



2024_CBS_11535 OMV_2024018221 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van meergezinswoningen, kantoren, handels- en dienstenruimtes op loten 52-63 + het aanleggen van een kruiwagenpad op lot 83 en het bouwen en exploiteren van een ondergrondse parking - met openbaar onderzoek - Tondelierlaan loten 52-63 en 83 , 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 december 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, 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?

De heer Filip Verhaeghe met als contactadres Industrieweg 76, 9032 Gent en Tondelier Development NV met als contactadres Industrieweg 76, 9032 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024018221) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 maart 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen en exploiteren van meergezinswoningen, kantoren, handels- en dienstenruimtes op loten 52-63 + het aanleggen van een kruiwagenpad op lot 83 en het bouwen en exploiteren van een ondergrondse parking
- Adres: Tondelierlaan lot 52-63 en 83, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nrs. 37Z2, 908H8, 908R8, 908W8, 908V8, 908L8, 908B4, 908S8, 908T8, 908P8, 908N8, 908M8, 908G8, 908K8 en 908R9

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 augustus 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 november 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.

1.1. Beschrijving van de omgeving en de plaats van het project

Voorliggende aanvraag maakt deel uit van het Tondelierproject, een PPS-project bestaande uit de 'verkaveling Tondelier' en het 'project Nieuwe Molens'. Het Tondelierproject is gelegen in 'zone 1.1.A stedelijk woongebied' van het RUP 'Bruggen naar Rabot' goedgekeurd op 19 maart 2009. Deze zone van het RUP omvat naast het Tondelierproject ook de meergezinswoning ten westen van de trambrug.

Voor het Tondelierproject werd een inrichtingsplan opgemaakt op 19 maart 2013 waarvan het college van burgemeester en schepenen kennis heeft genomen op 13 juni 2013. In het project worden 530 woonentiteiten voorzien waarvan er 106 bestemd zijn voor sociale woningbouw en 105 als bescheiden woongelegenheden. Deze sociale en bescheiden woonentiteiten worden verspreid over het gehele project.

De verkavelingsvergunning Tondelier werd verleend op 13 februari 2014 (2013 GE 142/00) en het laatst gewijzigd op 22 december 2022 (2022 GE 142/02). Niet inbegrepen in deze vergunning is het project Nieuwe Molens. De verkaveling beschikt over een totale oppervlakte van 5,6ha die is opgedeeld in ca. 120 kavels welke worden georganiseerd in 4 bouwblokken rondom een centrale parkruimte in stervorm, zijnde het Tonderlierpark (17.505m² groot). De hoofdbestemming in deze bouwblokken betreft wonen en dit onder de vorm van zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen. Samen met de originele verkaveling werd het park, de wegenis en bijhorende uitrustingswerken van het project reeds stedenbouwkundig vergund. Ten zuiden en ten oosten van deze bouwblokken werd intussen een nieuwe openbare weg aangelegd, zijnde de Tondelierlaan. De Tondelierlaan bevindt zich in het verlengde van de Filips Van Cleeflaan en sluit ter hoogte van de Nieuwe Molens aan op de Gasmeterlaan.

Het Tondelierproject wordt gefaseerd uitgevoerd. Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de loten 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 63 en 83 (lotnummers 58 en 62 bestaan niet), gelegen in bouwblok 3.

Bouwblok 3 betreft het zuidoostelijke bouwblok van de Tondelierverkaveling. De zijden wordt gevormd door de Tondelierlaan, het Ter Luchteplein en het Buitenwallepad. Aan de overzijde van de Tondelierlaan bevinden zich het Rabotpark en de 2 gerestaureerde gashouders. Doorheen het bouwblok loopt tevens de Buitenwallepad. Deze publieke doorgang verbindt de Tondelierlaan met het Tondelierpark en situeert zich tussenin de loten 52-53 en de loten 80-81. De doorgang wordt overbouwd door de loten 52 en 81.

De loten van de aanvraag omvatten niet het volledige bouwblok. De aanvraag omvat wel het merendeel van de bouwloten gelegen tegenaan de Tondelierlaan en het achterliggende kruiwagenpad op lot 83. Naast het lot 52 bevindt zich de vergunde meergezinswoning op lot 51 (OMV_2019040356). Naast lot 63 bevindt zich het nog te ontwikkelen lot 64, cfr. de verkaveling gelegen in zone C1 voor meergezinswoning.

1.2. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het bouwen van meergezinswoningen, kantoren, handels- en dienstenruimtes op de loten 52 tot en met 63, het aanleggen van een kruiwagenpad op lot 83 en het realiseren van een ondergrondse parking. Tevens worden enkele wijzigingen aan het openbaar domein voorzien.

Bouwloten: loten 52-63

Bouwprogramma, toegangen, fietsenstalling en buitenruimte

In totaal wordt volgend bouwprogramma gerealiseerd:

Woningen	76 woonentiteiten Verdeling (zoals ingetekend op de plannen, tabel II in de motivatienota is niet correct) <ul style="list-style-type: none"> • 16x met 1 slaapkamer • 40x met 2 slaapkamers • 20x met 3 slaapkamers Geen sociale huisvesting Van de 16 1-slaapkamerunits is er 1 woon-werkunit met als hoofdfunctie 'diensten/vrije beroepen' (lot 57)
Kantoor	221m ² BVO
Diensten/vrije beroepen	354m ² BVO
Handel	221m ² BVO
Reca	50m ² BVO

Verdeeld over de verschillende loten, is dat:

52	5 woonentiteiten: 2x 2 slpk + 3x 3 slpk. Handel: 95m ² BVO of 80m ² NVO. De woningen zijn bereikbaar vanaf de Tondelierlaan of via de fietsenstalling langsheen het Buitenwallepad. De handelsruimte is tevens bereikbaar via de gemeenschappelijke circulatie. Private fietsenstalling: 23 fietsstaanplaatsen waarvan 2 buitenmaatse, bereikbaar vanaf de Tondelierlaan en het Buitenwallepad. De fietsen zitten verdeeld over 5 bergingen voor telkens 4 fietsen, en 3 aparte plaatsen in de gang.
----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Het lot heeft ca. 26,5m² niet bebouwde ruimte in volle grond. Ongeveer 18,4m² is onverhard/vergroend en 8,1m² verhard. Deze ruimte bevindt zich aan de achtertoegang en sluit aan op het Buitenwallepad.</p> <p>Alle woonentiteiten hebben een inpandig terras aan de straatzijde. De bovenste woonunit (in de teruggetrokken 5^e verdieping) heeft een terras voor- en achteraan, in de teruggetrokken zones.</p>
53	<p>9 woonentiteiten: 4x 2 slpk + 5x 3 slpk. Reca: 44m² NVO waarvan 36m² publiek toegankelijk. <i>De BVO wordt niet vermeld in het dossier, cfr. eigen opmetingen op plan is dat ca. 50m².</i> Op het gelijkvloers bevinden zich 7 private bergingen.</p> <p>De recazaak is bereikbaar vanaf de Tondelierlaan, zo ook de buurtfietsenstalling. De toegang tot de woningen bevindt zich langsheen het Buitenwallepad. De private fietsenstalling op het project is bereikbaar langs het kruiwagenpad.</p> <p>Private fietsenstalling: 1 collectieve stalling met 33 fietsstaanplaatsen waarvan 4 buitenmaatse en 12 in een dubbelhoog systeem. De buurtfietsenstalling heeft plaats voor 11 buitenmaatse fietsen.</p> <p>Het lot heeft ca. 12m² niet bebouwde ruimte, bovenop de ondergrondse parking. Ongeveer 8m² is ingericht met beplanting op een retentiedak, 4m² is verhard. Deze ruimte bevindt zich t.h.v. de toegang/trap naar de ondergrondse parking en sluit aan op het Buitenwallepad.</p> <p>Alle woonentiteiten hebben een inpandig terras aan de straatzijde. De units aan de rechterzijde hebben tevens een buitenruimte achteraan. Op de 1^e verdieping is dat een ruim terras bovenop de gelijkvloerse aanbouw, op verdieping 2 t.e.m. 4 is dat een uitpandig balkon. De bovenste entiteit (in de teruggetrokken 5^e verdieping) heeft een terras voor- en achteraan, in de teruggetrokken zones.</p>
54	<p>4 woonentiteiten: 3x 2 slpk (waarvan 1 een woon-werkeenheden) + 1x 3 slpk. De woon-werkeenheden bevindt zich aan de rechterzijde van het gebouw en betreft een duplex, verdeeld over het gelijkvloers en de 1^e verdieping. Het werkgedeelte (76m² BVO of 63m² NVO) is ondergeschikt aan het wonen.</p> <p>De woningen zijn bereikbaar vanaf de straatzijde, of via de fietsenstalling langsheen het kruiwagenpad. De woonwerk-unit is tevens rechtstreeks bereikbaar vanaf de Tondelierlaan en het kruiwagenpad.</p> <p>Private fietsenstalling: 1 collectieve stalling met 17 fietsstaanplaatsen waarvan 2 buitenmaatse en 4 in een dubbelhoog systeem.</p> <p>Het perceel is integraal bebouwd. De woon-werkeenheden betreft een duplex verdeeld over de gelijkvloerse en 1^e verdieping. De unit heeft een terras op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw. De entiteiten op de 2^e en 3^e verdieping hebben een inpandig terras aan de straatzijde. De bovenste unit betreft een duplex verdeeld over de 4^e en 5^e verdieping. Op de teruggetrokken 5^e verdieping bevindt zich een terras voor- en achteraan, in de teruggetrokken zones.</p>

55	<p>4 woontiteiten: 3x 2 slpk en 1x 3 slpk. Diensten/vrije beroepen: 48m² BVO of 39m² NVO. Op het gelijkvloers bevinden zich 4 private bergingen.</p> <p>De woningen zijn bereikbaar vanaf de straatzijde, of via de fietsenstalling langsheen het kruiwagenpad. De toegang tot de ruimte voor diensten/vrije beroepen gebeurt ook via de gemeenschappelijke circulatie.</p> <p>Private fietsenstalling: 1 collectieve stalling met 15 fietsstaanplaatsen waarvan 2 buitenmaatse.</p> <p>Het perceel is integraal bebouwd. De unit op de 1^e verdieping heeft een inpandig terras aan de straatzijde en een terras achteraan, op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw. De entiteiten op 2^e en 3^e verdieping hebben een inpandig terras aan de straatzijde, en achteraan. De bovenste unit betreft een duplex verdeeld over de 4^e en 5^e verdieping. Op de 4^e verdieping bevindt zich een inpandig terras aan de straatzijde, en achteraan. Op de teruggetrokken 5^e verdieping bevindt zich tevens een terras voor- en achteraan, in de teruggetrokken zones.</p>
56	<p>10 woontiteiten: 6x 1 slpk + 4x 2 slpk. Diensten/vrije beroepen: 110m² BVO of 97m² NVO. Op het gelijkvloers bevinden zich 6 private bergingen.</p> <p>De woningen zijn bereikbaar vanaf de straatzijde, of via de fietsenstalling langsheen het kruiwagenpad. De toegang tot de ruimte voor diensten/vrije beroepen gebeurt ook via de gemeenschappelijke circulatie, of via een rechtstreekse toegang aan de Tondelierlaan of het kruiwagenpad.</p> <p>Private fietsenstalling: 1 collectieve stalling met 24 fietsstaanplaatsen. Daarnaast zijn er 3 individuele bakfietsbergingen rechtstreeks toegankelijk via het binnengebied.</p> <p>Het perceel is integraal bebouwd. De gelijkvloerse unit voor diensten/vrije beroepen heeft een inpandig terras aan het kruiwagenpad. Alle woonunits hebben een terras aan de straatzijde, en achteraan. Op de 1^e verdieping is het terras vooraan inpandig, achteraan bevindt het zich op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw. De entiteiten op de 2^e t.e.m. 4^e verdieping hebben vooraan een deels uitpandig terras, achteraan een klein uitpandig balkon. De bovenste units (in de teruggetrokken 5^e verdieping) hebben tevens een terras voor- en achteraan, in de teruggetrokken zones.</p>
57	<p>8 woontiteiten: 6x 1 slpk (waarvan 2 woon-werkeenheden) + 2x 3 slpk. De woon-werkeenheden zijn beide een duplex, verdeeld over het gelijkvloers en de 1^e verdieping. Het werkgedeelte van de linkerunit (47m² BVO of 39m² NVO) is ondergeschikt aan het wonen. Het werkgedeelte van de rechterunit betreft een dienst/vrije beroep (81m² BVO of 71m² NVO). Deze functie is niet ondergeschikt aan het wonen en bijgevolg de hoofdfunctie van de unit.</p>

	<p>De woningen zijn bereikbaar vanaf de straatzijde, of via de fietsenstalling langsheen het kruiwagenpad. De toegang tot de werkgedeeltes van de woon-werkunits gebeurt ook via de gemeenschappelijke circulatie, of rechtstreeks vanaf de straat.</p> <p>Private fietsenstalling: 1 collectieve stalling met 16 fietsstaanplaatsen (waarvan 8 in een dubbelhoog systeem en 2 buitenmaatse). Daarnaast zijn er 2 individuele bergingen bij de woonwerk-units, 1x met 3 staanplaatsen en 1x met 4 staanplaatsen. Alle fietsenbergingen zijn bereikbaar via het kruiwagenpad.</p> <p>Het perceel is integraal bebouwd. Alle entiteiten hebben een inpandig terras aan de straatzijde, ook op het gelijkvloers. De units op de 1^e verdieping hebben tevens een terras op het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw. Het 2 bovenste entiteiten zijn een duplexen verdeeld over de 4^e en 5^e verdieping. Op de 4^e verdieping bevindt zich een inpandig terras aan de straatzijde. Op de teruggetrokken 5^e verdieping bevindt zich tevens een terras voor- en achteraan, in de teruggetrokken zones.</p>
59	<p>5 woontentiteiten: 1x 2 slpk + 4x 3 slpk. Diensten/vrije beroepen: 115m² BVO of 100m² NVO.</p> <p>De woningen zijn bereikbaar via de gemeenschappelijke circulatie, vanaf de straatzijde of vanaf het kruiwagenpad. De toegang tot de ruimte voor diensten/vrije beroepen gebeurt ook via dezelfde weg.</p> <p>Private fietsenstalling: 1 collectieve stalling met 21 fietsstaanplaatsen (waarvan 3 buitenmaatse). De fietsenstalling is bereikbaar via het kruiwagenpad.</p> <p>Het perceel is integraal bebouwd. Alle entiteiten hebben een inpandig terras aan de straatzijde, en een terras achteraan. Op de 1^e verdieping bevindt het achterste terras zich op het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw. Op de 2^e t.e.m. 4^e verdieping betreft dat een uitpandig balkon. De bovenste entiteit (in de teruggetrokken 5^e verdieping) heeft een terras voor- en achteraan, in de teruggetrokken zones.</p>
60	<p>9 woontentiteiten: 4x 1 slpk + 4x 2 slpk + 1x 3 slpk. Kantoor: 129m² BVO of 111m² NVO. <i>De functie werd foutief op plan weergegeven. Cfr. de toegevoegde toetsing aan het RUP en de motivatienota wordt hier een 'kantoor' gevraagd. Dit wordt gecorrigeerd op plan.</i> Op het gelijkvloers bevinden zich 4 private bergingen.</p> <p>De woningen zijn bereikbaar vanaf de straatzijde, of via de fietsenstalling langsheen het kruiwagenpad. Het kantoor is tevens rechtstreeks bereikbaar vanaf de Tondelierlaan.</p> <p>Private fietsenstalling: 1 collectieve stalling met 27 fietsstaanplaatsen (waarvan 3 buitenmaatse).</p> <p>Het perceel is integraal bebouwd. De entiteiten op de 1^e verdieping hebben een terras achteraan, op het plat dak van de gelijkvloerse aanbouw. De units op de 2^e t.e.m. 3^e verdieping hebben een inpandig</p>

	terras aan de straatzijde. De bovenste unit (in de teruggetrokken 5 ^e verdieping) heeft een terras voor- en achteraan, in de teruggetrokken zones.
61	<p>8 woonentiteiten: 6x 2 slpk + 2x 3 slpk. Kantoor: 92m² BVO of 77m² NVO.</p> <p>De woningen zijn bereikbaar vanaf de straatzijde, of via de fietsenstalling langsheen het kruiwagenpad. Het kantoor is tevens rechtstreeks bereikbaar vanaf de Tondelierlaan, of via het kruiwagenpad.</p> <p>Private fietsenstalling: 1 collectieve stalling met 27 fietsstaanplaatsen (waarvan 12 in een dubbelhoog systeem en 3 buitenmaatse). Daarnaast zijn er 5 private bergingen met onder meer ruimte voor 1 fiets.</p> <p>Het lot heeft ca. 50m² niet bebouwde ruimte, bovenop de ondergrondse parking en tegenaan het kruiwagenpad. Ongeveer 27m² is verhard als toegang tot het pand en als terras bij de kantoorunit. De overige ruimte is ingericht met beplanting op een retentiedak.</p> <p>Alle woonentiteiten op de 1^e t.e.m. 3^e verdieping hebben een inpandig terras aan de straatzijde en een uitpandig balkon achteraan. Het 2 bovenste entiteiten zijn een duplexen verdeeld over de 4^e en 5^e (teruggetrokken) verdieping. De linkse unit heeft 2 buitenruimtes aan de straatzijde: op de 4^e verdieping is dat een inpandig terras, op de 5^e verdieping en terras in de teruggetrokken zone. Ook de rechtse unit heeft hetzelfde, maar achteraan.</p>
63	<p>14 woonentiteiten: 13x 2 slpk + 1x 3 slpk. Handel: 126m² BVO of 104m² NVO.</p> <p>Het lot betreft een hoekperceel. De handelszaak is bereikbaar vanaf de zuidelijke zijde van de Tondelierlaan. De toegang tot de woningen bevindt zich aan de oostelijke zijde, of kan via de fietsenstalling.</p> <p>Private fietsenstalling: 1 collectieve stalling met 49 fietsstaanplaatsen (waarvan 16 in een dubbelhoog systeem en 5 buitenmaatse). Daarnaast zijn er 5 private bergingen met onder meer ruimte voor 1 fiets.</p> <p>Het lot heeft ca. 50m² niet bebouwde ruimte, bovenop de ondergrondse parking en tegenaan het kruiwagenpad. De zone wordt ingericht met beplanting op een retentiedak.</p> <p>Alle woonentiteiten hebben een inpandig terras, ofwel aan de straatzijde, ofwel achteraan.</p> <p>De bovenste entiteit (in de teruggetrokken 5^e verdieping) heeft zeer ruime terrassen voor- en achteraan, in de teruggetrokken zones.</p>

Gabariet

LOT 52

Het gebouw op lot 52 heeft een kroonlijsthoogte van 26,57 TAW (of 18,01m boven het rooilijnpeil). De kroonlijst wordt hier gemeten t.e.m. de balustrade aangezien deze doorloopt in het voorgevelvlak.

De kroonlijst van de teruggetrokken verdieping bedraagt 28,86 TAW (of 20,30m boven het rooilijnpeil). De gelijkvloerse bouwlaag heeft een kroonlijsthoogte van 12,41 TAW (of 3,85m boven het maaiveldpeil van het Buitenwallepad).

LOTEN 53-63

De gebouwen op lot 53 t.e.m. 63 hebben een kroonlijsthoogte van 26,45 TAW (of ca. 17,70m boven het rooilijnpeil). Bovenop bevindt zich een open/doorzichtige balustrade, 35cm teruggetrokken t.a.v. de rooilijn en 1m hoger dan de kroonlijst (of 1,20m t.a.v. het vloerpeil). Enkel op lot 57 loopt de balustrade door in het voorgevelvlak (cfr. lot 52) waardoor de kroonlijst verhoogt naar 27,45 TAW (of ca. 18,71m boven het rooilijnpeil).

De kroonlijst van de teruggetrokken bovenste verdieping bedraagt dat 30,24 TAW (of ca. 21,50m boven het rooilijnpeil). De gelijkvloerse bouwlaag heeft een kroonlijsthoogte van 12,20 TAW (ca. 3,50m boven het maaiveldpeil van het kruiwagenpad).

