



---

**2024\_CBS\_11685 OMV\_2023165750 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als de Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de stad Gent van een groenzone - met openbaar onderzoek - Lindenlei en Sint-Agnetestraat, 9000 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 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

**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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden en lasten op.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Lindenlei BV met als contactadres Sint-Jakobsstraat 70, 8000 Brugge heeft een aanvraag (OMV\_2023165750) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 31 mei 2024.

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

- Onderwerp: de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als de Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de stad Gent van een groenzone
- Adres: Lindenlei 38 en Sint-Agnetestraat, 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 15 sectie F nrs. 682S en 701G

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 juli 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 oktober 2024.

## OMSCHRIJVING AANVRAAG

---

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

#### Beschrijving van de omgeving

De aanvraag is gelegen in de historische binnenstad, langsheen de Lindenlei op de hoek met de Sint-Agnetestraat. Aan de overzijde van de straat ligt de Leie, waarlangs zich ook een groenklimaatas bevindt.

De Lindenlei wordt in de omgeving van de aanvraag getypeerd door een rijbebouwing uit de 19<sup>de</sup> eeuw. De rijbebouwing kent een verspringende rooilijn en verscheidene bouwhoogtes. Achteraan grenst de private projectsite aan de basisschool De Stadspoort en de bijhorende verharde ruimte die in gebruik is als de buurtparking aan de Wijngaardstraat. Het betreft een rustige woonwijk, met een mix van hoofdzakelijk eengezinswoningen en appartementen, in een historisch gegroeid stratenpatroon.

De aanvraag heeft betrekking op de volledige voormalige scholensite, waarop zich verschillende schoolgebouwen en bijgebouwen (met o.a. installaties en machines nijverheidsschool) bevinden.

De voorbije 15 jaar vonden geen onderwijsactiviteiten meer plaats op de site. Sinds 2012 worden de ruimtes (tijdelijk) gebruikt als ateliers voor beeldende kunstenaars (Nucleo vzw). De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 8.613,46 m<sup>2</sup>, de totale oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt 6.706 m<sup>2</sup>.

#### Buurtparking

De (tijdelijke) buurtparking gelegen aan de Wijngaardstraat (deel van perceel F 0682/S) is eigendom van Stad Gent en wordt mee opgenomen als deel van het projectgebied.

#### Erfgoed

De gebouwen zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 135191) en worden hierin als volgt omschreven:

“Op deze site, waar sinds midden 15de eeuw een klooster gevestigd was, werd in 1827 de Nijverheidsschool opgericht en in 1867 een stadsschool voor meisjes. Beide instituten kregen gebouwen in Rundbogenstil naar ontwerp van Adolphe Pauli en zijn opvolgers als stadsarchitect. De panden hebben een architecturale en historische waarde.”

Een meer uitgebreide beschrijving van de bouwgeschiedenis en erfgoedwaarden is terug te vinden in de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed: zie [Nijverheidsschool en lagere school uit 1857-1912 | Inventaris Onroerend Erfgoed](#).

De site en panden zijn beschermd als monument, “Nijverheidsschool en lagere school uit 1857-1912” (beschermingsbesluit van 30/11/2017) omwille van het algemeen belang gevormd door de architecturale, historische, technische en archeologische waarden.

Binnen het project bevindt zich het beschermd monument '*Coupure en Leie*'.

Binnen het project bevindt zich het beschermd monument '*Oorlogsmonument bij Sint-Agneteklooster*'.

Binnen het project bevindt zich het beschermd monument '*Nijverheidsschool en lagere school uit 1857-1912*'.

Het project ligt binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht '*Coupure en omgeving*'.

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Coupure en omgeving*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 132189).

Het gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Nijverheidsschool en lagere school uit 1857-1912*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 135191).

#### Sloop bijgebouwen

Door middel van omgevingsaanvraag OMV\_2023106304 d.d. 7/12/2023 werd een vergunning verleend voor het slopen van een aantal bijgebouwen, voorafgaand aan de toekomstige herontwikkeling van het projectgebied, omwille van onder andere de zwambehandeling in de gebouwen. De voorafgaandelijke sloop van deze minder waardevolle gebouwen stond toe om bepaalde geïnfecteerde bouwdelen te verwijderen van de site om de kans op nieuwe groei van huiszwam te verminderen.

Deze sloopwerken zijn grotendeels uitgevoerd.

#### Bereikbaarheid van de site

De site is zeer centraal gelegen in het stedelijk gebied van Gent en is daardoor uitermate goed bereikbaar met duurzame vervoersmodi. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op wandel- en fietsafstand.

De wandelinfrastructuur in de omgeving is goed.

Ook de fietsinfrastructuur is goed. De Lindenlei en de Coupure zijn beide aangeduid als primaire stedelijke fietsroutes en kennen beide zeer intensief fietsverkeer. Er is bovendien een lokale fietsroute geselecteerd langs de Iepenstraat aan de achterkant van de projectsite. Doordat al deze straten een belangrijke rol spelen in het stedelijke fietsnetwerk, zal de kwaliteit van de fietsinfrastructuur bij eventuele toekomstige ingrepen aan het openbaar domein alleen maar verder verbeteren.

Ook met het openbaar vervoer is de site goed bereikbaar. De dichtstbijzijnde tramhalte is de halte "Gent Koophandelsplein" op ongeveer 350 m of een 5-tal minuten wandelen van de projectsite. De halte wordt bediend door tramlijn T3 Zwijnaarde – Sint-Pietersstation – Kouter – Zuid – Moscou en momenteel ook door tramlijn T1 Flanders Expo – Sint-Pieters – Zuid – Ledeberg – Stelplaats. Beide lijnen rijden elke 10 minuten en vaker tijdens de spitsuren. Tramlijn T1 volgt een aangepaste reisweg door werken aan de Petercelle-as die voorzien zijn tot begin 2029. Daardoor wordt de halte "Gent Verlorenkost", op 300 m van de projectsite of een 4-tal minuten wandelen, momenteel niet bediend. De pendelbus P4 Sint-Pietersstation – Korenmarkt – Rabot – Fratersplein vervangt de tramlijn, met doorkomsten elke 8 minuten. Na de werken zullen er opnieuw doortochten zijn van lijn T1, die dan niet meer stopt aan de halte Oude Houtlei.

Het dichtstbijzijnde treinstation is het station Gent-Sint-Pieters op een afstand van iets minder dan 2 km (een 7-tal minuten fietsen).

Op korte wandelafstand zijn er talloze mogelijkheden om een deelwagen uit te lenen.

Wat private personenwagens betreft, kan de projectsite enkel bereikt worden via de R40. Verkeer naar de site moet via de Bernard Spaelaan en Coupure Rechts rijden. Wegrijdend verkeer moet langs de Lindenlei, de Papegaaistraat en de Rozemarijnstraat rijden. De Hospitaalbrug en de Sint-Agneteburg over de Coupure zijn geknipt voor gemotoriseerd verkeer.

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

Het project omvat de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de Stad Gent van een groenzone.

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

### **Verbouwing voormalig Sint-Agneteklooster**

#### *Restauratie beschermd monument*

De waardevolle historische gebouwen worden verbouwd. Het ontwerp baseert zich op de historische structuur en circulatieloga van de bestaande gebouwen.

De gevels aan de Lindenlei en rondom de historische binnenkoer hebben de grootste waarde en worden zorgvuldig gerestaureerd (reiniging en herstelling van het bestaande).

De noordelijke, zuidelijke en westelijke gevels worden onderworpen aan hedendaagse interventies, waarbij nieuw materiaal in het bestaande weefsel wordt ingevoegd en de structurele openingen en het algemene ritme blijven behouden. Aan deze gevels wordt een hedendaagse galerij-structuur toegevoegd, die dienst doet als afdak voor externe circulatie rond de binnenplaatsen, en waarop zich terrassen bevinden voor de woonentiteiten gelegen op de 1<sup>ste</sup> verdieping.

Door de sloop kwamen ook enkele achtergevels vrij (blinde gevels). Deze gevels worden voorzien van nieuwe openingen, uitgevend op het buurtpark.

#### *Bouwwolume*

Het bestaande bouwwolume blijft behouden.

#### *Daken en dakverdiepingen*

De bestaande daken zijn nooit ontworpen als bruikbare ruimtes en zijn in de bestaande toestand donkere zolderruimtes.

De bestaande dakkapellen in de zuidvleugel en aan de Lindenlei worden vervangen door inpandige dakterrassen, zonder de originele dakvorm te wijzigen. Deze interventies respecteren de bestaande dakstructuur en hebben een beperkte zichtbaarheid vanaf de straat.

Er worden ook nieuwe dakramen voorzien, waarbij wordt gestreefd naar een uniforme aanpak. De nieuwe dakramen zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimtes.

#### *Programma*

Op het gelijkvloers komen kantoren, een galerij en horeca; op de verdiepingen komen appartementen:

- Er worden 8 individuele kantoorruimtes voorzien, de oppervlaktes variëren tussen ongeveer 94 m<sup>2</sup> en 361 m<sup>2</sup>:
  - M.O.K1 – oppervlakte 93,7 m<sup>2</sup>

- M.O.K2 – oppervlakte 230,6 m<sup>2</sup>
  - M.O.K3 – oppervlakte 217,9 m<sup>2</sup>
  - M.O.K4a – oppervlakte 96,2 m<sup>2</sup>  
M.O.K4b – oppervlakte 124,1 m<sup>2</sup>
  - M.O.K5 – oppervlakte 361,2 m<sup>2</sup>
  - M.O.K6 – oppervlakte 204,2 m<sup>2</sup>
  - M.O.K7 – oppervlakte 332,2 m<sup>2</sup>
  - M.O.K8 – oppervlakte 186,7 m<sup>2</sup>
- Er wordt een kunstgalerij voorzien in het voormalige stoommachinelokaal, met een oppervlakte van 125 m<sup>2</sup>.
  - In de voormalige motorenhal komt een brasserie met een oppervlakte van 331 m<sup>2</sup>. De brasserie heeft een terras palend aan het buurtpark met een oppervlakte van 67,3 m<sup>2</sup>; deze bevindt zich op privaat terrein.

Op de bovenliggende verdiepingen van de bestaande gebouwen komen 15 appartementen. De oppervlaktes variëren tussen 141 m<sup>2</sup> en 335 m<sup>2</sup>, het zijn 10 appartementen met 2 slaapkamers en 5 appartementen met 3 slaapkamers.

#### Nieuwbouw – zijde Sint-Agnetestraat

Op het noordelijk deel van de site worden twee nieuwe bouwvolumes voorzien. Deze vervolledigen het bouwblok.

De nieuwe gebouwen hebben een gemeenschappelijk architecturaal karakter.

De materialiteit van het bestaande gebouw, namelijk een stenen plint met bakstenen gevels, wordt doorgetrokken in het nieuwe hoekgebouw. Deze taal wordt voortgezet in de nieuwe gevels, die worden uitgevoerd in baksteen met eigentijdse toevoegingen.

#### *Hoekvolume Lindenlei*

Het nieuwe hoekgebouw sluit aan op het bestaande gebouw, en vervolledigt de voorgevel aan de Lindenlei. De dakvorm refereert naar het schilddak van de bestaande gebouwen, en wordt teruggetrokken uitgevoerd.

De gevel is symmetrisch opgebouwd met een sterk verticaal ritme, dat wordt geaccentueerd door dragende pilasters.

De gevelbreedte langs de Lindenlei bedraagt 23,40 m, langs de Sint-Agnetestraat 24,06 m.

De footprint bedraagt 555,8 m<sup>2</sup>.

De kroonlijsthoogte bedraagt 15,18 m, de hoogte van de nok bedraagt 18,53 m ten opzichte van het trottoirpeil.

Langs de Lindenlei komt er een doorgang (arcade) naar het achtergelegen voorplein. Langs de Sint-Agnetestraat komt de inrit van de ondergrondse parking.

#### *Lineair volume Sint-Agnetestraat*

Het lineair volume ligt langs de Sint-Agnetestraat, en vormt een derde parallelle vleugel met de historische gebouwen. Dit gebouw definieert ook de noordelijke rand van het voorplein.

De noordelijke gevel krijgt een regelmatig raamritme, aan de zuidelijke gevel bevinden zich inbandige terrassen bij de appartementen.

De dakvorm refereert eveneens naar het schilddak van de bestaande gebouwen, aan de zuidelijke zijde komen twee ruime dakkappen.

De bouwdiepte bedraagt 16,9 m, de afstand tussen de bestaande vleugel en het nieuwe gebouw bedraagt 21,2 m.

De gevelbreedte langs de Sint-Agnetestraat bedraagt 33,4 m, de footprint bedraagt 564,5 m<sup>2</sup>. De kroonlijsthoogte bedraagt 14,94 m, de hoogte van de nok bedraagt 18,30 m ten opzichte van het trottoirpeil.

### *Programma*

Op het gelijkvloers van de nieuwe gebouwen worden kantoren en diensten voorzien, samen met horeca:

- Er worden 2 individuele kantoorruimtes voorzien, met volgende oppervlaktes
  - NB.0.K1 – oppervlakte 122,8 m<sup>2</sup>
  - NB.0.K2 – oppervlakte 134,0 m<sup>2</sup>
- Op de hoek van de Lindenlei en de Sint-Agnetestraat komt een koffie- en lunchplek, met een terras op het voorplein. De oppervlakte bedraagt 157,6 m<sup>2</sup>.

Op de bovenliggende verdiepingen van de nieuwe gebouwen komen 24 appartementen. De oppervlaktes variëren tussen 82 m<sup>2</sup> en 177 m<sup>2</sup>; en het betreft 7 appartementen met één slaapkamer, 13 appartementen met 2 slaapkamers en 4 appartementen met 3 slaapkamers.

### Ondergrondse parking

De ondergrondse parking situeert zich onder de nieuwe gebouwen en het voorplein, waardoor de constructie onafhankelijk is van de aanpalende beschermde gebouwen.

De ingang van de ondergrondse parking bevindt zich langs de Sint-Agnetestraat.

De parking heeft 2 ondergrondse bouwlagen, en zorgt voor 83 autoparkeerplaatsen.

De ondergrondse parking ligt volledig binnen het privaat domein.

### Parkeren

#### *Autoparkeren*

Alle parkeerplaatsen voor auto's worden voorzien in de ondergrondse parking.

Het betreft in totaal 83 parkeerplaatsen, waarvan:

- 68 parkeerplaatsen voor bewoners, personeel en bezoekers
- 15 parkeerplaatsen ter compensatie van de bestaande buurtparking die zal worden heraangelegd als buurtpark (zie verder).

#### *Fietsparkeren*

Er worden 169 fietsstaanplaatsen voorzien in verschillende fietsenstallingen over de volledige site, 20 fietsstaanplaatsen voor bezoekers op privaat terrein, en 4 plaatsen op openbaar domein.

De fietsstaanplaatsen voor de bewoners en het personeel werkzaam in de kantoren of horecaruimtes bevinden zich in 3 overdekte en afgesloten fietsenstallingen in het beschermd monument, en 3 in het nieuwbouwwolume.

### Afval

In het nieuwbouwwolume wordt een afvallokaal voorzien op niveau -2 en niveau -1; de afvalcontainers zullen worden aangeboden op het openbaar domein in de Sint-Agnetestraat.

In het beschermd monument komt er een afvallokaal op het gelijkvloers; de afvalcontainers zullen worden aangeboden op het openbaar domein aan de Lindenlei.

Het afval van de brasserie zal worden aangeboden ter hoogte van de Sint-Agnetestraat, vlak voor de knip.

#### Private buitenruimtes

Het inrichtingsplan streeft naar de creatie van verschillende groene ruimtes en doorgangen. De zuidelijke tuin, de historische binnenkoer en het voorplein zijn op privaat domein gesitueerd.

#### *Zuidelijke tuin*

De zuidelijke tuin wordt aan de zuidelijke zijde omsloten door de gemene muur met de burens van de zijde van de Coupure Rechts, en aan de noordelijke zijde door de zuidelijk vleugel van het beschermd monument. Onder de nieuwe galerijen komt een verharde zone in kleiklinkers, centraal in de tuin komt een verdiept grasperk. Dit verdiept grasperk dient tevens als infiltratievoorziening voor hemelwater. Tussen het grasperk en de gemene muur wordt een groenscherm voorzien, bestaande uit voornamelijk inheemse heesters en bomen.

De fietsenstalling wordt afgewerkt met wintergroene klimplanten, en het dak wordt aangelegd als extensief groendak.

De zuidelijke tuin is enkel privaat toegankelijk.

#### *Historische binnenkoer*

De historische binnenkoer ligt tussen de zuidelijke en de noordelijke vleugels van het beschermd monument. De koer wordt hersteld naar origineel ontwerp, en heraangelegd met gerecupereerde porfierkasseien. De oorspronkelijke indeling van de binnenkoer door borduren blijft behouden, de hoogte van de opstap wordt gereduceerd naar 2 cm om de toegankelijkheid te verbeteren.

Rond het beschermde oorlogsmonument komt nieuwe beplanting, achter het monument wordt centraal op de binnenkoer een meerstammige linde geplant.

De historische binnenkoer is enkel privaat toegankelijk.

#### *Voorplein*

Het voorplein ligt bovenop de ondergrondse parking, en wordt ten zuiden begrensd door de noordelijke vleugel van het beschermd monument, en ten noorden door het nieuwe gebouw langs de Sint-Agnetestraat.

Om hier een kwalitatieve beplanting te realiseren, worden groenzones aangelegd met hoogtes tussen 30 en 120 cm boven het maaiveld van het voorplein. Deze heuvels worden aangeplant met een wintergroen assortiment, en enkele meerstammige en hoogstammige bomen.

Ook hier komt onder de nieuwe galerijen een verharde zone in kleiklinkers, de overige ruimte tussen de groene eilanden wordt gerealiseerd in een beige gebonden halfverharding.

De horeca-ruimte gelegen op het gelijkvloers heeft hier ook een terras.

Het voorplein is publiek toegankelijk, en wordt langs beide zijden van een poort voorzien.

#### Openbaar domein

##### *Aanleg buurtpark*

Het nieuwe buurtpark wordt aangelegd ten westen van het projectgebied, in het binnengebied van het bouwblok.

De tijdelijke buurtparking wordt mee opgenomen als onderdeel van een groter buurtpark.

Het ontwerp voor het volledige park wordt meegenomen in huidige aanvraag. De aanvrager staat in voor de aanleg van het volledige park.

Het park krijgt 2 toegangen: één via de Wijngaardstraat en één langs de Sint-Agnetestraat. Door het park komt een openbare doorsteek voor fietsers en voetgangers tussen beide straten. De ingang van het park aan de zijde Sint-Agnetestraat heeft een breedte van 10 m en komt tussen de kopgevel van het nieuwbouwwolume en de zijgevel van de woning gelegen Sint-Agnetestraat 1 te liggen.

Door de heraanleg en verbreding van de Sint-Agnetestraat, wordt een leesbare groene verbinding gemaakt tussen het nieuwe park en de groenklimaatas langs de Lindenlei.

Het park wordt aangelegd als rustige verblijfsplek voor de wijk. Het park omvat een centraal open grasplein met ruimte voor spel en educatie voor de school, afgewisseld met sterk beplante zones.

De randen van het park worden gekenmerkt door de tuinmuren van de aanpalenden, de nieuwbouw langs de Sint-Agnetestraat en het historisch monument.

De voorziene brasserie krijgt een terras, dat op privaat terrein ligt doch paalt aan het park.

Tussen terras en park worden als buffer wadi's en een dens beplante zone voorzien.

Langs de achtergevel van de aanpalende school wordt een 4m- brede groenzone aangeplant met robuuste tredplanten die occasioneel betreden kunnen worden voor het onderhoud van de school.

Er worden 2 grote banken voorzien: één met zicht op het monument, en één met zicht op de centrale open ruimte.

#### *Heraanleg en verbreding Sint-Agnetestraat*

De Sint-Agnetestraat heeft in bestaande toestand een breedte van 2 à 3m. De Sint-Agnetestraat wordt tussen de Lindenlei en de Napoleon Destanbergstraat verbreed en volledig heraangelegd tot woonerf waarbij er gestreefd wordt naar maximale vergroening.

De straat krijgt een breedte van minimaal 8 m en 10,83 m op zijn breedste punt, waarbij het ontwerp streeft naar een groene en aangename woonstraat.

Ter hoogte van de toegang van het buurtpark worden 3 hoogstammige bomen geplant en de blinde gevel van het pand gelegen Sint-Agnetestraat 1 wordt vergroend, zodat de toegang van het park vanop de Lindenlei zichtbaar wordt gemaakt.

De verharding wordt voorzien in betonstraatstenen, de overige zones worden aangelegd als groene plantvakken.

Door het verbreden van de Sint-Agnetestraat wordt het mogelijk deze straat in te rijden vanaf de Lindenlei, om de toegang van de ondergrondse parking te bereiken.

Het inkomend en uitgaand autoverkeer zal worden geregeld door 3 verkeerslichten, gekoppeld aan elkaar, waarbij uitgaand verkeer voorrang krijgt.

De Sint-Agnetestraat wordt aangelegd als woonerf, en tussen de garagepoort (Sint-Agnetestraat 2) en de Napoleon Destanbergstraat wordt een knip voorzien door middel van paaltjes, die kunnen worden weggenomen voor hulpdiensten of occasionele gebeurtenissen zoals verhuizingen.

Laden en lossen zal gebeuren via de Sint-Agnetestraat.

#### *Nieuwe rooilijnen*

In kader van de heraanleg van de Sint-Agnetestraat en de aanleg van de nieuwe fiets- en wandeldoorsteek, is een rooilijnplan toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. De bestaande zuidelijke rooilijn van de Sint-Agnetestraat wordt verplaatst naar de voorgevels van de

nieuwbouvvolumes langsheen deze straat en er worden nieuwe rooilijnen vastgelegd voor het pad door het nieuwe park.

In functie van de overdracht van de Sint-Agnetestraat en het pad naar het openbaar domein en de bijhorende grondafstand, werd een rooilijnenplan opgemaakt met de volgende vast te stellen rooilijnen:

De nieuwe rooilijnen begrenzen de nieuw aangelegde Sint-Agnetestraat langs de noordelijke perceelsgrens en het nieuwe pad door het buurtpark, volgens het plan opgesteld door landmeter-expert Kevin De Guchtenaere dd. 05/09/2024, en wordt gevormd door de punten 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 en 26-27-28-29-30-31-32-33.

Tussen de punten 1 en 33 wordt geen rooilijn voorzien, aangezien de rooilijn op het gedeelte van de buurtparking (reeds eigendom van de Stad Gent) zal worden doorgetrokken.

#### *Overdracht openbaar domein*

Het deel van het buurtpark dat wordt gerealiseerd op privaat domein, wordt – met inbegrip van het fiets- en wandelpad dat erdoor loopt - na aanleg kosteloos overgedragen aan het openbaar domein.

Ook het deel van de Sint-Agnetestraat dat wordt aangelegd op privaat terrein, wordt na de aanleg kosteloos overgedragen aan het openbaar domein van de Stad Gent.

#### Cabines Fluvius

##### *Distributiecabine hoogspanning*

Op het gelijkvloers van de nieuwbouw wordt een distributiecabine hoogspanning voorzien. Deze cabine blijft in eigendom van Fluvius, en is steeds bereikbaar via een deur die rechtstreeks uitgaat op het openbaar domein.

In de kelder komt ook nog een private middenspanningscabine.

##### *Gascabine*

Achter de bestaande tuinmuur langs de Lindenlei, bevindt zich een bestaande gascabine op privaat terrein. Deze gascabine bedient een 500-tal gezinnen in de wijk van gas.

Het project van de aanvraag zal fossielvrij verwarmd en gekoeld worden, waardoor deze cabine niet nodig is voor de werking van het project.

De gascabine wordt verplaatst naar het nieuwe park, waar ze wordt opgesteld in de buurt van de bestaande tuinmuur, omringd door groen. De nieuwe gascabine bevindt zich op het openbaar domein.

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

Het betreft de exploitatie van complex met een programma van +/-2.300m<sup>2</sup> kantoren, 39 appartementen, 2 horeca-ruimtes en een kunstgalerie (detailhandel), ondergebracht in 2 delen; het bestaande monument en een nieuwbouvvolume.