TERRASAFSCHEIDINGEN

De terrassen op de teruggetrokken bovenste verdieping worden van elkaar gescheiden door plantenbakken (kleine groendaken) welke lager komen dan de balustrade.

Enkel op lot 63 worden deze afscheidingen verhoogd met een privacyscherm in mat glas. Deze afscheiding bevindt zich onder een hoek van 45° boven de maximaal toegestane kroonlijst van 18m.

ZONNEWERING

Of en welk type zonnewering tegenaan de achtergevels voorzien wordt, is niet duidelijk in de aanvraag (noch op de plannen noch in de nota). De zonnewering aan de voorgevels wordt deels aangegeven op de plannen, en deels in de nota. De vaststellingen per lot kunnen zijn:

52	<p>ZUIDOOST-GEVEL</p> <p>T.h.v. de ramen in het voorgevelvlak werden op het gelijkvloers t.e.m. de 4^e verdieping scharniersystemen i.f.v. mobiele zonnewering op de snedes ingetekend. Op de 1^e t.e.m. 4^e verdieping zijn er tevens inpandige terrassen. Op de 5^e verdieping bevindt zich ook een scharniersysteem in de ramen van de teruggetrokken voorgevel. De systemen zijn steeds in de gevel ingewerkt. Op het gelijkvloers t.e.m. de 4^e verdieping komen deze dus niet voorbij de rooilijn. Er wordt niet verduidelijkt op welke wijze de zonnewering uitklapt of uitrolt.</p>
53	<p>ZUIDOOST-GEVEL</p> <p>Op dit lot bevinden zich op de 1^e t.e.m. 4^e verdieping inpandige terrassen langsheen alle raamvlakken, deze bieden de nodige zonnewering cfr. de nota. Cfr. de nota wordt het schrijnwerk in de teruggetrokken 5^e verdieping ook anders gedetailleerd zodat hier screens ingewerkt kunnen worden. Het plan toont tevens geen opbouw tegenaan de gevel. De aanvraag geeft geen duiding voor het gelijkvloers.</p>
54	<p>ZUIDOOST-GEVEL</p> <p>Op dit lot staat op het gelijkvloers een aanduiding 'zonwering raam' ingetekend op de snedes. O.b.v. deze intekening kan niet begrepen worden wat gevraagd wordt. Op de 2^e en 3^e verdieping bevinden zich inpandige terrassen langsheen alle raamvlakken. Op de 1^e, 4^e en 5^e (teruggetrokken) verdieping staan t.h.v. de ramen in de voorgevel scharniersystemen i.f.v. mobiele zonnewering op de snedes ingetekend. Deze systemen zijn in de gevel ingewerkt, en komen op verdieping 1 en 4 dus ook niet</p>

	<p>voorbij de rooilijn. Er wordt niet verduidelijkt op welke wijze de zonnewering uitklapt of uitrolt.</p>
55	<p>ZUIDOOST-GEVEL</p> <p>Op dit lot zijn op het gelijkvloers en de 5^e teruggetrokken verdieping scharniersystemen i.f.v. mobiele zonnewering op de snedes ingetekend (knikarmscherm met metaalgrijze acryldoek). Op het gelijkvloers is het systeem in de gevel ingewerkt, en komt het niet voorbij de rooilijn. Op de 5^e verdieping bevindt het zich in opbouw tegenaan de teruggetrokken gevel. De uitsprong in uitgeklapte toestand wordt verduidelijkt.</p> <p>Op de 1^e t.e.m. 3^e verdieping zijn er inbandige terrassen. Op deze verdiepingen bevinden zich ook ramen in het voorgevelvlak. Cfr. het gevelaanzicht wordt hier een 'zonwering screen, metaalgrijs doek' voorzien. De plannen verduidelijken niet of het scharnier tegenaan de gevel voorzien wordt, of in de gevel ingewerkt is. Er wordt ook niet verduidelijkt op welke wijze de zonnewering uitklapt of uitrolt.</p> <p>Op de 4^e verdieping bevinden zich inbandige terrassen langsheen alle raamvlakken. Deze terrassen zijn echter vrij ondiep waardoor tegenaan het terugliggende gevelvlak ook een neerrollend screen (metaalgrijs doek) voorzien wordt voor de ramen.</p>
56	<p>ZUIDOOST-GEVEL</p> <p>Op dit lot zijn op het gelijkvloers en de 5^e teruggetrokken verdieping scharniersystemen i.f.v. mobiele zonnewering op het gevelaanzicht ingetekend (knikarmscherm met zilvergrijs doek). De plannen verduidelijken niet of het scharnier tegenaan de gevel voorzien wordt, of in de gevel ingewerkt is. Ook de uitsprong in uitgeklapte toestand wordt niet verduidelijkt.</p> <p>Op de 1^e t.e.m. 4^e verdieping zijn er inbandige terrassen. Op deze verdiepingen bevinden zich ook ramen in het voorgevelvlak. Cfr. het gevelaanzicht wordt hier een 'zonwering screen, zilvergrijs' voorzien. De plannen verduidelijken niet of het scharnier tegenaan de gevel voorzien wordt, of in de gevel ingewerkt is. Er wordt ook niet verduidelijkt op welke wijze de zonnewering uitklapt of uitrolt.</p>
57	<p>ZUIDOOST-GEVEL</p> <p>Op dit lot bevinden zich op het gelijkvloers t.e.m. 4^e verdieping inbandige terrassen langsheen alle raamvlakken. De aanvraag geeft geen duiding voor de teruggetrokken 5^e verdieping.</p>
59	<p>ZUIDOOST-GEVEL</p> <p>Op dit lot bevinden zich de 1^e t.e.m. 4^e verdieping inbandige terrassen langsheen alle raamvlakken, deze bieden de nodige zonnewering cfr. de nota. Cfr. de nota wordt het schrijnwerk in de teruggetrokken 5^e verdieping ook anders gedetailleerd zodat hier screens ingewerkt kunnen worden. Het plan toont tevens geen opbouw tegenaan de gevel. De aanvraag geeft geen duiding voor het gelijkvloers.</p>
60	<p>ZUIDOOST-GEVEL</p> <p>Op dit lot bevinden zich op alle bouwlagen ramen in het voorgevelvlak. Op de 2^e t.e.m. 4^e verdieping zijn er tevens inbandige terrassen. Cfr. de nota zorgt een uniform raamdetail ervoor dat achter de gevel steeds een zonnewering kan geplaatst worden voor het raam.</p>
61	<p>ZUIDOOST-GEVEL</p> <p>Op dit lot zijn op het gelijkvloers en de 5^e teruggetrokken verdieping scharniersystemen i.f.v. mobiele zonnewering op de snedes ingetekend. Deze systemen zijn in de gevel ingewerkt, op het gelijkvloers komt het dus ook niet voorbij</p>

	<p>de rooilijn. Er wordt niet verduidelijkt op welke wijze de zonnewering uitklapt of uitrolt.</p> <p>Op de 1^e t.e.m. 4^e verdieping zijn er inpandige terrassen. Op deze verdiepingen bevinden zich ook ramen in het voorgevelvlak. Op de 4^e verdieping wordt t.h.v. deze ramen een scharniersystemen i.f.v. mobiele zonnewering op de snedes ingetekend. Het systeem is in de gevel ingewerkt, en komt het dus ook niet voorbij de rooilijn. Er wordt niet verduidelijkt op welke wijze de zonnewering uitklapt of uitrolt. De zonnewering bij de ramen op de 1^e t.e.m. 3^e verdieping wordt niet verduidelijkt.</p>
63	<p>ZUIDOOST-GEVEL</p> <p>Op dit lot bevinden zich op de 1^e t.e.m. 4^e verdieping inpandige terrassen langsheen alle raamvlakken. De aanvraag geeft geen duiding m.b.t. zonnewering op het gelijkvloersen en de teruggetrokken 5^e verdieping.</p> <p>NOORDOOST-GEVEL</p> <p>De aanvraag is onduidelijk of en welke zonnewering hier voorzien wordt.</p>

Materialisatie

De panden hebben elk een eigen combinatie van materialen in aardse tinten (geel, grijs, beige, bruin, groen ...): metselwerk, architectonisch beton en aluminium of houten schrijnwerk.

Hemelwater, riolering en groendaken

Op alle loten wordt er een privaat gescheiden stelsel voorzien. Lot 52 heeft een eigen hemelwaterput en septische put. Op de loten 52-63 wordt het hemelwater en zwart water (fecaliën) in collectieve hemelwaterputten en septische putten verzameld.

Volgende groendaken worden voorzien:

- Op lot 52 wordt het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw aangelegd als groendak. Op de loten 53-60 wordt de zone rondom het terras op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw aangelegd als groendak.
- Op de loten 53-60 worden op de teruggetrokken delen van de bovenste verdieping ter hoogte van de perceelscheiding, en tussenin de terrassen, kleine groendaken (genre plantenbakken) voorzien.
- Op lot 61 en 63 bevindt zich op het gelijkvloers een groene zone op het retentiedak van de ondergrondse parking. De teruggetrokken zones op de 5^e verdieping die niet ingericht zijn als terras, worden aangelegd als groendak.

Privaat-collectief kruiwagenpad: lot 83

Op lot 83 wordt een privaat-collectief kruiwagenpad gerealiseerd dat toegang geeft tot de achterzijde van de gevraagde bouwlotten (en de nog te realiseren bouwlotten 64-80). Het kruiwagenpad is bereikbaar langs 2 zijden. De eerste toegang bevindt zich aan het Buitenwallepad waar het door middel van een laag poortje (1,5m) afgesloten wordt, deze hoogte wordt tekstueel verduidelijkt maar is niet zichtbaar op plan. De tweede toegang gebeurt vanaf de Tondelierlaan, via een privaat-collectieve doorgang in het gebouw op lot 63. Deze doorgang wordt aan de voor- en achterzijde van het gebouw ook afgesloten door een hek, geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw.

Het kruiwagenpad is 3m breed. Het pad is deels verhard (in geborsteld beton), deels beplant (op een retentiedak) en deels voorzien met SUDS (sustainable drainage systems). De plantenvakken en SUDS wordt voorzien met aangepaste planten: moerasplanten en elzen in de SUDS, de plantenvakken met lage heesters en Toscaanse Jasmijn tegenaan de gevel van de gelijkvloerse aanbouw.

Het kruiwagenpad zal ook in een latere fase de achterzijde van de nog te ontwikkelen bouwloten 64 t.e.m. 80 bedienen.

Ondergrondse autoparking

Onder de loten 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61 en 63 bevindt zich een éénlaagse ondergrondse parkeergarage. De garage bevat 55 open autostaanplaatsen, 15 private bergingen, een hoogspanningscabine, verscheidene technische ruimtes, septische putten en hemelwaterputten. Van de 55 autostaanplaatsen zijn er 5 voorzien als plaats voor mindervaliden en worden er 4 voorbehouden voor deelwagens. De 4 deelwagens zullen deel uitmaken van de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom en dus niet verkocht kunnen worden.

De ondergrondse parking is vanuit elk gebouw van de aanvraag rechtstreeks bereikbaar via een lift. Bijkomend is de parking voor omwonenden ook toegankelijk via 3 trappenhuisen en 2 liften: 1 trap en lift aan het Buitenwallepad (lot 53), 1 trap aan het privaat-collectief kruiwagenpad (lot 57) en 1 trap en lift aan de Tondelierlaan (lot 63).

Wijzigingen aan het openbaar domein

De inrichting van de Tondelierlaan werd vergund en uitgevoerd cfr. de verkavelingsvergunning. De inrit naar de ondergrondse parking lag daarbij op lot 53. In deze aanvraag wordt de inrit voorzien op lot 63. De gewijzigde positie van de inrit heeft beperkte gevolgen voor het voetpad en de (fiets)parkeerplaatsen langs de nieuwe ontwikkeling.

De openbare parkeerstroken t.h.v. de loten 53 t.e.m. 63 worden herschikt. Het aantal parkeerplaatsen is ten opzichte van de eerder vergunde situatie verminderd van 17 naar 16 stuks.

De openbare fietsstaanplaatsen t.h.v. de loten 53 t.e.m. 63 worden herschikt. Het aantal verhoogt van 10 naar 15.

Het aantal bomen (5) blijft behouden.

1.3. Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De aanvraag omvat de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van de derde klasse. De aanvraag heeft betrekking op het lozen van huishoudelijk afvalwater.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) 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	6000 m ³ /jaar

	dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater klasse 3 Nieuw	
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------	--

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Verkavelingsvergunningen en omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden:

- Op 13/02/2014 werd een vergunning afgeleverd voor grond verdelen in 142 kavels met als hoofdbestemming wonen. (2013 GE 142/00)
- Op 14/11/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor de loten 1 tot en met 132. (2019 GE 142/01)
- Op 22/12/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor de loten 1 t/m 30, 33 t/m 49, 53 t/m 80, 102, 103 en 124. (2022 GE 142/02 = OMV_2022097291)

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 17/05/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de sloop van een loods. (2001/118)
- Op 27/10/2005 werd een vergunning afgeleverd voor de sloop van gebouwen. (2005/591)
- Op 23/04/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het voormalig kantorencomplex van stadseigendom 'De nieuwe Molens' tot lofts. (2007/828)
- Op 19/06/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van containers en het regulariseren van containers en herbestemmen van terrein. (2008/257)
- Op 07/06/2012 werd een vergunning afgeleverd voor de tijdelijke inrichting van de gasmetersite 'de tondelier', tijdelijke conciërgewoning 1 (gasmetersite) en tijdelijke conciërgewoning 2 (bloemmolens). (2012/236)
- Op 31/10/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tijdelijk restaurant bovenop een bestaande gebouw. (2012/684)
- Op 16/01/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de sloop van 3 woningen en een muur. (2013/927)
- Op 12/05/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie, gedeeltelijke sloop, verbouwing en nieuwbouw van de Nieuwe Molens te Gent. (2014/37)
- Op 01/04/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van het Rabot- en Trambrugpark, een wijkpark gelegen tussen de Opgeëistenlaan en de Gasmeterlaan. (2014/719)
- Op 02/06/2015 werd een vergunning afgeleverd voor een wijziging aan de goedgekeurde bouwaanvraag (2014/37) voor Nieuwe Molens Gent, toevoeging van twee wooneenheden, toevoeging technische ruimte voor gelijkvloerse toegang dakterras op Parkgebouw en wijziging oppervlakte parkeergarage. (2015/07011)

- Op 16/06/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een passief volume met daarin opgenomen: een sporthal van 30m x 42,7m + bijhorigheden, een fitness, een café, 36 appartementen, een bewonersparking met 2 ondergrondse bouwlagen. (2015/07059)
- Op 09/07/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een passief volume met 22 sociale appartementen met fietsenstalling en gemeenschappelijke tuin (2015/07057)
- Op 23/07/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een nieuwe gascabine nr. 750 - g - 293 "gasmeterlaan - tondelier". (2015/07107)
- Op 26/05/2016 werd een vergunning afgeleverd voor wijzigingen aan de goedgekeurde bouwaanvraag (2014/37), de sloop van geveldelen tussen as Ma1 en Ma4 en tussen Ma13 en Ma15 van de zuidgevel van het Kanaalgebouw, de heropbouw in oorspronkelijke staat van geveldelen tussen as Ma1 en Ma4 en tussen Ma13 en Ma15 van de zuidgevel van het Kanaalgebouw. (2016/07036)

Omgevingsvergunningen met stedenbouwkundige handelingen:

- Op 28/06/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van drie meergezinswoningen. (OMV_2018047543)
- Op 27/09/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van het aantal wooneenheden op lot 4.1- aanpassen van reeds vergunde omgevingsvergunning OMV_2018047543. (OMV_2018097742)
- Op 14/11/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een appartementsgebouw met in totaal 9units/appartementen. (OMV_2019057736)
- Op 12/12/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 appartementen en 2 gelijkvloerse kantooreenheden. (OMV_2019040356)
- Op 24/12/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 11 appartementen. (OMV_2019099358)
- Op 12/03/2020 werden voorwaardelijke vergunningen afgeleverd voor het bouwen van eengezinswoningen met tuinberging op de loten 87 t.e.m. 101. (OMV_2019147239, OMV_2019039737, OMV_2019160201, OMV_2019124162, OMV_2019145095, OMV_2019160213, OMV_2019130084, OMV_2019145253, OMV_2019160216, OMV_2019147287, OMV_2019130093, OMV_2019160229, OMV_2019145302, OMV_2019160238, OMV_2019145335)
- Op 02/07/2020 werd een voorwaardelijk vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de goedgekeurd bouwvergunning 2014/37 (12 mei 2014) en 2015/07011 (2 juni 2016).
- Op 22/10/2020 werd een **weigering** afgeleverd voor het regulariseren van garageboxen in plaats van autostaanplaats en het realiseren van 4 extra garageboxen. (OMV_2020023322)

- Op 08/03/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 20 eengezinswoningen. (OMV_2021167202)
- Op 16/03/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 7 rijwoningen met pergola en/of tuinberging. (OMV_2022162503)
- Op 27/04/2023 werd een **weigering** afgeleverd voor het bouwen van 80 studentenunits inclusief fietsenstalling (OMV_2022165739)
- Op 27/04/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van een appartementsgebouw met commerciële casco. (OMV_2022139495)
- Op 01/06/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale wooneenheden. (OMV_2022168613)
- Op 27/07/2023 werd een **weigering** afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank. (OMV_2023038592)
- Op 17/08/2023 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 80 studentenunits inclusief fietsenstalling (OMV_2022165739)
- Op 04/07/2024 werd een **weigering** afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank. (OMV_2023168487)
- Op 03/10/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank. (OMV_2024095007)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 29 augustus 2024 onder ref. 073478-001/PV/2024. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Voorwaardelijk gunstig, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- *Voor de ondergrondse parking dient een beveiligingstype RWA of sprinkler voorzien te worden.*
- *Er wordt benadrukt dat deuren die geen toegang geven tot appartementen, zoals bergingen, kantoren, handelsruimtes ed, wél gewoon zelfsluitend dienen te zijn (en niet bb zs).*

3.2. De Vlaamse Waterweg

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 17 oktober 2024 onder ref. omv-2024018221 Behandeling in eerste aanleg-001. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- *Het project dient uitgevoerd conform de hemelwaternota voor het project (3466-TON F9-nota hemelwater-240712-JV) + plannen (3466-TON F9-plannen hemelwater-240405-JV, BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_P_N_K10) en de overzichtsnota waterhuishouding voor de gehele site (NOT7C_233067_Tondelier Gent_bronmaatregelen).*
- *De verhardingen die natuurlijk infiltreren dienen zonder afvoersysteem aangelegd. Ze moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte 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 waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.*
- *De aanleg van de wadi dient te gebeuren in samenspraak met de bodemsaneringsdeskundige van het brownfield.*
- *Er dient een opvolging van de verspreiding van de verontreiniging onder de leeflaag te gebeuren, aangezien de kans bestaat dat, ondanks de sanering, infiltratie voor uitloging van verontreinigde zones onder de leeflaag zorgt en door verdere verspreiding in het grondwater terecht kan komen. Indien de brownfield bepaalde nazorg maatregelen oplegt, dienen deze vermeld te worden.*

Noot van de omgevingsambtenaar:

Overleg tussen omgevingsambtenaar van de Stad Gent en De Vlaamse Waterweg toonde aan dat de voorlaatste voorwaarde foutief werd genoteerd in het verslag. Deze voorwaarde moet zijn: 'De aanleg van de **SUDS** dient te gebeuren in samenspraak met de bodemsaneringsdeskundige van het brownfield.' Dit werd schriftelijk bevestigd op mail dd. 21/11/2024.

3.3. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 30 september 2024 onder ref. AD-24-954. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

1/ Drinkwater

We hebben geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen en exploiteren van meergezinswoningen, kantoren, handels- en dienstenruimtes op loten 52-63, het aanleggen van een kruiwagenpad op lot 83 en het bouwen en exploiteren van een ondergrondse parking.

2/ Riolering

[...]

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De voorliggende aanvraag betreft het bouwen van loten 52-53-54-55-56-57-59-60-61 en 63 en de aanleg van het achterpad van bouwblok 3 (lot 83) op de Tondeliersite. Volgende principes zijn gehanteerd:

- De FWA-afvoeren verlopen gravitair naar de corresponderende septische put (het volume is vastgelegd per put, de aangesloten loten zijn aangeduid op de rioleringsplannen). De FWA-overloop wordt gravitair via een terugslagklep aangesloten op de huisaansluitputjes (op het openbaar domein) van de straatriolering.
- De GWA-afvoeren verlopen gravitair naar de dichtstbijzijnde huisaansluitput, telkens voorzien van een waterslot en terugslagklep.
- Het 'HWA - recup' verloopt gravitair naar de dichtstbijzijnde regenwaterput. Alle putten zijn onderling verbonden met een hevel en werken als communicerende vaten. De overloop van de regenwaterputten zijn ook onderling verbonden en sluiten t.h.v. regenwaterput T-1.03 gravitair aan op de straatriolering. Er zijn 3 pompputten die het regenwater via een persleiding oppompen naar elke koker van de respectievelijke gebouwen i.f.v. recuperatie voor toiletten, wasmachines en buitenkraantjes.
- Het 'HWA - geen recup', opgevangen water vanop de overdekte terrassen, laten we gravitair aansluiten op de private rioleringsbuis gelegen in het binnengebied (gelegen onder het achterpad van de percelen, zie lot 83). Aangezien we maar 1 aansluiting aan de straatriolering hebben (t.h.v. lot 52-53), is het niet mogelijk om alle loten gravitair aan te sluiten op dit punt (en zou er sowieso te veel hoogte verloren gaan in de kelder om dit tracé te realiseren).
- Het grijs water van de klokaputjes van technische bergingen + regen- en smeltwater van de parking (opgevangen in de lijnroosters in de vloerplaat van de kelder) worden opgepompt (via pompput 04) en via een koolwaterstoffilter verbonden met de straatriolering.

PLANNEN

Hierbij nog een aantal bijkomende opmerkingen m.b.t. de plannen:

- Er is een verschil in legende van de rioleringsplannen tussen de verschillende ontwerpers: ene plan is vermeld 'HWA'-afvoer regenwater rechtstreeks naar de straatriolering (geen recuperatie), andere plan is vermeld 'HWA (geel) = RWA niet voor recuperatie-overdekte terrassen' en is vermeld 'HWA (bruin) = RWA niet voor recuperatie groendaken'.
- Inzake de vermelding 'RWA niet voor recuperatie: overdekte terrassen -> private riolering'. Dit betreft een RWA-leiding op lot 83, best nog eens goed nakijken op dit wel op een RWA-leiding mag worden aangesloten gezien dit een overdekte terrassen betreft. In de nota wordt hiervoor verwezen naar richtlijnen van Vlario, maar dit wordt best nog eens nagezien.

Conclusie ontwerpplannen:

De bijgevoegde plannen voldoen. Geen verdere opmerkingen.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Conclusie hydraulische evaluatie: hydraulische nota voldoet.

Sirio: op openbaar domein wordt cfr. de vorige vergunningsvoorwaarden buffering op openbaar domein voorzien. Op de private percelen wordt cfr. de nieuwe GSVH nog maximaal herbruikt en geïnfilteerd. Hierdoor kan het wervelventiel op openbaar domein gereduceerd worden. Of dit noodzakelijk is, zal een voorwaarde moeten zijn voor de Vlaamse Waterweg.

ICM: bij deze berekening wordt geen rekening gehouden met bronmaatregelen. Voor beide scenario's (beide wervelventielen) wordt er geen water op straat gesimuleerd. De keuze van wervelventiel laat Farys over aan De Vlaamse waterweg in functie van de lozingsvoorwaarden, gezien beide scenario's geen water op straat veroorzaken.

3/ Conclusie

Het dossier wordt als volgt geadviseerd: "GUNSTIG met voorwaarden".

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- *Indien het wervelventiel op openbaar domein dient te worden aangepast, zal een technisch dossier moeten worden overgemaakt aan Farys.*
- *Een voorstel van TF van het nieuwe wervelventiel moet worden overgemaakt aan Farys, gezien Farys instaat voor onderhoud van deze constructie*

3.4. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID

Gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 3 september 2024 onder ref. 9694. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *Noodzaak van een ASTRID-indoornradiodekking: NEE.*

3.5. Fluvius

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 30 augustus 2024 onder ref. 5000077376. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

1/ Algemeen:

- *Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.*
- *Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.*
- *De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar*

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

- *De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.*
- *Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.*

2/ Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen:

- Voor elektriciteit: *Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.*
- Tellerlokaal: *Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden: <https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstellingelektriciteit-vanaf-2-meterkasten>*

3/ Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

- *Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.*

3.6.OVAM

Geen advies van **OVAM** gemeld op 11 september 2024 onder ref. AMB/BOU/HDP/2024-IF-01966. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

De voorliggende aanvraag betreft de bouw en uitbating van kantoren, handels- en dienstenruimtes en appartementen op de loten 52 t.e.m.63 van de Tondeliersite aan de Gasmeterlaan in Gent.

Hierbij wordt eveneens een (ondergrondse) parking voorzien. Voor de bouw van de ondergrondse parking is er een tijdelijke bemaling vereist.

Op de site is er een bodemsanering uitgevoerd. Voor het grondwater is er nog een verdere sanering nodig. Hiervoor is op 28 juni 2024 een aanvullend bodemsaneringsproject bij de OVAM ingediend. Aangezien de bemaling hier mee is in opgenomen, geldt de conformverklaring van het aanvullend bodemsaneringsproject voor deze activiteit als vergunning en is er geen rubriek in de voorliggende vergunningsaanvraag nodig.

In de aanvraag zijn er geen rubrieken waarvoor de OVAM een adviesbevoegdheid heeft.

Noot van de omgevingsambtenaar:

Het conformiteitsattest voor het (gefaseerd) bodemsaneringsproject - grondwater VOCl Tondelier (Ref. OVAM: BB-BEDR-KJ-20240781216 – 917) werd door de OVAM op 25 september 2024 opgemaakt en aan Stad Gent bezorgd. Het conformiteitsattest geldt als vergunning voor de bemaling die nodig is voor de bouw van de ondergrondse constructies.

3.7. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 6 september 2024 onder ref. JMS 622468. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager. Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen: <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.

3.8. Vlaamse Overheid dienst VR – Team Externe Veiligheid

Geen bezwaar van Vlaamse Overheid dienst VR - Team Externe Veiligheid afgeleverd op 13 september 2024 zonder referentie. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Gelet op het feit dat de ontwikkeling niet gelegen is binnen de maximale effectafstand van de naburige Seveso-inrichting heeft het Team Omgevingseffecten met betrekking tot de externe veiligheid geen bezwaar tegen deze aanvraag.

3.9. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van Wyre afgeleverd op 27 augustus 2024 zonder referentie. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*
- *De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre => Coax Build Support, Liersesteenweg 4 2800 Mechelen, 015/89 91 10, cbs@wyre.be. Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.*
- *Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'BRUGGEN NAAR RABOT' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 19 maart 2009), in een zone Z1.1 stedelijk woongebied en meer in het bijzonder zone Z.1.1.A. voor Stedelijk woongebied.

De aanvraag is **deels niet** in overeenstemming met dit RUP:

Bestemming: hoofdbestemming

De hoofdbestemming van de zone Z.1.1. betreft conform de voorschriften van het RUP wonen. Naast de hoofdbestemming wonen zijn tevens nevenfuncties toegelaten zijnde: "kleinhandel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare, groene en verharde ruimten, lokale openbare wegen, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen."

Toetsing: Het totaal aandeel aan vergunde BVO in de zone bedraagt na deze aanvraag 69.824m². Hiervan is 60.160m² (of ca. 86,2%) bestemd met woonfuncties. De voorziene nevenfuncties in deze aanvraag (kantoor, dienst/vrij beroep, handel en reca) zijn in overeenstemming om de toegestane nevenfuncties. De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

Bestemming: nevenbestemmingen

De nevenbestemmingen (in deze aanvraag: kantoor, dienst/vrij beroep, handel en reca) zijn cfr. het RUP tevens maar toegelaten voor zover deze verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Hierbij wordt ten minste aandacht besteed aan de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers en de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.

Toetsing: De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften, zie motivatie 'programma' en 'mobiliteit' onder punt 9.1 OMGEVINGSTOETS.

Specifiek voor de nevenbestemming 'kantoren' geldt ook een max. 1.500m² BVO per functionele eenheid en maximum 5.000m² BVO over de gehele zone. Hierbij geldt een verbod tot samenvoegen van functionele eenheden.

Toetsing: De kantoorentiteiten in deze aanvraag zijn onderling niet groter dan 1.500m². Het totaal aandeel aan vergunde BVO kantoor in de zone bedraagt na deze aanvraag 1.894m². De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

Specifiek voor kleinhandel, horeca en recreatie geldt ook een max. 5.000m² bruto vloeroppervlakte over de gehele zone en max. 1500m² bruto vloeroppervlakte per functionele eenheid. Hierbij geldt een verbod tot samenvoegen van functionele eenheden.

Toetsing: De entiteiten handel en reca in deze aanvraag zijn onderling niet groter dan 1.500m². Het totaal aandeel aan vergunde BVO kleinhandel, horeca en recreatie in de zone bedraagt na deze aanvraag 3.718m². De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

Bebouwingsvoorschriften: grondgebonden woningen

Minstens 15% van het totale aantal wooneenheden in het project in zone Z.1.1.A. moeten grondgebonden woningen betreffen.

Toetsing: Het totaal aantal woonentiteiten in de zone Z.1.1.A. bedraagt na deze aanvraag 306. Hiervan zijn er 42 grondgebonden woningen wat neerkomt op een aandeel van 11%.

Op basis van de aangeleverde ruimteboekhouding blijkt echter dat er op de nog te vergunnen loten in totaal nog 166 bijkomende woonentiteiten gerealiseerd zullen worden, waarvan 41 grondgebonden woningen.

Na ontwikkeling van de volledige verkaveling Tondelier komt het totaal aandeel aan woningen binnen de zone Z.1.1A hierdoor te liggen op 548 woningen. Hiervan zijn 83 grondgebonden woningen wat neerkomt op een aandeel van 15,1%. Bijgevolg zal er na ontwikkeling van de volledige verkaveling voldaan worden aan het bovenstaand bestemmingsvoorschrift.

Bebouwingsvoorschriften: terrasafscheidings

De dakvorm is vrij, tenzij anders bepaald. In elk geval moet er een integratie zijn met het naastgelegen pand. De hellingsgraad bedraagt maximaal 45 graden. Het dakvolume bevat maximaal 1 functionele bouwlaag.

Toetsing: De afscheiding van de terrassen op de teruggetrokken verdieping gebeurt d.m.v. plantenbakken. Deze plantenbakken zijn lager dan elke balustrade maar komen tot tegen het voorgevelvlak. De plantenbakken bevinden zich hierdoor niet onder een hellingshoek van 45 graden t.o.v. de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De wens om een afscheiding te voorzien tussen terraszones is zeer begrijpelijk met oog op het realiseren van onderlinge privacy. Het voorzien van deze terrasafscheiding d.m.v. plantenbakken tot tegen, maar niet hoger dan, de balustrade (die in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften), is aanvaardbaar. Dergelijke afscheiding hindert de doorkijk door de open balustrades niet en doet geen afbreuk doen aan de afleesbaarheid van het teruggetrokken karakter van de bovenste bouwlaag. Om de doorkijk en het teruggetrokken karakter ten allen tijde te blijven garanderen wordt bijkomend volgende **bijzondere voorwaarde** opgelegd: tussen 2 terrassen mag de scheiding d.m.v. plantenbakken maximaal 1,90m breed zijn. De plantenbakken mogen niet hoger reiken dan de hoogte van de balustrade. Enkel de planten zelf mogen hoger reiken dan de hoogte van de balustrade.

Voorschriften inzake parkeren

De parkeerbehoefte van de ontwikkelingen binnen de zone wordt binnen de zone opgevangen.

Toetsing: De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften, zie motivatie 'mobiliteit' onder punt 9.1 OMGEVINGSTOETS.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. OMV_2022097291 – intern nr. 2022 GE 142/02 van 22 december 2022). De aanvraag heeft betrekking op de loten 52 t.e.m. 63, en lot 83. De zonering volgens deze verkaveling is:

- Loten 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61 en 63: zone B1 voor meergezinswoning en B2 voor gelijkvloerse bebouwing
- Lot 83: zone G1 voor semiprivaat groen
- De contour van de aanvraag ligt tevens in de overdrukzone: zone P1 voor bebouwd parkeren

Het ontwerp is **deels niet** in overeenstemming met deze verkaveling:

Cfr. artikel 1.2 ‘verschijningsvorm - terrassen’ moeten buitenruimtes die gelegen zijn aan de straatgevels van de meergezinswoningen opgenomen worden in het volume van het gebouw en moeten die tevens onderdeel zijn van het totale gevelconcept van het gebouw. Buitenruimten van de meergezinswoningen aan de straat- en parkgevels dienen binnen de rooilijn te worden gerealiseerd.

Toetsing: Van de 2^e t.e.m. de 4^e verdieping bevinden zich op lot 56 telkens 2 deels uitpandige terrassen, voorbij de rooilijn. Dit is strijdig met het voorschrift.

Beoordeling: In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Het verkavelingsvoorschrift vertaalt een specifiek ontwerpconcept voor de straat- en parkgevels in het Tondelierproject: vlakke en uniforme gevels, met inpandige terrassen. Binnen de architectuurtaal van de bewuste gevelwand langsheen de Tondelierlaan, is het ontwerp van de straatgevel voor lot 56 echter ook inpasbaar. De uitsteek is immers gekoppeld aan inpandige terrassen (cfr. het ontwerpconcept) en zorgt als uniek/uitzonderlijk element centraal in de wand voor een architecturaal accent. De uitsteken zijn daarenboven beperkt tot 3 verdiepingen, beperkt in breedte (telkens ca. 2,20m), en door hun hoogte (> 6,97m) en beperkte uitsteek van 60cm ook weinig aanrijdgevoelig (cfr. artikel 2.7 van het Algemeen Bouwreglement). De gevraagde afwijking kan daarom als een beperkte en aanvaardbare **afwijking toegestaan** worden.

Cfr. artikel 1.2 ‘verschijningsvorm – zonnewering’ kunnen zuidelijke gevels voorzien worden van vaste én mobiele zonnewering. Enkel voor vaste zonnewering mag er 25cm voorbij de rooilijn uitgekraagd worden. Op de oostelijke en westelijke bezonde gevels kan enkel mobiele zonnewering, en volledig binnen de dagkanten van het raam.

Toetsing voorgevel: De gevraagde zonnewering aan de voorgevels wordt deels aangegeven op de plannen, en deels in de nota. De vaststellingen per lot kunnen teruggevonden worden in punt 1.2 BESCHRIJVING STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN.

Alle voorgevels zijn zuidoost gericht, m.u.v. het noordoost gericht voorgeveldeel van lot 63 (waarin de inrit zich bevindt). Zonnewering op de zuidoostelijke voorgevel is essentieel. Zonnewering op de noordoostelijke gevel is minder nodig. De toetsing aan de voorschriften en de goede ruimtelijke ordening is door de beperkte detaillering in de aanvraag niet eenvoudig. Door middel van **bijzondere voorwaarden** wordt daarom per lot en per verdieping verduidelijkt wat vergund wordt in deze aanvraag, in overeenstemming met de voorschriften en een goede ruimtelijke ordening.

ZO-GEVEL GELIJKVLOERS

- LOT 52 + 53 + 54 + 56 + 59 + 60 + 61 + 63: op het gelijkvloers is enkel neerrollende zonnewering toegestaan, tegenaan het raam zelf. Het scharnier moet tevens binnen de rooilijn gerealiseerd worden. Voor een zonnewering die uitrolt of uitklapt boven het openbaar domein moet een bijkomende omgevingsvergunningaanvraag ingediend worden. In die aanvraag moet aangetoond worden welke impact de uitgerolde of uitgeklapte toestand heeft op het openbaar domein (uitsprong boven het openbaar domein, laagste punt van de zonnewering, afstand tot de boordsteen van het trottoir). Op lot 56 wordt het

knikarmscherm bijgevolg niet toegestaan aangezien het scharnier en de uitsprong van het knikarmscherm niet verduidelijkt wordt op plan.

- LOT 55: op het gelijkvloers is het laagste punt van het knikarmscherm 2,78m en hoger dan de minimaal gehanteerde 2,20m (i.f.v. aanrijdgevoeligheid). De uitsprong bedraagt 3m en neemt de volledige breedte van het voorliggende voetpad in. De impact van dergelijke uitsprong boven het openbaar domein is niet aanvaardbaar i.f.v. veiligheid, leefbaarheid en mobiliteit. Deze moet beperkt worden tot 2m.
- LOT 57: op het gelijkvloers volstaat het teruggetrokken karakter van de terrassen als zonnewering.

ZO-GEVEL 1^e VERDIEPING

- LOT 52 + 55 + 56 + 61: op de 1^e verdieping volstaat enerzijds het inpandige terras. Tegenaan het raam/de ramen in de voorgevel kan ook zonnewering toegestaan worden. Hiervoor wordt volgende bijzondere voorwaarde opgelegd: enkel neerrollende zonnewering is toegestaan, tegenaan het raam zelf. Het scharnier moet tevens binnen de rooilijn gerealiseerd worden. Voor een zonnewering die uitrolt of uitklapt boven het openbaar domein moet een bijkomende omgevingsvergunningaanvraag ingediend worden.
- LOT 54 + 60: op de 1^e verdieping is enkel neerrollende zonnewering toegestaan, tegenaan het raam zelf. Het scharnier moet tevens binnen de rooilijn gerealiseerd worden. Voor een zonnewering die uitrolt of uitklapt boven het openbaar domein moet een bijkomende omgevingsvergunningaanvraag ingediend worden.
- LOT 53 + 57 + 59 + 63: op de 1^e verdieping volstaat het teruggetrokken karakter van de terrassen als zonnewering.

ZO-GEVEL 2^e en 3^e VERDIEPING

- LOT 52 + 55 + 56 + 60 + 61: op de 2^e en 3^e verdieping volstaat enerzijds het inpandige terras. Tegenaan het raam/de ramen in het voorgevel kan ook zonnewering toegestaan worden. Hiervoor wordt volgende bijzondere voorwaarde opgelegd: enkel neerrollende zonnewering is toegestaan, tegenaan het raam zelf. Het scharnier moet tevens binnen de rooilijn gerealiseerd worden. Voor een zonnewering die uitrolt of uitklapt boven het openbaar domein moet een bijkomende omgevingsvergunningaanvraag ingediend worden.
- LOT 53 + 54 + 57 + 59 + 63: op de 2^e en 3^e verdieping volstaat het teruggetrokken karakter van de terrassen als zonnewering.

ZO-GEVEL 4^e VERDIEPING

- LOT 52 + 56 + 60 + 61: op de 4^e verdieping volstaat enerzijds het inpandige terras. Tegenaan het raam/de ramen in het voorgevel kan ook zonnewering toegestaan worden. Hiervoor wordt volgende bijzondere voorwaarde opgelegd: enkel neerrollende zonnewering is toegestaan, tegenaan het raam zelf. Het scharnier moet tevens binnen de rooilijn gerealiseerd worden. Voor een zonnewering die uitrolt of uitklapt boven het openbaar domein moet een bijkomende omgevingsvergunningaanvraag ingediend worden.
- LOT 54: op de 4^e verdieping is enkel neerrollende zonnewering toegestaan, tegenaan het raam zelf. Het scharnier moet tevens binnen de rooilijn gerealiseerd

worden. Voor een zonnewering die uitrolt of uitklapt boven het openbaar domein moet een bijkomende omgevingsvergunningaanvraag ingediend worden.

- LOT 55: op de 4^e verdieping volstaat enerzijds de inpandige terrassen. Ook de gevraagde neerrollende zonnewering met opbouw tegenaan het terugliggend voorvlak kunnen toegestaan worden. De opbouw is beperkt en visueel geïntegreerd in de architectuur. De zonnewering mag ook uitklappen/uitrollen, maar niet voorbij de rooilijn. Voor een zonnewering die uitrolt of uitklapt boven het openbaar domein moet een bijkomende omgevingsvergunningaanvraag ingediend worden.
- LOT 53 + 57 + 59 + 63: op de 4^e verdieping volstaat het teruggetrokken karakter van de terrassen als zonnewering.