Hiervoor wordt het lozen van huishoudelijk afvalwater (7500 m<sup>3</sup>/jaar) aangevraagd en de exploitatie van warmtepompen (525 kW).

Daarnaast wordt ook een bemaling aangevraagd voor de bouw.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Exploitatie complex Lindenlei 38 (20240325-0066)

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

|           |   |                        |
|-----------|---|------------------------|
| 3.2.2°a)  | <p>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<sup>3</sup>/jaar)   Het project betreft een stedelijk project, waardoor de lozing van vooral huishoudelijk afvalwater de enige bron van afvalwaterlozing betreft. Het project voorziet in een gescheiden rioleringsstelsel waarbij het huishoudelijk afvalwater via een gesloten DWA-systeem wordt afgevoerd.</p> <p>Huishoudelijk afvalwater van 39 appartementen, +-2.300m<sup>2</sup> kantoren, 1 kunstgalerij en 2 horeca's:</p> <p>&gt; Bestaande gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Residentieel: 1.500 m<sup>3</sup>/jaar</li> <li>— Niet-residentieel: 2.300 m<sup>3</sup>/jaar</li> </ul> <p>&gt; Corner block:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Residentieel: 1.000 m<sup>3</sup>/jaar</li> <li>— Niet-residentieel: 1.100 m<sup>3</sup>/jaar</li> </ul> <p>&gt; Lineair block:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Residentieel: 1.500 m<sup>3</sup>/jaar</li> <li>— Niet-residentieel: 100 m<sup>3</sup>/jaar   klasse 3   <b>Nieuw</b></li> </ul> | 7500 m <sup>3</sup> /j |
| 16.3.2°b) | <p>koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW)   2 centrale lucht/water warmtepompen: - 2x125 KWth / 40 KWel / 42 kg R410 A (GPW 2088)</p> <p>53 Individuele geothermische warmtepompen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 x 8 KWth / 8 KWel / 1,2 kg R407C (GWP 1774)</li> <li>- 15 x 15 KWth / 7 KWel / 2,2 kg R407 C (GPW 1774)</li> <li>- 18 x 25 KWth / 10 KWel / 2,1 kg R410A (GWP 2088)</li> </ul> <p>Totaal: 525 KWel<br/>355 ton CO<sub>2</sub>eq   klasse 2   <b>Nieuw</b></p>  | 525 kW                 |

Bemaling - Lindenlei 38, Gent (20240410-0020)

| Rubriek  | Omschrijving  | Hoeveelheid               |
|----------|---|---------------------------|
| 3.4.2°   | <p>lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m<sup>3</sup>/u tot en met 100 m<sup>3</sup>/u)   Lozen van verontreinigd bemalingswater voor de parameter Arseen, met max. bemalingsdebiet = 680 m<sup>3</sup>/dag.   klasse 2   <b>Nieuw</b></p> | 28,33 m <sup>3</sup> /uur |
| 3.6.3.2° | <p>afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m<sup>3</sup>/u tot en met 50 m<sup>3</sup>/u)   Zuiveren van verontreinigd bemalingswater voor de parameter Arseen, met max.</p> | 28,33 m <sup>3</sup> /uur |

|             |   |                             |
|-------------|---|-----------------------------|
|             | bemalingsdebiet = 680 m <sup>3</sup> /dag, enkel van toepassing bij overschrijding van de lozingsnorm.   klasse 2   <b>Nieuw</b>  |                             |
| 53.2.2°b)2° | bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m <sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld   Bemaling - Lindenlei 38, Gent<br>Bemalingstermijn = 360 kalenderdagen<br>Max. bemalingsdebiet (opstart) = 680 m <sup>3</sup> /dag<br>Stationair bemalingsdebiet (gemiddeld) = 475 m <sup>3</sup> /dag   klasse 2   <b>Nieuw</b> | 171071 m <sup>3</sup> /jaar |

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

- Artikel 4.2.5.1.1 §1 voor het plaatsen van een meetgoot. De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, wordt bepaald door middel van een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II.
- Artikel 4.2.3.1.3° voor een verhoogde lozingsnorm van Arseen 50 µg/l op basis van de resultaten van het BBO 94075/96905.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 12/12/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het construeren van een brandevacuatietrapp (OMV\_2019119393).
- Op 31/03/2022 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een afsluitbare fietsstalling (OMV\_2022001189).
- Op 07/12/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van een aantal minder waardevolle bijgebouwen (voorafgaand aan de toekomstige herontwikkeling van het projectgebied (OMV\_2023106304).

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 09/08/1976 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van een straatmuur en plaatsen van een hoogspanningscabine. (KW L-39-75)
- Op 11/10/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een hoogspanningscabine op de koer van een schoolcomplex. (KW L-26-77)

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

#### 3.1. BRANDWEERZONE GENT

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 augustus 2024 onder ref. 029172-030/PV/2024:

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

**Bijzondere aandachtspunten:**

- *Er wordt benadrukt dat de bestaande parking, die de bereikbaarheid van de achtergevel van de school verzekert, slechts kan vervallen – voor de aanleg van het park- wanneer de speelplaats van de school heraangelegd is zodat de voorzijde van de school bereikbaar is gemaakt.*
- *Woonentiteit M.1.W6 is een triplex en dient van een automatische branddetectie van het type totale bewaking voorzien te worden.*
- *Er wordt benadrukt dat de daktuin boven de parking als groendak dient bekeken te worden en aldus moet voldoen aan artikel 5 van bijlage 7; o.a. wat betreft de maximumhoogte van de begroeiing t.o.v. de gevels.*
- *De traphal M.T1 dient ononderbroken door te lopen van het gelijkvloers tem niveau +4. Een tussendeur op nivo +3 is iet toegestaan. Het rookluik dient bovenaan het hoogste vloerniveau (+4) voorzien te worden.*
- *De vuilnislokalen dienen van een automatische blusinstallatie voorzien te worden.*
- *Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website [www.brandweerzonecentrum.be/preventie](http://www.brandweerzonecentrum.be/preventie) teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.*

### 3.2. ONROEREND ERFGOED

**Gedeeltelijk gunstig, gedeeltelijk ongunstig** advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 13 september 2024 onder ref. 4.002/4402/3215:

#### **GUNSTIG ADVIES MET VOORWAARDEN**

*Volgende handelingen krijgen een gunstig advies onder voorwaarden: de herbestemming van de site met voorziene nieuwbouw en omgevingsaanleg, met uitzondering van de handelingen die worden uitgesloten.*

*De handelingen doen geen afbreuk aan de bescherming en stemmen overeen met de direct werkende normen uit de regelgeving Onroerend erfgoed, als ze voldoen aan de volgende voorwaarden:*

- *De nieuwe gevelopeningen in de westgevel van de westvleugel moeten qua detaillering en materialisatie afleesbaar eigentijds zijn en geen kopie van de bestaande historische openingen.*
- *Bij de plaatsing van de binnenisolatie in de ruimte van het vroegere auditorium moeten de decoratieve consoles van de spanten maximaal zichtbaar blijven.*
- *Gaanderijen en plantenbakken: plantengroei op de gaanderijen en in de plantenbakken moet zo beperkt mogelijk blijven, zodat het zicht op de gevels niet belemmerd wordt. De plantkeuze moet hieraan aangepast zijn.*
- *Op de noordelijke gevel van de noordelijke vleugel heeft de plantenbak in de hoek met het volume aan straatzijde een bijkomende leuning. Deze heeft een andere vormtaal dan deze van de gaanderij. Kan deze leuning weggelaten worden of in een vormtaal identiek aan de gaanderijen voorzien worden?*
- *Op de detailtekeningen staat niet overal vermeld dat de nieuwe daken met een roevensysteem opgebouwd worden (bv. Daktype 3 zuidgevel, type 4). Conform het overleg moeten alle daken een zinken roevendak krijgen.*
- *De evaluatie van de bewaartoestand en de bijhorende restauratieopties van de ramen moet per element gebeuren. In de erfgoednota wordt aangegeven dat per gevel of*

entiteit gehandeld wordt. We zijn niet akkoord dat alle ramen van een geheel vernieuwd worden, indien slechts één aan vervanging toe is.

- Originele binnendeuren moeten maximaal gerecupereerd worden in de woonentiteiten.
- Originele vloertegels moeten maximaal gerecupereerd worden.
- Een Europees erlend boomtechnieker (ETT) moet de effecten van de werken op de bomen langsheen de Leie en Coupure opvolgen en grijpt in waar nodig om schade te vermijden. Specifieke aandacht moet uitgaan naar de bemaling en graafwerken voor de nutsleidingen, zoals riolering.
- Graafwerken binnen de wortelzones van bomen (= kroonprojectie + 1,5 m) zijn enkel mogelijk bij aanwezigheid van een ETT.
- U zorgt voor een blijvende kwalitatieve begeleidende snoei van de linde op de binnenkoer zodat deze niet breder wordt dan het oorlogsmonument. Het zicht van en naar de omliggende beschermde gebouwen mag niet belemmerd worden.
- De kasseien van het binnenplein moeten in een open voeg gelegd worden.
- Voor de binnenkoer moeten gewone porfierkasseien gebruikt worden. Er kunnen looplijnen uitgezet worden, waarbij geslepen kasseien de toegankelijkheid van de site vergroten.

#### **ONGUNSTIG ADVIES**

Volgende werken krijgen een ongunstig advies omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

Het uitvoeringsdossier ontbreekt aan de aanvraag. In de aanvraag zijn wel de waardebeoordelingen, de diagnosesnota's en de verantwoording opgenomen in functie van behoud, restauratie, reconstructie en recuperatie van erfgoedelementen. Omdat de bestekteksten en uitvoeringsdetails ontbreken, sluiten we volgende werken uit van de vergunning:

- Alle restauratiewerken aan exterieur en interieur.
- De inbreng van technieken in de beschermde volumes.

In het dossier ontbreken namelijk:

- Een nauwkeurige beschrijving van de werken en van de noodzaak ervan;
- een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt;
- informatie over de staat van het goed;
- informatie over de plaats waar de werken worden uitgevoerd.

Voor deze werken kan u een afzonderlijke toelating aanvragen.

#### **3.3. DE VLAAMSE WATERWEG**

**Geen advies** van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** gemeld op 24 september 2024:

De Vlaamse Waterweg nv kan door omstandigheden geen advies op maat uitbrengen voor uw adviesvraag. De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'. Voor aspecten die interferentie hebben met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg verwijzen we naar onze website en meer specifiek naar <https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>.

#### **3.4. VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ – Advies Vergunning Afvalwater en Lucht**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)** afgeleverd op 5 augustus 2024 onder ref. KAGA/OVA/BG/AC/xtie123143/51681:

## DEELASPECT WATER

### Situatieschets

Het project bestaat uit een gemengd programma van +-2.300m<sup>2</sup> kantoren, 39 appartementen, 2 horeca-ruimtes en een kunstgalerij (detailhandel), ondergebracht in 2 delen; het bestaande monument en een nieuwbouwwolume.

Het project omvat de bouw van een ondergrondse bouwlaag waarop enkele nieuwbouwwolumes zullen opgetrokken worden op het adres Lindenlei 38, te Gent, op de hoek met de Sint-Agnetestraat. Voor de aanleg van deze ondergrondse kelderconstructie is een tijdelijke bemaling vereist.

Het bedrijf vraagt voor het lozen van huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater volgende rubrieken aan:

- 3.2.2.a Het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van huishoudelijk afvalwater, ander dan afkomstig van woongelegenheden, met een debiet van meer dan 600 m<sup>3</sup>/jaar, wanneer het lozingspunt gelegen is in een centraal gebied of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan;
- 3.4.2 het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met een debiet van meer dan 2 m<sup>3</sup>/h tot en met 100 m<sup>3</sup>/h.
- 3.6.3.2 afvalwaterzuiveringsinstallaties, met inbegrip van het lozen van het effluentwater en het ontwateren van de bijbehorende slibproductie: voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met uitzondering van de in rubriek 3.6.5 ingedeelde inrichtingen, met een effluent van meer dan 5 m<sup>3</sup>/h tot en met 50 m<sup>3</sup>/h.

### Lozingssituatie

Het project ligt in centraal gebied. De Lindenlei en de Sint-Agnetestraat beschikken over een DWA-leiding die aangesloten is op RWZI Gent.

Aan de overkant van de straat 'Lindenlei' ligt de bevaarbare waterloop 'Leie' met als bestemming basiskwaliteit.

Het bedrijf vraagt de lozing van het bemalingswater aan rechtstreeks in oppervlaktewater 'Leie-centrum Gent'. Het bedrijf vraagt de lozing van het huishoudelijk afvalwater aan in de DWA-leiding van de Lindenlei en de Agnetestraat.

### Bemalingscascade

In het dossier wordt de bemalingscascade als volgt beoordeeld:

- **Beperken/Retourbemaling:**  
Door de bebouwde omgeving en gebrekkige ruimte op het bouwterrein is een oppervlakkige infiltratie praktisch niet haalbaar gebleken. Deze dient namelijk voldoende groot en op voldoende afstand van de bouwput gerealiseerd te worden, wat hier niet mogelijk is. Verder is gezien de aanwezige verontreiniging met Arseen in het grondwater, het niet aangewezen om een retourbemaling uit te voeren d.m.v. retourbronnen of infiltratie rondom de gesloten bouwput. Er kan namelijk geen verontreinigd grondwater geretourneerd worden in de bodem. Het bemalingswater dient geloosd te worden naar

het naastgelegen oppervlaktewater (Leie). Voor het beperken van het bemalingsdebiet wordt een sonde-gestuurde bemaling toegepast. Bij dit systeem zal het pompdebiet zich automatisch aanpassen indien een vooraf ingesteld waterpeil al dan niet wordt overschreden.

Het beperken van het debiet d.m.v. een uitvoering in gesloten bouwput werd hier weerhouden gezien het grote zettingsrisico bij open bouwput. de uitvoering in gesloten bouwput heeft bijgevolg een zeer positief effect op het verwachte zettingsrisico, debiet en invloed op de omgeving.

- *Hergebruik:*

Het is aangewezen dat het bemalingswater eerst belucht wordt in een groot buffervat/container gezien de mogelijks glauconiet-(ijzer)houdende zandlagen. Hierdoor wordt het eventuele aanwezige ijzer geoxideerd, ontzand en wordt de temperatuur van het bemalingswater aangepast aan de omgevingstemperatuur, alvorens verder te lozen. Er wordt verder verwezen naar Art. 5.53.6.1.1. Gezien de bemaling gelegen is op een risicogrond van het bodemdecreet, met als gevolg de noodzaak van een verhoogde lozingsnorm en eventuele waterzuivering (Arseen), zal er geen water ter beschikking worden gesteld aan derden.

- *Oppervlaktewater of RWA:*

Het bemalingswater kan geloosd worden in de naastgelegen Leie. Volgens de rioleringsdatabank van DOV Vlaanderen is de riolering van de Lindenlei niet rechtstreeks aangesloten op de Leie waardoor een brugconstructie over de Lindenlei zal gerealiseerd moeten worden.

- *Gemengde riolering:*

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

### Hemelwater

Er worden verschillende hemelwaterputten voorzien:

- HWA-put binnenplein
- HWA-put zuidelijke tuin
- HWA-put rechthoekig
- HWA-put trapeziumvormig

Er worden twee verschillende infiltratiezones voorzien: een wadi in de zuidelijke tuin en 3 aaneengeschakelde wadi's in het park. Tevens wordt in de Sint-Agnetestraat een infiltratieriool voorzien.

De overloop van de wadi in de zuidelijke tuin gebeurt via een pomp en persleiding met aansluiting op de Leie. Vanuit de 3 gekoppelde wadi's in het park kan het hemelwater overlopen naar de infiltratieriool in de Sint-Agnetestraat, die op zijn beurt via een nieuwe drempelconstructie kan overstorten naar de Leie via een bestaande uitstroom.

### Huishoudelijk afvalwater

Het bedrijf vraagt de lozing aan van 7500 m<sup>3</sup>/jaar huishoudelijk afvalwater welke wordt geloosd via 3 lozingspunten:

- LP1: 0,18 m<sup>3</sup>/uur – 4,38 m<sup>3</sup>/dag – 1600 m<sup>3</sup>/jaar in de DWA-leiding van de Sint-Agnetestraat
- LP2: 0,24 m<sup>3</sup>/uur – 5,75 m<sup>3</sup>/dag – 2100 m<sup>3</sup>/jaar in de DWA-leiding van de Lindenlei
- LP3: 0,43 m<sup>3</sup>/uur – 10,41 m<sup>3</sup>/dag – 3800 m<sup>3</sup>/jaar in de DWA-leiding van de Lindenlei

Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van :

- 39 appartementen
- 2300 m<sup>2</sup> kantoren
- 1 kunstgalerij
- 2 horeca's

In het dossier werd geen motivering van het gevraagde lozingsdebiet toegevoegd.

Er werd wel een berekening toegevoegd voor het inschatten van hergebruik. Uit deze gegevens werden volgende aantal personen vastgesteld:

- appartementen:
  - South wing: 30
  - North wing: 16
  - West block: 3
  - Corner block: 30
  - Linear block: 36--> Totaal: 115 aan 30 m<sup>3</sup>/IE/jaar = 3450 m<sup>3</sup>/jaar
- Kantoren:
  - South wing: 131
  - B1X-000-01: 13
  - North wing: 99
  - Linear block: 34--> Totaal: 1/3 IE: 92 aan 30 m<sup>3</sup>/IE/jaar = 2760 m<sup>3</sup>/jaar
- Galerij:
  - 5--> Totaal: 1/3 IE: 2 aan 30 m<sup>3</sup>/IE/jaar = 60 m<sup>3</sup>/jaar
- Horeca:
  - Brasserie: 163
  - Riverfront cafe: 101--> Totaal 1/10 IE: 26,4 aan 30 m<sup>3</sup>/IE/jaar = 792 m<sup>3</sup>/jaar

De VMM berekend een totaal debiet van 7062 m<sup>3</sup>/jaar huishoudelijk afvalwater, dit benadert het gevraagde debiet van 7500 m<sup>3</sup>/jaar. De VMM-Adviseren Afvalwater gaat bijgevolg akkoord met het gevraagde debiet.

#### Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt de lozing aan van 28,33 m<sup>3</sup>/uur – 680 m<sup>3</sup>/dag – 171071 m<sup>3</sup>/jaar bemalingswater, al dan niet via een wzi, met gevaarlijke stoffen in oppervlaktewater 'Leie-centrum Gent' gedurende 360 kalenderdagen. (Rubriek 3.4.2 – Rubriek 3.6.3.2)

#### Debiet

De volgende parameters werden uit de bemalingsstudie afgeleid voor uitvoering van de kelder met liftputten:

| KELDER + LIFTPUTTEN                       | Open bouwput | Gesloten bouwput |
|---|--------------|------------------|
| Aantal dieptebronnen (st)                 | 10           | 10               |
| Pompdebiet per bron (m <sup>3</sup> /dag) | 160,5        | 42,4             |

|                                |         |         |
|--------------------------------|---------|---------|
| Bemalingsduur (dagen)          | 360     | 360     |
| Totaaldebiet (m <sup>3</sup> ) | 577.800 | 152.640 |
| Percentage open/gesloten (%)   | 100%    | 26%     |

*De bouwput wordt uitgevoerd binnen een waterremmende beschoeiing, een gesloten bouwput.*

- *totaal debiet over 360 kalenderdagen: 171 071 m<sup>3</sup>*
  - *geborgen water: 4723 m<sup>3</sup>*
  - *instromende neerslag 1521 m<sup>3</sup>*
  - *lekdebiet doorheen de wand 12 187 m<sup>3</sup>*
  - *verticaal debiet door de bouwputbodem 152 640 m<sup>3</sup>*
- *gemiddeld debiet per dag: 475 m<sup>3</sup>/dag (19.80 m<sup>3</sup>/u)*
- *maximum dagdebiet bij opstart: (raming) 680 m<sup>3</sup>/dag (28.33 m<sup>3</sup>/u)*

*De VMM-Adviseren Afvalwater gaat akkoord met het gevraagde debiet.*

#### *Lozingsnormen*

*Het bedrijf vraagt geen sectorale lozingsvoorwaarden aan.*

*De algemene lozingsvoorwaarden voor lozing in oppervlaktewater zijn van toepassing.*

*De invloedzone van de bemaling strekt zich uit over een maximale afstand van ca. 160 m rondom de werfzone.*

*Hieruit volgt dat er acht OVAM dossiers binnen de uitgebreide invloedstraal liggen:*

- *Dossier 5045 -> geen grondwaterverontreiniging*
- *Dossier 20944 -> BTEX en minerale olie*
- *Dossier 21337 -> verontreinig met arseen*
- *Dossier 76494 -> verontreinig met lood*
- *Dossier 81546 -> geen grondwaterverontreiniging*
- *Dossier 89706 -> VOCl*
- *Dossier 94075 -> VOCl en zware metalen*
- *Dossier 101739 -> geen grondwaterverontreiniging*

*Voor dossiers 21337, 89706 en 94075/96905 bestond er een relevante kans op beïnvloeding. Uit de studie volgt dat er evenwel geen negatieve impact verwacht wordt op de gekende grondwaterverontreinigingen. Dossier 94075/96905 heeft betrekking op het terrein waar de bemaling gepland is. Ter hoogte van dit dossier wordt een verontreiniging vastgesteld met arseen in het grondwater met waarden gaande van 15 tot 35 µg/l. Voor arseen wordt voorgesteld om een verhoogde lozingsnorm aan te vragen.*

*Dit project situeert zich niet in de nabijheid van een zone met gedefinieerde "no regret PFAS maatregelen".*

*Het bedrijf vraagt volgende lozingsnormen aan:*

- *Arseen: 50 µg/l*

*VMM-Adviseren Afvalwater gaat hiermee akkoord.*

#### *Waterzuivering*

*In geval van overschrijding van de verhoogde lozingsnorm dient een grondwaterzuivering gemobiliseerd te worden.*

*De waterzuivering dient conform BBT 'Bodemsanering' te zijn.*

#### Controle-Inrichting

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

*Het bedrijf vraagt een afwijking op art. 4.2.5.1.1§1. En motiveert dit als volgt:*

*In het kader van voorliggende bemaling en lozing van het bemalingswater is het niet relevant om een meetgoot te voorzien. De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, wordt bepaald door middel van een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Om de kwaliteit van het geloosde grondwater te bepalen, zullen er staalnames gedaan worden via een aftapkraan van het voorziene buffervat/container. De exploitant voorziet hiervoor 1 monsternamepunt (effluentwater) en én waterteller. Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de voorziene meetmethodes voor lozing van afvalwater volgens artikel 4.2.5.1.1.*

*De VMM gaat hiermee akkoord.*

#### Monitoring

*Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlarem II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.*

#### ADVIES WATER

*De VMM-Adviseren Afvalwater adviseert gunstig voor het lozen van 7500 m<sup>3</sup>/jaar huishoudelijk afvalwater in de DWA-leiding van de Lindenlei en Sint-Agnetestraat via 3 verschillende lozingspunten, mits voldaan wordt aan de algemene normen voor lozing van huishoudelijk afvalwater in de riolering. (Rubriek 3.2.2a).*

*De VMM-Adviseren Afvalwater adviseert gunstig voor het lozen van 28,33 m<sup>3</sup>/uur – 680 m<sup>3</sup>/dag – 171071m<sup>3</sup>/jaar bemalingswater, al dan niet via een wzi, met gevaarlijke stoffen in oppervlaktewater 'Leie-centrum Gent' gedurende 360 kalenderdagen mits voldaan wordt aan de algemene lozingsvoorwaarden voor lozing in oppervlaktewater (Rubriek 3.4.2 – rubriek 3.6.3.2).*

*Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:*

- As: 50 µg/l*
- Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.*
- Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlarem II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.*
- De waterzuivering dient conform BBT 'Bodemsanering' te zijn.*

#### 3.5. VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ – Afdeling Operationeel Waterbeheer

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)** afgeleverd op 16 september 2024 met ref. OVL-05319-A:

#### Aanvraag

*Het project omvat de bouw van een ondergrondse bouwlaag waarop enkele nieuwbouwwolumes zullen opgetrokken worden op het adres Lindenlei 38, te Gent, op de hoek met de Sint-Agnetestraat. Voor de aanleg van deze ondergrondse kelderconstructie is een tijdelijke bemaling*

vereist. Het aangevraagde debiet bedraagt max. 171.071 m<sup>3</sup>/jaar en max. 680 m<sup>3</sup>/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 360 dagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 8,55 m-mv. Rubriek 52.2.2b)2° (klasse 2) is van toepassing.