ZO-GEVEL 5^e VERDIEPING

- LOT 52 + 53 + 54 + 56 + 57 + 59 + 60 + 61 + 63: op de teruggetrokken 5^e verdieping mag de zonnewering neerrollen of uitklappen/uitrollen, maar niet voorbij de balustrade. Het scharnier moet tevens in (en niet op) het gevelvlak gerealiseerd worden.
- LOT 55: op de teruggetrokken 5^e verdieping is de opbouw van het scharnier visueel correct uitgewerkt. De zonnewering komt in uitgeklapte toestand wel voorbij de balustrade, dit is niet aanvaardbaar. De luifel mag in uitgeklapte toestand niet voorbij de balustrade komen.

NO-GEVEL

- LOT 63: enkel een mobiele zonnewering die nergens uitsteekt (noch ingerold/ingeklapt, noch uitgerold/uitgeklapt) en zich dus permanent in de dagkanten bevindt (bvb. neerrollende screens waarbij de vaste constructie ook in de dagkanten ingewerkt is).

Toetsing achtergevel: Zonnewering aan de achterzijde (noordwest of zuidwest gericht) kan nuttig blijken. Aangezien de aanvraag niet duidelijk is of en welke zonnewering hier voorzien wordt (noch op de plannen noch in de nota), is er geen toetsing van de voorschriften mogelijk noch een beoordeling goede ruimtelijke ordening. De zonnewering aan de achterzijde wordt daardoor **uitgesloten in de vergunning** tenzij het gaat om een mobiele zonnewering die nergens uitsteekt (noch ingerold/ingeklapt, noch uitgerold/uitgeklapt) en zich dus permanent in de dagkanten bevindt (bvb. neerrollende screens waarbij de vaste constructie ook in de dagkanten ingewerkt is). Deze zonnewering is tegenaan deze noordwest of zuidwest gerichte achtergevel is in overeenstemming met de voorschriften en vrijgesteld van vergunning. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Cfr. artikel 1.2 'verschijningsvorm - materialisatie' moeten zichtbare zijgevels van meergezinswoningen ontworpen worden in hetzelfde materiaal en kleur als het dominante materiaal in de straatgevel van de meergezinswoning.

Toetsing: De materialisatie van de geveldelen is niet verduidelijkt voor wat betreft: de zichtbare zijgeveldelen op lot 52 naar lot 51, de zichtbare zijgeveldelen op lot 53 naar lot 52 en de zichtbare zijgeveldelen op lot 61 naar lot 63.

Beoordeling: De zichtbare zijgeveldelen van lot 52 en 61 moeten worden afgewerkt in hetzelfde materiaal en kleur als de voorgevel. De zichtbare zijgeveldelen op lot 53 moeten afgewerkt worden in hetzelfde materiaal en kleur als de teruggetrokken verdieping. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Cfr. artikel 2.4C 'bouwwolume zone B1 voor meergezinswoningen – bouwhoogte' bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 18m boven het peil op de rooilijn. De kroonlijsthoogte van het teruggetrokken dakvolume is maximaal 21,5m boven het peil op de rooilijn.

Toetsing kroonlijsthoogte:

- Lot 52: 26,57 TAW (of 18,01m boven het rooilijnpeil). De kroonlijst wordt hier gemeten t.e.m. de doorkijkbare balustrade aangezien deze visueel doorloopt in het voorgevelvlak.
- Lot 57: 27,45 TAW (of 18,71m boven het rooilijnpeil). De kroonlijst wordt hier gemeten t.e.m. de doorkijkbare balustrade aangezien deze visueel doorloopt in het voorgevelvlak.

Toetsing teruggetrokken dakvolume:

- Lot 53 + deels op lot 52 gezien de afwerkingslaag: 30,24 TAW (of 21,68m boven het rooilijnpeil).
- Lot 56: 30,24 TAW (of 21,68m boven het rooilijnpeil).
- Lot 59: 30,24 TAW (of 21,68m boven het rooilijnpeil).
- Lot 60: 30,24 TAW (of 21,58m boven het rooilijnpeil).
- Lot 61: 30,24 TAW (of 21,68m boven het rooilijnpeil).
- Lot 63: 30,24 TAW (of 21,68m boven het rooilijnpeil).

Beoordeling: In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De afwijkingen inzake bouwhoogte zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

- Huidige aanvraag omvat nagenoeg de volledige straatwand langsheen de Tondelierlaan. Het reliëf van de Tondelierlaan loopt op naar het midden van deze wand (ca. 20cm verschil met de uiterste loten). Met oog op de 'eenheid in verscheidenheid' (zie eerder) werd een duidelijke ontwerpkeuze gemaakt om alle kroonlijsten van de loten 53 t.e.m. 63 op dezelfde TAW-hoogte uit te voeren. Zowel de kroonlijst van het hoofdvolume (26,45 TAW), de teruggetrokken verdieping (30,24 TAW) als deze van de gelijkvloerse aanbouw (12,20m TAW) verspringt bijgevolg nergens.
- De hoogteverschillen in het hoofdvolume worden in de onderliggende lagen opgevangen zonder dat dit een effect heeft op het gevelbeeld. Hierdoor krijgt het ontwerp een rustige uitstraling.
- De keuze laat daarenboven ook toe op lot 53 een verhoogde plint te realiseren i.f.v. de noodzakelijk publiek doorgang met 4m hoogte. Op lot 52 wordt eveneens de juiste overgang gevonden tussen het reeds bebouwde lot 51 naar lot 53: de kroonlijst van de teruggetrokken verdieping sluit aan op deze van lot 51, de balustrade hieronder heeft dezelfde hoogte als de kroonlijst van lot 53.
- De verhoogde kroonlijst op lot 57, door het doortrekken van de balustrade in het gevelvlak, is eveneens architecturaal aanvaardbaar. De accentuering van de vloer

van de bovenste verdieping op 26,45 TAW accentueert de eenheid in het ontwerp.

De rustige en doordachte ontwerpkeuze maken dat **afwijkingen** op de hoogtevoorschriften op de percelen beperkt én **aanvaardbaar** zijn.

Cfr. artikel 2.4C 'bouvvolume zone B1 voor meergezinswoningen – bouwdiepte' bedraagt de bouwdiepte op de verdiepingen 16m, behalve op lot 63 waar die 14m bedraagt. Cfr. de voorschrift 1.2 mogen aan de hofzijde uitpandige balkons. Artikel 2.4C geeft aan dit voor de loten 2, 8, 29, 32 en 85 ook kan tot 2,5m voorbij de achterbouwlijn.

Toetsing: Huidige aanvraag voorziet op lot 53, 56 en 59 (2^e t.e.m. 4^e verdieping) en op lot 61 (1^e t.e.m. 3^e verdieping) uitpandige balkons voorbij de achterbouwlijn, met name tot 1,5m.

Beoordeling: In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De afwijkingen inzake bouwhoogte zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

De loten zijn aan de Tondelierlaan zuidoost georiënteerd, dit is de best bezonde gevel met ook zicht op het Rabotpark. De achtergevels aan de hofzijde hebben echter ook een degelijke oriëntatie op het noordwesten. Deze gevels ontvangen de zon in de late namiddag en ganse avond, en heeft dus zeker verblijfskwaliteit. De grootste en meest bruikbare terrassen werden gezien de oriëntatie steeds aan de zijde van de Tondelierlaan voorzien. Aan de achterzijde zijn op diverse plaatsen ook (soms tot 1,5m uitkragende) terrassen gepland, grenzend aan slaap- of werkkamers. Deze terrassen zijn kleiner en zijn niet bedoeld voor grotere gezelschappen. Ze dragen bij aan meervoudig ruimtegebruik en woonkwaliteit van de appartementen. De terrassen hebben, minstens tot een hoogte van 70cm, ook steeds een ondoorkijkbare balustrade. De wederzijdse inblik van appartementen naar de grondgebonden woningen is hierdoor beperkt. De bijkomende bouwdiepte van 1,5m voorbij de achterbouwlijn wordt mede hierdoor als een beperkte en **aanvaardbare afwijking** beoordeeld.

Cfr. artikel 2.8C 'bouvvolume zone G1 voor semiprivaat groen' kan de ruimte van het openbaar domein afgesloten worden door een doorkijkbaar hekwerk met een maximale hoogte van 100cm boven het peil van het hof.

Toetsing: De afsluiting van het privaat collectief kruiwagenpad aan het openbare Buitenwallepad wordt niet verduidelijkt op plan. In de nota staat aangegeven dat deze afgesloten wordt door middel van een laag poortje (1,5m). Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat deze afsluiting in hoogte beperkt moet worden tot 1m en voorzien moet worden in een doorkijkbaar hekwerk.

Cfr. artikel 2.11D 'inplanting toegangen voor zone P1 voor bebouwd parkeren' moet de toegang voor gemotoriseerd verkeer naar de ondergrondse parking geïncorporeerd worden in het bouvvolume op lot 53.

Toetsing: De toegang tot de ondergrondse parking bevindt zich in het bouvvolume op lot 63.

Beoordeling: In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de

gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Door toename van het gebruik van elektrische auto's en gewijzigde inzichten van de hiermee samenhangende brandproblematiek is het niet mogelijk om de garage vanaf lot 53 toegankelijk te maken middels autoliften. Een hellingbaan op lot 53 is zeer moeilijk inpasbaar. Gedurende het ontwerptraject is ervoor gekozen om de autotoegankelijkheid van de parkeergarage onder lot 53-63 te voorzien middels een hellingbaan in lot 63.

De verschillende effecten van deze herschikking werden onderzocht en positief bevonden:

- De wijzigingen aan het openbaar domein zijn beperkt:
 - De werking van de afvalstraat voor lot 64 wordt niet gehypothekeerd. Er ontstaat nu zelfs ruimte voor 5 in de plaats van 4 containers.
 - Het aantal bomen (5) blijft behouden.
 - Het aantal parkeerplaatsen is ten opzichte van de eerder vergunde situatie verminderd van 17 naar 16 stuks. Met deze reductie is evenwel reeds rekening gehouden in de laatste MOBER.
 - Ten opzichte van de vergunde situatie is het aantal fietstaanplaatsen, op openbaar domein, verhoogd van 10 naar 15.
- De doorgang in lot 63 naar het achterpad op lot 83 blijft op een kwalitatieve manier behouden.
- De verplaatsing van de inrit is verenigbaar in het gevelbeeld en verenigbaar met een kwalitatieve inrichting van de parkeergarage en het gelijkvloers
- Deze nieuwe positionering is vanuit verkeersveiligheid een goede oplossing. De aanrijdende auto's komen enkel vanuit de Gasmeterlaan waardoor de zichtbaarheid voor zowel in- als uitrijdende auto's goed is, mede door het uitwerken van een voorrangregeling.

De **afwijking** kan hierdoor beperkt en **aanvaardbaar** beoordeeld worden.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **deels niet** in overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement:

Cfr. artikel 2.2 moeten gebouwen, de toegang tot die gebouwen en de weg naar die toegang worden zodanig ontworpen dat de wijzigingen aan het openbaar domein, zowel in aanleg als in gebruik, tot een minimum beperkt worden.

Toetsing: de inrichting van de Tondelierlaan werd vergund en uitgevoerd cfr. de verkavelingsvergunning. De inrit naar de ondergrondse parking lag daarbij op lot 53. In deze aanvraag wordt de inrit voorzien op lot 63. Hierdoor zijn er zijn aanpassingen aan het openbaar

domein nodig. Artikel 2.2 bepaalt dat de wijzigingen 'tot een minimum beperkt' moeten blijven en niet dat het openbaar domein 'identiek hetzelfde moet blijven'. De aanvrager heeft onderzocht of er evenwaardige oplossing op eigen terrein waren, zonder wijzigingen aan het openbaar domein. Deze zijn niet gevonden (zie motivatie afwijking op artikel 2.11D, punt 4.2 VERGUNDE VERKAVELINGEN). De wijzigingen aan het openbaar domein zijn daarenboven beperkt (zie hieronder) waardoor geoordeeld wordt dat deze ook tot een minimum beperkt zijn. De wijzigingen zijn **in overeenstemming** met de filosofie van artikel 2.2 en kunnen aanvaard worden.

- De werking van de afvalstraat voor lot 64 wordt niet gehypothekeerd. Er ontstaat nu zelfs ruimte voor 5 in de plaats van 4 containers.
- Het aantal bomen (5) blijft behouden.
- Het aantal parkeerplaatsen is ten opzichte van de eerder vergunde situatie verminderd van 17 naar 16 stuks. Met deze reductie is evenwel reeds rekening gehouden in de laatste MOBER.
- Ten opzichte van de vergunde situatie is het aantal fietstaanplaatsen, op openbaar domein, verhoogd van 10 naar 15.

Cfr. artikel 3.9 moet elke nieuwe horecaruimte een ruimte hebben voor tijdelijke stockage van bedrijfsafval. Deze ruimte moet minimaal 4m² groot zijn en voldoende verlucht. Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan afgeweken worden van de minimale oppervlakte.

Toetsing: de aanvrager heeft een gemotiveerd verzoek toegevoegd. De reca-zaak op lot 53 is een kleine entiteit van ca. 44m² NVO (of 36m² publiek toegankelijke oppervlakte). Er wordt gemikt op een kleine barista, een zaak voor broodjes of slaatjes. De hoeveelheid afval die er geproduceerd wordt zal navenant beperkt zijn. De afvalruimte van 2,2m² groot wordt voldoende ruim ingeschat. Indien dit alsnog noodzakelijk zou zijn, bevinden zich in het gebouw nog bijkomende berguimtes. Het gevraagde is **in overeenstemming** met de filosofie van artikel 3.9.

Cfr. artikel 3.10 moeten lucht of dampen afkomstig uit horecaruimtes waarin eetwaren bereid worden, afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de openlucht. De uitlaat van de kanalen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt. Minstens moet de uitlaat zich 1m boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren, en in ieder geval 2m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 10m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. De uittredende lucht moet zoveel mogelijk ongehinderd verticaal worden afgeblazen.

Toetsing: de reca-zaak op lot 53 is een kleine entiteit van ca. 44m² NVO (of 36m² publiek toegankelijke oppervlakte). Er wordt gemikt op een kleine barista, een zaak voor broodjes of slaatjes. In de ruimte is geen grootkeuken voorzien. Er wordt wel een kleine kookplaat voorzien, met een grote huisdampkap (1000m³/u, diameter 250). De dampkap verloopt via koker 1 rechtstreeks naar het dak. De uiteindelijke hoogte van de uitlaat wordt niet verduidelijkt op plan. De uitlaat moet zich 1m boven de dakrand van het plat dak bevinden en 2m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10m bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Cfr. artikel 4.11 moet elke meergezinswoning bestaan uit een mix van woningen (groottes en/of aantal slaapkamers).

Toetsing: Met dit voorschrift streeft de Stad Gent per project naar een gevarieerde mix van kwaliteitsvolle woonegelegenheden, met diverse groottes en van verschillende types. Een mix in elk gebouw, ongeacht de grootte van dat gebouw, blijft nodig en is cruciaal om een mix op wijkniveau te realiseren. Enkel zo kunnen we in Gent levensloopbestendige wijken realiseren. Een mix van woningen wordt bereikt door enerzijds te streven naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75m² en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers).

De aanvraag voorziet een gezonde mix van entiteiten: ca. 21% kleinere 1-slaapkamerentiteiten, ca. 52% 2-slaapkamerunits en 26% grotere entiteiten met 3 slaapkamers. De gemiddelde NVO bedraagt 96m². Het gevraagd is **in overeenstemming** met de filosofie van artikel 4.11.

Cfr. artikel 4.18 bedraagt de minimum vloeroppervlakte van een woonkamer met geïntegreerde keuken min. 27m² bij een woonentiteit van meer dan 1 slaapkamer. Een eerste slaapkamer is min. 11m² groot, een tweede min. 7m². Een bergruimte moet min. 3m² groot zijn.

Toetsing: Entiteit 104 op lot 63 heeft 2 slaapkamers, de woonkamer met geïntegreerde keuken is 25,8m² groot i.p.v. het vereiste minimum van 27m². De naastliggende berging is 3,4m² groot, de twee naastliggende slaapkamer 7,4m² en 12,7m². De binnenmuren moeten beperkt verschoven worden zodat de juiste minimale oppervlakte verkregen worden: min. 27m² woonkamer met keuken, min. 3m² berging, slaapkamer 1 min. 11m², slaapkamer 2 min. 7m². Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Zie punt 5 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.

Alle publiek toegankelijke ruimtes in de aanvraag (**kantoor, dienst/vrij beroep, handel, reca en de buurtfietsenstalling**) hebben een toegankelijke oppervlakte kleiner dan 150m². Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang tot deze ruimtes voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33.

Cfr. artikel 5 van de verordening is het integrale besluit van toepassing op alle gemeenschappelijke delen van **de meergezinswoningen op loten 53, 56, 57, 60, 61 en 63 (meer dan 6 entiteiten op meer dan 2 niveaus)**. Deze 'gemeenschappelijke delen' omvatten tevens de ondergrondse parking, de gemeenschappelijke fietsenstallingen (als circulatieruimte naar de achtertoegang op het kruiwagenpad) op deze loten, en de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid.

Toetsing

Cfr. artikel 24 moet elke manueel te bedienen deur een vrije en vlakke draairuimte hebben die, aan de duwzijde, het gesloten deurvlak raakt. Tevens moet cfr. artikel 25 naast de krukzijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte worden gezorgd. De deur tussen de private

fietsenstalling en het sas op lot 53 voldoet hier niet aan, aan de duwzijde. Deze deur moet daarom aan de duwzijde als automatische deur (bvb. met drukknop of schakelaar) gerealiseerd worden. De drukknop of schakelaar moet bereikbaar opgesteld worden voor een rolstoelgebruiker. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 29814, waarvan akte genomen dd. 05/06/2024, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

ID nota: 29814: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/29814>

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop (het Verbindingskanaal).

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (GSHV) en het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Hemelwaterput, groendak, infiltratievoorziening en buffering

De bronmaatregelen worden overzichtelijk voorgesteld in een hemelwaternota voor het specifieke project (2660-TON F3-6-nota hemelwater-240712-JV) + plannen (2660-TON F3-6-plannen hemelwater-240528-JV, BA_TON3-6_P_N_2_rio) en een overzichtsnota waterhuishouding voor de gehele site (NOT07C_233067_Tondelier Gent_bronmaatregelen). De getallen en principes zijn over de verschillende documenten heen consequent.

Volgens de gegevens in het aanvraagdossier worden er maximale inspanningen geleverd om het hemelwater dat op de verhardingen valt op eigen terrein (project) te hergebruiken, bufferen/verdampen (groendaken) en te infiltreren (afwateren naar onverharde oppervlakten, groenvakken_SUDS).

De bouwheer vraagt op basis van artikel 12 van de GSVH een uitzondering op de verplichting om een infiltratievoorziening te plaatsen. Volgens het gemotiveerd verzoek in het dossier, kan de uitzondering toegestaan worden.

Er kan voldaan worden aan de GSVH en het ABR van de Stad Gent inzake hemelwater onder volgende **bijzondere voorwaarden**:

- Het project dient uitgevoerd conform de hemelwaternota voor het project (2660-TON F3-6-nota hemelwater-240712-JV) + plannen (2660-TON F3-6-plannen hemelwater-240528-JV, BA_TON3-6_P_N_2_rio) en de overzichtsnota waterhuishouding voor de gehele site (NOT07C_233067_Tondelier Gent_bronmaatregelen).
- De verhardingen die natuurlijk infiltreren dienen zonder afvoersysteem aangelegd. Ze moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte 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 pompsystemen voor hergebruik dienen voorzien van een automatisch bijvulsysteem (voor meer informatie zie technisch achtergronddocument bij de GSV).
- De groendaken/retentiedaken dienen een buffervolume te hebben van minimaal 50 l/m².
- Er worden groendaken aangesloten op de hemelwatercisternen. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.
- De aanleg van de SUDS dient te gebeuren in samenspraak met de bodemsaneringsdeskundige van het brownfield.
- De opmaak van een gedetailleerd as-built plan van het hemelwatersysteem zal nodig zijn, zodat calamiteiten snel kunnen ondervangen worden.
- Ook regelmatig onderhoud zal noodzakelijk zijn om de goede werking van het systeem te garanderen.

Zie ook punt 3.2 ADVIES VLAAMSE WATERWEG: de voorwaarden opgenomen in het **advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** moeten tevens strikt nageleefd worden (zie advies van 17 oktober 2024 met kenmerk omv-2024018221 Behandeling in eerste aanleg-001).

Zie ook punt 3.3 ADVIES FARYS: de voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 september 2024 met kenmerk AD-24-954).

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

Bodem en grondwater

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

Een grondwaterbemaling is noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Het conformiteitsattest voor het (gefaseerd) bodemsaneringsproject - grondwater VOCl Tondelier (Ref. OVAM: BB-BEDR-KJ-20240781216 – 917) werd door de OVAM op 25 september 2024 opgemaakt en aan Stad Gent bezorgd. Het conformiteitsattest geldt als vergunning voor de bemaling die nodig is voor de bouw van de ondergrondse constructies.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Zie ook punt 3.2 ADVIES VLAAMSE WATERWEG.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart

Het openbaar domein wordt beperkt aangepast i.f.v. de aanvraag. Dit heeft echter geen gevolgen voor de groenaanleg in de straat. Er is tevens geen waardevol groen aanwezig.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Ligging

Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

Stikstof

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

Het project bevindt zich op meer dan 2km van de dichtstbijzijnde SBZ-H. Voor dit project gaan we uit van minder dan 9.181.000 bijkomende vervoersbewegingen (lichte voertuigen) of 1.248.000 bijkomende vervoersbewegingen (zware voertuigen) per jaar. Dit betekent dat wanneer het project op die afstand van de meest kritische habitat voorzien zou worden, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% . We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

Er kan geconcludeerd worden dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig zijn.

Lozing

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

Bemaling en grondwaterwinning

Het conformiteitsattest voor het (gefaseerd) bodemsaneringsproject - grondwater VOCl Tondelier (Ref. OVAM: BB-BEDR-KJ-20240781216 – 917) werd door de OVAM op 25 september 2024 opgemaakt en aan Stad Gent bezorgd. Het conformiteitsattest geldt als vergunning voor de bemaling die nodig is voor de bouw van de ondergrondse constructies.

6.3. Conclusie

Het project zal bijgevolg geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke

milieueffecten, wordt geoordeeld dat **geen aanzienlijke milieueffecten** verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 3 september 2024 tot en met 2 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

9.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Vormgeving en materialiteit

De stedenbouwkundige uitleg van de Tondelierverkaveling omvat 4 bouwblokken rondom een centrale en stervormige parkruimte (het Tondelierpark). De bouwblokken zijn verkaveld in loten waarbij steeds grondgebonden woningen zijn geflankeerd door grotere meergezinswoningen.

Eenheid in verscheidenheid is een van de belangrijkste thema's voor het ontwerp in Tondelier. Hierbij wordt bewust niet gezocht naar contrast tussen architectuurstijlen, maar wél naar een harmonie in verschillende handschriften van architecten.

Binnen het totaalplan van Tondelier maken de verschillende architecten diverse ontwerpen met eigen handschrift zonder direct ontwerpen te kopiëren. I.f.v. het project zijn daarom afspraken gemaakt over beeldkwaliteit. Alle ontwerpen moeten voldoen aan deze afspraken. Hiermee wordt de eenheid van het totaalontwerp gewaarborgd. De afspraken zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan (inrichtingsplan Tondelier) en bestaan in hoofdzaak uit de volgende punten.

- De gebouwen manifesteren zich als panden. De grens tussen de panden loopt verticaal omhoog, eventueel tot boven de kroonlijst van het naastgelegen pand. Het verschil tussen de panden manifesteert zich in gevelontwerp en materiaalgebruik.
- De verhoudingen in het gevelontwerp zijn verticaal gericht. Raamproporties zijn verticaal en/of de ramen hebben middels de roedeverdeling een nadruk op verticale proporties.
- De appartementengebouwen worden uitgevoerd met een architectonische plint, een middenstuk en een duidelijke kroonlijst. De architectonische plint, van minimaal 1 bouwlaag, vormt de basis van het gevelontwerp. Dit kan zich manifesteren in materiaalgebruik, gevelopeningen of in de verhouding 'open' vs. 'dicht'.
- Voor het materiaalgebruik zijn steenachtige materialen als belangrijkste gevelmateriaal voorgeschreven. Het schrijnwerk is van hout.
- Voor het kleurgebruik wordt het kleurenspectrum van de gebouwen voorgeschreven van wit tot beigebruinachtige tinten met een natuurlijke uitstraling.

Binnen de voorschriften heeft elke architect zijn ontwerp ingepast in de rij. De eenheid in materiaal, gevelontwerp en aard van de architectuur, gecombineerd met de verscheidenheid van de verschillende handschriften zorgt voor een aantrekkelijk geheel dat binnen de gehele wijk Tondelier wordt doorgezet. De deels uitpandige terrassen op lot 56 zijn hierdoor ook aanvaardbaar als afwijking op de verkavelingsvoorschriften (zie ook motivatie afwijking op artikel 1.2, punt 4.2 VERGUNDE VERKAVELINGEN).

Advies Team Stadsbouwmeester

Deze aanvraag kent een lange historiek, de deelprojecten in dit bouwblok werden voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 29/08/2019 en 05/12/2019.

In het kader van de heropstart na verkavelingswijziging en verdere uitwerking werden de zuidelijke woongebouwen opnieuw voorgelegd op 28/09/2023. Nadien was er verdere afstemming via email tot een gunstig advies werd bekomen.

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerpers 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.

Zichtbare zijgevels en wachtgevels

Op lot 52 en 53 worden permanente zichtbare zijgevels gerealiseerd. Op lot 52 is dat aan de zijde van lot 51, op lot 53 is dat aan de zijde van lot 52. Cfr. de verkavelingsvoorschriften moeten zichtbare zijgevels van meergezinswoningen ontworpen worden in hetzelfde materiaal en kleur als het dominante materiaal in de straatgevel van de meergezinswoning (zie ook toetsing artikel 1.2, punt 4.2 VERGUNDE VERKAVELINGEN). Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Op lot 63 ontstaat aan de zijde van lot 64 een wachtgevel, in afwachting van de realisatie daar. De afwerking wordt niet verduidelijkt. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat deze tijdelijk afgewerkt moet worden met leien. Indien na realisatie van lot 64 een deel van de zijgevel van lot 63 permanent zichtbaar blijft, moet deze afgewerkt worden in hetzelfde materiaal en kleur als de voorgevel. Ook dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Morfologie, buitenruimtes, terrasafscheidings en zonnewering

Bouwblok 3 bevindt zich in het zuidoosten van de Tondelierverskaveling. Het bouwblok heeft een langgerekte vorm langs de Tondelierlaan, en is vrij smal (ca. 45m). Aan de parkzijde voorziet de verkaveling eengezinswoningen met een gabariet van minimaal 3 en maximaal 4 bouwlagen. Aan de Tondelierlaan worden smallere meergezinswoningen geflankeerd door brede gebouwen aan de kop van het bouwblok. Het voorziene gabariet bedraagt hier 5 bouwlagen, plus een teruggetrokken verdieping. Gezien de smalte van het bouwblok dienen de hogere meergezinswoningen met hun ontwerp een passend antwoord te zoeken t.a.v. de achterliggende lagere eengezinswoningen.

Morfologie en buitenruimtes

Huidige aanvraag omvat nagenoeg de volledige straatwand langsheen de Tondelierlaan. Het reliëf van de Tondelierlaan loopt op naar het midden van deze wand (ca. 20cm verschil met de uiterste loten). Met oog op de 'eenheid in verscheidenheid' (zie eerder) werd een duidelijke ontwerpkeuze gemaakt om alle kroonlijsten van de loten 53 t.e.m. 63 op dezelfde TAW-hoogte uit te voeren. Zowel de kroonlijst van het hoofdvolume (26,45 TAW), de teruggetrokken verdieping (30,24 TAW) als deze van de gelijkvloerse aanbouw (12,20m TAW) verspringt bijgevolg nergens.

De hoogteverschillen in het hoofdvolume worden in de onderliggende lagen opgevangen zonder dat dit een effect heeft op het gevelbeeld. Hierdoor krijgt het ontwerp een rustige uitstraling. De keuze laat daarenboven ook toe op lot 53 een verhoogde plint te realiseren i.f.v. de noodzakelijk publiek doorgang met 4m hoogte. Op lot 52 wordt eveneens de juiste overgang gevonden tussen het reeds bebouwde lot 51 naar lot 53: de kroonlijst van de teruggetrokken verdieping sluit aan op deze van lot 51, de balustrade hieronder heeft dezelfde hoogte als de kroonlijst van lot 53.

De verhoogde kroonlijst op lot 57, door het doortrekken van de balustrade in het gevelvlak, is eveneens architecturaal aanvaardbaar. De accentuering van de vloer van de bovenste verdieping op 26,45 TAW accentueert de eenheid in het ontwerp.

De rustige en doordachte ontwerpkeuze maken dat afwijkingen op de hoogtevoorschriften op de percelen beperkt én aanvaardbaar zijn (zie ook motivatie afwijking op artikel 2.4C, punt 4.2 VERGUNDE VERKAVELINGEN).

De gelijkvloerse aanbouw bevindt zich op een hoogte van 12,20m TAW, of ca. 3,50m boven het maaiveldpeil van het kruiwagenpad. Dit betreft een gangbare hoogte en is ruimtelijk aanvaardbaar. Bovenop deze gelijkvloerse aanbouwen bevinden zich telkens terrassen bij de woonentiteiten op de 1^e verdieping. Deze terrassen vereisen tevens een balustrade. Om de hoogte/nauwte langsheen het smalle kruiwagenpad niet te vergroten (t.h.v. de nog te realiseren loten 64-80 komt ook een éénlagig volume), worden deze balustrades steeds voorzien op 1m voor de achterste perceelsgrens.

M.b.t. het inrichten van de overige buitenruimtes (2^e t.e.m. 4^e verdieping) werd tevens ontwerpmatig de juiste keuze gemaakt. De loten zijn aan de Tondelierlaan zuidoost georiënteerd, dit is de best bezonde gevel met ook zicht op het Rabotpark. De achtergevels aan de hofzijde hebben echter ook een degelijke oriëntatie op het noordwesten. Deze gevels ontvangen de zon in de late namiddag en ganse avond, en heeft dus zeker verblijfskwaliteit. De grootste en meest bruikbare terrassen werden gezien de oriëntatie steeds aan de zijde van de Tondelierlaan voorzien. Aan de achterzijde zijn op diverse plaatsen ook (soms tot 1,5m uitkragende) terrassen gepland, grenzend aan slaap- of werkkamers. Deze terrassen zijn kleiner en zijn niet bedoeld voor grotere gezelschappen. Ze dragen bij aan meervoudig ruimtegebruik en woonkwaliteit van de appartementen. De terrassen hebben, minstens tot een hoogte van 70cm, ook steeds een ondoorkijkbare balustrade. De wederzijdse inkijk van appartementen naar de grondgebonden woningen is hierdoor beperkt. De bijkomende bouwdiepte van 1,5m voorbij de achterbouwlijn wordt mede hierdoor als een beperkte en aanvaardbare afwijking beoordeeld of de verkavelingsvoorschriften (zie ook toetsing artikel 2.4.C, punt 4.2 VERGUNDE VERKAVELINGEN).

Ter hoogte van de 5^e teruggetrokken verdieping worden in de teruggetrokken zones ook terrassen voorzien, in tegenstelling tot de 1^e t.e.m. 4^e verdieping zijn dat zeer ruime terrassen

met een doorkijkbare balustrade. Gezien de grote hoogte wordt eventuele inkijk op de nog te realiseren achterliggende percelen (eengezinswoningen tot max. 4 bouwlagen) als beperkt ingeschat. De hoogte zorgt ervoor dat eerder een vergezicht ontstaat i.p.v. een inkijk naar beneden. De impact t.a.v. omwonenden wordt aanvaardbaar beoordeeld.

De bouwdiepte op de verdiepingen 1 t.e.m. 4 van lot 52 t.e.m. lot 61 respecteert (m.u.v. enkele uitpandige terrassen, zie hoger) de 16m-lijn, in overeenstemming met de verkaveling. Op lot 63 is dat 14m cfr. de verkaveling. Op lot 52 werd een juiste overgang gezocht t.a.v. het naastliggende minder diepe pand op lot 51. De achtergevel sluit in bouwdiepte eerst aan op die van lot 51 en springt dan pas na ca. 1,60 m achteruit naar de 16m-lijn. Op die manier is het zicht vanaf lot 51 achteraan minder ingesloten wordt en de binnenhoek tussen lot 51 en lot 82 opengewerkt.

Terrasafscheidingen

De wens om een afscheiding te voorzien tussen terraszones is zeer begrijpelijk met oog op het realiseren van onderlinge privacy. Het voorzien van deze terrasafscheiding d.m.v. plantenbakken tot tegen, maar niet hoger dan, de balustrade (die in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften), is ontwerpmatig een goede keuze. Dergelijke afscheiding hindert de doorkijk door de open balustrades niet en doet geen afbreuk aan de afleesbaarheid van het teruggetrokken karakter van de bovenste bouwlaag. Om de doorkijk en het teruggetrokken karakter ten allen tijde te blijven garanderen wordt bijkomend volgende **bijzondere voorwaarde** opgelegd: tussen 2 terrassen mag de scheiding d.m.v. plantenbakken maximaal 1,90m breed zijn. De plantenbakken mogen niet hoger reiken dan de hoogte van de balustrade. Enkel de planten zelf mogen hoger reiken dan de hoogte van de balustrade (zie ook toetsing bebouwingsvoorschriften, punt 4.1 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN).

Zonnewering

Zonnewering tegenaan zuidelijke en westelijke gevel is essentieel. Voor de uitgebreide toetsing hiervan wordt verwezen naar de toetsing van artikel 1.2 (verschijningsvorm – zonnewering), punt 4.2 VERGUNDE VERKAVELINGEN. Hier worden de nodige **bijzondere voorwaarden** opgelegd, **delen worden ook uitgesloten uit de vergunning**.

Programma

Functies in de plint

Huidige aanvraag omvat nagenoeg de volledige straatwand langs de Tondelierlaan, en is volledig opgebouwd uit smallere meergezinswoningen. Desondanks de smalte van de panden, hebben ze elk een economische functie in de plint: kantoor, dienst, vrij beroep, handel of reca. Het ontwerp zorgt hierdoor voor een levendig en aangenaam straatbeeld, passend bij het Rabotpark aan de overzijde.

Kantoren, diensten en vrije beroepen

Enkele van de kantoor- en dienstfuncties zitten vervat in een woon-werkunit, met name op de loten 54 en 57. Op lot 54 is de functie in de entiteit ondergeschikt aan het wonen, ook op lot 57 is dat het geval in de linkse entiteit. Hierdoor zouden deze 2 entiteiten (zonder vergunning) kunnen evolueren naar volwaardige woningen waardoor in de plint de dynamische functie vervalt zit. Gezien dit echter zeer beperkt is in vergelijking met de integrale breedte van de straatgevel, is dat aanvaardbaar.

Handel en horeca

Volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 bevindt de ontwikkeling zich in buurtwinkelgebied. Binnen deze categorie is de woonfunctie dominant en streeft men verweving na. Winkels mogen de draagkracht van de buurt niet overstijgen. Kleinhandelsbedrijven mogen een maximale netto winkelvloeroppervlakte (NWVO) hebben 600m², met uitzondering voor de categorie voeding. In buurtwinkelgebied streven we naar vlot toegankelijke zaken die een meerwaarde betekenen voor de buurt. De huidige aanvraag voor de 2 handelsruimtes en 1 horeca-ruimte binnen het Tondelierproject is conform de Visienota Handel en Horeca 2023.

De locatie van de kleine horeca-entiteit is daarenboven goed gekozen. Deze bevindt zich langsheen het (publieke) Buitenwallepad welke in een looplijn een verbinding vormt tussen het Rabotpark (met het Gerechtsgebouw) en het Tondelierpark.

1/ Publiciteit

Er wordt vastgesteld dat voor deze functies geen publiciteit gevraagd. Publiciteit is in de meeste gevallen vergunningsplichtig. Indien publiciteit voorzien wordt, dient nagegaan te worden of hiervoor een bijkomende omgevingsvergunning vereist is. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

2/ Geluid bij reca

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

3/ Afval en afvalwater bij reca

De reca-zaak op lot 53 is een kleine entiteit van ca. 44m² NVO (of 36m² publiek toegankelijke oppervlakte). Er wordt gemikt op een kleine barista, een zaak voor broodjes of slaatjes. De afvalruimte van de zaak is 2,2m² groot. Deze oppervlakte wordt voldoende ruim ingeschat (zie ook toetsing artikel 3.9, punt 4.3 ALGEMEEN BOUWREGLEMENT). Indien dit alsnog noodzakelijk zou zijn, bevinden zich in het gebouw nog bijkomende berguimtes.

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote

herstellingskosten tot gevolg hebben. Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

4/ Geur bij reca

De reca-zaak op lot 53 is een kleine entiteit van ca. 44m² NVO (of 36m² publiek toegankelijke oppervlakte). Er wordt gemikt op een kleine barista, een zaak voor broodjes of slaatjes. In de ruimte is geen grootkeuken voorzien. Er wordt wel een kleine kookplaat voorzien, met een grote huisdampkap (1000m³/u, diameter 250). De dampkap verloopt via koker 1 rechtstreeks naar het dak. De uiteindelijke hoogte van de uitlaat wordt niet verduidelijkt op plan. Cfr. het Algemeen Bouwreglement moet de uitlaat zich 1m boven de dakrand van het plat dak bevinden en 2m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10m bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde** (zie ook toetsing artikel 3.10, punt 4.3 ALGEMEEN BOUWREGLEMENT).

Wonen

De aanvraag voorziet een gezonde mix van entiteiten (zie ook toetsing artikel 4.11, punt 4.3 ALGEMEEN BOUWREGLEMENT): ca. 21% kleinere 1-slaapkamerentiteiten, ca. 52% 2-slaapkamerunits en 26% grotere entiteiten met 3 slaapkamers.

Alle woonentiteiten zijn logisch ingedeeld, zijn voldoende ruim, hebben de noodzakelijk lichtinval en voldoende buitenruimte. De woonentiteiten beschikken over alle hedendaags comfort.

Enkel entiteit 104 op lot 63 voldoet niet aan de minimale oppervlakte-eisen (zie ook toetsing artikel 4.18, punt 4.3 ALGEMEEN BOUWREGLEMENT). De binnenmuren moeten beperkt verschoven worden zodat de juiste minimale oppervlakte verkregen worden: min. 27m² woonkamer met keuken, min. 3m² berging, slaapkamer 1 min. 11m², slaapkamer 2 min. 7m². Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

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

Mobiliteit

Bereikbaarheid

De Tondelierverkaveling is goed bereikbaar voor traag verkeer. Voor voetgangers zijn in de omliggende woonstraten en langsheen de gewestwegen voetpaden voorzien. Ook de R40 Gasmeterlaan voorziet in eenzijdige voetpaden voor voetgangers. Ter hoogte van de Wondelgembrug is er een aparte voetgangersbrug over het Verbindingskanaal, naar de Bloemekenswijk.

Voor fietsers geldt er in de omliggende woonstraten gemengd verkeer en een zone-30 regime. Er zijn verscheidene doorsteken doorheen het Rabotpark naar de N430 Opgeëistenlaan. De fietsbrug naast de Gaardeniersbrug, zorgt voor een vlotte oversteek van het Verbindingskanaal. In de verkaveling zelf heeft het centrale en autovrije Tondelierpark tevens verscheidene trage doorsteken. De gebouwen van deze aanvraag hebben vaak een toegang aan de straatzijde, en een toegang via het privaat-collectief kruiwagenpad. De fietsenstalling zijn steeds langs 1 van beide vlot bereikbaar.