#### Advies

Gelet op het voorgaande wordt een gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 52.2.2.b)2°) voor een termijn van 1 jaar vanaf de start van de bemaling en een debiet van max. 680 m<sup>3</sup>/dag en 171.071 m<sup>3</sup>/jaar uit filters in de Ledo Paniseliaan Aquifersysteem (HCOV0600) en het grondwaterlichaam CVS\_0600\_GWL\_1 en een verlaging tot max. 8,55 m-mv voor een project gelegen Lindenlei 38, Gent, mits naleving van de algemene en sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

- De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres [grondwater.ovl@vmm.be](mailto:grondwater.ovl@vmm.be) met vermelding van het projectnummer (OMV\_2023165750).
- De bouwput wordt uitgevoerd met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens 20 m onder maaiveld en een hydraulische weerstand van min. 600 dagen moet gegarandeerd worden.
- Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in een peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
- De kwaliteit van het bemalingswater moet worden geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de installatie, maar voor de effectieve opstart) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn die van het standaardanalysepakket (SAP) zoals beschreven in bijlage 3 van de standaardprocedure voor een oriënterend bodemonderzoek (OVAM, 01/04/2023). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.

#### 3.6. FARYS

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Farys** afgeleverd op 11 september 2024 met ref. AD-24-856:

##### Drinkwater

Het project "Lindenlei 38" omvat de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als de Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van het openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de stad Gent van een groenzone.

De huidige site is beschermd als monument. Anno 2024 bevinden de beschermde gebouwen zich in verval. De rehabilitatie van het beschermde monument is dus urgent en precair.

Deze vergunningsaanvraag omvat een ambitieus herontwikkelingsproject, dat wil inzetten op een dynamische site met groene open ruimte, duurzame keuzes, comfortabele en kwalitatieve woningen, kantoren en horeca, én het openstellen van het bouwblok voor het publiek. Door het samenbrengen van een ecologische, sociale en belevingscomponent wordt dit verwaarloosde monument een nieuw en bruisend stukje buurt.

M.b.t. het slopen/verbouwen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We verwijzen u hiervoor ook graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website [www.farys.be](http://www.farys.be), bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster (later Nijverheidsschool).

Ons advies is gunstig.

#### Riolering

De aanvraag betreft een bouwaanvraag waarbij de gebouwen en toekomstig openbaar domein wordt aangevraagd. Het toekomstig openbaar domein wordt nadien overgedragen.

#### Zoneringsplan

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in: centraal of collectief geoptimaliseerd gebied.

#### Rioolaansluiting

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op [www.farys.be](http://www.farys.be).

Volgende is van toepassing:

- aansluiting op bestaand stelsel
- aansluiting per lot in de verkaveling

#### Septische put

Verplicht te voorzien per lot.

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) vind je meer info over:

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”)

#### Keuring

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele

behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer).

#### Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingsaanvraag

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd

Bij de aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dient de aanvrager de bewijzen hiervan aan te leveren aan het gemeentebestuur. Doe tijdig de aanvraag voor de uitvoering van de werken of om de hoogte van het te consignerend bedrag te kennen via [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting).

#### Algemene aandachtspunten

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen
- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden

- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

#### Projectspecifieke aandachtspunten

Huidige aanvraag betreft de renovatie/reorganisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later gebruikt als Nijverheidsschool, de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg van een openbare groenzone.

#### Algemene opmerkingen plannen

De aansluiting met de bestaande riolering zowel in de Sint-Agnetestraat als in de Lindelei is niet duidelijk op plan.

De nieuwe DWA-leiding ligt te dicht tegen de woningen.

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi/grachten op het rioleringsplan:

- maaiveldpeilen
- lengte van de wadi op bodemniveau
- breedte van de wadi op bodemniveau
- lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau
- breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau

Op een plan technisch dossier dienen veel meer peilen te worden vermeld, namelijk rond om rond de wadi.

De verbinding tussen Wadi 1 en wadi 2 dient te gebeuren door een glooiing in park.

Leidingen in groen moeten vermeden worden.

De verbinding tussen wadi 2 en wadi 3 dient te gebeuren door middel van verholen goot, het is onduidelijk hoe de wadi's zullen uitgevoerd worden waardoor de berekening ook niet kan aanvaard worden.

Er is een bijkomende straatkolk nodig t.h.v. grens Sint-Agnetestraat en Lindelei.

#### Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

Er werden geen dwarsprofielen van de rioleringsplannen aangeduid. Het is moeilijk deze terug te vinden op plan. Gelieve een apart plan van openbaar domein op te maken.

Op plan BA\_wijziging verharding park\_PRT\_N\_04 wordt een dia 200 PVC getekend: wat is nut van deze leiding?

Welke zijn de andere leidingen dia 200 PP?

Op plan BA-wijziging verharding park\_PRT\_N\_03 wordt een leiding dia 63 HDPE voorzien: welke leiding is dit?

Er werden geen lengteprofielen van het rioleringsontwerp toegevoegd.

*Volgende gegevens ontbreken op de dwarsprofielen:*

- *maaiveldpeilen*
- *bodempeil*
- *bodembreedte*
- *bovenbreedte op niveau overstortpeil*
- *bovenbreedte op niveau maaiveldpeil*
- *helling talud (4/4 - 8/4 -12/4...)*

*Volgende gegevens ontbreken op de lengteprofielen:*

- *maaiveldpeilen*
- *bodempeil*
- *bodemplengte*
- *bovenlengte op niveau overstortpeil*
- *bovenlengte op niveau maaiveldpeil*
- *helling talud (4/4 - 8/4 -12/4...)*

#### *Detailplannen*

*Er werden geen detailplannen van de hydraulische constructies toegevoegd.*

*Op de detailplannen werd het detail van de noodoverloop van de wadi niet ingetekend.*

*Op de detailplannen werd het detail van de uitstroom van de huisaansluiting op de wadi / gracht niet ingetekend.*

#### *Conclusie ontwerpplannen*

*We kunnen concluderen dat de plannen voorlopig voldoen voor vergunningsaanvraag maar ze zijn nog heel wat aanpassingen nodig bij opmaak van aan te leveren technisch dossier.*

#### *Opmerkingen DWA-ontwerp*

##### *Ontwerp DWA-stelsel*

*De hydraulische verantwoording van het DWA-stelsel incl. het schema van het aantal IE (inwonersequivalenten) per streng ontbreekt. Het is niet duidelijk hoeveel IE's worden aangesloten op de bestaande aansluitingen in de Lindeleid en hoeveel IE's zullen aansluiten in de Sint-Agnetestraat. De dimensionering van de riolering in de Sint-Agnetestraat ontbreekt in het dossier.*

##### *Hoofdrinol DWA*

*De minimale helling van de DWA-leiding moet 5mm/m zijn. Dit is hier niet het geval. De hydraulische berekening ontbreekt in het dossier.*

*Gelieve maaiveldpeil van put D3 na te zien. Dit stemt niet overeen met peilen van wegenis het huisaansluitputje van de toekomstige ontwikkeling dient op openbaar domein te worden voorzien.*

*Het is niet duidelijk of in de Lindenlei nieuwe aansluitingen worden voorzien of gebruik gemaakt wordt van de bestaande aansluitingen.*

##### *Materialen DWA*

*Het materiaal van de DWA-leiding moet in grès zijn.*

*Het type huisaansluitputje voldoet niet aan de voorwaarden die werden opgenomen in het bijzonder waterverkoopreglement van Farys, Hiervoor verwijzen we naar onze website <https://www.farys.be/nl/wettelijke-bepalingen>.*

*Het materiaal van de huisaansluitleidingen moet in grès of PP SN8 zijn.*

##### *Conclusie DWA-ontwerp*

*We kunnen concluderen dat het DWA-ontwerp voldoet mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen in het nog aan te leveren technisch dossier.*

### Opmerkingen RWA-ontwerp

#### Bronmaatregelen

##### Grondwatermetingen:

Er zijn geen grondwaterpeil metingen toegevoegd aan het dossier. Verder wordt in de nota vermeld dat "Tevens werd bij een poging tot het meten van de infiltratiecapaciteit op 1,5 m diepte de grondwatertafel vastgesteld op 1,16 m onder het maaiveld. De wadi's bevinden zich dus boven het grondwater. Voor het infiltratieriool in de Sint-Agnetestraat dient dit in acht genomen te worden."

Hieruit volgt dat een infiltratieriool enkel kan voorzien worden indien deze boven hoogste grondwaterpeil voorzien wordt.

Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn onvoldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijkse grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

##### Infiltratie:

##### Buffering met vertraagde afvoer:

##### Hoofdriool RWA:

De minimale dekking boven de RWA-leiding moet 1m zijn. Afwijkingen hierop dienen gemotiveerd te worden.

Elk lot / perceel dient men te voorzien van een aparte en haakse huisaansluiting.

De maaiveldpeilen van de putten stemt niet overeen met peil van de wegenis

##### Materialen RWA:

Het type huisaansluitputje voldoet niet aan de voorwaarden die werden opgenomen in het bijzonder waterverkoopreglement van Farys, Hiervoor verwijzen we naar onze website <https://www.farys.be/nl/wettelijke-bepalingen>.

Het materiaal van de huisaansluitleidingen moet in gres/PP SN8 zijn.

Straatkolken: voorrang beton type I en II (indien onvoldoende ruimte kan ook gietzijzer worden toegestaan).

De inspectieputten moeten in prefab beton worden voorzien met aansluitende buizen en geïntegreerde rubberen verbindingen. Deze moeten tevens BENOR gekeurd zijn.

##### Overstortconstructies:

Is de uitvoering van dit overstort wel mogelijk in de Lindelei?

Waarom wordt na het overstort een poreuze buis voorzien? En waarom wordt een ongewapende buis voor het overstort voorzien?

##### Overige Opmerkingen:

Indien er infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd, moet er tijdens de werffase op toegezien worden dat er ter hoogte van deze locatie geen belasting is van zwaar verkeer. Opmaak van een werfplan dient te worden toegevoegd aan het technisch dossier.

##### Conclusie RWA-ontwerp:

Er zijn nog heel wat verduidelijkingen noodzakelijk aan het RWA-ontwerp die dienen aangepast te worden in het aan te leveren technisch dossier.

##### Hydraulische evaluatie

In de nota wordt verwezen naar gehanteerde richtlijnen. Wat bedoelt men met GRO-richtlijnen? Er is geen rekening gehouden met de daken van de bestaande gebouwen.

Conclusie hydraulische evaluatie:

Hydraulische nota voldoet niet en dient vervolledigd te worden. Gewoon getallen vermeld wat voorzien is, is niet narekenbaar en dient veel meer verduidelijkt te worden.

**Het dossier wordt als volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden"**

Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier:

- Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).
- Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.
- Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

- alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,
- ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),
- werfverslagen/ proefverslagen,
- camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan FARYS overgemaakt te worden:

- As-builtonplannen
- PV van voorlopige oplevering
- Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.

**3.7. FLUVIUS**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 9 augustus 2024 onder ref. 5000075055:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit.

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

*Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij u een aangepaste versie van de voorwaarden bezorgen.*

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

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

*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](http://www.fluvius.be). U dient deze na te leven. Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.*

*Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen*

*Voor Elektriciteit:*

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

*Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.*

*Tellerlokaal:*

*Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.*

*[https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten.](https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten)'*

### **3.8. WYRE**

**Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 30 juli 2024:**

**Netuitbreiding nodig**

*Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

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

- *Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*
- *De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10, [cbs@wyre.be](mailto:cbs@wyre.be).*
- *Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.*
- *Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*

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

### 3.9. PROXIMUS

Geen tijdig advies van **Proximus**. De adviesvraag is verstuurd op 29 juli 2024. Op 9 oktober 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

## 4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

### 4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stedelijk wonen' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

Specifieke toetsing van de voorschriften met betrekking tot de **dakvorm**:

Het RUP stelt dat '*Verschillende dakvormen zijn toegelaten, maar moeten rekening houden met de omgevingskenmerken, in het bijzonder de dakvorm van het gebouw/de gebouwen waartegen aangebouwd wordt.*

*Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te berekenen. In een hellend dak wordt maar één functionele bouwlaag toegelaten. Beperkte afwijkingen van de dakhelling zijn toegelaten om andere vormen van 'hellende daken' toe te laten.'*

Toetsing:

- Het nieuwbouwwolume op de hoek van de Lindenlei en de Sint-Agnetestraat heeft een afgeplat zadeldak, met een dakvolume dat zich integraal binnen de 50°-lijn ten opzichte van de gevels bevindt. In het dakvolume wordt 1 functionele bouwlaag voorzien. De dakvorm leest vanop de begane grond als een schilddak, waardoor deze aansluit bij de schilddaken van het beschermd monument waar tegenaan wordt gebouwd. Er kan worden gesteld dat de dakvorm rekening houdt met de omgevingskenmerken, en dus in overeenstemming is met de voorschriften.
- Het nieuwbouwwolume aan de Sint-Agnetestraat wordt voorzien van een mansardedak met dakkapel aan de zuidkant. In het dakvolume wordt 1 functionele bouwlaag

voorzien. Aan de kopse kanten bedraagt de maximale hellingsgraad meer dan 50°, dit is echter eigen aan een mansardedak. Aangezien beperkte afwijkingen van de dakhelling zijn toegelaten om andere vormen van hellende daken zijn toegelaten, en de dakvorm rekening houdt met de omgevingskenmerken, kan worden gesteld dat de voorgestelde dakvorm aanvaardbaar is en in overeenstemming met de voorschriften.

Specifieke toetsing van de voorschriften met betrekking tot de **bouwhoogte**:

Het RUP stelt dat *'De maximale bouwhoogte bedraagt 4 bouwlagen. Een hellend dak wordt niet meegerekend om de bouwhoogte te berekenen. In een hellend dak wordt maar één functionele bouwlaag toegelaten.'*

Toetsing: De nieuwe gebouwen hebben 4 bouwlagen met een hellend dak waarbinnen zich één functionele bouwlaag bevindt.

Er is een beperkte ophoging van het gevelmetselwerk, die deels dienst doet als borstwering van de dakterrassen. De verhoogde kroonlijst vormt geen extra bouwlaag en is dus niet in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften. Deze ophoging maakt deel uit van het architecturale concept en heeft een beperkte impact, en is bijgevolg aanvaardbaar.

#### **4.2. Vergunde verkavelingen**

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

#### **4.3. Verordeningen**

##### **Algemeen Bouwreglement**

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

Specifieke toetsing van de volgende punten:

##### **- Artikel 2.7 – Uitsprongen boven de openbare weg**

*'Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn. Er zijn wel enkele uitzonderingen.*

*Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:*

- *Tot op een hoogte van 2,20 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *Van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *Van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.*
- *Vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context.'*

Toetsing: Langs de Sint-Agnetestraat bevinden zich 4 luifels: boven de inkom van beide kantoorruimtes en aan de inkomhallen van de meergezinswoningen.

De luifels zijn constructieve elementen, springen 60 cm voorbij de rooilijn, en bevinden zich op een hoogte van 3,01 en 3,16 m boven het peil van het trottoir.

De luifels zijn niet in overeenstemming met het algemeen bouwreglement en worden bijgevolg **uitgesloten uit deze vergunning**.

**- Artikel 4.11 – Voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen.**

*'Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en/of aantal slaapkamers).'*

*Een mix van woningen bereiken we door enerzijds te streven naar een gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen van minimum 75 m<sup>2</sup>, en anderzijds door een variatie in groottes (oppervlaktes) en types (aantal slaapkamers).*

*Richtlijnen:*

- *Minimum 25% grote (3 en meer-slaapkamerappartementen, met variërende groottes)*
- *Maximum 25% kleine (studio's en 1-slaapkamerappartementen, met variërende grootte)*
- *De rest (ca. 50%) in 2-slaapkamerappartementen*

Toetsing: Het project omvat 8 1-slaapkamerappartementen (20,8 %), 22 2-slaapkamerappartementen (56,4%) en 9 3-slaapkamerappartementen (23%). Hiermee beantwoordt het project aan dit voorschrift en benadert het de richtinggevende verhouding tussen 1-,2 – en 3-slaapkamerappartementen.

Verschillende van de appartementen bevinden zich in het beschermd monument, wat beperkingen oplegt wat betreft het indelen van de ruimtes naar slaapkamers. Alle appartementen zijn ook voldoende ruim.

**- Artikel 4.19 – Private buitenruimte**

*'Bij elk appartement hoort een kwalitatieve private buitenruimte.'*

*Richtinggevend wordt bij appartementen 10% van de oppervlakte van de woning voorzien. Een private buitenruimte moet ook een functionele minimale breedte hebben. Richtinggevend is dit 1m20.*

*Als bij verbouwingen een buitenruimte niet mogelijk is, omwille van het feit dat de maximale bouwdiepte reeds bereikt is, of omwille van onroerend erfgoed, is een afwijking mogelijk.*

Toetsing: Elke woonunit beschikt over een private buitenruimte. Enkele appartementen zitten qua buitenruimte net onder de richtinggevende 10% maar gezien het om zeer ruime appartementen gaat, is die 10% minder relevant. De buitenruimtes zelf zijn immers wel meer dan 20m<sup>2</sup> groot. De buitenruimtes van de appartementen zijn ruim en kwalitatief. Bovendien beschikt het project ook over gemeenschappelijke buitenruimtes. Bijgevolg kan worden gesteld dat het ontwerp in overeenstemming is met het algemeen bouwreglement.

**- Artikel 4.20 – Natuurlijke verlichting**

*'In een appartement moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen.*

*Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voorzien:*

- *Uitmonden in open lucht*
- *Voor een keuken en een woonkamer in een appartement moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 10 m<sup>2</sup>*
- *Voor een slaapkamer in een appartement moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m<sup>2</sup>.*

*Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingmuur en de vensters of openingen die uitgeven op een overdekte ruimte.'*

Toetsing: In appartement M.1.W6 (met 3 slaapkamers) in de noordelijke vleugel van het monument wordt een mezzanine met slaapkamer voorzien. Omwille van het erfgoed wordt de mezzanine niet doorgetrokken tot de buitengevels. De wand die de mezzanine afsluit van de traphal wordt volledig beglaasd (breedte 5 m), en het raam in de buitengevel komt voldoende hoog om daglicht toe te laten in de mezzanine. De twee andere slaapkamers in het appartement hebben wel daglichten die uitmonden in open lucht.

De aanvrager motiveert deze afwijking als volgt: 'Conform artikel 4.4.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan worden afgeweken van de geldende stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen worden geadviseerd vanuit het beleidsveld erfgoed.' Bovendien beschikt het appartement over voldoende woonkwaliteit, zodat de afwijking op dit voorschrift kan worden toegestaan.

Met uitzondering van de uitgesloten luifels en de hiervoor vermelde gemotiveerde afwijking, voldoet de aanvraag aan de voorschriften van het algemeen bouwreglement.

#### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

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

Zie waterparagraaf.

#### ***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Overeenkomstig de stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, valt het gebouw binnen het uitgebreide toepassingsgebied van de verordening. Alle publieke toegankelijke delen van de gebouwen dienen te voldoen aan de bepalingen van de verordening. Volgende ruimtes worden beschouwd als publiek toegankelijk: parking klanten, onthaal, vergaderlokalen, gesprekslokalen, opleidingslokalen, showrooms, directiekantoren, de gangen naar deze lokalen en bijhorend sanitair. Aangezien de kantoorachtigen in casco worden getekend, moet alles voldoen.

In het kader van het voortraject werd op 12/03/2024 werd door Inter een **ongunstig** advies (dossiernummer 20240787) afgeleverd betreffende het project. De zaken waarop het project ongunstig scoorde, werden aangepast. Het ontwerp moet ten allen tijde voldoen aan de verordening, 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.

#### ***Gewestelijke verordening publiciteit***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

De aanvraag bevat geen publiciteitsinrichting.

#### ***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 29801, waarvan akte genomen dd. 03/06/2024, 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: 29801: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/29801>

### **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 in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

#### **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 en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

##### Geplande toestand

- nieuwe verharding waarbij het hemelwater naar een aanpalende onverharde strook afwatert: 371 m<sup>2</sup>
- nieuwe verharding: 2.247 m<sup>2</sup>
- nieuw dak 1.565 m<sup>2</sup> (waarvan 208 m<sup>2</sup> aangelegd als groendak)
  - Linear block + machinezaal - 14 woongelegenheden: 601 m<sup>2</sup>
  - Cornerblock + ½ noordvleugel – 19 woongelegenheden: 964 m<sup>2</sup> (waarvan 208 m<sup>2</sup> aangelegd als groendak)
- verbouwing van een pand waarbij er aan het afvalwaterstelsel van hemel- en afvalwater wordt gewerkt: 2.403 m<sup>2</sup>
  - 1/2 noordvleugel + motorenzaal – 19 woongelegenheden: 2.217 m<sup>2</sup>

- Lesgebouw: 111 m<sup>2</sup>
- Groendak: 75 m<sup>2</sup>
- Hemelwaterput: 451,5 m<sup>3</sup>
- Infiltratievoorzieningen: 113,18 m<sup>3</sup> / 437,3 m<sup>2</sup>

#### Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater.

#### Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharderen van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Een deel van de verharding kan afwateren naar de omgeving.

De verhardingen kunnen, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte is 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.

Er kan voldaan worden aan de voorwaarden.

Een deel van de verharding wordt openbaar domein:

- 500 m<sup>2</sup> verharding Sint-Agnetestraat (afwatering infiltratierool)
- 371 m<sup>2</sup> verharding park (natuurlijke afwatering)
- 121 m<sup>2</sup> verharding park (afwatering wadi 2)

#### Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van totaal 451,5 m<sup>3</sup> voorzien. Volgens de hergebruikgegevens worden 39 woongelegenheden aangesloten (toilet, wasmachine, schoonmaak, tuin/terras) en worden de toiletten van de kantoren, galerij, brasserie en café aangesloten.

Het hergebruik werd berekend:

- hemelwaterput binnenplein 222 m<sup>3</sup> - aangesloten opp. 2.217 m<sup>2</sup> hergebruik 3.075,3 l/dag
- hemelwaterput zuidelijke tuin 7,5 m<sup>3</sup> - aangesloten opp. 111 m<sup>2</sup> hergebruik 48,4 l/dag
- hemelwaterput trapezium vormig 108 m<sup>3</sup> - aangesloten opp. 756 m<sup>2</sup> hergebruik 1.359,9 l/dag
- hemelwaterput rechthoek 114 m<sup>3</sup> - aangesloten opp. 601 m<sup>2</sup> hergebruik 1.601,1 l/dag

Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien, van elke aan te sluiten woongelegenheden, en naar de tuin, indien aanwezig. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater dient ook hergebruikt worden voor onderhoud (kantoren, galerij, brasserie en café).

#### Groendak

Het groendak (283 m<sup>2</sup>) moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m<sup>2</sup>.

#### Infiltratievoorziening

Er worden infiltratievoorzieningen van totaal 113,18 m<sup>3</sup> en 437,3 m<sup>2</sup> aangelegd:

- park wadi 1: 20 m<sup>3</sup> en 54 m<sup>2</sup> (30 cm diep)
- park wadi 2: 6 m<sup>3</sup> en 27 m<sup>2</sup> (30 cm diep)
- park wadi 3: 13 m<sup>3</sup> en 54 m<sup>2</sup> (30 cm diep)
- infiltratieriool: 23,18 m<sup>3</sup> en 77,3 m<sup>2</sup> (dieper 1,16 m)
- wadi zuidelijke tuin: 51 m<sup>3</sup> en 225 m<sup>2</sup> (30 cm diep)

De 3 wadi's in het park worden in cascade aangelegd en lopen over naar de ondergrondse infiltratieriool.

De infiltratieriool en de wadi 1-2-3 in het park liggen op terrein dat openbaar domein wordt.

In het dossier werden Sirio simulaties toegevoegd waaruit blijkt dat de zuidelijke tuin wadi maar eens om de 5 jaar zou overlopen en wadi (1-2-3) maar eens om de 10 jaar.