De Tondelierverkaveling is tevens goed bereikbaar met het openbaar en gedeeld vervoer. De site is gelegen op 500m van de halte Kolveniersgang/Opgeëistenlaan waar buslijnen 52, 53, 54, 65, 68 en 69 en tramlijn 4 stoppen. In het project komt tevens verscheidene autodeelplaatsen. Het project is tot slot goed omsloten door autowegen gezien de nabijheid van de R40 Gasmeterlaan en de N430 Opgeëistenlaan. Huidige aanvraag voorziet een ondergrondse parking. Deze is te bereiken via de Tonderlierlaan, een éénrichtingsstraat vanaf de Gasmeterlaan.

Parkeren

MOBER EN PARKEERNOTA

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke aanleg, worden ook de voorgestelde parkeeroplossingen beoordeeld. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. Daarom moet een evenwicht gezocht worden tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt, en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen. Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren.

De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. De richtlijnen verschillen afhankelijk van de functie, de ligging en de grootte van het project. In het RUP 'Bruggen naar Rabot' werden tevens enkele bepalingen m.b.t. parkeren opgenomen waaronder deze in zone Z.1.1.A: *'De parkeerbehoefte van de ontwikkelingen binnen de zone wordt binnen de zone opgevangen.'*

Op basis van de parkeerrichtlijnen en de bepalingen in het RUP, werd voor het Tondelierproject een MOBER opgemaakt. De originele MOBER bij het Tondelierproject uit 2013 werd opnieuw geëvalueerd in 2022. Deze evaluatie maakte deel uit van de tweede wijziging van de Tondelierverkkaveling (2022 GE 142/02). Er werd gekozen voor een daling in de autoparkeernormen voor zowel wonen als werken t.o.v. de originele MOBER. Deze daling werd gebaseerd op de huidige parkeerrichtlijnen van de Stad Gent en het richtlijnenboek MOBER. De aangepaste autoparkeernormen voldoen meer aan de huidige tendensen op vlak van mobiliteit en het duurzaam beleid dat de Stad vandaag hanteert. De fietsparkeernormen zijn in lijn met Algemeen Bouwreglement en de fietsrichtlijnen van de Stad.

Concreet geeft de MOBER aan dat in totaal ongeveer 395 autoparkeerplaatsen in pandig gerealiseerd zullen worden (afhankelijk van het finale aantal en de grootte van de verschillende functies) in plaats van het oorspronkelijk berekend aantal van 571 parkeerplaatsen. Een daling van ongeveer 176 autoparkeerplaatsen. De theoretische behoefte aan bezoekersplaatsen op basis van de huidige parkeerrichtlijnen daalt van 106 naar 94 plaatsen ten opzichte van de oorspronkelijke MOBER. Het aantal bestaande en vergunde autostaanplaatsen op het openbaar domein stijgt echter van 99 naar 108.

In de MOBER van 2022 werden tevens volgende milderende maatregelen opgenomen:

- De stad Gent biedt in haar parkeerrichtlijnen de optie op een verlaging van het parkeeraanbod met 10% op bepaalde functies indien de verloren autoparkeerplaatsen gecompenseerd worden door extra fietsstalplaatsen: 2 fietsstalplaatsen vervangen 1 autoparkeerplaats.
- Naast de zogenaamde 10% regel bestaat er ook een optie om de 20% regel toe te passen. Hierbij kunnen voor bepaalde functies het aanbod aan parkeerplaatsen met 20% dalen, zolang dat elke 4 geschrapte parkeerplaats wordt gecompenseerd door 1 deelwagen.

De 10% en 20% regel zijn enkel toepasbaar op wonen en kantoren in de Tondeliersite. Na realisatie van deze 10% en 20% regel resteert nog een nood aan 317 inpandige autoparkeerplaatsen.

Om het parkeeraanbod op elk moment te kunnen monitoren werd in de tweede wijziging van de Tondelier-verkaveling (2022 GE 142/02) volgend bijkomend voorschrift 1.6 opgenomen: *‘Elke aanvraag tot omgevingsvergunning op de loten bevat door deze bijstelling, moet een parkeernota bevatten. Deze parkeernota geeft een weergave van het (1) bouwprogramma en de daarbij horende de parkeervraag o.b.v. de voorziene parkeerratio's in de MOBER en (2) het parkeeraanbod. De balans tussen beide moet steeds kloppen.’*

De parkeernota toegevoegd aan deze aanvraag zet in op de milderende maatregelen opgenomen in de MOBER: de 10%- en 20%-regel. Deze visie zal ook op alle toekomstige aanvragen toegepast worden. Huidige aanvraag wordt hieraan afgetoetst worden.

Aangezien het gaat om meerdere loten bekijken we de voorgestelde parkeeroplossing voor fietsen per lot en voor auto voor het geheel.

FIETSEN

Bezoekersplaatsen worden niet in rekening gebracht in ondergaande toetsing aangezien deze voorzien worden op het (vergunde) openbaar domein binnen de verkaveling. Het aantal nodige fietsparkeerplaatsen vermeld in onderstaande tabel zijn bijgevolg enkel voor bewoners en personeel. Deze moeten steeds overdekt en afgesloten gerealiseerd worden.

52	<p>5 woonentiteiten: 2x 2 slpk + 3x 3 slpk. Handel: 95m² BVO of 80m² NVO.</p> <p>Private fietsenstalling: 23 fietsstaanplaatsen waarvan 2 buitenmaatse, bereikbaar vanaf de Tondelierlaan en het Buitenwallepad. De fietsen zitten verdeeld over 5 bergingen voor telkens 4 fietsen, en 3 aparte plaatsen in de gang.</p> <p><u>Evaluatie:</u> Het programma vereist minimaal 19 fietsstaanplaatsen, er worden er 23 voorzien. Er wordt tevens voldaan aan het vereiste percentage van 10% buitenmaatse fietsen. Alle fietstaanplaatsen zijn comfortabel ingericht. Geen opmerkingen.</p>
53	<p>9 woonentiteiten: 4x 2 slpk + 5x 3 slpk. Reca: 44m² NVO waarvan 36m² publiek toegankelijk. <i>De BVO wordt niet vermeld in het dossier, cfr. eigen opmetingen op plan is dat ca. 50m².</i></p>

	<p>Private fietsenstalling: 1 collectieve stalling met 33 fietsstaanplaatsen waarvan 4 buitenmaatse en 12 in een dubbelhoog systeem. De private fietsenstalling op het project is bereikbaar langs het kruiwagenpad. De buurtfietsenstalling heeft plaats voor 11 buitenmaatse fietsen en is bereikbaar vanaf de Tondelierlaan.</p> <p><u>Evaluatie private fietsenstalling:</u> Het programma vereist minimaal 33 fietsstaanplaatsen, er worden er 33 voorzien. Er wordt voldaan aan het vereiste percentage van 10% buitenmaatse fietsen. Het maximum van 40% dubbelhoge fietsstaanplaatsen wordt tevens niet overtroffen. Alle fietstaanplaatsen zijn comfortabel ingericht. Geen opmerkingen.</p> <p><u>Evaluatie buurtfietsenstalling:</u> De fietsstaanplaats links vooraan laat aan de binnenzijde weinig manoeuvreerruimte bij het openen van de toegangsdeur. Er wordt gevraagd de deur aan de trekzijde te voorzien worden als automatische deur (bvb. met drukknop of schakelaar). De drukknop of schakelaar moet voor het draaivlak van de deur opgesteld worden en mag het manoeuvreren in of uit een staanplaats niet hinderen. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.</p> <p>In de MOBER werden in deze buurtfietsenstalling 12 fietsstaanplaatsen voorzien, er worden slechts 11 plaatsen gerealiseerd. Om te voldoen aan de 10%-regel cfr. de MOBER zal een bijkomende fietsparkeerplaats moeten voorzien worden op de nog te ontwikkelen buurtfietsenstallingen op loten 9 en 39. Dit wordt meegegeven als opmerking.</p>
54	<p>4 woonentiteiten: 3x 2 slpk (waarvan 1 een woon-werkeenheden) + 1x 3 slpk. De woon-werkeenheden bevindt zich aan de rechterzijde van het gebouw en betreft een duplex, verdeeld over het gelijkvloers en de 1^e verdieping. Het werkgedeelte (76m² BVO of 63m² NVO) is ondergeschikt aan het wonen.</p> <p>Private fietsenstalling: 1 collectieve stalling met 17 fietsstaanplaatsen waarvan 2 buitenmaatse en 4 in een dubbelhoog systeem. De fietsenstalling is bereikbaar langsheen het kruiwagenpad.</p> <p><u>Evaluatie:</u> Het programma vereist minimaal 15 fietsstaanplaatsen, er worden er 17 voorzien. Er wordt voldaan aan het vereiste percentage van 10% buitenmaatse fietsen. Het is niet realistisch om voor 2 fietsen een dubbelhoog systeem te implementeren. Er kunnen voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd worden zonder dit systeem. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde. De andere fietsparkeerplaatsen zijn comfortabel ingericht. Na toepassing van de bijzondere voorwaarde resteren er 15 fietsstaanplaatsen waarvan 2 buitenmaatse.</p>
55	<p>4 woonentiteiten: 3x 2 slpk en 1x 3 slpk. Diensten/vrije beroepen: 48m² BVO of 39m² NVO.</p> <p>Private fietsenstalling: 1 collectieve stalling met 15 fietsstaanplaatsen waarvan 2 buitenmaatse. De fietsenstalling is bereikbaar langsheen het kruiwagenpad.</p> <p><u>Evaluatie:</u> Het programma vereist minimaal 13 fietsstaanplaatsen, er worden er 15 voorzien. Er wordt tevens voldaan aan het vereiste percentage van 10% buitenmaatse fietsen. Alle fietstaanplaatsen zijn comfortabel ingericht. Geen opmerkingen.</p>

56	<p>10 woontiteiten: 6x 1 slpk + 4x 2 slpk. Diensten/vrije beroepen: 110m² BVO of 97m² NVO.</p> <p>Private fietsenstalling: 1 collectieve stalling met 24 fietsstaanplaatsen. De fietsenstalling is bereikbaar langsheen het kruiwagenpad. Daarnaast zijn er 3 individuele bakfietsbergingen rechtstreeks toegankelijk via het binnengebied.</p> <p><u>Evaluatie:</u> Het programma vereist minimaal 26 fietsstaanplaatsen, er worden er 27 voorzien. Er wordt tevens voldaan aan het vereiste percentage van 10% buitenmaatse fietsen. Alle fietstaanplaatsen zijn comfortabel ingericht. Geen opmerkingen.</p>
57	<p>8 woontiteiten: 6x 1 slpk (waarvan 2 woon-werkeenheden) + 2x 3 slpk. De woon-werkeenheden zijn beide een duplex, verdeeld over het gelijkvloers en de 1^e verdieping. Het werkgedeelte van de linkerunit (47m² BVO of 39m² NVO) is ondergeschikt aan het wonen. Het werkgedeelte van de rechterunit betreft een dienst/vrije beroep (81m² BVO of 71m² NVO). Deze functie is niet ondergeschikt aan het wonen en bijgevolg de hoofdfunctie van de unit.</p> <p>Private fietsenstalling: 1 collectieve stalling met 16 fietsstaanplaatsen (waarvan 8 in een dubbelhoog systeem en 2 buitenmaatse). Daarnaast zijn er 2 individuele bergingen bij de woonwerk-units, 1x met 3 staanplaatsen en 1x met 4 staanplaatsen. Alle fietsenbergingen zijn bereikbaar via het kruiwagenpad.</p> <p><u>Evaluatie:</u> Het programma vereist minimaal 22 fietsstaanplaatsen, er worden er 23 voorzien. Er wordt voldaan aan het vereiste percentage van 10% buitenmaatse fietsen. Het maximum van 40% dubbelhoge fietsstaanplaatsen wordt tevens niet overtroffen. Alle fietstaanplaatsen zijn comfortabel ingericht. Geen opmerkingen.</p>
59	<p>5 woontiteiten: 1x 2 slpk + 4x 3 slpk. Diensten/vrije beroepen: 115m² BVO of 100m² NVO. <i>De functie werd niet duidelijk op plan weergegeven. Cfr. de toegevoegde toetsing aan het RUP wordt hier een 'dienst/vrij beroep' gevraagd. Dit wordt verduidelijkt op plan.</i></p> <p>Private fietsenstalling: 1 collectieve stalling met 21 fietsstaanplaatsen (waarvan 3 buitenmaatse). De fietsenstalling is bereikbaar via het kruiwagenpad.</p> <p><u>Evaluatie:</u> Het programma vereist minimaal 21 fietsstaanplaatsen, er worden er 21 voorzien. Er wordt voldaan aan het vereiste percentage van 10% buitenmaatse fietsen. Alle fietstaanplaatsen zijn comfortabel ingericht. Geen opmerkingen.</p>
60	<p>9 woontiteiten: 4x 1 slpk + 4x 2 slpk + 1x 3 slpk. Kantoor: 129m² BVO of 111m² NVO. <i>De functie werd foutief op plan weergegeven. Cfr. de toegevoegde toetsing aan het RUP en de motivatienota wordt hier een 'kantoor' gevraagd. Dit wordt gecorrigeerd op plan.</i></p> <p>Private fietsenstalling: 1 collectieve stalling met 27 fietsstaanplaatsen (waarvan 3 buitenmaatse). De fietsenstalling is bereikbaar via het kruiwagenpad.</p>

	<p><u>Evaluatie:</u> Het programma vereist minimaal 27 fietsstaanplaatsen, er worden er 27 voorzien. Er wordt voldaan aan het vereiste percentage van 10% buitenmaatse fietsen.</p> <p>Alle fietstaanplaatsen zijn comfortabel ingericht. Geen opmerkingen.</p>
61	<p>8 woonentiteiten: 6x 2 slpk + 2x 3 slpk. Kantoor: 92m² BVO of 77m² NVO.</p> <p>Private fietsenstalling: 1 collectieve stalling met 27 fietsstaanplaatsen (waarvan 12 in een dubbelhoog systeem en 3 buitenmaatse). Daarnaast zijn er 5 private bergingen met onder meer ruimte voor 1 fiets. De fietsenstallingen zijn bereikbaar via het kruiwagenpad.</p> <p><u>Evaluatie:</u> Het programma vereist minimaal 28 fietsstaanplaatsen, er worden er 27 voorzien. Er wordt voldaan aan het vereiste percentage van 10% buitenmaatse fietsen.</p> <p>Het maximum van 40% dubbelhoge fietsstaanplaatsen wordt tevens niet overtroffen. Alle fietstaanplaatsen zijn comfortabel ingericht. Geen opmerkingen.</p>
63	<p>14 woonentiteiten: 13x 2 slpk + 1x 3 slpk. Handel: 126m² BVO of 104m² NVO.</p> <p>Private fietsenstalling: 1 collectieve stalling met 49 fietsstaanplaatsen (waarvan 16 in een dubbelhoog systeem en 5 buitenmaatse). Daarnaast zijn er 5 private bergingen met onder meer ruimte voor 1 fiets. De fietsenstallingen zijn bereikbaar via de Tondelierlaan.</p> <p><u>Evaluatie:</u> Het programma vereist minimaal 43 fietsstaanplaatsen, er worden er 49 voorzien. Er wordt voldaan aan het vereiste percentage van 10% buitenmaatse fietsen.</p> <p>Het maximum van 40% dubbelhoge fietsstaanplaatsen wordt tevens niet overtroffen. Alle fietstaanplaatsen zijn comfortabel ingericht. Geen opmerkingen.</p>

AUTO'S

1/ Parkeercapaciteit

De Tondelierverkaveling betreft een autovrij project waarbij het parkeren gebeurt in de geclusterde ondergrondse parkings op het terrein, zoals ook aangegeven in het bijhorende inrichtingsplan, de MOBER en verkaveling.

Vóór deze aanvraag zijn er 226 vergunde parkeerplaatsen in het Tondelierproject waaronder 90 parkeerplaatsen voor de Nieuwe Molens (2015/07011), 115 plaatsen onder het KRONO-gebouw (2015/07059) en 21 plaatsen op loten 84 tot en met 86 (OMV_2018047543). De parkeerbehoefte van het vergunde programma bedraagt 187 plaatsen.

Het programma van deze aanvraag vereist 55 staanplaatsen extra (46 voor wonen, 9 voor de functies) waardoor de parkeerbehoefte op 242 plaatsen komt. Huidige aanvraag voorziet 55 extra plaatsen (waarvan 5 voorzien als plaats voor mindervaliden en 4 voorbehouden voor deelwagens) waarmee het parkeeraanbod stijgt naar 281 plaatsen. Er kan aldus geconcludeerd worden dat het reeds voorziene parkeeraanbod de nood overtreft (nog zonder toepassing van de 10%- en 20%-regel).

2/ Toegangen en inrit/uitrit

De ondergrondse parking is vanuit elk gebouw van de aanvraag rechtstreeks bereikbaar via een lift. Bijkomend is de parking ook toegankelijk via 3 trappenhuizen en 2 liften: 1 trap en lift aan het Buitenwallepad (lot 53), 1 trap aan het privaat-collectief kruiwagenpad (lot 57) en 1 trap en lift aan de Tondelierlaan (lot 63). Dus ook voor omwonenden is de parking goed bereikbaar.

De inrit/uitrit gebeurt via een helling en bevindt zich op lot 63. Deze is te bereiken via de Tondelierlaan, een éénrichtingsstraat vanaf de Gasmeterlaan. De het éénrichtingsverkeer kan zowel de in- als uitrit veilig gebeuren, mede door de inrichting van en voorrangregeling.

3/ Omgevingscapaciteit

Het effect van het project werd bekeken in de MOBER bij de verkaveling. Er wordt geen negatief effect verwacht.

In de MOBER worden de verschillende partners (Stad, eigenaar) aangespoord om promotie te voeren voor duurzame vervoersmodi: openbaar vervoer, fietsgebruik ... De eigenaar werd gevraagd om een vervoerscoördinator aan te werven. In de laatste verkavelingswijziging (2022 GE 142/02 = OMV_2022097291, zie punt 2 HISTORIEK) wordt er verwezen naar een bewonersgids, in plaats van vervoerscoördinator. De gemaakte **opmerking** bij de beslissing van de verkavelingswijziging wordt hier herhaald: 'Conform de tweede verkavelingswijziging (OMV_2022097291) moet de bewonersgids (die dient ter vervanging van de vervoerscoördinator) regelmatig geüpdatet te worden. Tevens moet er een overkoepelend aanspreekpunt blijven voor de ganse site.'

Ontwerp langsheen het Buitenwallepad

Het Buitenwallepad wordt opgeladen met raampartijen naar verscheidene kleine functies: een handelsruimte op lot 52, op lot 53 bevindt zich een reczaak, de toegang tot de woningen en een toegang tot de ondergrondse parking. De bouwloten 52 en 53 worden achteraan tevens ook niet volledig bebouwd waardoor het Buitenwallepad geen smalle doorsteek wordt maar ruimer en groen oogt. De afgeronde binnengevel op lot 53 opent en verzacht ook de doorsteek langs de Tondelierlaan. Er is gekozen voor transparantie en grote schrijnwerkpartijen, wat de signaalfunctie ten goede zal komen.

Cfr. de verkavelingsvoorschriften dient de openheid langsheen het Buitenwallepad ook behouden te worden door de afsluiting naar het kruiwagenpad te realiseren in een doorzichtig hekwerk van maximaal 1m hoog. Dit wordt daarom opgelegd als **bijzondere voorwaarde** (zie ook toetsing artikel 2.8C, punt 4.2 VERGUNDE VERKAVELINGEN).