Volgende verhardingen/dakoppervlaktes zijn aangesloten op de infiltratievoorzieningen:

- park wadi 1: dakopp. 756 m<sup>2</sup> + 601 m<sup>2</sup> + groendak 208/2 m<sup>2</sup> + verharding 736 m<sup>2</sup>
- park wadi 2: verharding 36 m<sup>2</sup>
- park wadi 3: verharding 121 m<sup>2</sup> (openbaar domein)
- wadi zuidelijke tuin: groendak 38 m<sup>2</sup> + verharding 854 m<sup>2</sup> + dakoppervlakte 2.328 m<sup>2</sup>
- infiltratieriool: verharding 500 m<sup>2</sup> (openbaar domein)

Door een groter verbruik wordt een deel in mindering gebracht en wordt er met volgende oppervlaktes verder gerekend:

- park wadi 1-2-3: 2.197 m<sup>2</sup> - 1.356,61 m<sup>2</sup> = 997,39 m<sup>2</sup>
- wadi zuidelijke tuin: 3.220 m<sup>2</sup> - 1.676,38 m<sup>2</sup> = 1.543,61 m<sup>2</sup>

Voor de aangesloten oppervlaktes voor wadi 1-2-3 dient er volgens de GSV een infiltratie volume van 32,9 m<sup>3</sup> en oppervlakte van 79,8 m<sup>2</sup>. De voorziene wadi's met dimensies 39 m<sup>3</sup> en 135 m<sup>2</sup> voldoen.

Voor de aangesloten oppervlaktes voor de zuidelijke wadi in de tuin dient er volgens de GSV een infiltratie volume van 50,9 m<sup>3</sup> en oppervlakte van 123,5 m<sup>2</sup>. De voorziene wadi met dimensie 51 m<sup>3</sup> en 225 m<sup>2</sup> voldoet.

Voor de dimensionering van de oppervlaktes behorende tot openbaar domein wordt er verwezen naar het advies van Farys.

#### Bemaling

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

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het

algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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

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

### **Waterkwaliteit**

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

### **5.3. Conclusie**

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

## **6. NATUURTOETS**

Het volledige projectgebied is aangeduid als biologisch minder waardevol.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dien je contact op te nemen met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen.

Binnen de invloedszone van de bemaling is een biologisch waardevolle zone (park met lindes) opgenomen op de biologische waarderingskaart van de Stad Gent die als matig kwetsbaar werd opgenomen op de droogtekaart van de Stad Gent. De impact van de bemaling op verdroging kan beperkt worden door de waterremmende wand en de nabijheid van de Leie.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen tijdens de aanlegfase en door transport.

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

In dit dossier is het beoordelingskader voor mobiliteit van toepassing.

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%. Het project zal op vlak van stikstofemissies bijgevolg geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Het bemalingswater wordt geloosd op oppervlaktewater. Het betreft een tijdelijke activiteit en het oppervlakte water staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden.

De lozing heeft geen impact op de instandhoudingsdoelstellingen van stroomafwaarts gelegen speciale beschermingszones of VEN- en IVON-gebieden.

Het project zal 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 mits voorwaarde 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. GEMEENTERAAD**

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

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 25 november 2024. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

## **9. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 augustus 2024 tot en met 4 september 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 10 bezwaarschriften ingediend.

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

### ***9.1. Bezwaar RUP - bouwhoogte nieuwbouw***

#### ***Bezwaar***

De stedenbouwkundige voorschriften voor 'SW5: Stedelijk woongebied Lindenlei' (RUP 167 – Stedelijk Wonen) stellen dat: *'De maximale bouwhoogte bedraagt 4 bouwlagen.'*

Niet verordenend wordt ook meegegeven dat *'De huidige bouwhoogte in de omgeving dienst als referentie.'*

#### ***Sint-Agnetestraat***

- De schaal van de nieuwbouw is niet in verhouding met de aanpalende panden en met de panden aan de overzijde van de Sint-Agnetestraat (2 bouwlagen + dak).

- Op de plannen van de omgevingsaanvraag ontbreken deze gevels, waardoor de impact van het nieuwbouwwolume niet kan worden beoordeeld. Daar waar de profielen van de burens wel zijn uitgetekend, lijkt de nieuwbouw disproportioneel hoog.
- Het project heeft in werkelijkheid 5 volwaardige extra hoge bouwlagen bovengronds en 2 zeer grote ondergrondse bouwlagen.
- De hoogte van de nieuwbouw langs de Sint-Agnetestraat bedraagt 18,53 m en 18,16 m. Gelet op de voorschriften van 3 m per bouwlaag en een iets hogere gelijkvloersverdieping omwille van de kantoorfunctie, zou een hoogte van 15,5 m (3,5 m + 3 m + 3 m + 3 m + 3 m dak) zeker niet onrealistisch zijn. In onderhavige aanvraag komt de extra hoogte namelijk neer op visueel nog een extra bouwlaag. Dit is niet in verhouding met de omgeving en totaal onnodig.
- De invulling van het gelijkvloers van de nieuwbouw bestaat voor de helft van de oppervlakte uit inkomhal, fietsenberging en technische ruimtes; voor deze ruimtes is geen vrije hoogte van meer dan 3,2 m nodig. Het vloerpakket tussen het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping is te zwaar. Er zijn onvoldoende redenen om deze bouwlaag meer dan 4m hoog te maken.
- De gevel palend aan de Sint-Agnetestraat en de gevel palend aan de doorgang naar het park, hebben een kroonlijsthoogte van 14,8 m ten opzicht van het maaiveld: dit is twee maal de hoogte van naastliggende woning (Sint-Agnetestraat 1 – kroonlijsthoogte 7 m) en 3,2 m hoger dan de kroonlijsthoogte van het hoekgebouw met de Napoleon Destanbergstraat.
- Bovenop de 4<sup>de</sup> bouwlaag wordt er een borstwering in gevelmetselwerk voorzien, die hier niet nodig is aangezien er in de dakappartementen aan de straatzijde enkel dakramen worden voorzien vanaf 1m boven het vloerpeil. Ook aan de westgevel is geen borstwering nodig. Het betreft dus enkel een esthetische keuze waarbij geen rekening wordt gehouden met de omliggende gebouwen en woningen.
- De nieuwbouw is in strijd met het RUP want de bouwhoogtes van de omgeving worden niet als referentie genomen. De referentiehoogte van de gebouwen aan de overzijde van de Sint-Agnetestraat werden niet als referentie genomen waardoor het RUP wordt geschonden.
- Een verbreding van de Sint-Agnetestraat zal deze visuele verstoring niet kunnen oplossen. Daarenboven wordt een vijfde bouwlaag door de bouwheer zelf omschreven als een 'functionele bouwlaag' want bewoonbaar, wat in strijd is met het RUP.

#### *Lindenlei*

- De hoogte van de nieuwbouw aan de Lindenlei past niet binnen de bestaande bouwhoogtes van de gebouwen aan de Lindenlei: de oude schoolgebouwen tellen slechts 2 bouwlagen, en ook de andere bestaande woningen tellen niet meer dan 2 of 3 bouwlagen.
- De kroonlijsthoogte van het bestaande schoolgebouw bedraagt 9,35 m boven het straatpeil, terwijl de borstwering van de nieuwbouw zich 15,24 m boven het straatpeil bevindt; dit is een hoogteverschil van 5,89 m. Er kan dus worden gesteld dat de schaalgrootte van de oorspronkelijke gebouwen niet wordt gerespecteerd.
- Het bestaande RUP laat weliswaar 4 bouwlagen toe, maar het evenwichtig karakter, de ruimtelijke ordening en de bevredigende integratie met de aanpalende gebouwen aan de Lindenlei, hebben sterk te lijden onder deze ingreep.

- Een verbreding van de Sint-Agnetestraat zal deze visuele verstoring niet kunnen oplossen. Daarenboven wordt een vijfde bouwlaag door de bouwheer zelf omschreven als een 'functionele bouwlaag' want bewoonbaar, wat in strijd is met het RUP.

### Bespreking

Het RUP 'Stedelijk Wonen' schrijft een maximale hoogte van 4 bouwlagen voor.

Het RUP beperkt enkel het aantal bouwlagen, zonder daarbij een hoogte per bouwlaag te bepalen. De verhoogde kroonlijst vormt geen extra bouwlaag.

De nieuwe gebouwen hebben 4 bouwlagen met een hellend dak waarbinnen zich één functionele bouwlaag bevindt. Het voorstel is dus niet strijdig met de voorschriften van het RUP.

De bebouwing in de omgeving is variabel qua bouwhoogte en het voorstel past zich hierin in.

Door het verbreden van de Sint-Agnetestraat wordt de ruimtelijke impact van die grotere bouwhoogte op de onmiddellijke omgeving wel gemilderd.

Het straatbeeld aan de Lindenlei wordt bepaald door hoofdzakelijk gebouwen met 3 bouwlagen en een zadeldak, het betreft hier vooral herenhuizen met hoge bouwlagen.

Aan de overzijde van Leie bevinden zich meergezinswoningen met 6 bouwlagen.

De bouwhoogtes in de Sint-Agnetestraat variëren van 2 bouwlagen met een hellend dak tot 4 bouwlagen met een plat dak.

Er is een beperkte ophoging van het gevelmetselwerk, die deels dienst doet als borstwering van de dakterrassen. Deze ophoging maakt deel uit van het architecturaal concept van het gebouw, dit wordt verder besproken in punt 10 'Omgevingstoets'.

## **9.2. Bezwaar RUP - dakvorm nieuwbouw**

### Bezwaar

Het RUP stelt dat:

*'Verschillende dakvormen zijn toegelaten, maar moeten rekening houden met de omgevingselementen, in het bijzonder de dakvorm van het gebouw/de gebouwen waartegen aangebouwd wordt.*

*Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten. Beperkte afwijkingen van de dakhelling zijn toegelaten om andere vormen van 'hellende daken' toe te laten.*

*Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met een plat dak. Een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen. Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximum hoogte van 3 m. Er is maar één functionele bouwlaag toegelaten in een teruggetrokken dakverdiep.'*

De nieuwbouw langs de Sint-Agnetestraat lijkt niet te voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften, namelijk:

- De 50°-regel is aan de westgevel niet toegepast, waardoor het zogezegde dakverdiep als volwaardige 5<sup>de</sup> bouwlaag wordt aangevoeld.
- De dakhelling van het mansardedak aan de Sint-Agnetestraat is niet weergegeven op de snede en dus ook niet beoordeelbaar.
- Aan beide korte zijden heeft het dak een helling van 80° in plaats van de door het RUP voorgeschreven maximale helling van 50°.
- In het voorliggende ontwerp wordt er een combinatie gemaakt van een mansardedak en een teruggetrokken verdiep, aangezien de dakkapel een lengte heeft van 29,4 m en een hoogte van 3 m.

- Het ontwerp betreft een afgeplat zadeldak, en dit is geen hellend dak. Het wordt bovendien afgeplat om zo meer ruimte te winnen in de hoogte voor de realisatie van een woonlaag, wat een impact heeft op de ervaren lengte van de gevel. Dit heeft een grote impact wat betreft schaduw, lichtinval en zonlicht.
- Het dak betreft ook geen mansardedak. Een mansardedak is immers een dakvorm met naar gebroken naar buiten geknikte vlakken. De dakvorm voldoet dus niet aan het RUP.
- Op basis van de plannen van het aanvraagdossier, kan worden gesteld dat voor beide dakverdiepingen sprake is van een bouwhoogte van meer dan 3 meter: voor de nieuwbouw aan de Lindelei bedraagt de hoogte van de dakverdieping 4,36 m, voor de nieuwbouw aan de Sint-Agnetestraat bedraagt de hoogte 4,35 m.
- De afwijking schendt art. 4.4.1. VCRO

### Bespreking

#### *Nieuwbouw Lindenlei*

Huidige aanvraag voorziet bovenop de kroonlijst een (afgeplat) hellend dak met een nokhoogte van 18,53 m. Het dakvolume valt volledig binnen de 50°-regel. Het RUP gaat ervan uit dat bij een afwerking met hellende daken er binnen het dak nog 1 functionele bouwlaag kan toegelaten worden; bij een hellend dak geeft het RUP geen maximale hoogte voor deze bouwlaag.

De dakvorm is aanvaardbaar binnen zijn directe omgeving en vanuit de architectuur van het gebouw om volgende redenen:

- In het straatbeeld bevindt zich een variatie aan overwegend hellende daken waardoor het gevraagde dak zich inpast in de omgeving.
- Binnen het dakvolume wordt slechts één functionele bouwlaag voorzien.
- Het dak vormt een kwalitatieve bekroning van het bouwvolume.

#### *Nieuwbouw Sint-Agnetestraat*

Huidige aanvraag voorziet bovenop de kroonlijst een mansardedak met een nokhoogte van 18,30 m. Het RUP stelt dat beperkte afwijkingen van de dakhelling zijn toegelaten om andere vormen van 'hellende daken' toe te laten, en dat binnen het dak nog 1 functionele bouwlaag kan toegelaten worden; bij een hellend dak geeft het RUP geen maximale hoogte voor deze bouwlaag.

De dakvorm is aanvaardbaar binnen zijn directe omgeving en vanuit de architectuur van het gebouw om volgende redenen:

- De definitie van een mansardedak luidt als volgt: 'Een mansardedak is een veelzijdig schilddak met twee hellingen aan elke zijde, waarbij de onderste helling een steilere hoek heeft dan de bovenste en vaak wordt onderbroken door dakkapellen.'
- Er kan bijgevolg worden gesteld dat de dakvorm verwijst naar een hedendaagse interpretatie van het mansardedak, een dakvorm die in de omgeving van het project op sommige plaatsen voorkomt. De gekozen dakvorm verwijst ook naar de schilddaken van de historische gebouwen.
- In het straatbeeld bevindt zich een variatie aan hellende daken waardoor het gevraagde dak zich inpast in de omgeving.
- Binnen het dakvolume wordt slechts één functionele bouwlaag voorzien.
- Het dak vormt een kwalitatieve bekroning van het bouwvolume.

Aangezien de nieuwbouw in overeenstemming is met de RUP-voorschriften, ook wat betreft de dakvorm en bouwhoogte, is toepassing van de afwijkingsbepaling uit artikel 4.4.1 van de VCRO niet nodig. Er wordt geen afwijking op het aantal bouwlagen voorzien.

### **9.3. Bezwaar RUP - bouwdiepte nieuwbouw**

### Bezwaar

De bouwdiepte van het nieuwbouw volume langs de Sint-Agnetestraat bedraagt 16,9 m. De snede bij de algemene voorschriften van het RUP vermeldt een bouwdiepte van 12m, de voorgestelde bouwdiepte overschrijdt bijgevolg de toegestane bouwdiepte. Dit zorgt er ook voor dat het bouwvolume veel dieper komt dan het naastliggende perceel (Sint-Agnetestraat 1).

### Bespreking

Het RUP legt voor de zone SW5 geen maximale bouwdiepte vast, de snede waar naar wordt verwezen hoort bij de algemene voorschriften voor daken en dakverdiepen en geeft enkel weer op welke manier een teruggetrokken bouwlaag mogelijk is en daarbinnen ook een functionele bouwlaag. Dit voorschrift houdt geen beperking in van de bouwdiepte. De inrichtingsvoorschriften van het RUP zijn bewust beperkt gehouden zodat de wenselijke goede ruimtelijke ordening hier site per site nog verder kan worden ingevuld. Enkel de essentiële voorschriften zijn vastgelegd, zoals bv het maximaal aantal bouwlagen in dit deelgebied. De goede ruimtelijke ordening van het bouwvolume met bijhorende bouwdiepte wordt verder besproken in punt 10 'Omgevingstoets'.

## **9.4. Bezwaar Algemeen bouwreglement – Natuurlijke verlichting**

### Bezwaar

Door de ver uitkragende terrassen is de daglichttoetreding in veel appartementen in het nieuwbouw volume ontoereikend.

### Bespreking

De diepte van de terrassen van het nieuwbouw volume langs de Sint-Agnetestraat bedraagt 2,3 m.

Aangezien elke leefruimte beschikt over 3 verdiepingshoge ramen met een breedte van elk 1,8 m, en de terrassen zich over de volledige breedte van de appartementen uitstrekken en zich aan de zuidkant van het gebouw bevinden, kan worden gesteld dat de leefruimtes over voldoende lichtinval zullen beschikken.

## **9.5. Bezwaar Impact op zon- en lichtinval**

### Bezwaar

Gelet op de omvang en oriëntatie, zal het volume een negatieve impact hebben op het zicht en de zon- en lichtinval van de panden aan de overzijde van de Sint-Agnetestraat en de aanpalenden ten westen van het nieuwbouw volume. De lichtinval in de woonruimtes, werkruimtes en buitenruimtes naast het gebouw en aan de overzijde van de straat zal in grote mate belemmerd worden. Dit zal een negatieve impact hebben op de woonkwaliteit. Ook het uitzicht naar de omgeving zal worden beperkt.

In de aanvraag is bovendien nergens een zonne- of schaduwstudie toegevoegd die de impact van de nieuwbouw op de omgeving kan objectiveren.

De omvang en de inplanting van de nieuwbouw schendt het recht op privacy, mede door de voorziene ramen aan de westelijke gevel.

### Bespreking

Het volume zal inderdaad een impact hebben op de panden aan de overzijde van de straat. Gezien de zuidelijk ligging ten opzichte van de overburen, omvat dat voornamelijk een mindering in middagzon.

Dit is in een stedelijke context echter niet ongebruikelijk en kan geen claim leggen naar beperking van een gevraagd bouwvolume dat ruimtelijk inpasbaar is binnen zijn omgeving (zie punt 10 Omgevingstoets).

Het ontwerp is in overeenstemming met het burgerlijk wetboek wat betreft lichten en zichten. Er kan worden gesteld dat de privacy van de aanpalenden niet in het gedrang komt.

### **9.6. Bezwaar Zicht op de beschermde schoolgebouwen**

#### Bezwaar

De oorspronkelijke schoolgebouwen liggen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en hebben een hoge erfgoedwaarde. Door de nieuwbouw volumes, worden deze waardevolle gebouwen vanaf de openbare weg aan het zicht onttrokken, en wordt tevens de leesbaarheid van de site sterk aangetast: de beschermde monumenten komen niet langer tot hun recht. Door het dominante karakter van de nieuwbouw wordt een architecturale dialoog tussen de schoolgebouwen enerzijds en de voormalige katoenspinnerij op de hoek van de Sint-Agnetestraat en de Napoleon Destanbergstraat, allebei getuigen van het 19<sup>de</sup> eeuwse Gent, onmogelijk.

#### Bespreking

Het nieuw bouwvolume werd afgestemd op de bestaande beschermde gebouwen. De hoogte van de nieuwbouw langs de Lindenlei wijkt duidelijk af van deze van de bestaande gebouwen op de site, maar is in de algehele context en in het straatbeeld wel op maat van de omgeving ontworpen. Een verfijning van deze nieuwe architectuur in detaillering en materiaalkeuze zorgt voor een architecturale meerwaarde en harmonie met de bestaande gebouwen. Het openwerken van de linkse travee laat het nieuwe volume beter aansluiten op het beschermde monument.

Er kan worden gesteld dat er een evenwichtige dialoog ontstaat tussen het beschermde monument en de architecturale uitwerking van de nieuwbouw. De afbraak van minder waardevolle bijgebouwen op de site, maakt de beschermde gebouwen beter leesbaar en zorgt ervoor dat deze beter tot hun recht komen.

Er komen nieuwe publiek toegankelijke functies (kunstgalerij, horeca, kantoren, ...), het voorplein krijgt een publiek karakter, en aan de achterzijde van het de beschermde gebouwen komt een openbaar park met doorsteek. Dit zal er voor zorgen dat de beschermde gebouwen, meer dan in het verleden of vandaag de dag, beter zichtbaar en ook deels toegankelijk zullen worden voor iedereen.

### **9.7. Bezwaar Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent - Wonen**

#### Bezwaar

In de ontwerprichtlijnen opgesteld door Stad Gent werd het volgende meegegeven: *'We streven hierbij naar een mix van woningtypes en woninggroottes. Bij grotere woonontwikkelingen in de kernstad en binnenstad dienen minimum ¼ grondgebonden woningen te worden voorzien. Gekeken naar de site, de beperkingen van het waardevol erfgoed en de beleidsambities van minimum ¼ grondgebonden woningen, worden de grondgebonden woningen voorzien langs de Sint-Agnetestraat.'*

- De hoge en diepe meergezinswoningen staan ver af van de in de ontwerprichtlijnen voorziene eengezinswoningen langs de Sint-Agnetestraat.
- Door het vermelden van deze richtlijn, blijkt dat de gemeentelijke overheid zich wel degelijk bewust is van het kwetsbaar en delicaat karakter van een mogelijke inplanting van een nieuwbouw meergezinswoning aan de zuidkant van de Sint-Agnetestraat.

- De bouwheer blijft doelbewust onder de drempel van 50 woonentiteiten om niet te moeten voldoen aan de grondgebonden woningen.

#### Bespreking

De ontwerprichtlijn herneemt de richtlijnen uit de Structuurvisie.

De Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent vermeldt hieromtrent het volgende: *'Bij woonontwikkelingen vanaf 50 wooneenheden in de kernstad en de binnenstad voorzien we minimum ¼ grondgebonden woningen.'*

De aanvraag voorziet 39 woonentiteiten, wat een stuk onder de drempel van 50 woonentiteiten blijft.

De aanvrager is niet verplicht om grondgebonden woningen te voorzien, de keuze voor een meergezinswoning langs de Sint-Agnetestraat is hier aanvaardbaar.

### **9.8. Bezwaar Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent - Woongroen**

#### Bezwaar

De structuurvisie stelt dat:

*'Er is nood aan bijkomende speelruimte, spelprikkels en leuke verblijfsplekken gericht op jongeren in de binnenstad. We beogen selectieve maar hoogwaardige bereikbaarheid. Bij grotere ruimtelijke (woon)projecten moet voldoende (woon)groen (minstens voor de projectbewoners) worden voorzien. In zones met een groot tekort aan recreatief groen, waar de draagkracht van de bestaande parken wordt overschreden, kunnen we beleidsmatig kiezen om meer te voorzien dan de minimale groennorm.'*

- Er is op het inrichtingsplan van het publieke parkje weinig te merken van spelprikkels of leuke verblijfsplekken voor de buurt.
- De spelprikkel lijkt gewrongen in het smalle deel van het park en lijkt weinig geïntegreerd. Het voelt als een verplicht opgelegde bijkomstigheid die omwille van eventuele geluidshinder zo ver mogelijk van het project wordt ingeplant.
- Er is geen duidelijk zicht op eventueel meubilair in het park. De 2 grijze vlakken doen vermoeden dat er slechts 2 banken zijn voorzien. Dit beantwoordt niet aan de omschrijving van een leuke verblijfsplek en voelt niet aan als recreatief groen waar de buurt al jaren naar verlangt en uitkijkt.
- Het park bestaat uit een glooiende verdiepte zone waardoor mag gevreesd worden dat deze in periodes van neerslag als wadi zal functioneren en niet bruikbaar zal zijn als verblijfsplek.
- Het park dient voor de buurt een 3-dubbele functie te hebben: meer groen in de buurt, sociale ontmoetingsplaats voor burens in groep en informele ontmoetingen tussen burens, en de nood aan buitenruimte voor de woningen in de buurt met weinig of geen buitenruimte.

#### Bespreking

Het project werd grondig voorbesproken met de stadsdiensten, en algemeen kan worden gesteld dat de nieuwe openbare woongroenzone bijdraagt aan de uitbouw van de groenstructuur voor de wijk.

Er worden aan het ontwerp ook bijzondere voorwaarden opgelegd, waarvan enkele een antwoord bieden op deze bezwaren:

- Het vlakke deel van de centrale groenzone moet groter gemaakt worden zodat een meervoudig recreatief gebruik mogelijk wordt. Dit kan door de zone minder diep te maken, dit wordt in samenspraak met Groendienst bekeken.

- De voorziene spelprikkel staat vrij dicht tegen de bewoning, er moet een alternatieve locatie bekeken worden.