Positie inrit ondergrondse parking en aanpassingen aan het openbaar domein

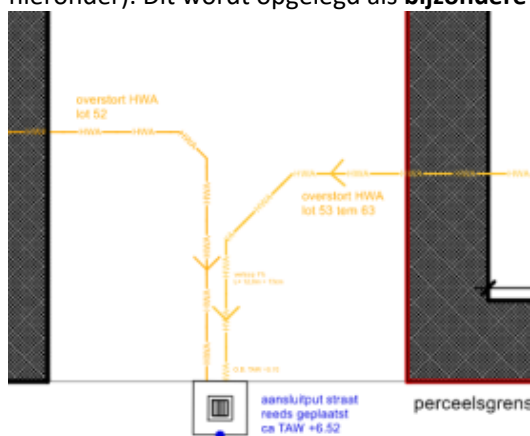
De inrichting van de Tondelierlaan werd vergund en uitgevoerd cfr. de verkavelingsvergunning. De inrit naar de ondergrondse parking lag daarbij op lot 53. In deze aanvraag wordt de inrit voorzien op lot 63. Hierdoor zijn er zijn aanpassingen aan het openbaar domein nodig. De aanvrager heeft onderzocht of er evenwaardige oplossing op eigen terrein waren, zonder wijzigingen aan het openbaar domein. Deze zijn niet gevonden. Door toename van het gebruik van elektrische auto's en gewijzigde inzichten van de hiermee samenhangende brandproblematiek is het niet mogelijk om de garage vanaf lot 53 toegankelijk te maken middels

autoliften. Een hellingbaan op lot 53 is zeer moeilijk inpasbaar. Gedurende het ontwerptraject is ervoor gekozen om de autotoegankelijkheid van de parkeergarage onder lot 53-63 te voorzien middels een hellingbaan in lot 63.

De verschillende effecten van deze herschikking werden onderzocht en positief bevonden (zie ook toetsing artikel 2.11, punt 4.2 VERGUNDE VERKAVELINGEN en toetsing artikel 2.2, punt 4.3 ALGEMEEN BOUWREGLEMENT):

- De wijzigingen aan het openbaar domein zijn beperkt:
 - De werking van de afvalstraat voor lot 64 wordt niet gehypothekeerd. Er ontstaat nu zelfs ruimte voor 5 in de plaats van 4 containers.
 - Het aantal bomen (5) blijft behouden.
 - Het aantal parkeerplaatsen is ten opzichte van de eerder vergunde situatie verminderd van 17 naar 16 stuks. Met deze reductie is evenwel reeds rekening gehouden in de laatste MOBER.
 - Ten opzichte van de vergunde situatie is het aantal fietstaanplaatsen, op openbaar domein, verhoogd van 10 naar 15.
- De doorgang in lot 63 naar het achterpad op lot 83 blijft op een kwalitatieve manier behouden.
- De verplaatsing van de inrit is verenigbaar in het gevelbeeld en verenigbaar met een kwalitatieve inrichting van de parkeergarage en het gelijkvloers
- Deze nieuwe positionering is vanuit verkeersveiligheid een goede oplossing. De aanrijdende auto's komen enkel vanuit de Gasmeterlaan waardoor de zichtbaarheid voor zowel in- als uitrijdende auto's goed is, mede door het uitwerken van een voorrangregeling.

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan (zie knipsel hieronder). Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.



9.2. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten (m.b.t. de ingedeelde inrichtingen)

Het conformiteitsattest voor het (gefaseerd) bodemsaneringsproject - grondwater VOCl Tondelier (Ref. OVAM: BB-BEDR-KJ-20240781216 – 917) werd door de OVAM op 25 september 2024 opgemaakt en aan Stad Gent bezorgd. Het conformiteitsattest geldt als vergunning voor de bemaling die nodig is voor de bouw van de ondergrondse constructies.

Voor het overige zijn er geen opmerkingen over de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten van de aangevraagde ingedeelde inrichtingen.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig.

Ongunstig voor: zonnewering tegen de achtergevel, tenzij vrijgesteld van vergunning.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) 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 Nieuw	6000 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_2024018221 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- 20190829_DO_KK_SBM0350_tondelier_fase3_6.pdf
- 20191205_DO_KK_SBM0350_tondelier_fase3_6-jm.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van meergezinswoningen, kantoren, handels- en dienstenruimtes op loten 52-63 + het aanleggen van een kruiwagenpad op lot 83 en het bouwen en exploiteren van een ondergrondse parking aan de heer Filip Verhaeghe en Tondelier Development nv (O.N.:0843882479) gelegen te Tondelierlaan lot 52-63 +83 en Tondelierlaan loten 52-63 , 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 rubriek voor de inrichting/activiteit Bemaling Tondelier lot 52-63 (fase 3-6) met inrichtingsnummer 20240327-0071 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

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 Nieuw	6000 m ³ /jaar

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Wordt uitgesloten uit de vergunning: zonnewering tegen de achtergevel, tenzij vrijgesteld van vergunning

De gevraagde zonnewering aan de achtergevels is niet duidelijk aangevraagd in het dossier. Alle zonnewering aan de achterzijde wordt daarom **uitgesloten** in de vergunning **tenzij** het gaat om een mobiele zonnewering die nergens uitsteekt (noch ingerold/ingeklapt, noch uitgerold/uitgeklapt) en zich dus permanent in de dagkanten bevindt (bvb. neerrollende screens waarbij de vaste constructie ook in de dagkanten ingewerkt is). Deze zonnewering is tegenaan deze noordwest of zuidwest gerichte achtergevel **vrijgesteld van vergunning**.

Voorwaarden volgende uit externe adviezen

BRANDWEER

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 29 augustus 2024 met kenmerk 073478-001/PV/2024).

In het bijzonder geldt hierbij:

- *Zie de vermelde maatregelen en reglementeringen.*
- *Bijzondere aandachtspunten:*

- *Voor de ondergrondse parking dient een beveiligingstype RWA of sprinkler voorzien te worden.*
- *Er wordt benadrukt dat deuren die geen toegang geven tot appartementen, zoals bergingen, kantoren, handelsruimtes ed, wél gewoon zelfsluitend dienen te zijn (en niet bb zs).*

VLAAMSE WATERWEG NV – AFDELING REGIO WEST

De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 oktober 2024 met kenmerk omv-2024018221 Behandeling in eerste aanleg-001). In het bijzonder geldt hierbij:

- *Het project dient uitgevoerd conform de hemelwaternota voor het project (3466-TON F9-nota hemelwater-240712-JV) + plannen (3466-TON F9-plannen hemelwater-240405-JV, BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_P_N_K10) en de overzichtsnota waterhuishouding voor de gehele site (NOT7C_233067_Tondelier Gent_bronmaatregelen).*
- *De verhardingen die natuurlijk infiltreren dienen zonder afvoersysteem aangelegd. Ze moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte 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 waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.*
- *De aanleg van de wadi SUDS dient te gebeuren in samenspraak met de bodemsaneringsdeskundige van het brownfield.*
- *Er dient een opvolging van de verspreiding van de verontreiniging onder de leeflaag te gebeuren, aangezien de kans bestaat dat, ondanks de sanering, infiltratie voor uitloging van verontreinigde zones onder de leeflaag zorgt en door verdere verspreiding in het grondwater terecht kan komen. Indien de brownfield bepaalde nazorg maatregelen oplegt, dienen deze vermeld te worden.*

Noot van de omgevingsambtenaar

Overleg tussen omgevingsambtenaar van de Stad Gent en De Vlaamse Waterweg toonde aan dat de voorlaatste voorwaarde foutief werd genoteerd in het verslag. Deze voorwaarde moet zijn: *'De aanleg van de SUDS dient te gebeuren in samenspraak met de bodemsaneringsdeskundige van het brownfield.'* Dit werd schriftelijk bevestigd op mail dd. 21 november 2024.

FARYS

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 september 2024 met kenmerk AD-24-954). In het bijzonder geldt hierbij:

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- *Indien het wervelventiel op openbaar domein dient te worden aangepast, zal een technisch dossier moeten worden overgemaakt aan Farys.*

- Een voorstel van TF van het nieuwe wervelventiel moet worden overgemaakt aan Farys, gezien Farys instaat voor onderhoud van deze constructie

Hierbij nog een aantal bijkomende opmerkingen m.b.t. de plannen:

- Er is een verschil in legende van de rioleringsplannen tussen de verschillende ontwerpers: ene plan is vermeld 'HWA'-afvoer regenwater rechtstreeks naar de straatriolering (geen recuperatie), andere plan is vermeld 'HWA (geel) = RWA niet voor recuperatie-overdekte terrassen' en is vermeld 'HWA (bruin) = RWA niet voor recuperatie groendaken'.
- Inzake de vermelding 'RWA niet voor recuperatie: overdekte terrassen -> private riolering'. Dit betreft een RWA-leiding op lot 83, best nog eens goed nakijken op dit wel op een RWA-leiding mag worden aangesloten gezien dit een overdekte terrassen betreft. In de nota wordt hiervoor verwezen naar richtlijnen van Vlario, maar dit wordt best nog eens nagezien.

FLUVIUS

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 augustus 2024 met kenmerk 5000077376). In het bijzonder geldt hierbij:

- Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden.
- Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. De bouwheer dient in dat geval een nieuwe distributiecabine vereist is, een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

PROXIMUS

De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 september 2024 met kenmerk JMS 622468). In het bijzonder geldt hierbij:

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager. Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen: <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>

WYRE

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 augustus 2024 zonder kenmerk). In het bijzonder geldt:

- Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.
- De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre => Coax Build Support, Liersesteenweg 4 2800 Mechelen, 015/89 91 10, cbs@wyre.be. Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

- *Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*

Hemelwater

- Het project dient uitgevoerd conform de hemelwaternota voor het project (2660-TON F3-6-nota hemelwater-240712-JV) + plannen (2660-TON F3-6-plannen hemelwater-240528-JV, BA_TON3-6_P_N_2_rio) en de overzichtsnota waterhuishouding voor de gehele site (NOT07C_233067_Tondelier Gent_bronmaatregelen).
- De verhardingen die natuurlijk infiltreren dienen zonder afvoersysteem aangelegd. Ze moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte 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 pompsystemen voor hergebruik dienen voorzien van een automatisch bijvulsysteem (voor meer informatie zie technisch achtergronddocument bij de GSVH).
- De groendaken/retentiedaken dienen een buffervolume te hebben van minimaal 50 l/m².
- Er worden groendaken aangesloten op de hemelwatercisternen. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.
- De aanleg van de SUDS dient te gebeuren in samenspraak met de bodemsaneringsdeskundige van het brownfield.
- De opmaak van een gedetailleerd as-built plan van het hemelwatersysteem zal nodig zijn, zodat calamiteiten snel kunnen ondervangen worden.
- Ook regelmatig onderhoud zal noodzakelijk zijn om de goede werking van het systeem te garanderen.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** moeten tevens strikt nageleefd worden (zie advies van 17 oktober 2024 met kenmerk omv-2024018221 Behandeling in eerste aanleg-001): zie hoger.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 september 2024 met kenmerk AD-24-954): zie hoger.

Private fietsenstalling

LOT 54

Het dubbelhoog systeem in de fietsenstalling wordt geschrapt. Hierna resteren er 15 fietsstaanplaatsen waarvan 2 buitenmaatse.

Buurtfietsenstalling

LOT 53

De toegangsdeur van de buurtfietsenstalling op moet aan de trekzijde voorzien worden als automatische deur (bvb. met drukknop of schakelaar). De drukknop of schakelaar moet voor het draaivlak van de deur opgesteld worden en mag het manoeuvreren in of uit een staanplaats niet hinderen.

Indeling woonentiteit 104 lot 63 (1^e verdieping centraal in ZO-gevel)

LOT 63

De binnenmuren moeten beperkt verschoven worden zodat de juiste minimale oppervlakte verkregen worden voor elke ruimte: min. 27m² woonkamer met keuken, min. 3m² berging, slaapkamer 1 min. 11m², slaapkamer 2 min. 7m².

Toegankelijkheid

ALGEMEEN

Het project van de aanvraag dient blijvend te voldoen aan de normbepalingen vermeld in hoofdstuk III (artikel 11 – artikel 35) van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

LOT 53

De deur tussen de private fietsenstalling en het sas moet aan de duwzijde als automatische deur (bvb. met drukknop of schakelaar) gerealiseerd worden. De drukknop of schakelaar moet bereikbaar opgesteld worden voor een rolstoelgebruiker.

Geluid bij wonen

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

Afvoerkanal voor voedselbereidingen bij reca

LOT 53

De uiteindelijke hoogte van de uitlaat wordt niet verduidelijkt op plan. Cfr. artikel 3.10 van het Algemeen Bouwreglement moet de uitlaat zich 1m boven de dakrand van het plat dak bevinden en 2m boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10m bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanal.

Afsluiting privaat collectief kruiwagenpad t.h.v. het Buitenwallepad

Deze afsluiting wordt in hoogte beperkt tot 1m en moet voorzien worden in een doorkijkbaar hekwerk.

Scheiding tussen terrassen op de teruggetrokken verdieping (plantenbak):

Tussen 2 terrassen mag de scheiding d.m.v. plantenbakken maximaal 1,90m breed zijn. De plantenbakken mogen niet hoger reiken dan de hoogte van de balustrade. Enkel de planten zelf mogen hoger reiken dan de hoogte van de balustrade.

Zonnewering zuidoost-gerichte voorgevel

GELIJKVLOERS

- **LOT 52 + 53 + 54 + 56 + 59 + 60 + 61 + 63:** op het gelijkvloers is enkel neerrollende zonnewering toegestaan, tegenaan het raam zelf. Het scharnier moet tevens binnen de rooilijn gerealiseerd worden. Voor een zonnewering die uitrolt of uitklapt boven het openbaar domein moet een bijkomende omgevingsvergunningaanvraag ingediend worden. In die aanvraag moet

aangetoond worden welke impact de uitgerolde of uitgeklapte toestand heeft op het openbaar domein (uitsprong boven het openbaar domein, laagste punt van de zonnewering, afstand tot de boordsteen van het trottoir). Op **lot 56** wordt het knikarmscherm bijgevolg **niet toegestaan** aangezien het scharnier en de uitsprong van het knikarmscherm niet verduidelijkt wordt op plan.

- **LOT 55:** op het gelijkvloers is het laagste punt van het knikarmscherm 2,78m en hoger dan de minimaal gehanteerde 2,20m (i.f.v. aanrijdgevoeligheid). De uitsprong bedraagt 3m en neemt de volledige breedte van het voorliggende voetpad in. De impact van dergelijke uitsprong boven het openbaar domein is niet aanvaardbaar i.f.v. veiligheid, leefbaarheid en mobiliteit. Deze moet beperkt worden tot 2m.
- **LOT 57:** op het gelijkvloers volstaat het teruggetrokken karakter van de terrassen als zonnewering.

1^e VERDIEPING

- **LOT 52 + 55 + 56 + 61:** op de 1^e verdieping volstaat enerzijds het inpandige terras. Tegenaan het raam/de ramen in de voorgevel kan ook zonnewering toegestaan worden. Hiervoor wordt volgende bijzondere voorwaarde opgelegd: enkel neerrollende zonnewering is toegestaan, tegenaan het raam zelf. Het scharnier moet tevens binnen de rooilijn gerealiseerd worden. Voor een zonnewering die uitrolt of uitklapt boven het openbaar domein moet een bijkomende omgevingsvergunningaanvraag ingediend worden.
- **LOT 54 + 60:** op de 1^e verdieping is enkel neerrollende zonnewering toegestaan, tegenaan het raam zelf. Het scharnier moet tevens binnen de rooilijn gerealiseerd worden. Voor een zonnewering die uitrolt of uitklapt boven het openbaar domein moet een bijkomende omgevingsvergunningaanvraag ingediend worden.
- **LOT 53 + 57 + 59 + 63:** op de 1^e verdieping volstaat het teruggetrokken karakter van de terrassen als zonnewering.

2^e en 3^e VERDIEPING

- **LOT 52 + 55 + 56 + 60 + 61:** op de 2^e en 3^e verdieping volstaat enerzijds het inpandige terras. Tegenaan het raam/de ramen in het voorgevel kan ook zonnewering toegestaan worden. Hiervoor wordt volgende bijzondere voorwaarde opgelegd: enkel neerrollende zonnewering is toegestaan, tegenaan het raam zelf. Het scharnier moet tevens binnen de rooilijn gerealiseerd worden. Voor een zonnewering die uitrolt of uitklapt boven het openbaar domein moet een bijkomende omgevingsvergunningaanvraag ingediend worden.
- **LOT 53 + 54 + 57 + 59 + 63:** op de 2^e en 3^e verdieping volstaat het teruggetrokken karakter van de terrassen als zonnewering.

4^e VERDIEPING

- **LOT 52 + 56 + 60 + 61:** op de 4^e verdieping volstaat enerzijds het inpandige terras. Tegenaan het raam/de ramen in het voorgevel kan ook zonnewering toegestaan worden. Hiervoor wordt volgende bijzondere voorwaarde opgelegd: enkel neerrollende zonnewering is toegestaan, tegenaan het raam zelf. Het scharnier moet tevens binnen de rooilijn gerealiseerd worden. Voor een zonnewering die uitrolt of uitklapt boven het openbaar domein moet een bijkomende omgevingsvergunningaanvraag ingediend worden.

- **LOT 54:** op de 4^e verdieping is enkel neerrollende zonnewering toegestaan, tegenaan het raam zelf. Het scharnier moet tevens binnen de rooilijn gerealiseerd worden. Voor een zonnewering die uitrolt of uitklapt boven het openbaar domein moet een bijkomende omgevingsvergunningaanvraag ingediend worden.
- **LOT 55:** op de 4^e verdieping volstaat enerzijds de inpandige terrassen. Ook de gevraagde neerrollende zonnewering met opbouw tegenaan het terugliggend voorvlak kunnen toegestaan worden. De opbouw is beperkt en visueel geïntegreerd in de architectuur. De zonnewering mag ook uitklappen/uitrollen, maar niet voorbij de rooilijn. Voor een zonnewering die uitrolt of uitklapt boven het openbaar domein moet een bijkomende omgevingsvergunningaanvraag ingediend worden.
- **LOT 53 + 57 + 59 + 63:** op de 4^e verdieping volstaat het teruggetrokken karakter van de terrassen als zonnewering.

5^e VERDIEPING

- **LOT 52 + 53 + 54 + 56 + 57 + 59 + 60 + 61 + 63:** op de teruggetrokken 5^e verdieping mag de zonnewering neerrollen of uitklappen/uitrollen, maar niet voorbij de balustrade. Het scharnier moet tevens in (en niet op) het gevelvlak gerealiseerd worden.
- **LOT 55:** op de teruggetrokken 5^e verdieping is de opbouw van het scharnier visueel correct uitgewerkt. De zonnewering komt in uitgeklapte toestand wel voorbij de balustrade, dit is niet aanvaardbaar. De luifel mag in uitgeklapte toestand niet voorbij de balustrade komen.

Zonnewering noordoost gerichte voorgevel

LOT 63

Enkel een mobiele zonnewering die nergens uitsteekt (noch ingerold/ingeklapt, noch uitgerold/uitgekapt) en zich dus permanent in de dagkanten bevindt (bvb. neerrollende screens waarbij de vaste constructie ook in de dagkanten ingewerkt is).

Zonnewering noordwest- of zuidgewest gerichte achtergevel

De gevraagde zonnewering aan de achtergevels is niet duidelijk aangevraagd in het dossier. Alle zonnewering aan de achterzijde wordt daarom **uitgesloten** in de vergunning **tenzij** het gaat om een mobiele zonnewering die nergens uitsteekt (noch ingerold/ingeklapt, noch uitgerold/uitgekapt) en zich dus permanent in de dagkanten bevindt (bvb. neerrollende screens waarbij de vaste constructie ook in de dagkanten ingewerkt is). Deze zonnewering is tegenaan deze noordwest of zuidwest gerichte achtergevel **vrijgesteld van vergunning**.

Wachtgevels

LOT 63

De materialisatie van de afwerking van de wachtgevel naar lot 64 is niet verduidelijkt op plan. De wachtgevel moet afgewerkt worden met leien.

Zichtbare zijgevels

De zichtbare zijgeveldelen van lot 52 en 61 moeten worden afgewerkt in hetzelfde materiaal en kleur als de voorgevel. De zichtbare zijgeveldelen op lot 53 moeten afgewerkt worden in hetzelfde materiaal en kleur als de teruggetrokken verdieping.

Ondergrondse constructie

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

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.

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.

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 schermen. 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/richtlijnengeurhinder.