Voorts moet voor de aanleg van het park nog een technisch dossier worden ingediend, waarbij de aanleg van het buurtpark nog verder wordt verfijnd, aangepast aan deze voorwaarden.

### **9.9. Bezwaar Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent - groenklimaatas**

#### Bezwaar

In 'Ruimte voor Gent' wordt de ambitie voor de realisatie van de groenklimaatsassen hernomen: *'Om het GKA-effect tot bij zoveel mogelijk mensen te brengen, kunnen zijtakken ingezet worden. Daarbij moet de heraanleg van het openbaar domein de nodige fysieke verbinding voorzien om de groene klimaatdoelstelling visueel te maken. Zo kunnen verderop gelegen plekken en projecten binnen een gelijkwaardige GKA de reikwijdte ervan vergroten.'*

In de ontwerprichtlijnen wordt gesteld dat *'Extra openbaar groen dient te worden voorzien op de hoek van de Lindenlei en de Sint-Agnetestraat, als een lokale verbreding van de groenas. Hierdoor wordt de achterliggende wijk op de groenas betrokken.'* Hiervoor wordt de volledige breedte tussen de Sint-Agnetestraat en het waardevol beschermd gebouw ingenomen als openbare groenzone. Dit staat los van het nieuwe programma, maar mag natuurlijk aangewend worden om te voldoen aan de groennorm. Naast deze oppervlakte dient ook voldoende onbebouwde ruimte aanwezig te zijn voor infiltratie. Onbebouwde private ruimte wordt zo groen en onverhard mogelijk ingericht. Waar mogelijk wordt privégroen van tuinen zichtbaar en beleefbaar gemaakt van op de publieke ruimte zonder de privacy aan te tasten. Ook in de tuinen die alleen in de binnengebieden zichtbaar zijn, is het belang van hoogstammige bomen van passende grootte niet te onderschatten. Opgemerkt wordt dat de noodzakelijke brandweertogankelijkheid buiten de te voorziene groenzones dient gelegen te zijn.'

Het ontwerp beantwoordt niet aan de ontwerprichtlijnen omwille van volgende punten:

- Het buurtpark richt zich niet op de Lindenlei. De inrichting van de Sint-Agnetestraat met straatgeveltuinen, kan bezwaarlijk een verbinding van de groenas worden genoemd. Het groen bestaat uit slechts 3 bomen en enkele plantvakken.
- De arcade zou volgens de verklarende nota van het project een visuele en fysieke verbinding vormen tussen de Lindenlei en het buurtpark. Door de smalle en diepe arcade is de visuele verbinding er enkel loodrecht op de gevel, terwijl het groene binnenplein afgesloten wordt door een hekken en zo de doorwaadbaarheid uitsluit.
- De vraag wordt gesteld wie de groenperkjes in de Sint-Agnetestraat zal onderhouden.
- De bouwheer beweert 5 groenruimtes te creëren, doch dit klopt niet:
  - De historische binnenkoer en de Sint-Agnetestraat worden met water-ondoorlaatbare bestrating afgewerkt.
  - Het voorplein is een ondergrondse parking die slechts wordt bedekt met wat schaars groen, veel bestrating en privaatief want afgesloten door een poort.
- Het nieuwe voorplein zal door zijn vorm, oriëntatie en materialiteit zorgen voor de accumulatie van zonnearmte tijdens langere warme zomerperioden.
- De historische binnenkoer wordt hersteld naar het originele ontwerp, bijna volledig versteend met één boom. Zal deze binnenkoer geen hitte-eiland worden? Er wordt hier een meerstammige linde voorzien, deze blijft kleiner dan zijn soortgenoot en leent er zich niet toe om bij warm weer veel beschutting te bieden. Waarom wordt hier geen gevelgroen voorzien.
- De valorisatie van het groen aan de waterkant wordt uitgesloten van het project.

### Bespreking

Het ontwerpteam stelde voor het inrichtingsplan een buurtpark voor gelegen aan de zijde van de Wijngaardstraat. Door de aanpalende buurtparking mee op te nemen in het ontwerp, kon een veel grotere aaneensluitende groene ruimte worden ontworpen. Een groene doorsteek tussen het park en de Sint-Agnetestraat, en de verbreding en de vergroening van de Sint-Agnetestraat, zorgen voor de openbare verbinding tussen buurtpark en de groenklimaatas gelegen aan de Lindenlei.

Het ontwerp van het buurtpark gebeurde in samenwerking met de stadsdiensten, waarbij er werd gestreefd naar een bruikbaar buurtpark voor toekomstige bewoners en buurtbewoners. De voorziene verharding is gericht op de doorsteek voor actieve weggebruikers en de bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

Bijkomend zorgt het voorplein voor een bijkomende private verbinding tussen de Lindenlei en het buurtpark, met een publiek karakter. De voorziene poorten zullen enkel 's nachts worden gesloten.

Het voorplein wordt voldoende onthard en voorzien van beplanting, waardoor de accumulatie van warmte tijdens de zomermaanden beperkt zal blijven.

De historische binnenkoer wordt hersteld naar historisch model, en de Sint-Agnetestraat heeft verharding nodig voor het doorgaand verkeer en de hulpdiensten; er werd echter gestreefd naar minimale verharding. Aangezien het hier een beschermd monument betreft, wordt gevelgroen hier uitgesloten. Ook de definitieve keuze van de boom voor de historische binnenkoer, zal gebeuren in overleg met Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg.

Tenslotte kan worden meegegeven dat de groenperkjes in de Sint-Agnetestraat, net als het buurtpark, na overdracht aan het openbaar domein zullen worden onderhouden door de groendienst van de Stad Gent.

De valorisatie van het groen gelegen langs de Leie maakt geen deel uit van het ontwerp, omdat dit groen gelegen is op openbaar domein.

### **9.10. Bezwaar Ontwerp buurtpark**

#### Bezwaar

Vanuit de bezwaarindieners kunnen de opmerkingen op het ontwerp van het buurtpark als volgt worden samengevat:

- Het park kan niet worden beschouwd als buurtpark, maar is een semi-private tuin voor de toekomstige bewoners van het project en uitloop voor de galerij en de brasserie. De voorziene verharding is er enkel voor hulpdiensten, verhuishagens en ontsluiting van de galerij. Verder zijn er geen wandelpaden en de grote verzinking centraal in het park is ongeschikt voor de buurtactiviteiten.
- In eerdere fases van het project was er een grote wadi voorzien in het midden van het park. In de huidige aanvraag liggen de wadi's gegroepeerd langs de gevels van het monument en het buurtpark. Het midden van het park wordt aangelegd als verdiepte open ruimte, waardoor de kans groot is dat deze zich bij hevige regenval zal vullen met water.
- In eerdere fases van het project was er een lusvormig wandelpad voorzien rond de centraal gelegen wadi, dit wandelpad is niet voorzien in de huidige aanvraag. Hiermee wordt de kans gemist om een mooie ontmoetingsplaats voor de buurt te creëren.
- De studenten zullen deze plek graag als speelruimte willen gebruiken.
- De argumenten van de Groendienst 'om een luwe verblijfsplek te creëren' staat in contrast met de aanleg van een terras bij de voorziene brasserie langs het park.

- De bomen die worden voorzien op het dak van de ondergrondse garage zijn niet geschikt. De bomen die worden voorzien langs de tuinmuur van Sint-Agnetestraat 1 zijn erg dicht bij de tuinmuur ingepland en zullen naargelang de soort en de omvang de tuin van deze woning in de voormiddag in de schaduw plaatsen. De bomen staan erg dicht langs de brandweerweg en vallen buiten de zichtassen van de Sint-Agnetestraat en de Napoleon Destanbergstraat.
- Veiligheid: Het project voorziet geen verlichting in het park om ecologische redenen.
- Gascabine: de gascabine wordt verplaatst maar staat dicht bij de brandweerweg. Er wordt gesuggereerd dat een vangrail hier de veiligheid zou verhogen.
- Het aantal buurtbewoners zal toenemen, vergoot ook het beschikbare groen per inwoner? En kan worden voldaan aan de 3+30+300-regel die ook door de Vlaamse Overheid wordt gehanteerd? Niet alle boomsoorten worden vermeld, en het is niet duidelijk of iedereen vanuit zijn woning of kantoor 3 bomen van enig formaat kan zien. Zal door het voorzien van kleine bomen de minimale kruinbedekking van 30% worden gehaald?

### Bespreking

Het buurtpark zal na aanleg worden overgedragen aan het openbaar domein, en wordt niet voorzien van poorten waardoor het park zou kunnen worden afgesloten. Het betreft dus wel degelijk een openbaar buurtpark, waar de actieve weggebruiker ook op elk van de dag kan doorsteken.

Het lusvormig wandelpad werd op vraag van de stadsdiensten uit het ontwerp geschrapt, om de verharding in het park te beperken. Ook de wadi's werden op vraag van de stadsdiensten verplaatst naar de rand van het park, om het centrale gedeelte van het park te vrijwaren en ten allen tijde te kunnen gebruiken als park. Afwatering en infiltratie op het terrein werden zo voorzien, dat de verdiepte zone het grootste deel van het jaar droog zal staan.

Het terras horende bij de brasserie bevindt zich op privaat terrein, maar paalt aan het buurtpark. De inplanting van de wadi's en groen rond het terras, zorgen ervoor dat er toch enige afscheiding tussen beide is. De aanwezigheid van nieuwe ramen en aanpalend terras doorbreekt de westgevel van het historisch monument, die in bestaande toestand volledig gesloten is. Dit brengt levendigheid en sociale controle met zich mee, hetgeen positief wordt beschouwd naar het nieuwe buurtpark toe.

### **9.11. Bezwaar RUP - oppervlakte publiek groen**

#### Bezwaar

De algemene voorschriften (niet verordenend) van het RUP bepalen dat *'Bij nieuwe ontwikkelingen geldt een groennorm van 20 m<sup>2</sup> bijkomend publiek groen per woning. Met publiek groen wordt openbaar en recreatief groen bedoeld. Belangrijk is dat men bij de aanleg van publiek groen de groenzones zo veel mogelijk clustert in grotere gehelen om versnippering te vermijden. Dit komt de bruikbaarheid voor het publiek groen ten goede. Bestaand publiek groen moet bij het ontwerp van nieuwe woonzones zo veel mogelijk ontzien worden, door de gebouwen zo veel mogelijk in te planten buitende bestaande groenzones. De publieke ruimte wordt op duurzame wijze (her)ingericht. (Ver)nieuw(d)e straten worden van voldoende groen voorzien.'*

In de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften wordt bepaald dat *'Indien in een deelgebied de verplichting wordt opgelegd om publiek groen aan te leggen, moet dit nieuw publiek groen maximaal geclusterd worden, en zoveel mogelijk aansluiten bij reeds bestaande groenzones.*

*De publieke ruimte wordt (her)ingericht met respect voor inrichtingskwaliteit en de duurzaamheid van de publieke ruimte: op vlak van parkeren, het beperken van verhardingen of streven naar maximale doorlatende verhardingen, de ecologische groenstructuur, de waterstructuur en de waterbuffering via open grachten, fiets- en wandelverbindingen. Bij de aanleg van nieuwe straten en of de herinrichting van bestaande straten moet er straatgroen voorzien worden.'*

Het park wordt grotendeels gerealiseerd op grond van de Stad Gent, welke gelegen is buiten de projectzone. Er is in die zin sprake van een publiek privaat samenwerkingsproject.

De Stad Gent zou de aanvrager rechten verlenen voor de aanleg van openbaar groen op haar eigen domein opdat de aanvrager zou kunnen voldoen aan de verplichte groenvoorziening conform het RUP.

De aanleg van dit park op domein van de Stad Gent is bijgevolg ook een zaak van gemeentelijk belang nu hiermee een publiek park wordt gerealiseerd. In die zin beoogt de realisatie van het park dan ook de realisatie van een gemeentelijk project van algemeen belang op de grond van de Stad Gent.

Er wordt in het bezwaar verwezen naar arresten van de Raad, waardoor de gemeentelijke omgevingsambtenaar niet zou mogen oordelen over de MER-screeningsnota bij een project waarvan de gemeente zelf de aanvrager is. Gezien de Stad betrokken is bij de realisatie van het project en is informeel wel aanvrager voor de realisatie van een publiek park op eigen terrein van de stad. Er kan worden gesteld dat deze aanvraag in eerste administratieve aanleg door de deputatie dient te worden behandeld.

Het aanvraagdossier bevat geen enkel stuk dat het aannemelijk maakt dat de realisatie van dit park mogelijk is, meer bepaald dat de aanvrager beschikt over de rechten om het park uit te voeren. De realisatie van het park is onzeker, en zonder de mogelijke realisatie van het park kan de aanvrager niet voldoen aan de voorschriften van het RUP inzake verplichte groenaanleg.

#### Bespreking

Het project realiseert 39 woningen, en om aan de richtinggevende groennorm te voldoen, moet dus een oppervlakte van 780 m<sup>2</sup> publiek openbaar groen gerealiseerd worden.

De overdracht van privaat terrein naar openbaar domein in functie van de realisatie van het buurtpark bedraagt ca 1.003 m<sup>2</sup> (zonder meerekenen van het pad). Een gedeelte hiervan wordt gebruikt voor hemelwaterinfiltratie, doch er blijft voldoende oppervlakte beschikbaar om te voldoen aan de groennorm. Het project voldoet dus ook zonder het gedeelte groen van de buurtparking aan de voorschriften van het RUP.

Bijkomend staat de aanvrager in voor de aanleg van het park op het terrein van de bestaande buurtparking in eigendom van de Stad Gent. Dat perceel blijft uiteraard eigendom van de Stad. In het voortraject werd de realisatie van het park uitvoerig besproken met Stad Gent, waarbij tot een akkoord werd gekomen dat dit perceel mee als park mocht worden aangelegd, op voorwaarde dat een gedeelte van de parkeerplaatsen wordt gecompenseerd in de ondergrondse parking. De aanvrager staat in voor de aanleg van het park op dit perceel. Het realiseren van een groter buurtpark komt de buurt ten goede, en wordt dus positief beoordeeld.

De opmerking als zou deze vergunningsaanvraag door de deputatie behandeld moeten worden omwille van de argumentatie die in het Wasserij-arrest werd gehanteerd, is niet terecht. Artikel 15/1 van het omgevingsvergunningsdecreet werd intussen aangepast zodat er geen twijfel meer over kan bestaan dat enkel projecten waarvoor een project-MER moet worden ingediend en waarvoor geen ontheffing is verkregen, gevat zijn door dat artikel. Voorliggend project valt hier

niet onder, een screening volstaat. Bovendien is het college van burgemeester en schepenen hier geen aanvrager noch initiatiefnemer van het project. Ook aan de tweede voorwaarde van artikel 15/1 OVD is dus niet voldaan. Het betreft hier een privaat project waarbij op initiatief van de private partner en in overleg met de stadsdiensten voorgesteld wordt om aansluitend bij een nieuw openbaar park op privaat domein dat zal worden overgedragen naar het openbaar domein, ook een heraanleg te doen van een bestaand aanpalend terrein in eigendom van de stad. Dit voorstel maakt geenszins dat de hogere overheid bevoegd zou zijn om de omgevingsvergunning te verlenen.

### **9.12. Bezwaar Nood aan ontmoetingsruimte in de buurt**

#### Bezwaar

De buurtcomités zijn niet gehoord geweest in het ontwerptraject van deze omgevingsvergunning. De vraag en nood aan buurtgerichte functies zijn nochtans opgenomen in de ontwerprij omwille van de noodzaak aan een ontmoetingsruimte/groen buurtpark.

De buurtbewoners hebben nood aan een rustige plek voor het organiseren van buurtbijeenkomsten, en aan meer groen en plaats voor sociaal contact met de burens. Het park is niet echt bruikbaar en wordt bovendien 's avonds afgesloten door een hekken.

In het project wordt duidelijk voorkeur gegeven aan de optimale commerciële invulling waardoor geen plaats voor een gemeenschapruimte voorzien is.

#### Bespreking

De bijdrage van het project aan de buurt bestaat uit een deel buurtpark en een deel aanleg van het buurtpark voor het gedeelte dat eigendom is van Stad Gent, en de verbreding en heraanleg van de Sint-Agnetestraat met bijhorende overdracht aan het openbaar domein. Het buurtpark wordt voorzien als een plaats voor meer sociaal contact met de burens en waar ook buurtactiviteiten kunnen worden georganiseerd in open lucht.

Aangezien een groot deel van het project de restauratie van een beschermd monument betreft, wat op zich ook al een grote meerwaarde heeft en het algemeen belang dient, kan worden gesteld dat de bijdrage onder de vorm van aanleg en overdracht naar openbaar domein in verhouding is tot het gerealiseerde programma in het nieuwbouw gedeelte van het project.

### **9.13. Bezwaar Beplantings- en beheersplan**

#### Bezwaar

Doordat er geen beplantingsplan is van het park, noch beheersplan als onderdeel van de aanvraag, impliceert dit dat de aanvrager zelf zal kunnen bepalen hoe hij dit park kan inrichten. De vergunning zou zo een beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning. Dit is niet toegestaan conform rechtspraak en rechtsleer.

De aanvraag laat bijgevolg ook niet toe om aan te nemen dat het park wordt aangelegd met respect voor de inrichtingskwaliteit en de duurzaamheid van de publieke ruimte op vlak van parkeren, het beperken van verhardingen of het streven naar maximale doorlatende verhardingen, de ecologische groenstructuur, de waterstructuur en de waterbuffering via open grachten, fiets- en wandelverbindingen. De aanvraag is in die zin ook onvolledig.

#### Bespreking

De voorgelegde plannen geven een duidelijke aanduiding van de toekomstige aanleg van het buurtpark en de Sint-Agnetestraat. Dit volstaat voor de beoordeling van deze vergunningsaanvraag.

De vergunninghouder is verplicht om de openbare weg en groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. 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.

Daarom wordt aan de vergunninghouder steeds gevraagd een technisch dossier op te stellen, onder andere het beplantings- en groenbeheerplan, en de details van de parkinfrastructuur (zoals meubilair en speelinfrastructuur) maken deel uit van dit technisch dossier. Daar waar nodig moeten deze zaken ook aangepast worden aan de voorwaarden uit de vergunning. De aanvraag is bijgevolg niet onvolledig, maar zal verder worden verfijnd in het technisch dossier. De werken kunnen pas starten eens het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten. Het is dus zeker niet zo dat de vergunninghouder vrij is de finale aanleg anders te doen dan wat nu voorligt.

#### **9.14. Bezwaar Bicycle urbanism**

##### Bezwaar

Bij de ontwerprichtlijnen werd meegegeven dat het perceel ligt aan een hoofdfietsroute en dat er maximaal dient te worden ingezet op bicycle urbanism:

*'Fietsers en voetgangers kunnen vanaf de Lindenlei op een milieuvriendelijke, leesbare en conflictvrije manier tot aan de gebouwen en voorzieningen. Dit aspect bepaalt mee de mogelijke invulling. Fietsbereikbaarheid en fietsenstallingen richten zich naar de Lindenlei. Autoverkeer wordt zoveel mogelijk geweerd uit de groenklimaatas. Sinds de invoering van het circulatieplan in 2017 verwerkt de Lindenlei enkel nog bestemmingsverkeer voor de straat zelf. Het is niet nodig om de straat nog autoluwer te maken. Wel moet het laden en lossen op eigen terrein voorzien worden om storende interferentie met zwakke weggebruikers te vermijden.'*

- De laad- en loszone is voorzien in de Sint-Agnetestraat, waar niet gekeerd kan worden. Het laden en lossen gebeurt dus niet op eigen terrein en doet vermoeden dat er achterwaarts gemanooeuvreerd zal moeten worden bij het inrijden of uitrijden van de Sint-Agnetestraat naar de Lindenlei. Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties met de grote fietsstromen op de Lindenlei. Het voorzien van wachtzones en verkeerslichten is geen bevredigende oplossing.
- De bereikbaarheid van de fietsenstallingen is ondoordacht en de voorziene fietsenstallingen zijn fietsonvriendelijk. Er zijn niet voldoende fietsparkeerplaatsen voor de bezoekers van de horecazaken.
- De aanleg van de Sint-Agnetestraat wordt voorgesteld als een woonerf, doch door de inrit van de ondergrondse parking zal er veel meer gemotoriseerd verkeer komen in deze nu uiterst verkeersluwe straat.

##### Bespreking

In het RUP 'Stedelijk Wonen' werd reeds de keuze gemaakt om nieuwe woningen en nieuwe functies in te brengen.

Het project voorziet de opname van andere functies dan wonen, dit is goed voor de levendigheid van de buurt, van de stad en van het park.

Deze keuze brengt met zich mee dat moet worden gezocht naar een oplossing voor het laden en lossen zonder dat gemotoriseerd verkeer tot diep op de site moet kunnen. De inplanting van de gebouwen is ook afgestemd op een zo groot mogelijke aansluitende groenzones. De combinatie van die keuzes heeft geleid tot voorliggend ontwerp. Door verkeerstechnische ingrepen zoals het voorzien van paaltjes en verkeerslichten, worden de risico's op onveilige situaties zoveel mogelijk beperkt.

In verhouding tot de vloeroppervlakte die dit project omvat, is het aantal woningen erg beperkt. Er zijn bijgevolg geen grote verkeersstromen te verwachten. De aanleg van de Sint-Agnetestraat als woonerf benadrukt het verkeersluwe karakter van de straat en maakt het voor elke

weggebruiker - dus ook voor wie hier komt laden en lossen - duidelijk dat voetgangers en fietsers hier op gelijke voet staan als gemotoriseerd verkeer.

#### **9.15. Bezwaar Verkeersdruk**

##### Bezwaar

In de mobiliteitsstudie zit een verkeerstelling die niet relevant is aangezien deze is gemaakt op één specifiek moment en Sint-Agnetestraat momenteel een verwaarloosde en vuile steeg is die door de meeste fietsers en wandelaars wordt gemedend.

De verkeersdruk zal met de komst van het project toenemen. Het is ook niet duidelijk wat er gebeurt als de parkeergarage vol blijkt te staan.

De aanpalende straten dreigen snel onder hoge verkeersdruk komen te staan, en de kans is groot dat de bestaande schoolpoort aan de Lindenlei toch gebruikt zal worden voor leveringen.

##### Bespreking

Verkeerstellingen gebeuren steeds op basis van de bestaande toestand; de huidige staat van de Agnetestraat valt hier dus onder.

De verkeersdruk zal met het project inderdaad in beperkte mate toenemen, dit is echter eigen aan woonprojecten in de stad. Het project voorziet de nodige maatregelen voor het bewaren van de leefbaarheid en de kwaliteit van de wijk, zoals ondergronds parkeren, het verbreden en aanleggen van de Sint-Agnetestraat, het voorzien van een doorgang voor de actieve weggebruiker door het park, etc...

#### **9.16. Bezwaar Niet respecteren van de ontwerprichtlijnen van de stad**

##### Bezwaar

De stad Gent keurde op 8 juli 2021 ontwerprichtlijnen goed voor de schoolsite Lindenlei, met als doel de ruimtelijke uitgangspunten te verduidelijken voor dit gebied met *'aandacht voor de aanpalende woningen en de impact op de omliggende publieke ruimte.'*

De richtlijnen worden niet geconcretiseerd in het project.

Verschillende van de richtlijnen worden als aparte bezwaren behandeld.

##### Bespreking

De Stad Gent wil initiatiefnemers begeleiden in de opmaak van een stedenbouwkundig inrichtingsplan voor een privaat project. Een eerste stap in die begeleiding is de opmaak van ontwerprichtlijnen, een ambtelijk document voorafgaand aan de uitwerking van een stedenbouwkundig inrichtingsplan.

De ontwerprichtlijnen formuleren de ruimtelijke uitgangspunten en stedelijke ambities op maat van het project vanuit de krachtlijnen van Ruimte voor Gent, doch zijn geen voorschriften.

Deze uitgangspunten werden verder geïnterpreteerd en uitgewerkt door het ontwerpteam onder begeleiding van de stadsdiensten.

#### **9.17. Bezwaar Procesverloop**

##### Bezwaar

De ontwerprichtlijnen werd het volgende meegegeven: *'In het proces moet ook ruimte voor buurtinformatie of buurtbevraging voorzien worden? De realisatie van een nieuw project heeft een belangrijke impact op de buurt. Het is dan ook logisch om de buurt te betrekken bij het ontwerpproces. In overleg met de stad Gent kan onderzocht worden welke vorm deze participatie moet aannemen, en of de stad hierin kan begeleiden. In elke geval moet een*

*infomoment zo ingepland worden dat er nog opmerkingen kunnen meegenomen worden. Binnen de stad Gent zijn een aantal wensen en behoeften van de buurt reeds gekend: speelruimte voor kinderen, bergruimte, groen openstellen voor de buurt.*

*Daarnaast is er algemeen in de wijk grote vraag naar vergader-/ontmoetingsruimte voor de buurt (concrete vraag van vzw De Papegay), openbaar groen, speelruimte voor kinderen. Aan de ontwerpers wordt gevraagd een voorstel te doen over de wijze waarop zij de behoeften van de buurt correct in beeld willen krijgen en evalueren in kader van de opmaak van het stedenbouwkundig inrichtingsplan.'*

- Er is voor de buurt 1 infomoment geweest op 2 december 2023, waarbij de mensen in groepjes langs presentatiepanelen werden geloodst. Op herhaaldelijke vraag aan de wijkregisseur omtrent de bezorgdheid dat de buurtbewoners nog steeds niet werden gehoord voor een participatietraject, werd in extremis een tweede infomoment georganiseerd begin juli 2024, waar vele burens niet aanwezig konden zijn omwille van vakantie. Bij dit tweede infomoment waren de plannen reeds klaar.
- Buiten een informatiemoment is er geen buurtbevraging noch inspraak geweest, noch is er contact opgenomen met de buurtcomités om eens te luisteren naar de noden en behoeften om te zien waar er aan tegemoet gekomen kon worden.
- Er is een gebrek aan transparantie tussen de stedelijke overheid/eigenaar en de vastgoedontwikkelaar; dit zorgt voor onduidelijkheden en tast het vertrouwen aan van de buurtbewoners.
- Er werden diverse brieven geschreven aan de betrokken stadsdiensten, de betrokken beleidsmakers en de ombudsdienst. Deze brieven bleven onbeantwoord of waren afwijzend.
- Uit documenten in het vergunningsdossier blijkt dat er 3 vergaderingen waren waarbij de wijkregisseur aanwezig was zonder dat hij/zij nadien enig initiatief genomen heeft om de wijkbewoners te betrekken bij het project.
- Er was op geen enkel moment overleg met de buurtbewoners betreffende de aanleg van het park.
- Door het ontbreken van een maquette en doorsneden van het project in zijn stedelijke context, konden de bezoekers van het infomoment zich geen duidelijk beeld vormen van de impact van het project.

### Bespreking

Als vergunningverlenende overheid betreuren we het als de buurt het gevoel heeft dat er onvoldoende overleg is geweest, en dat er een gebrek is aan transparantie.

We merken wel op dat er op 2 december 2022 een eerste infomoment voor de buurt georganiseerd werd op het initiatief van de ontwikkelaar, waar het project werd toegelicht. Het infomoment werd in het oude schoolgebouw op het projectgebied georganiseerd. Op 9 juli 2024 werd een bijkomend infomoment gerealiseerd waar de finale plannen, die voor de omgevingsvergunning werden ingediend, konden worden ingekeken en vragen konden worden gesteld. Dit infomoment vond plaats in de Campus Sint-Lucas Gent, gelegen Hoogstraat 51 te Gent.

Ook vanuit de betrokken stadsdiensten werd steeds getracht de vragen betreffende het project zo correct mogelijk te beantwoorden. Als stadsdiensten kunnen wij echter geen vertrouwelijke informatie delen met externen zo lang het ontwerpproces loopt.

Elke stap in het ontwerpproces werd afgetoetst aan de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening, waarbij er geregeld werd teruggekoppeld met de verschillende diensten. Alle projecten worden op een gelijkwaardige en neutrale manier beoordeeld.

De voorliggende omgevingsvergunning doorliep de juiste procedure. Het openbaar onderzoek werd op correcte manier georganiseerd conform het Omgevingsvergunningsbesluit (BVR 27/11/2015). Hoewel het voeren van een constructieve dialoog met de aanpalende burens zeker aan te bevelen valt, is dit geen wettelijke verplichting en zijn bezwaren hierover ook niet van stedenbouwkundige aard.

#### **9.18. Bezwaar Brasserie**

##### Bezwaar

De brasserie in het park dreigt uit te groeien tot een potentiële bron van geluids- en circulatiehinder voor de omwonenden.

Dit gedeelte van het project was beter ingevuld geweest met gedeelde ruimtes die het sociaal weefsel tussen de wijk, de basisschool en de toekomstige bewoners van het project kunnen versterken.

##### Bespreking

Een brasserie maakt deel uit van een stedelijke omgeving; er bevinden zich in de buurt van het project voldoende publieke parkings die er voor zorgen dat deze functie slechts beperkte en aanvaardbare circulatiehinder voor omwonenden met zich mee zal brengen. Bovendien mogen we aannemen dat veel bezoekers ook met de fiets of te voet zullen komen gelet op de ligging in hartje Gent.

Wat betreft de geluidshinder, kan worden gesteld dat er voor de functie als brasserie met bijhorende openingsuren geen geluidshinder wordt verwacht. De dichte burens zijn de bewoners van de bovenliggende appartementen en de aanpalende school, de perceelsgrenzen van de aanpalende woningen bevinden zich op minstens 30 meter van de brasserie.

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen, en de voor dergelijke inrichtingen maximaal geluidsniveau mag niet worden overschreden; dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

#### **9.19. Bezwaar Conformiteit parkeerrichtlijnen Stad Gent**

##### Bezwaar:

De parkeerrichtlijnen van Stad Gent geeft volgende maxima mee voor de rode zone:

- Kantoren: maximaal 1,5 ppl/100 m<sup>2</sup>
- Wonen: 0,6 ppl/woonentiteit

Dit vertaalt zich voor dit project in:

- Kantoren: maximaal 32 parkeerplaatsen
- Wonen: maximaal 24 parkeerplaatsen

Er worden in het project 33 parkeerplaatsen voor kantoren en 31 parkeerplaatsen voor de woonentiteiten voorzien. Hiermee worden de maxima van de parkeerrichtlijnen overschreden.

- Het project is enkel bereikbaar via de Lindenlei (fietsstraat) en de smalle Sint-Agnetestraat, die doodlopend is en 2-richtingsverkeer in het gedeelte dat toegang geeft tot de inrit van de ondergrondse parking. Het is hier niet aangewezen de maxima van de parkeerrichtlijn te benaderen, laat staan te overschrijden.
- Ter compensatie van het schrappen van de buurtparking, worden in de ondergrondse parking 15 parkeerplaatsen voorbehouden voor buurtbewoners. Het is onduidelijk hoe de buurt van deze parkeerplaatsen gebruik zal kunnen maken. Bovendien zal deze nieuwe buurtparking zorgen voor bijkomende verkeer op de fietsas Lindenlei.
- In de mobiliteitsnota wordt uitgegaan van 94 autobewegingen per etmaal, waarvan slechts 36 in de ochtend- en avondspits. Dit lijkt een onderschatting te zijn. De

bewegingen t.b.v. het laden en lossen voor de kantoren en horeca en voor de pakjesdiensten worden zelfs helemaal niet in de berekening opgenomen.

- De overheid heeft bovendien verzuimd om de aanvrager te verplichten het zelfde aantal, namelijk 24 parkeerplaatsen, exclusief voor te behouden aan de wijkbewoners aan dezelfde voorwaarden (namelijk gratis). Het is onduidelijk hoe de buurt van deze parkeerplaatsen gebruik zal kunnen maken, bovendien zijn er geen garanties dat deze plaatsen ook effectief door hen zullen worden kunnen gebruikt.
- Er worden geen parkeerplaatsen voorbehouden voor deelauto's.
- Het beperkte autogebruik op de Lindenlei is het resultaat van doelbewust beleid en hoort beperkt te blijven.
- Er zijn verschillende openbare parkings op wandelafstand, waardoor zich de vraag opdringt voor wie de 83 voorziene parkeerplaatsen zijn bestemd. Er is geen enkele goede reden om zo'n groot aantal private parkeerplaatsen aan te leggen, dit gaat lijnrecht in tegen het stedelijke beleid van de laatste jaren om het STOP-principe actief in de wijken te brengen.

#### Bespreking

Op het ogenblik dat het ontwerpproces werd opgestart, bevond de site zich in oranje zone. In de loop van het ontwerpproces werd dit rode zone, maar aangezien het ontwerp reeds gevorderd was werd akkoord gegaan met het verder werken op de parkeerrichtlijnen van de oranje zone.

Ook het bepalen van het aantal te compenseren buurtparkeerplaatsen, is gebeurd in overleg met Stad Gent. Na realisatie van de parking, zal de initiatiefnemer in overleg gaan met Stad Gent, om te bespreken op welke wijze de parkeerplaatsen door de buurt gebruikt kunnen worden.

#### **9.20. Bezwaar Parkeerdruk en schrappen buurtparking**

##### Bezwaar

De buurtparking wordt geschrapt en vervangen door een buurtpark. De geschrapte parkeerplaatsen worden niet gecompenseerd via een vrij toegankelijke toegangsweg. Hierdoor wordt er gevreesd voor serieuze extra parkeerdruk door het bijkomende programma, mede doordat in de buurt (school, Iepenstraat en Coupure Rechts) ook vele parkeerplaatsen zijn verdwenen of zullen verdwijnen. Wonen in de stad moet leefbaar blijven, in de nabijheid van de woning kunnen parkeren maakt daar deel van uit.

Bovendien verdwijnen er stedelijke beveiligde fietsenstallingen, zonder dat hier een alternatief voor in de plaats komt.

##### Bespreking

De stad Gent 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 wordt steeds een evenwicht gezocht 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 parkeerdruk van het bijkomende programma wordt opgevangen door de nieuwe ondergrondse parking, het project beantwoordt aan de parkeerrichtlijnen van Stad Gent.

Op de site van het project bevindt zich vandaag de dag slechts één stedelijke beveiligde fietsenstalling, namelijk aan de Wijngaardstraat. Deze fietsenstalling blijft behouden binnen het huidige project.

### **9.21. Bezwaar Historische referenties**

#### Bezwaar

In tegenstelling tot wat de vergunningaanvrager doet uitschijnen, vertoont het ingediende ontwerp geen referenties naar het oorspronkelijke 15<sup>de</sup> eeuwse klooster, noch naar de oude nijverheidsschool KTA, en is er zelfs mee in contradictie te noemen.

Het nieuwbouwproject langsheen de Sint-Agnetestraat scheidt zich af van de historisch geklasseerde gebouwen.

#### Bespreking

We verwijzen hiervoor naar het advies van Onroerend Erfgoed.

### **9.22. Bezwaar Prestigieus project**

#### Bezwaar

Het project omvat ruime en dus dure appartementen, en zal de sfeer in de buurt veranderen. Op termijn is dit nefast voor het bruisende en diverse stadsleven, het zou leuk en meer verrijkend zijn mochten er meer diverse inwoners komen.

#### Bespreking

Binnen een omgevingsaanvraag kan een uitspraak gedaan over de woonkwaliteit van de voorziene woonentiteiten. Wie de toekomstige bewoners worden, is echter geen stedenbouwkundige aangelegenheid.

### **9.23. Bezwaar MER-screening**

#### Bezwaar

De vergunningsaanvrager geeft aan dat het ganse project geen enkel aanzienlijk effect met zijn meebrengt.

Dit is foutief en wijst op een onderschatting door de aanvrager van de impact van het project op zijn onmiddellijke omgeving.

Op basis van volgende redenen volstaat een project mer-screening niet:

- In de MER-screening over de effecten op bodem en grondwater geeft de aanvrager aan een lozingsnorm van Arseen aan te vragen en verder zal opvolgen via staalnames. Dit is niet voldoende om aan te geven dat er geen aanzienlijke effecten zijn.
- Er staat een tegenstrijdigheid in de project mer-screening. Een deel van de projectsite wordt als zeer kwetsbaar beschouwd voor grondwater en er wordt ook aangegeven dat in de directe omgeving zich meerdere kwetsbare locaties zijn zoals ziekenhuizen en scholen terwijl de conclusie is dat er op bodem en grondwater geen gevolgen zijn voor de aanleg van het project mits opvolgen van maatregelen.
- In de project mer-screeningsnota en nota van bemaling staat dat er gewerkt wordt in een waterremmende wand en dat er aangeraden worden om voor en tijdens de bemalingswerken zettingsmetingen moeten uitgevoerd worden bij de dichtste omliggende panden. Doordat het beheersing van de effecten pas kan geëvalueerd worden tijdens de werken met zo nodig bijsturing, impliceert dat in dit stadium niet kan worden aangenomen dat de effecten van de werken niet aanzienlijk zullen zijn.

#### Bespreking

- De aanvrager heeft de mogelijkheid in de vergunningsprocedure om lozingsparameters aan te vragen. De bevoegde overheid voor het toestaan van de lozingsparameters is de VMM bevoegd voor Afvalwater. De lozingsparameter wordt toegestaan door deze instantie. Mits voorwaarden wordt de effecten beperkt.

- Door het project zal de verharding in de geplande situatie afnemen. Daarnaast zal het hemelwater hergebruikt worden en wadi's voorzien. Dit is gunstig in functie van klimaatadaptatie/ het hitte-eiland effect en de kwetsbare omwonende. Het grondwater zal door het project meer worden aangevuld wat ten goede komt aangezien het hier als zeer kwetsbaar beschouwd wordt. De conclusie die gesteld wordt is bijgevolg correct.
- In het dossier zijn zettingsmetingen opgenomen. Op basis van de berekening zijn deze aanvaardbaar. De metingen en het resultaat werden ook gunstig beoordeeld door de VMM bevoegd voor Grondwater. De aanbevelingen opgenomen in de 'Nota invloed bemalingen Lindenlei\_Gent' om zettingsmetingen op de dichtstbijzijnde panden kunnen als bijzondere voorwaarde opgenomen.
- Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgenomen:
  - Vóór de start van de bemalingswerken, én tijdens de bemalingswerken dienen zettingsmetingen op de omliggende panden uit gevoerd worden als bijkomende veiligheidsmaatregel. Deze dienen in de eerste dagen minimum 1 maal per dag te gebeuren. Bij stabilisatie van de meetresultaten kan men deze meetintensiteit verminderen. Deze resultaten dienen in de aanvangsfase iedere dag beoordeeld te worden door de leidinggevende ingenieur, later op week basis.

Er wordt bijgevolg geoordeeld dat een MER-screening volstaat.

#### **9.24. Bezwaar Bemaling**

##### Bezwaar

Er wordt bezwaar ingediend tegen de ingediende bemaling:

- Er wordt niet voldaan aan de BBT. In het aanvraag dossier wordt niet vermeld waarom retourbemaling niet kan toegepast worden. De BBT is retourbemaling en dient te worden toegepast.
- De naastliggende eigendommen worden tijdens de bouwfase niet beschermd. Er is een groot risico op zettingen.
- Er wordt een afwijking gevraagd op de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het Vlarem.
- De aanleg van een waterremmende wand tot 20 m diepte zal aanleiding geven tot zware trillingen en zettingen.
- Er wordt gekozen voor de goedkoopste oplossing. In plaats van te retourneren omdat er Arseen in de grond zit, wordt dit water geloosd in oppervlaktewater. Er mag wel Arseen geloosd worden in oppervlaktewater maar er mag niet geretourneerd worden. Er dient een afwijking aangevraagd zodat dit water toch kan geretourneerd worden of er dient een zuiveringsinstallatie voorzien worden.

##### Bespreking

- De bemalingscascade werd afgetoetst en gunstig beoordeeld door de VMM bevoegd voor grondwater. De reden dat niet geretourneerd kan worden is niet alleen de aanwezigheid van Arseen in de ondergrond, maar ook door de bebouwde omgeving en gebrekkige ruimte op het bouwterrein is retourneren of een oppervlakkige infiltratie niet haalbaar. Om te retourneren moet er een beschikbare groenzone aanwezig zijn op ongeveer meer dan 60 m van de bouwput. Dit is niet aanwezig op het bouwterrein.
- De zettingen werden bestudeerd in het dossier en worden aanvaardbaar geacht. De aanbevelingen opgenomen in de 'Nota invloed bemalingen Lindenlei\_Gent' om zettingsmetingen op de dichtstbijzijnde panden worden als bijzondere voorwaarde opgenomen.

- Het is mogelijk binnen de wetgeving om een afwijking of bijstelling aan te vragen. De bijstellingen worden verder in het dossier beoordeeld.
- De aanleg van de waterremmende wanden zullen er juist voor zorgen dat de zettingen en de gebouwen in de omgeving beschermd worden. Het plaatsen van de wanden kan inderdaad voor een tijdelijke kort durende trillingen of zettingen veroorzaken. Maar dit is slechts van beperkte duur.
- Het plaatsen van een waterremmende wand is geen goedkope oplossing. Retourneren is door ruimtegebrek niet mogelijk.

### **9.25. Bezwaar Wateroverlast**

#### Bezwaar

Er wordt gevreesd voor wateroverlast bij het uitgraven van een 2 lagen verdieping parking (inwoner Iepenstraat). Vroeger stonden de kelders in de Iepenstraat en de Wijngaardstraat vaak onder water, de vrees bestaat dat dit door de aanleg van de ondergrondse parking dit opnieuw zal gebeuren, aangezien het project ook veel bijkomende verharding voorziet.

Het ontwerp voorziet een buitenmaats ondergronds volume. De blijvende negatieve impact op de waterhuishouding van de buurt werd niet onderzocht.

#### Bespreking

Door het project zal de verharding in de geplande situatie afnemen. Daarnaast zal het hemelwater hergebruikt worden en zijn er wadi's voorzien. Het water zal dus meer op het terrein gehouden worden en minder snel afvloeien naar riolering of nabijgelegen waterlopen. Er zitten Sirio berekeningen in het dossier die aantonen dat:

- de wadi in de zuidelijke tuin over een periode van 100 jaar 19 keer zal overstorten. Van de totale neerslag zal 64,4% worden hergebruikt, 35,4% worden geïnfiltreerd en 0,2% worden overgestort;
- de 3 wadi's in het park over een periode van 100 jaar 10 keer zal overstorten;
- de infiltratieriool in de Sint-Agnetestraat over een periode van 100 jaar 192 keer zal overstorten, wat neerkomt op minder dan 2 keer per jaar. Met een gemiddelde infiltratiecapaciteit zal dit ongeveer 11 keer zijn, wat overeenkomt met iets meer dan eens in de 10 jaar.

Volgens de berekening wordt het water op de site in de nieuwe situatie veel meer opgevangen en zal er veel minder water overlopen naar de omgeving (riolering/Leie).

Daarnaast wordt er ook een volledige gescheiden rioleringsstelsel op de site aangelegd.

Momenteel loopt het gemengde riool van de Sint-Agnetestraat richting de Napoleon Destanbergstraat, maar in de toekomst zal het regenwaterafvoersysteem van de Sint-Agnetestraat worden omgeleid naar een overstortpunt in de Leie.

Het project zal in kader van de waterhuishouding gunstig zijn ten opzichte van de bestaande situatie.

In functie van de aanleg van de ondergrondse parking kan geargumenteed worden dat de grondwaterstromingen naar het laagste punt stromen. Dit is in de richting van de Leie (of de Coupure). De stromingen lopen dus weg van de Iepenstraat en de Wijngaardstraat.

Er wordt bijgevolg geen bijkomende wateroverlast door het project verwacht.

### **9.26. Bezwaar Aantasting waarde van de aanpalende eigendommen**

#### Bezwaar

Voorliggende omgevingsaanvraag zal leiden tot de aantasting van de waarde van de aanpalende eigendommen, door de aangetaste woon- en levenskwaliteit van de panden (creatie van geslotenheid, inzicht, en verminderd (zon)licht).

Een andere inrichting van de site, waarbij meer afstand wordt gehouden ten opzichte van de bestaande bebouwing in de Sint-Agnetestraat, zou hier een oplossing kunnen bieden.

#### Bespreking

Een eventueel effect op de waarde van aanpalende eigendommen is geen stedenbouwkundige aangelegenheid, in tegenstelling tot eventuele vermindering van woonkwaliteit.

Het verbreden en heraanleggen van de Sint-Agnetestraat en het nieuwe buurtpark zijn een meerwaarde voor de buurt, ook dat kan een effect hebben op de waardebepaling van panden in deze omgeving.

### **9.27. Bezwaar Onveilige trappen**

#### Bezwaar

De in de nieuwbouw voorziene trappen zijn niet comfortabel. De aanwezigheid van liften laat toe om deze veiligheidskwestie te omzeilen en ontmoedigt het gebruik van de trap. Het levert bijgevolg geen sociaal duurzaam ontwerp op.

#### Bespreking

De aanvraag moet ten allen tijde voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

### **9.28. Bezwaar Rooilijnenplan**

#### Bezwaar

De Sint-Agnetestraat wordt heringericht en verbreed, en publiek domein wordt bij het projectgebied ingelijfd.

Zolang de Gemeenteraad zich hieromtrent niet heeft uitgesproken, komt het aanvraagdossier niet voor vergunning in aanmerking.

#### Bespreking

De gemeenteraad moet zich hier inderdaad over uitspreken. De regelgeving laat toe die gemeenteraadsbeslissing te integreren in de vergunningsprocedure. Het dossier wordt dus eerst aan de gemeenteraad voorgelegd om het rooilijnenplan en de inrichting van de nieuwe wegenis goed te keuren, alsook op de opname in het openbaar domein van de stad. Het college kan pas een vergunning verlenen nadat de gemeenteraad zich hierover heeft uitgesproken. Dit is de decretaal voorziene procedure voor dossiers die de aanleg, wijziging, aanpassing of opheffing van een gemeenteweg omvatten.

## **10. OMGEVINGSTOETS**

### **10.1. Advies Team stadsbouwmeester**

Voorliggende aanvraag OMV\_2023165750, betreft de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als de Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de stad Gent van een groenzone, door Lindenlei bv, gelegen te Coupure 54 en Lindenlei 38, 9000 Gent.

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer ter advisering, op 9 februari 2023, 11 mei 2023 en 29 juni 2023. Nadien werd Team Stadsbouwmeester betrokken in de gecoördineerde overlegmomenten en was er bilaterale afstemming met betrekking tot de architectuur, tot een gunstig advies werd bekomen.

#### Stedenbouwkundig

De projectsite is gelegen langsheen de Lindenlei in het centrum van de stad, vlakbij de Coupure. Dit perceel omvat de gebouwen van de voormalige nijverheidsschool, de oudste technische onderwijsinstelling van Vlaanderen. De huidige site is beschermd.

GO! heeft de site verkocht, en in functie van ontwikkeling werd in 2021 door de Stad een richtlijnennota opgemaakt, met verduidelijking van de juridische mogelijkheden, beleidskaders, omgang met erfgoed, ruimtelijke uitgangspunten, mobiliteit, ligging aan groenklimaat-as, implementatie van groen, bouwhoogtes,..

In het projectgebied is ook het perceel met de tijdelijke parking opgenomen.

Het project gaat uit van behoud van de waardevolle gebouwen, de niet waardevolle worden afgebroken. Daarnaast wordt een nieuw volume toegevoegd dat de hoek maakt met de Lindenlei en de Sint-Agnetestraat. Zo wordt de gevel langs de Lindenlei vervolledigd, en worden vier doorwaadbare verbindingen gemaakt van de Lindenlei naar het hart van de site, met daarbij elk een eigen karakter.

Drie van de verbindingen gebeuren via de private tuinen en koeren. De vierde verbinding wordt gevormd door de verbreding van de Sint-Agnetesteeg. Het nieuwe volume trekt zich terug ten aanzien van de huidige grens, waardoor een bredere en leesbare verbinding ontstaat.

De bestaande buurtparking wordt mee opgenomen in een groen klimaat-park, en de parkeerplaatsen worden ondergronds opgenomen in het project.

Dit zorgt voor bijzondere mogelijkheden. De nieuwe verbrede steeg neemt de rol op als ecologische en publieke stedelijke verbinding naar het dieperliggende parkje. Langs deze as wordt ook de parking ontsloten.