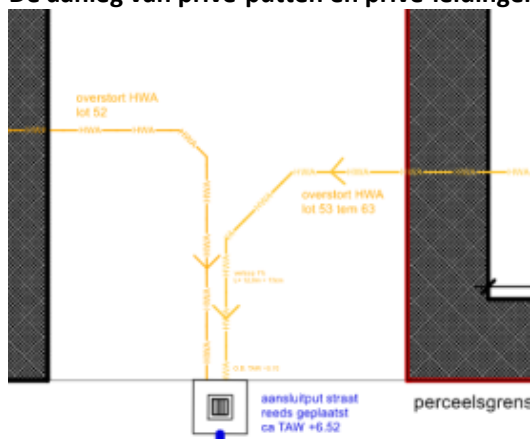
De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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 een septische put per woning. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.



Openbaar domein

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.

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

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering. **Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.**

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (wegen@stad.gent). Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen via wegen@stad.gent (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

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).

Werkverkeer en werfzone

Om hinder en onveilige situaties te voorkomen, mogen er geen tractoren gebruikt worden binnen de R40 voor werven.

De werken verlopen in fasen. Ten allen tijd moet één van de toegangspleintjes naar het Tondelpark toegankelijk gemaakt worden zodat de aan- en afvoer van werfmateriaal kan blijven verlopen via de R40/Gasmeterlaan. Hierdoor worden de omliggende woonstraten zoveel mogelijk gevrijwaard van het werkverkeer. Per fase moet telkens ook de openbare ruimte rondom de ontwikkelingen mee worden aangelegd, waardoor de werf zo aangenaam mogelijk gemaakt wordt voor de reeds bewoonde appartementen en woningen.

Volgende aanbevelingen zullen tijdens de werken opgevolgd worden in overleg met AWW (Gasmeterlaan) en/of de Stad Gent:

- Indien omleidingsroutes worden gewenst, zullen deze goed gesignaliseerd dienen te worden en zullen fietsers daarbij zoveel mogelijk gevrijwaard blijven van conflicten met het gemotoriseerd verkeer.
- Tijdens de werken zal per fase ook het parkeerregime en de parkeerbehoefte worden bekeken, die per fase ontstaat, om de parkeerdruk in de nabije wegen niet nog meer te belasten.
- Om de verkeersimpact in de omliggende straten beperkt te houden wordt in het Mober aanbevolen om het kruispunt van de Wondelgembrug met de R40/Gasmeterlaan te herinrichten. Dit is intussen gebeurd, waardoor verkeer nu linksaf de R40/Gasmeterlaan op kan rijden vanop de Wondelgembrug, zonder om te moeten rijden via de Wilgestraat.

In functie van de werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld). U dient er rekening mee te houden dat de behandeling van deze aanvraag een bepaalde doorlooptijd nodig heeft (zie ook website).

Energie

De aandacht wordt gevestigd op criterium 3.3 i van de duurzaamheidsmeter m.b.t. het voorkomen van stedelijke opwarming. Daarin wordt gevraagd om ofwel minstens 50% van de totale dakoppervlakte in het project als groendak te realiseren, ofwel minstens 75% te voorzien van een dakbedekking met een Solar Reflectance Index (SRI) van minstens 29. Indien voor de gehele site niet langer minstens 50% aan groendak gerealiseerd kan worden, dient men dus rekening te houden met de vraag naar licht gekleurde dakbedekking (cf. duurzaamheidsmeter criterium 3.3 i).

Afvalwater bij reca

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel. Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben. Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Geluid bij reca

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Buurtfietsenstalling

In de MOBER werden in de buurtfietsenstalling op lot 53 12 fietsparkeerplaatsen voorzien, er worden slechts 11 plaatsen gerealiseerd. Om te voldoen aan de 10%-regel cfr. de MOBER zal een bijkomende fietsparkeerplaats moeten voorzien worden op de nog te ontwikkelen buurtfietsenstallingen op loten 9 en 39.

Vervoerscoördinator

Conform de tweede verkavelingswijziging (OMV_2022097291) moet de bewonersgids (die dient ter vervanging van de vervoerscoördinator) regelmatig geüpdatet te worden. Tevens moet er een overkoepelend aanspreekpunt blijven voor de ganse site.

Publiciteit

Er wordt geen publiciteit gevraagd. Publiciteit is in de meeste gevallen vergunningsplichtig. Indien publiciteit voorzien wordt, dient nagegaan te worden of hiervoor een bijkomende omgevingsvergunning vereist is.

Huisnummering

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de 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 gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - 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 dossierkosten;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_11535 - OMV_2024018221 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van meergezinswoningen, kantoren, handels- en dienstenruimtes op loten 52-63 + het aanleggen van een kruiwagenpad op lot 83 en het bouwen en exploiteren van een ondergrondse parking - met openbaar onderzoek - Tondelierlaan loten 52-63 en 83 , 9000 Gent
- Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024018221

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_TON3-6_I_N_1.pdf	44IisYBVX7YfeGLowH1m8Q==
BA_TON3-6_P_N_2_rio.pdf	cKpBIFxL5S3Lob+Z7DB1+Q==
BA_TON3-6_P_N_1.pdf	s10n/Uw1pNylFzEKWn4cUQ==
BA_TON3-6_P_N_2.pdf	eZnCWr2p1CLsRN0+kpvcVA==
BA_TON3-6_G_N_ZO.pdf	E8lbtJcz7JczFNbQnijYBA==
BA_TON3-6_I_V_1.pdf	0qKP8NdQ4laAhMwgpt7m5w==
BA_TON3-6_L_N_1.pdf	TqTsi8DamiaUZS0+yjPeng==
BA_TON3-6_P_N_3.pdf	fbUtVBaWhiuc27t17tTI2g==
BA_TON3-6_P_N_4.pdf	1+DxpfyStqIH8+N9dxB5lg==
BA_TON3-6_P_N_5.pdf	tNMokhiACuUJXbBg9rKLzw==
BA_TON3-6_P_N_6.pdf	IKLnzD+vzZG/aoQgj8uDUA==
BA_TON3-6_P_N_7.pdf	C/WX4l6tRIDfH4dKmdL8Ag==
BA_TON3-6_P_N_8.pdf	zgU9wz+V5FaATlwxJnpe7A==
BA_TON3-6_P_N_9.pdf	MxlQidfpfndi456LfgBfxA==
BA_TON3-6_S_N_1.pdf	QVZW+Rqjxqq1upsx6ST+3Q==
BA_TON3-6_S_N_2.pdf	SiXBw4+GZJShAiuLIG1g9g==
BA_TON3-6_T_N_1.pdf	9YQ3gNHN7gPyrnTLzldnyg==
BA_TON52_G_N_NO.pdf	TotYOdFzOeCg5mvuqFlqzg==
BA_TON52_G_N_NW.pdf	Ta1fcZE7AymszrSvedj+ew==
BA_TON52_G_N_ZO.pdf	PkDadWaJAT1KCBvzZmnrGw==
BA_TON52_P_N_1.pdf	nuMjA97Alp0Dr4P7q6OzGg==
BA_TON52_P_N_2.pdf	F4F11OBYyw73BkcJToHxNA==
BA_TON52_P_N_3.pdf	iqOxHLJgXKf8mIIQYPGtsg==
BA_TON52_P_N_4.pdf	9Fjq4kOr+gEUyWSbW8t91A==
BA_TON52_P_N_5.pdf	HB4/tyyz0FwrbgKfXKT4Cw==
BA_TON52_P_N_6.pdf	ISPq/1EzQiTFuukzCg64+A==
BA_TON52_P_N_7.pdf	rCfnheTEN8aPOQWBFZqErA==
BA_TON52_P_N_8.pdf	yYrDCEl/hq10ys3snkmmFg==
BA_TON52_S_N_A.pdf	vEvAwMcs0ojoOtZ7hb4CCQ==
BA_TON52_S_N_B.pdf	weXnXigCuculDvrWYQPCaw==
BA_TON52_S_N_C.pdf	8lw1rAZu/ygvZ+TQQQyMCQ==
BA_TON53_G_N_NW.pdf	IREWvk6fBk6dDeN+vktbug==
BA_TON53_G_N_ZO.pdf	H6Z2+5GK9We6WAP/QQU78g==

BA_TON53_P_N_1.pdf	sDoYkUOdnAb4qK0AAKAKgA==
BA_TON53_P_N_2.pdf	1xWl1OA0eyvS/sHzqNts3Q==
BA_TON53_P_N_3.pdf	MwT2r7T9UqJ1UllT7HWZvQ==
BA_TON53_P_N_4.pdf	0c2NSosmVFIYIQXH4hr/4A==
BA_TON53_P_N_5.pdf	ERPmp3q84j4U2gBtjLt+Ww==
BA_TON53_P_N_6.pdf	WIWk+9/hKe2xpksP/1iF+w==
BA_TON53_P_N_7.pdf	vZip34a1SYPvHcl3LL1+ew==
BA_TON53_P_N_8.pdf	7iOv4e0EdBlgrJ7+mEzaLg==
BA_TON53_S_N_A.pdf	Hi5i4fTZCoSAquaw1n1soQ==
BA_TON53_S_N_B.pdf	LtNu2gNktJElm7qxoh8AYA==
BA_TON53_S_N_C.pdf	Wy8fugLMN6/b5AAiWe3RLg==
BA_TON53_S_N_D.pdf	ZAmHxnq132w7Wgh/GagXyg==
BA_TON54_G_N_NW.pdf	vWzNhGUOCpPCkG8ggHAIvW==
BA_TON54_G_N_ZO.pdf	NETbFKrrQSQuWHKQcXNGKA==
BA_TON54_P_N_1.pdf	/5eLn7S3q13IKWMxhQkhTg==
BA_TON54_P_N_2.pdf	lHmfk5JVuwtXaXOaLiGmsw==
BA_TON54_P_N_3.pdf	QKEJwfxLdssJ7xAFdkeqbg==
BA_TON54_P_N_4.pdf	1KA/cSjSVvtvsGb8jTkuYw==
BA_TON54_P_N_5.pdf	GL397N6oBmFSoilaXWZ7Zw==
BA_TON54_P_N_6.pdf	gws1t0YV1qC/6D2EyVGmDw==
BA_TON54_P_N_7.pdf	Zz3mFprALpj2b3p3piVzFw==
BA_TON54_P_N_8.pdf	YMx57Kh2Tn7/1u9s0QKASw==
BA_TON54_S_N_A.pdf	luU7m9ahpJHR+63FMnYglw==
BA_TON54_S_N_B.pdf	L2ZLN45A/jOzOAMxm39BGw==
BA_TON54_S_N_C.pdf	ak0fsX7Jq0Y1wpwu1WZ9iw==
BA_TON55_G_N_NW.pdf	3V1WAdCCLcD4PMfWuLZcaA==
BA_TON55_G_N_ZO.pdf	wfZvoTo1MJkvwui5XBs0hg==
BA_TON55_L_N.pdf	H7NZ0THUGCYsM31P7WNjrA==
BA_TON55_P_N_1.pdf	zg4ED7/UJu67gmiTv83b1A==
BA_TON55_P_N_2.pdf	xjDwhd7Jry1XVoTr7ooPzw==
BA_TON55_P_N_3.pdf	nrtv1VdQyKVh83Wut3nhKg==
BA_TON55_P_N_4.pdf	3aE1+UUKSTefwAXJH8qfAw==
BA_TON55_P_N_5.pdf	71AIKCOY8rOFTWb25jlu0w==
BA_TON55_P_N_6.pdf	VPTacDVE9ylUfTjFirfl+Q==
BA_TON55_P_N_7.pdf	2A3Ojtrc6+yyc3eGfTrXHA==
BA_TON55_P_N_8.pdf	ZPzsa3TmEiZFiuy7RISk/g==
BA_TON55_S_N_A.pdf	kdhd+SWt7Zs5llld4r7cBA==
BA_TON55_S_N_B.pdf	WDeLcZhg2FtEyliuRKshsQ==
BA_TON55_S_N_C.pdf	TZsmw8Z24KSHlnyaDCjMng==
BA_TON56_G_N_NW.pdf	NjRlPnbXx2crBXp+tx+6JQ==
BA_TON56_G_N_ZO.pdf	xhtBJPK1gMTIM6DuuWnAlg==

BA_TON56_L_N.pdf	G+FIX96K1glRCkzXQgH5DA==
BA_TON56_P_N_1.pdf	qiaD7ffs6QEV26XBWlfjMg==
BA_TON56_P_N_2.pdf	eaEy6Kp97YeWOAULUPgV+g==
BA_TON56_P_N_3.pdf	6uAjV/pvwyvWIVgXLM65LQ==
BA_TON56_P_N_4.pdf	nMgbOKaY9LaVM3uqPmLThQ==
BA_TON56_P_N_5.pdf	jzRjlLMmnFkk5CoOZFcZJQ==
BA_TON56_P_N_6.pdf	Ig+ww9m1kgyfYUwr0+uffg==
BA_TON56_P_N_7.pdf	xzmWlBWLX+L4gLu1hW7rKg==
BA_TON56_P_N_8.pdf	2s3d1prQMPTDA+3+cb+e0Q==
BA_TON56_S_N_A.pdf	OXcwof+l0bi5rUeCHpdwmg==
BA_TON56_S_N_B.pdf	Yp4CEUmtIAq49QkFmNXNGA==
BA_TON56_S_N_C.pdf	kFo2QRzEeG1F+30VXn//Yw==
BA_TON57_G_N_NW.pdf	4rWh3dOip5WVQiRrvXyQmw==
BA_TON57_G_N_ZO.pdf	EuVbouCBXbRGS/9gnGBWEw==
BA_TON57_P_N_1.pdf	CffFHmQiBWbwu2NwPxV5Uw==
BA_TON57_P_N_2.pdf	r8MW6rqpTXAR2QxKAey35g==
BA_TON57_P_N_3.pdf	GMHAI6Hc+Y3VWYIsHjZEaQ==
BA_TON57_P_N_4.pdf	+8ukEnhP6Jl8zP/zddmvlw==
BA_TON57_P_N_5.pdf	yb2iwbYdZSi0/1Qld/Yxgc==
BA_TON57_P_N_6.pdf	Vw5Hljb5RvirjKjyev6OGg==
BA_TON57_P_N_7.pdf	ua4s0+mzbyBha6Fmv8Cf2Q==
BA_TON57_P_N_8.pdf	4Aq1t7ZnMK5rLceDcDEXlw==
BA_TON57_S_N_A.pdf	MyVJMY8+I5QR402kvi88Vg==
BA_TON57_S_N_B.pdf	vK8DwDlpWPXlJSSoa83KWw==
BA_TON57_S_N_C.pdf	T4BkjzNmoVEurq8pSZK1Fw==
BA_TON59_G_N_NW.pdf	ohj9CxuY4aUYdWte3ongDA==
BA_TON59_G_N_ZO.pdf	CwutuLt4/JJ6KWotnhC2GQ==
BA_TON59_P_N_1.pdf	5KTGYlatjiXxDfDFCflr+g==
BA_TON59_P_N_2.pdf	VFh0F9Bg4vjrdXhPshyCQw==
BA_TON59_P_N_3.pdf	mylCMW8XbCU8ecmBOMUtdA==
BA_TON59_P_N_4.pdf	YF8g/oTe9oZQ/qqDADDCow==
BA_TON59_P_N_5.pdf	EV1tKbysc9Jk3sJxg2NBaw==
BA_TON59_P_N_6.pdf	wmhvUFqZkXX/xq0mPl/mgg==
BA_TON59_P_N_7.pdf	/yVVGpdo2b5kTRDJ+wcOuQ==
BA_TON59_P_N_8.pdf	FVvmaqql/NuDd1lmdwwyHw==
BA_TON59_S_N_A.pdf	3WKbdj9PYWF5XNoEPK+6iQ==
BA_TON59_S_N_B.pdf	ILQzMOHAvZcCAYO+uVUj/g==
BA_TON59_S_N_C.pdf	sXN1M9CfCWZSaZ++3WuSXw==
BA_TON60_G_N_NW.pdf	a1nktliTi+oBHY/qMQ+Kxg==
BA_TON60_G_N_ZO.pdf	3nooXXN7eJ2HOpe+ecJqwxg==
BA_TON60_P_N_1.pdf	qDSrT+d3lW72RoMu7MuoOA==

BA_TON60_P_N_2.pdf	GW8BP3vrV2puZ6eiSym88g==
BA_TON60_P_N_3.pdf	vv2tmdM9C0epzGzeWrSReg==
BA_TON60_P_N_4.pdf	6Oafy/Mxplc9AXDbnlOLdw==
BA_TON60_P_N_5.pdf	cCn9eXNpMMN7daF9S2qxpw==
BA_TON60_P_N_6.pdf	tM2MbesqgCLHBQsDkA9FHQ==
BA_TON60_P_N_7.pdf	PHtnxEW7d80m9yZ0Bd+IOw==
BA_TON60_P_N_8.pdf	jPIUy8FLB/y/c7go2ysXkg==
BA_TON60_S_N_A.pdf	iULmtwANT5IKQV2R2PLZ2g==
BA_TON60_S_N_B.pdf	zEF0JK4aaE7GDpFNpFzJEg==
BA_TON60_S_N_C.pdf	W7hUyI8HqJ8kzOtcUQfnxA==
BA_TON60_S_N_D.pdf	gWbaAJMmP+vLb8sejCIMmg==
BA_TON61_G_N_NW.pdf	a/yhMpU8ftIABQljpKxcCg==
BA_TON61_G_N_ZO.pdf	9xgeB9QKbN60Cx4HG2mWZQ==
BA_TON61_P_N_1.pdf	S+8uU8I8e9GCYR/k1U3yyA==
BA_TON61_P_N_2.pdf	DtF4q/Fb2kF6t7utb5jUbA==
BA_TON61_P_N_3.pdf	t2x4sWsfWgl4MCyA2NSL+g==
BA_TON61_P_N_4.pdf	L32Thz6n+jL+AVRu7OGFYg==
BA_TON61_P_N_5.pdf	I ZunbSSV/+q4eh4yWQtLNQ==
BA_TON61_P_N_6.pdf	1mAEMwafvO9M81F4si58TQ==
BA_TON61_P_N_7.pdf	3R3cZ7MXv81fjaHMBzfcgw==
BA_TON61_P_N_8.pdf	yQbnYnXP7SZNqMZfcFpSew==
BA_TON61_S_N_A.pdf	H/S8PlwrzcYaCWxt3QVCrw==
BA_TON61_S_N_B.pdf	9hKJ7V/4Y+LuDSwd5rSJHQ==
BA_TON61_S_N_C.pdf	+NWqsA06xCLUCeD7EkSVTw==
BA_TON63_G_N_NO.pdf	nXHsYKUGrh59avEB11d0wg==
BA_TON63_G_N_NW.pdf	EIxLtfTjuDgKOOYs8HCeQ==
BA_TON63_G_N_ZO.pdf	ycUP0flu7nSeOgBNQy5ohA==
BA_TON63_G_N_ZW.pdf	HJefFliL5jXgXPwwWTwUiQ==
BA_TON63_P_N_1.pdf	bsXOEN/QBozb4qACy4yrCA==
BA_TON63_P_N_2.pdf	mQrIXmKQlJcCwjOODSfZGA==
BA_TON63_P_N_3.pdf	vmKFBXEYqQPiuJAw71NLCg==
BA_TON63_P_N_4.pdf	ESL+RMELmuunJebwPIb6ig==
BA_TON63_P_N_5.pdf	3UwLXREAt3rlT1ZD3leDbg==
BA_TON63_P_N_6.pdf	YY9dnjSaXv0Ni0XvRzbdEA==
BA_TON63_P_N_7.pdf	Mc6AcnRq9nOfG+zBLRRSjQ==
BA_TON63_P_N_8.pdf	jD3On8meJmqHfgqFXfxpZA==
BA_TON63_S_N_A.pdf	9ccu/1ZDMLoWKMIDIZ2YpQ==
BA_TON63_S_N_D.pdf	ddJUkkyllUAyl8rDFxkoYg==
BA_TON83_P_N_1.pdf	RQXPWqN7shUk+nE2Y3IOow==
BA_TON3-6_G_N_NW.pdf	bo76VeV229YRpuq8QrE+DA==