Door het stedenbouwkundig opzet wordt met het project een publiek park opgenomen, met een leesbare ontsluiting. Zo ontstaat een nieuw waardevol stadsdeel, waarbij de site wordt geopend en opgenomen in het stedelijk weefsel.

Aan zijde Lindenlei wordt het nieuw volume opgebouwd met een bijzondere kop en mooie compositie, vanuit de verbinding met het historisch volume. Het is boeiend dat het nieuwe volume een andere hoogte heeft, met een goede maat vanaf de straat. Daardoor doet het gebouw volumetrisch niet alsof het deel is van het bestaande. Door de ligging aan de groenklimaat-as, met veel ruimte, bomen, is de hoogte verantwoord.

### Programma

Voor wat betreft de inpassing van programma, is vertrokken vanuit de kwaliteiten en volumes van de gebouwen zelf. Dat is erg positief. Er wordt vertrokken van het historisch patrimonium van de site en het aantrekken van creatief gebruik. Er zal een residentieel programma worden voorzien, rekening houdend met de structuur en het patrimonium, waardoor allicht grotere units zullen worden ingepast. Daarnaast wordt de site opengesteld door er verschillende functies aan te koppelen, zoals een bar, restaurant, en buurtgroen.

### Architecturaal

Ter hoogte van de waardevolle gebouwen zijn de ingrepen erg zorgvuldig, doordacht en op maat van het monument. De grandeur van de gevels wordt hersteld, structurele openingen en het algemeen ritme worden behouden om tot een leesbaar en homogeen geheel te komen. Zo wordt een nieuwe ingreep ingevoegd onder de vorm van een colonnade als punctuele en boeiende ingreep, ze maakt mee de overgang op het gelijkvloers, maar vormt tegelijk een terras voor de woningen op de eerste verdieping.

De nieuwe volumes werden ontworpen met de monumentale gebouwen als leidraad, naadloos integrerend in de context van de buurt. Op deze manier wordt de synergie tussen oud en nieuw

versterkt. Het gebouw zoekt relatie met zowel de waardevolle gebouwen in het project, als met de herenwoningen langs de Lindenlei. De grote daken en kleinere volumes zijn erg boeiend. Architecturaal worden volumes opgebouwd als verwanten van elkaar, als een herinterpretatie van de elementen van het monument. Er wordt relatie gezocht met het dakenlandschap van de omgeving, door de inpassing van hellende daken. De uitdrukking is geritmeerd, gedetailleerd, doordacht en contextgebonden opgebouwd. In het ontwerp gaat aandacht naar de bijzondere momenten. De uitdrukking is op maat van het programma en het wonen. Er wordt ingezet op levendigheid langs de Sint-Agnetestraat.

Er zijn duidelijke uitspraken over de gerichtheid. Ter hoogte van de Sint-Agnetestraat is het volume bewust tweezijdig opgebouwd, naar straatzijde als naar het plein. De gevelkop aan de doorsteek wordt eerder gesloten voorgesteld, door in te zetten op het tweezijdige wonen wordt de publieke doorsteek niet geclaimd door het wonen.

### Conclusie

Team Stadsbouwmeester waardeert sterk de inspanningen van het ontwerpteam om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Volgens de Kwaliteitskamer wordt een straf, ambitieus en spannend project gepresenteerd. Het is erg bijzonder in de omgang met het erfgoed, het project is erg contextgebonden en bijzonder verzorgd en gedetailleerd opgebouwd. De nieuwbouwen zorgen voor zowel stedenbouwkundige als architecturale meerwaarde voor de stad, als ook het publieke klimaatparkje draagt bij op grotere schaal aan de ecologie in deze stad. Het ontwerp daarvan is eveneens erg bijzonder.

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.

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

### Inrichtingsplan

Het inrichtingsplan voor de volledige site is zorgvuldig uitgewerkt. Er wordt voldoende aandacht geschonken aan de verschillende karakters van open ruimtes, met een duidelijke opbouw van private naar meer publieke en tenslotte openbare ruimtes.

Het beschermd monument wordt duidelijk leesbaar door de sloop van de aanpalende gebouwen.

De inplanting van de nieuwbouw zorgt voor een nieuwe gevel aan de Lindenlei en definieert een duidelijk bouwblok.

De keuze voor de inplanting van het wijkpark aan de achterzijde, heeft vele kwaliteiten: het binnengebied van het bouwblok wordt onthard en vergroend, en door het opnemen van de aanpalende buurtparking in de aanleg van het wijkpark, kan er een grotere aaneensluitende oppervlakte groen worden gerealiseerd.

De Sint-Agnetestraat wordt door het terugtrekken van de bouwlijn een volwaardige straat, die samen met het nieuwe pad door het park de doorwaardbaarheid van de buurt wezenlijk verbetert.

### Ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stedelijk Wonen'

Het ruimtelijke uitvoeringsplan bevat stedenbouwkundige voorschriften, die de nodige basis bieden voor het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij dan zowel om een aantal algemene voorschriften die ook van toepassing zijn op deze zone, als de specifieke zonevoorschriften.

Het voorliggende project is in overeenstemming met de voorschriften van het RUP. Niet alles is tot in detail in het RUP vastgelegd zodat aanvullend bij de RUP voorschriften nog steeds een afweging van de goede ruimtelijke ordening nodig is voor een aantal aspecten.

### Bouwvolume nieuwbouw

#### *Bouwhoogte*

De mogelijke bouwenvolpoe wordt bepaald in het RUP 'Stedelijk wonen'. Het RUP schrijft een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen voor, zonder daarbij een hoogte per bouwlaag te bepalen. In het dakvolume kan bijkomende één functionele bouwlaag worden voorzien.

De verhoogde kroonlijst vormt geen extra bouwlaag,

Huidige aanvraag voorziet 4 bouwlagen en een bijkomende bouwlaag in het dakvolume.

De kroonlijsthoogte bedraagt 15,18 m voor het volume aan de Lindenlei, en 14,94 m voor het volume aan de Sint-Agnetestraat.

In de omgeving bevinden zich nog bestaende en/of recent vergunde panden met minstens 3 of 4 bouwlagen met gelijkaardige kroonlijsthoogtes.

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgestelde hoogtes passen binnen het straatbeeld.

Door het verbreden van de Sint-Agnetestraat, houdt het nieuwe bouwvolume meer afstand ten opzichte van de bestaende bebouwing aan de overkant van de straat, wat positief is voor de inpasbaarheid van deze nieuwbouw in zijn context.

#### *Dakvorm*

Het RUP stelt dat verschillende dakvormen zijn toegelaten, maar dat er rekening moet worden gehouden met de omgevingskenmerken, in het bijzonder de dakvorm van het gebouw/de gebouwen waartegen aangebouwd wordt.

Het bouwvolume aan de Lindenlei wordt voorzien van een afgeplat zadeldak, het volume aan de Sint-Agnetestraat van een mansardedak.

De dakvorm verwijst naar de schilddaken van de historische gebouwen, maar geeft hier een hedendaagse invulling aan. De dakvorm houdt ook rekening met de omgevingskenmerken, er kan worden gesteld dat de voorgestelde dakvorm aanvaardbaar is.

#### *Bouwdiepte*

Het RUP heeft geen voorschriften betreffende de bouwdiepte. De bouwdiepte moet dus gemotiveerd worden vanuit de ruimtelijke kwaliteit van het gebouw zelf en de omgeving.

Het volume aan de Lindenlei heeft ter hoogte van de aansluiting op het historisch gebouw een bouwdiepte van 16,9 m ten opzichte van de Lindenlei.

Het volume langs de Sint-Agnetestraat heeft een bouwdiepte van 16,9 m ten opzichte van de Sint-Agnetestraat. Op de verdieping springt de gevel 2,6 m terug voor de realisatie van inpandige terrassen aan de zuidgevel.

De afstand tussen het nieuwe bouwvolume en de gevel van het beschermd gebouw bedraagt 21,2 m. Dit is in stedelijke context een comfortabele afstand, zonder dat het gevoel van binnenplein verloren gaat.

De in de nieuwbouw voorziene appartementen zijn allemaal doorzon-appartementen, met in de kern circulatie, bergingen en badkamers, zodat ook de natuurlijke verlichting van de leefruimtes door de voorziene bouwdiepte niet in het gedrang komt.

Bijgevolg kan worden gesteld dat de bouwdiepte van de nieuwbouw aanvaardbaar is.

### Programma

#### Wonen

In totaal worden 39 appartementen voorzien: 8 1-slaapkamerappartementen, 22 2-slaapkamerappartementen en 9 3-slaapkamerappartementen. De meergezinswoningen hebben een goede mix van groottes en aantal slaapkamers.

Verschillende appartementen bevinden zich in het beschermd monument, wat beperkingen oplegt wat betreft het indelen van de ruimtes naar slaapkamers.

Alle appartementen zijn voldoende ruim, en het wordt gewaardeerd dat er wordt ingezet op woonkwaliteit eerder dan op maximalisatie van aantal wooneenheden.

#### Economisch programma

Volgens de Visienota Detailhandel en Horeca bevindt het pand zich in buurtwinkelgebied. Dit zijn gebieden waar wonen dominant is en enkel buurtwinkels zijn toegelaten. Dat zijn kleinhandelsbedrijven met een beperkte omvang, ze zijn maximaal 600m<sup>2</sup> groot, met uitzondering voor de categorie voeding. De publiek toegankelijke vloeroppervlakte van het horecagedeelte bedraagt hier 157,6 m<sup>2</sup>, wat kleinschalig is en past binnen visienota.

Er worden tien individuele kantoorruimtes op het gelijkvloers voorzien, acht in de bestaande gebouwen en twee in de nieuwe gebouwen. De oppervlaktes variëren tussen ongeveer 96m<sup>2</sup> en 332m<sup>2</sup>. De plannen rond de kantoren passen perfect binnen de afspraken van het verlopen voortraject.

Er wordt ook 1 galerij voorzien, in een speciaal volume – de voormalige stoommachinelokaal (M.O.G1) - van 146m<sup>2</sup>. Voor het uitbaten van de galerij wordt de functie van dit lokaal gewijzigd naar detailhandel, zodat er ook kunstwerken kunnen worden verkocht.

De aangevraagde functies passen alle in een binnenstedelijke context, zorgen voor een gewenste verweving van functies en voor levendigheid op deze site. Ze passen binnen de RUP-voorschriften en komen voor vergunning in aanmerking.

#### Visueel vormelijke aspecten - Architectuur

De site heeft een rijke geschiedenis van evolutie en verandering. Er waren in het verleden religieuze, militaire en onderwijsinstellingen gehuisvest. In het verleden stond in de noordelijke hoek van de site aan de Lindenlei een groot broodpakhuis (tot midden 20<sup>ste</sup> eeuw).

De twee nieuwe gebouwen hebben een gemeenschappelijk architecturaal karakter, geïnspireerd op de bestaande gebouwen.

Het gebouw aan de Lindenlei herinterpreteert elementen van het monument. De gevel volgt het principe van een bestaand bakstenen gevelscherm met een teruggetrokken dak. De gevel is symmetrisch opgebouwd met een asymmetrische doorgang. Er is een sterk verticaal ritme dat wordt geaccentueerd door diepe dragende bakstenen pilasters. Consistente bakstenen en stenen banden, plinten en borstweringen creëren een secundair horizontaal ritme en zorgen voor een gevoel van continuïteit over alle gevels.

Het gebouw aan de Sint-Agnetestraat krijgt een rustige gevel, met een regelmatig raamritme naar de straat.

De gevels van de bestaande gebouwen zijn opgebouwd uit een stenen plint met bakstenen gevels. Deze materialiteit wordt doorgetrokken naar de nieuwe gevels langs de Lindenlei en de Sint-Agnetestraat.

Het baksteenpalet voor de nieuwe gebouwen sluit aan bij de bakstenen van het bestaande gebouw. Er wordt gekozen voor een klein formaat rode baksteen: bij het hoekgebouw worden deze geplaatst in kruisverband, langs de Sint-Agnetestraat wordt gekozen voor een eenvoudiger strekverband.

De plint en de zelfdragende galerij worden uitgevoerd in een robuuste lichtroze steen.

Het project werd uitvoerig besproken met de kwaliteitskamer. Voor de architecturale uitwerking wordt verwezen naar het advies van Team Stadsbouwmeester, waarbij de omgevingsambtenaar zich aansluit.

## Mobiliteit

### *Circulatie op en naar de site*

Wandelaars en fietsers zullen de site goed kunnen bereiken. Zeker de aanwezigheid van de primaire stedelijke fietsroutes maken het project uitermate goed bereikbaar met de fiets. Ook op de site zelf staat de circulatie in het teken van de actieve weggebruikers. Door de nieuwe, autovrije verbinding tussen de Wijngaardestraat en de Sint-Agnetestraat is het project vooral voor voetgangers op een aangename manier doorwaadbaar en verbetert de 'walkeability' van de omgeving.

In functie van de integrale toegankelijkheid moet het zijpad (met een breedte van 1,20 m) in het park ter hoogte van de bank verbreed worden naar 1,50 m, zodat een draaicirkel met diameter van 150 cm kan worden gerealiseerd. Deze verbreding wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**, en moet verder worden gedetailleerd in het technisch dossier.

Met betrekking de autocirculatie is er in functie van de verkeersveiligheid op de Lindenlei terecht voor gekozen om de inrit van de ondergrondse parking in de Sint-Agnetestraat in te richten en niet rechtstreeks aan te sluiten op de Lindenlei. Op deze manier wordt er geen nieuw conflictpunt gecreëerd op de Lindenlei.

Een bezorgdheid bij het project is het bijkomende autoverkeer op de Lindenlei, een intens gebruikte fietsstraat en belangrijk sluitstuk in het stadsregionaal fietsnetwerk. Het is niet eenvoudig of eenduidig te bepalen hoeveel extra autocirculatie op deze as aanvaardbaar is zonder de kwaliteit van deze belangrijke fietsas te ondermijnen. Er zijn immers geen beschikbare richtlijnen die bepalen wat het maximale aantal motorvoertuigen (mvt) op primaire fietsassen mogen zijn, zonder de ambities voor deze fietsassen te ondermijnen. Voor fietsstraten bestaat dit wel en legt het Vlaamse fietsvademecum een maximum op van 1000 mvt per dag. Rekening houdend met de Gentse context (= zeer hoog fietsaandeel in de modal split) en de doelstellingen van een primaire stedelijke fietsroute, moet worden getracht om hier mooi onder te blijven.

Door de nieuwe ondergrondse parking zit het project mooi onder de Vlaamse Fietsvademecumnorm.

Hoewel niet onoverkomelijk, zal de ondergrondse parking wel een -waarschijnlijk vrij beperkte- impact hebben op de kwaliteit van de fietsas. Het is belangrijk dat het project ook in de toekomst blijft inzetten op een duurzame en ambitieuze modal split, waarbij de kaart moet worden getrokken van de actieve weggebruiker en zo het autogebruik te gaan beperken.

### Parkeren

Het parkeerluik wordt afgetoetst aan de parkeerrichtlijnen van de stad. Deze stedelijke richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend: 1) de functies, 2) de ligging, 3) de grootte.

De grens van de parkeertariefzones in deze omgeving werden recent aangepast waardoor deze site vandaag binnen de rode zone gelegen is. Tijdens het voortraject was dit oranje zone zodat de ontwerper rekening heeft gehouden richtlijnen voor die zone en dit op advies van de stadsdiensten. De aanpassing van de grens tussen rode en oranje zone laten we niet doorwerken in de beoordeling van voorliggend project. We houden vast aan de eerder meegegeven richtlijnen vanuit behoorlijk bestuur en toetsen dus aan de criteria voor de oranje zone. Rekening houdend met deze criteria moeten er bij voorliggende project minstens 188 fietsparkeerplaatsen worden voorzien (119 fietsparkeerplaatsen voor woonfunctie + 50 voor commerciële functies + 19 voor de bezoekers).

Daarnaast moeten ook minimaal 41 parkeerplaatsen (23 voor de bewoners, 16 voor de kantoormedewerkers, en 2 voor de horeca- en expositieruimte) en maximaal 80 (31 voor de bewoners, 47 voor de kantoormedewerkers, en 2 voor de horeca-, en expositieruimte) worden voorzien. Daarbovenop kunnen ook 15 parkeerplaatsen voor buurtbewoners worden voorzien.

#### *Fietsparkeren*

Het fietsparkeerluik is kwalitatief uitgewerkt. Verspreid over de site worden er, zowel in pandig als op het semi-publiek domein, meerdere fietsenbergingen voorzien. Zo worden er in totaal 152 reguliere fietsparkeerplaatsen en 17 buitenmaatse fietsparkeerplaatsen voorzien ten behoeve van de werknemers en de bewoners. Voor de bezoekers worden er 20 parkeerplaatsen voorzien op privédomein en 4 stallingsplaatsen op publiek domein. Aangezien de fietsparkeerplaatsen zich op maaiveldniveau bevinden en verspreid over het terrein, zullen ze vlot toegankelijk zijn. Ook het gebruikscomfort van de fietsparkeerplaatsen zelf is gegarandeerd, aangezien alle stedelijke ontwerprichtlijnen worden gerespecteerd.

#### *Autoparkeren*

De bouwheer voorziet 68 parkeerplaatsen voor de eigen programma-onderdelen en 15 voor buurtbewoners.

Deze 68 parkeerplaatsen zijn in overeenstemming met parkeerrichtlijnen die gelden voor de oranje zone.

#### *Openbare fiets- en autoparkeerplaatsen*

Het wegvallen van de buurtparking van de buurtparking wordt grotendeels gecompenseerd in de ondergrondse parking. Hier worden 15 parkeerplaatsen voorzien die zullen worden aangeboden aan de buurt.

Na realisatie van de parking, zal de initiatiefnemer in overleg gaan met de stad, om te bespreken op welke wijze de parkeerplaatsen door de buurt gebruikt kunnen worden.

Er wordt hierbij aan de aanvrager gesuggereerd om de parkeerplaatsen op te nemen in het reglement van de mede-eigendom, en formeel op te nemen dat deze parkeerplaatsen niet privaat verkocht mogen worden en steeds actief moeten worden aangeboden aan de buurtbewoners.

Tot slot merken we ook op dat de bestaande buurtparking 2 PPMV's telt. 2 van de 15 parkeerplaatsen voor buurtbewoners moeten daarom ingericht worden als PPMV's (zowel naar afmetingen als naar signalisatie), dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

### Omgevingsaanleg

#### *Aanpassing openbaar domein*

De Sint-Agnetestraat wordt verbreed en heraangelegd. Het betreft in de huidige toestand een smal steegje.

De verbreding en de heraanleg worden positief beoordeeld: de voorgestelde inrichting is kwalitatief en zorgt voor een vlotte verbinding naar de achtergelegen straten voor de actieve weggebruiker.

#### *Nieuw openbaar domein – buurtpark*

Het project is grondig voorbesproken met de Groendienst.

De nieuwe openbare woongroenzone (buurtpark) en vergroende Sint-Agnetestraat draagt bij aan de uitbouw van de groenstructuur voor de wijk met een hoge groennood. De groenzone zorgt voor een sterke ontharding en vergroening in de binnenstad, en een versterking van de groenklimaatas.

Op de huidige buurtparking, die omgevormd wordt tot woongroenzone, zijn twee bestaande septische putten (met bijhorende leidingen) van de school gelegen. Slechts één van beide putten is opgenomen binnen de ontworpen toestand. De positie van nieuwe bomen is niet afgestemd op deze bestaande toestand. Dit moet aangepast worden.

De centrale open groenzone heeft een landschappelijke komvormige profilering. De hellingen voldoen aan de criteria voor vlot machinaal beheer. De vlakke zone is echter erg klein, wat een meervoudig gebruik bemoeilijkt en eventuele latere toevoegingen op vraag van de buurt hypothekeert. Het vlakke deel moet groter gemaakt worden, dit kan door de profilering minder diep te maken.

De wadi's in de rand van het park zijn uitgewerkt met steile taluds, waar ruimte beschikbaar is worden de taluds flauwer gemaakt.

De voorziene spelprikkel staat vrij dicht tegen de bewoning, er moet een alternatieve locatie bekeken worden.

Ter hoogte van de hoek aan de Wijngaardstraat staat een restant van een muurtje. In de voorbesprekingen is gevraagd dit op te nemen in de sloop. Dit stukje muur heeft geen functie mee, sloop vergroot het raakvlak en de zichtbaarheid van het woongroen.

De nieuwe woongroenzone wordt aangelegd op een volledig verharde zone. De ondergrond is verdicht en zeer puinhoudend. Om een duurzame en robuuste groenzone te realiseren moet een geschikte bodem gecreëerd worden.

Binnen de invloedszone van de bemaling is een biologisch waardevolle zone ( park met linden) opgenomen op de biologische waarderingskaart van de Stad Gent die als matig kwetsbaar werd opgenomen op de droogtekaart van de Stad Gent. De impact van de bemaling op verdroging kan beperkt worden door de waterremmende wand en de nabijheid van de Leie .

De groenaanleg wordt positief beoordeeld, mits naleven van volgende **bijzondere voorwaarden**:

- De positie van nieuwe bomen moet afgestemd worden op de te behouden septische putten (met bijhorende leidingen) van de school.

- Het vlakke deel van de centrale groenzone moet groter gemaakt worden zodat een meervoudig recreatief gebruik mogelijk wordt. Dit kan door de zone minder diep te maken, dit wordt in samenspraak met Groendienst bekeken.
- Waar ruimte beschikbaar is, worden de taluds van de wadi's flauwer gemaakt.
- De spelprikkel moet een andere locatie krijgen, verder van de woningen.
- Het resterende stukje muur aan de hoek van de Wijngaardstraat moet gesloopt worden.
- Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoutse – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent) of European Tree Worker/boomexpert.

#### *Private omgevingsaanleg*

Het bestaande groen op de site is jonge opslag van invasieve soorten (o.a. vlinderstruik en hemelboom) en kan verwijderd worden. Er zijn geen bestaande bomen of andere waardevolle groenelementen op het terrein.

In de private historische binnenkoer wordt een meerstammige linde voorzien. Dit is een breed uitgroeïende soort / groeivorm terwijl de beschikbare ruimte tussen de historische gevels beperkt is. Dit is geen duurzame aanplant want op termijn zal snoei noodzakelijk zijn. Er moet een aangepaste soort voorzien worden. Er moet een aangepaste boomsoort voorzien worden in de private historische binnenkoer i.f.v. een duurzame aanplant, dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Het private groenzones zijn grondig voorbesproken met de Groendienst, en worden positief beoordeeld.

### **10.3. Erfgoed**

De opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en de bescherming als monument bevestigen de erfgoedwaarde van de site en gebouwen. Het beschermingsbesluit beschrijft uitvoerig de erfgoedelementen, erfgoedkenmerken en de beheersdoelstellingen voor de site en gebouwen.

Het voorgestelde behoud en de herbestemming van de vleugels met erfgoedwaarde worden als positief ervaren. De nieuwe ontwikkeling op de site is op maat van de erfgoedcontext ontworpen.

Volgens het beschermingsbesluit gelden voor dit beschermde monument volgende beheersdoelstellingen:

*“1° de algemene doelstelling van de bescherming is het behoud van de erfgoedkenmerken en -elementen die de basis vormen voor de erfgoedwaarden. Elke aanpassing of nieuwe functie moet de beschermde erfgoedwaarden, erfgoedkenmerken en -elementen respecteren en ondersteunen. Bewaren gaat daarbij voor vernieuwen. Dit veronderstelt m de eerste plaats vakkundig onderhoud en conserverende ingrepen. Daarnaast vereist elke beheersdaad een geïntegreerde en duurzame aanpak waarbij de impact op de volledige site met al z'n componenten wordt afgewogen. Bij aanpassingen en/of functiewijziging dient de typologie van het schoolgebouw te worden gerespecteerd. Dit betekent onder meer dat de nieuwe functie de draagkracht van het gebouw niet mag overstijgen; “*

Het ontwerp voldoet aan deze doelstelling. De nieuwe woon-, kantoor- en horecafuncties in de bestaande gebouwen houden rekening met de erfgoedwaarden, hebben het behoud als uitgangspunt en overstijgen de draagkracht van de gebouwen niet. De indeling van woonentiteiten en kantoren en het aantal entiteiten werden afgestemd op de bestaande indeling, structuren en waardevolle interieurs.

*“2° de bescherming beoogt het behoud van de restanten van het Sint-Agneteklooster (in opstand en ondergrond) en de schoolgebouwen uit de tweede helft van de 19de eeuw (inclusief de binnenplaats met gedeeltelijke overkapping).*

*De zaal voor stoommachines in het noordwesten doet geen afbreuk aan de erfgoedwaarden van het complex. Het behoud ervan is wenselijk maar wijziging ervan is mogelijk. De gevel die de binnenplaats aan de westzijde afsluit en de motorenzaal ten zuidwesten hiervan moeten behouden blijven. De overige uitbreidingen aan de westzijde doen geen afbreuk aan de erfgoedwaarden van het complex. Het behoud ervan is wenselijk maar verwijdering of wijziging ervan is mogelijk, evenals nieuwbouw (waarvan de schaal is afgestemd op die van de bestaande bebouwing van de site). Hetzelfde geldt voor de muur uit het midden van de 20ste eeuw aan de Lindenlei. Het oorlogsgedenkteken op de binnenplaats mag omwille van brandveiligheid en ontsluiting oost- of westwaarts verplaatst worden op de binnenplaats, op voorwaarde dat het langs alle zijden zichtbaar blijft. Het verdient tenslotte aanbeveling het tuinkarakter te herstellen ten zuiden van de vleugel uit 1857-1859, indien men de bebouwing daar verwijdert;”*

Het ontwerp voldoet aan deze doelstelling. Op vraag van de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg bleef ook de volledige vleugel en niet enkel de koergevel ten westen van de binnenkoer behouden. Het behoud van deze vleugel ten westen van de binnenkoer betekent een grondiger behoud van de erfgoedwaarden dan wat werd vooropgesteld in de beheersdoelstelling. Er wordt geen vervangende nieuwbouw voorgesteld ten westen van deze vleugel.

De afbraak van de muur langs de Lindenlei is aanvaardbaar en de vervanging ervan door een nieuw bouwvolume werd afgestemd op de bestaande gebouwen. De hoogte van de nieuwbouw langs de Lindenlei wijkt duidelijk af van deze van de bestaande gebouwen op de site maar is in de algehele context en in het straatbeeld wel op maat van de omgeving ontworpen. Een verfijning van deze nieuwe architectuur in detaillering en materiaalkeuze zorgt voor een architecturale meerwaarde en harmonie met de bestaande gebouwen. Het openwerken van de linkse travee laat het nieuwe volume beter aansluiten op het beschermde monument.

Het oorlogsgedenkteken blijft op de bestaande locatie behouden en zal door de afbraak van het sanitair blok erachter beter tot zijn recht komen.

Het tuinkarakter van de zuidelijke omsloten buitenzone kan hersteld worden door de afbraak van de vleugel zonder erfgoedwaarde op deze locatie. De afbraak werd reeds vergund in een vorige omgevingsvergunning.

*“3° met betrekking tot het exterieur zijn de bakstenen bultengevels beeldbepalend, inclusief de decoratie met pilasters, lisenen en friezen, en- voor het volume uit 1857-1859- de beschilderde knipvoegen. Typisch voor de gevels is verder het historisch schrijnwerk, inclusief de verdeling, het sluitwerk en de historische beglazing. Dit geldt in bijzondere mate voor de gevels in Rundbogenstil, waar het schrijnwerk bepalend is voor de erfgoedwaarde. Indien behoud en herstel niet meer mogelijk is, dient het schrijnwerk vervangen te worden met dezelfde materialen en volgens dezelfde historische constructie- en bouwprincipes. Indien niet-oorspronkelijk schrijnwerk dient vervangen te*

*worden, is het aangewezen dit te doen naar oorspronkelijk model, voor zover dit wetenschappelijk onderbouwd kan worden. Dit geldt niet voor de ramen van de bibliotheek (gelijkvloerse verdieping, aan de oostzijde van de noordgevel van het bouwvolume Uit 1857-1859) waar het aangepaste schrijnwerk de waardevolle bibliotheekinrichting ondersteunt. De zuidgevel van de vleugel uit 1857-1859 bewaart op de gelijkvloerse verdieping spitsboogramen van het voormalige klooster. De vijf meest westelijke hiervan, die gedeeltelijk dichtgemetseld zijn, worden bij voorkeur weer geopend, evenals de rondboogramen op de eerste verdieping van die gevel. Omwille van brandveiligheid en ontsluiting mogen de twee middelste traveeën op de begane grond van de gevel ten westen van de binnenplaats vervangen worden door één doorgang, tussen de te behouden steunberen. Bij voorkeur behoudt deze doorgang de afmetingen van de twee bestaande raamopeningen met tussenliggende penant;”*

Het ontwerp voldoet vrijwel volledig aan deze doelstelling. Een uitgebreide analyse en studie van het bestaande schrijnwerk en de voorgestelde restauratieprincipes maken deel uit van de aanvraag. Verdere uitwerking hiervan moet echter nog aantonen of deze doelstelling ook concreet gehaald wordt. Hiervoor zal nog een toelating moeten aangevraagd worden bij de Stad Gent als erkende onroerenderfgoedgemeente. De ramen van de bibliotheek gelijkvloerse verdieping worden wel aangepast en vervangen naar oorspronkelijk model. De link met de waardevolle bibliotheekinrichting blijft hiermee niet behouden. Maar deze vervanging herstelt wel de uniformiteit van deze koergevel en is om die reden aanvaardbaar.

De gedichte delen van de spitsboog- en rondboogramen worden heropend en voorzien van nieuw schrijnwerk met een hedendaagse vormgeving. Door het ontbreken van iconografisch materiaal over de oorspronkelijke invulling van deze ramen werd voor deze ramen geen schrijnwerk naar historisch model gekozen. Ook voor de ramen met een gewijzigde raamopening wordt gekozen om geen historiserend uitzicht te hanteren maar wordt voor een hedendaagse vormgeving gekozen die wel aansluit bij de globale kenmerken van het oorspronkelijke schrijnwerk.

Het integrale behoud van de gevel ten westen van de binnenkoer betekent een grondiger behoud van de erfgoedwaarden dan wat werd vooropgesteld in bovenstaande beheersdoelstelling en komt het behoud van de erfgoedwaarden van de site uiteraard ten goede.

*“4° de bescherming van het interieur veronderstelt het behoud van de bewaarde indeling van de schoolgebouwen circa 1912, in het bijzonder de grote lokalen zoals de klaslokalen, de motorenzaal en de drie grote lokalen op de gelijkvloerse verdieping van het volume uit 1897-1900. De waardevolle interieurinrichting en -afwerking wordt bij voorkeur zoveel mogelijk behouden (binnenschrijnwerk, vloeren, bepleistering en dergelijke). Daarnaast moet in het volume uit 1857-1859 de centrale traphal met boogvormige openingen behouden blijven, de bewaarde elementen van het oorspronkelijke kloostergebouw zoals de spitsboogramen op de gelijkvloerse verdieping van de zuidelijke gevel en de moerbalken, de inrichting van de bibliotheek en de katrol met luik op de tweede verdieping. In de vleugel uit 1897-1900 zijn de bakstenen troggewelven op ijzeren liggers en zuilen beeldbepalend op de gelijkvloerse verdieping en dus te behouden. Het verdient ten slotte aanbeveling om ook de interieurinrichting van de conferentiezaal op de eerste verdieping van dit volume te behouden.”*

Het ontwerp voldoet vrijwel volledig aan deze doelstelling. De opgesomde waardevolle ruimten, elementen en afwerkingen worden – met uitzondering van de inrichting van de conferentiezaal en een wijziging aan de bibliotheekinrichting – bewaard en geïntegreerd in de nieuwe functies

en inrichting. Voor de wijziging van de bibliotheekinrichting werd voorafgaand aan deze aanvraag een toelating voor handelingen aan een beschermd monument aangevraagd. Deze werd geweigerd door de Stad Gent als erkende onroerend erfgoedgemeente. De voormalige conferentiezaal blijft als ruimte behouden maar de helling met stoelen en het verlaagde plafond maakten een bestemmingswijziging (tot woonentiteit) onmogelijk. Er werd aangetoond dat de inrichting van een latere verbouwingsfase dateerde. Om te vermijden dat het behoud van deze inrichting - die in de beheersdoelstellingen werd omschreven als aanbevelingswaardig - de herbestemming van deze ruimte en de rendabiliteit van het project te sterk zou bemoeilijken, is de voorgestelde aanpak aanvaardbaar.

De voorgestelde aanvraag wordt **gunstig** geadviseerd mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden beogen een behoud en waar mogelijk herstel van de erfgoedwaarden.

#### **10.4. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

##### **10.4.1 Wonen**

###### **Afval**

De voortgebrachte afvalstoffen (pmd, papier en karton, glas, textielafval, folies) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. Een afvalstoffenregister dient te worden bijgehouden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

###### **Afvalwater**

Het project ligt in centraal gebied. Op de site wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd.

Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van:

- 39 appartementen
- 2300 m<sup>2</sup> kantoren
- 1 kunstgalerie
- 2 horeca zaken

Er wordt een debiet van 7500 m<sup>3</sup>/jaar aangevraagd. Er wordt geen motivatie voor dit debiet toegevoegd, maar de ingeschatte hergebruik cijfers van hemelwater (7062 m<sup>3</sup>/jaar) benaderen het gevraagde debiet. De VMM-Adviseurs Afvalwater gaat akkoord met het gevraagde debiet.

Het huishoudelijk afvalwater wordt via 3 lozingspunten geloosd:

- Lozingspunt 1: 0,18 m<sup>3</sup>/uur, 4,38 m<sup>3</sup>/dag en 1600 m<sup>3</sup>/jaar via septische put op de riolering in de Sint-Agnetestraat
- Lozingspunt 2: 0,24 m<sup>3</sup>/uur, 5,75 m<sup>3</sup>/dag en 2100 m<sup>3</sup>/jaar via septische put op de riolering in de Lindenlei
- Lozingspunt 3: 0,43 m<sup>3</sup>/uur, 10,41 m<sup>3</sup>/dag en 3800 m<sup>3</sup>/jaar via septische put op de riolering in de Lindenlei

De riolering is aangesloten is op RWZI Gent.

###### **Lucht**

Op de site worden:

2 centrale lucht/water warmtepompen: - 2x 40 kW 42 kg R410 A (GPW 2088)

en

53 Individuele geothermische warmtepompen:

- 20 x 8 kW 1,2 kg R407C (GWP 1774)
- 15 x 7 kW 2,2 kg R407 C (GPW 1774)
- 18 x 10 kW 2,1 kg R410A (GWP 2088)

met een vermogen van totaal 525 kW voorzien.

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II. De centrale lucht/water warmtepompen bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO<sub>2</sub>-equivalent  $\geq$  50 ton waardoor ze conform Vlare II zesmaandelijks moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlare II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

### **Geluid**

De geothermische warmtepompen staan binnen opgesteld en hebben geen buitenunit.

De lucht-water warmtepomp zal in de ondergrondse parking worden geplaatst en voorzien worden van geluidsdempers. Daarnaast worden er akoestische roosters voorzien waar de warmtepomp verse lucht trekt en afvoert.

Gezien de installaties binnen worden opgesteld wordt er aangenomen dat de hinder hiervan beperkt is. Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

### **10.4.2 Horeca**

#### **Afvalwater**

Er worden 2 horeca voorzieningen in het complex voorzien, een koffie- en lunchplek en een brasserie.

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van de horecazaken 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.

#### **Geur**

De uitlaat van de keukendampen van de horecazaken moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-,venster-en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Voor de koffie- en lunchplek wordt er voldaan aan dit artikel.

Voor de brasserie wordt er een afwijking gevraagd omwille van het beschermde statuut en de wens om interventies naadloos te integreren in de architecturale eenheid.

Conform artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement kan door de Dienst Milieu en Klimaat positief advies gegeven worden om af te wijken van het artikel, daar volgens het aanvraagdossier. Indien echter tijdens de exploitatie blijkt dat er toch geurhinder ontstaat voor omwonende dient voornamelijk de uitlaat doorgetrokken te worden tot boven de nok van het dak of dient er een oplossing gezocht te worden in een filtersysteem.

### **Geluid**

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.

Voor de horeca-zaken wordt er aangegeven dat het niet de bedoeling is om tot de late uren open te zijn of luide muziek te spelen. Een categorie 1 voldoet hieraan.

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

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmax,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt :

- 1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A);
- 2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A);
- 3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen.

De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

#### 9.4.3. Bemaling - Lindenlei 38, Gent (20240410-0020)

##### **Bodem- en grondwater**

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

##### *Geplande toestand*

Er zal bemaald worden op een diepte van 15 m, het grondwater zal 8,55 m verlaagd worden.

Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 28,3 m<sup>3</sup>/uur. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in een waterloop (Leie).

De riolering van de Lindenlei is niet rechtstreeks aangesloten op de Leie waardoor een brugconstructie over de Lindenlei zal gerealiseerd moeten worden.

Het aangevraagde debiet bedraagt max. 171 071 m<sup>3</sup>/jaar en max. 680 m<sup>3</sup>/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 360 dagen.

Retourbemaling en hergebruik is niet mogelijk gezien de bebouwde omgeving en de aanwezigheid van arseen in het grondwater.

Om de invloed van de bemaling op de omgeving te beperken (zettingen), wordt de bouwput beschoeid met een waterremmende wand tot minstens 20 m-mv. Voor de waterremmende moet een hydraulische weerstand van 600 dagen gegarandeerd worden. Dit wordt conform het advies van de VMM als bijzondere voorwaarden opgenomen.

#### *Webapplicatie DOV en doorgeven start- en stopdatum*

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

- het merk en serienummer

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

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

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

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

De start- en stopdatum dient ook aan de VMM via het mailadres [grondwater.ovl@vmm.be](mailto:grondwater.ovl@vmm.be) met vermelding van het projectnummer (OMV\_2023165750) doorgegeven worden

#### *Peilsturing*

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden, conform ook het advies van de VMM bevoegd voor grondwater, een peilsturing van de bemaling opgenomen.

De bemaling dient te gebeuren d.m.v. automatische sturing o.b.v. het grondwaterpeil. Er dienen sondes voorzien die de bemalingspomp aansturen. De sondes worden bij de lijnbemaling geplaatst in een peilput in het actieve lijntraject. De noodzakelijke verlaging wordt per fase bepaald.

#### *Bodem/grondwaterverontreiniging*

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

Op de projectsite is OVAM-dossier 94075/96905 gelegen. Hier werden verhoogde concentraties van arseen vastgesteld gaande van 15 tot 35 µg/l. Voor arseen wordt een verhoogde lozingsnorm aangevraagd, zie verder onder 'Lozing bemalingswater'.

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone.

#### *Zettingen*

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

## **Geluid**

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

## **Fauna en flora**

Het droogttrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. De impact van de bemaling op verdroging kan beperkt worden door de waterremmende wand en de nabijheid van de Leie .

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

## **Lozen bemalingswater**

Voor de bemaling wordt voor het lozen van bedrijfsafvalwater volgende rubrieken aangevraagd:

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

Voor de lozing van het bemalingswater wordt de lozing van bedrijfsafvalwater aangevraagd, omdat er mogelijk verhoogde waarde van arseen aanwezig zijn.

In OVAM-dossier 94075/96905 op de project-site worden verhoogde concentraties van arseen vastgesteld gaande van 15 tot 35 µg/l

Aangezien arseen aangetroffen wordt in een concentratie hoger dan het indelingscriterium (5 µg/l), wordt in het dossier de lozing van bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen aangevraagd. De exploitant vraagt een lozingsnorm voor arseen van 50 µg/l aan (10 x IC).

Er wordt geloosd via een brugconstructie in de Leie met een debiet van 680 m<sup>3</sup>/dag en 28,33 m<sup>3</sup>/uur gedurende 360 kalenderdagen.

Veiligheidshalve wordt ook rubriek 3.6.3.2 aangevraagd indien hogere concentratie aangetroffen worden voor deze lozing en er dus het bemalingswater gezuiverd moet worden.

Conform het advies van de VMM bevoegd voor afvalwater wordt volgende bijzondere voorwaarde opgenomen:

- De waterzuivering dient conform BBT 'Bodemsanering' te zijn.

Het aangevraagde debiet, lozingsnorm (As: 50 µg/l) en rubrieken worden goedgekeurd conform het advies van de VMM bevoegd voor afvalwater.

#### *Monitoring*

Het bedrijf dient een meetprogramma uit te voeren overeenkomstig art. 4.2.5.3.1. van Vlarem II. Conform het advies van de VMM bevoegd voor afvalwater en grondwater worden volgende bijzondere voorwaarde opgenomen:

- De kwaliteit van het bemalingswater moet worden geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de installatie, maar voor effectieve opstart) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn die van het standaardanalysepakket (SAP) zoals beschreven in bijlage 3 van de standaardprocedure voor een oriënterend bodemonderzoek (OVAM, 01/04/2023). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.
- Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlarem II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.

#### *Bijstellingen*

Er wordt een bijstellingen van de milieuvorwaarden gevraagd van artikel 4.2.3.1.3 (lozingsnorm arseen) en artikel 4.2.5.1.1.§1 (meetgoot) van Vlarem II.

Conform het advies van de VMM bevoegd voor afvalwater kan er akkoord gegaan worden met de gevraagde norm voor arseen (50 µg/l) en wordt een bijstelling toegestaan voor de meetgoot, voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen:

- Lozingsnorm arseen 50 µg/l
- Er dient wel een staalname mogelijkheid voorzien te worden op het effluent (van de grondwaterzuiveringsinstallatie) ter controle van de kwaliteit.

### **CONCLUSIE**

**Voorwaardelijk gunstig voor** de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als de Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de stad Gent van een groenzone, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

**Ongunstig** voor de 4 luifels langs de Sint-Agnetestraat boven de inkom van beide kantoorruimtes en aan de inkomhallen van de meergezinswoningen.

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

Volgende rubrieken worden **gunstig** beoordeeld:

Exploitatie complex Lindenlei 38 (20240325-0066)

| <b>Rubriek</b> | <b>Omschrijving</b>  | <b>Hoeveelheid</b>     |
|----------------|--|------------------------|
| 3.2.2°a)       | lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een | 7500 m <sup>3</sup> /j |

|           |  |        |
|-----------|--|--------|
|           | <p>centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m<sup>3</sup>/jaar)   Het project betreft een stedelijk project, waardoor de lozing van vooral huishoudelijk afvalwater de enige bron van afvalwaterlozing betreft. Het project voorziet in een gescheiden rioleringsstelsel waarbij het huishoudelijk afvalwater via een gesloten DWA-systeem wordt afgevoerd.</p> <p>Huishoudelijk afvalwater van 39 appartementen, +-2.300m<sup>2</sup> kantoren, 1 kunstgalerij en 2 horecas:</p> <p>&gt; Bestaande gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Residentieel: 1.500 m<sup>3</sup>/jaar</li> <li>— Niet-residentieel: 2.300 m<sup>3</sup>/jaar</li> </ul> <p>&gt; Corner block:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Residentieel: 1.000 m<sup>3</sup>/jaar</li> <li>— Niet-residentieel: 1.100 m<sup>3</sup>/jaar</li> </ul> <p>&gt; Linear block:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Residentieel: 1.500 m<sup>3</sup>/jaar</li> <li>— Niet-residentieel: 100 m<sup>3</sup>/jaar   klasse 3   <b>Nieuw</b></li> </ul> |        |
| 16.3.2°b) | <p>koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW)   2 centrale lucht/water warmtepompen: - 2x125 KWth / 40 KWel / 42 kg R410 A (GPW 2088)</p> <p>53 Individuele geothermische warmtepompen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 x 8 KWth / 8 KWel / 1,2 kg R407C (GWP 1774)</li> <li>- 15 x 15 KWth / 7 KWel / 2,2 kg R407 C (GPW 1774)</li> <li>- 18 x 25 KWth / 10 KWel / 2,1 kg R410A (GWP 2088)</li> </ul> <p>Totaal: 525 KWel<br/>355 ton CO2eq   klasse 2   <b>Nieuw</b></p>  | 525 kW |

Bemaling - Lindenlei 38, Gent (20240410-0020)

| Rubriek     | Omschrijving   | Hoeveelheid                 |
|-------------|--|-----------------------------|
| 3.4.2°      | <p>lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m<sup>3</sup>/u tot en met 100 m<sup>3</sup>/u)   Lozen van verontreinigd bemalingswater voor de parameter Arseen, met max. bemalingsdebiet = 680 m<sup>3</sup>/dag.   klasse 2   <b>Nieuw</b></p>  | 28,33 m <sup>3</sup> /uur   |
| 3.6.3.2°    | <p>afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m<sup>3</sup>/u tot en met 50 m<sup>3</sup>/u)   Zuiveren van verontreinigd bemalingswater voor de parameter Arseen, met max. bemalingsdebiet = 680 m<sup>3</sup>/dag, enkel van toepassing bij overschrijding van de lozingsnorm.   klasse 2   <b>Nieuw</b></p> | 28,33 m <sup>3</sup> /uur   |
| 53.2.2°b)2° | <p>bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die</p>  | 171071 m <sup>3</sup> /jaar |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m <sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld   Bemaling - Lindenlei 38, Gent<br>Bemalingstermijn = 360 kalenderdagen<br>Max. bemalingsdebiet (opstart) = 680 m <sup>3</sup> /dag<br>Stationair bemalingsdebiet (gemiddeld) = 475 m <sup>3</sup> /dag   klasse 2   <b>Nieuw</b> |  |
|--|--|--|

### 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\_2023165750\_Lindelei-Sint-Agnetestraat\_gemeenteraadsbesluit 25 nov 2024.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2023165750 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als de Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de stad Gent van een groenzone aan Lindenlei bv (O.N.:0786213506) gelegen te Lindenlei 38 en Sint-Agnetestraat , 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

**Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.**

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Lindenlei 38 en Bemaling - Lindenlei 38, Gent met inrichtingsnummer 20240325-0066 en 20240410-0020 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden **gunstig** beoordeeld:

Exploitatie complex Lindenlei 38 (20240325-0066)

| Rubriek   | Omschrijving   | Hoeveelheid            |
|-----------|--|------------------------|
| 3.2.2°a)  | <p>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<sup>3</sup>/jaar)   Het project betreft een stedelijk project, waardoor de lozing van vooral huishoudelijk afvalwater de enige bron van afvalwaterlozing betreft. Het project voorziet in een gescheiden rioleringsstelsel waarbij het huishoudelijk afvalwater via een gesloten DWA-systeem wordt afgevoerd.</p> <p>Huishoudelijk afvalwater van 39 appartementen, +-2.300m<sup>2</sup> kantoren, 1 kunstgalerij en 2 horecas:</p> <p>&gt; Bestaande gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Residentieel: 1.500 m<sup>3</sup>/jaar</li> <li>— Niet-residentieel: 2.300 m<sup>3</sup>/jaar</li> </ul> <p>&gt; Corner block:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Residentieel: 1.000 m<sup>3</sup>/jaar</li> <li>— Niet-residentieel: 1.100 m<sup>3</sup>/jaar</li> </ul> <p>&gt; Linear block:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Residentieel: 1.500 m<sup>3</sup>/jaar</li> <li>— Niet-residentieel: 100 m<sup>3</sup>/jaar   klasse 3   <b>Nieuw</b></li> </ul> | 7500 m <sup>3</sup> /j |
| 16.3.2°b) | <p>koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW)   2 centrale lucht/water warmtepompen: - 2x125 KWth / 40 KWel / 42 kg R410 A (GPW 2088)</p> <p>53 Individuele geothermische warmtepompen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 x 8 KWth / 8 KWel / 1,2 kg R407C (GWP 1774)</li> <li>- 15 x 15 KWth / 7 KWel / 2,2 kg R407 C (GPW 1774)</li> <li>- 18 x 25 KWth / 10 KWel / 2,1 kg R410A (GWP 2088)</li> </ul> <p>Totaal: 525 KWel</p> <p>355 ton CO<sub>2</sub>eq   klasse 2   <b>Nieuw</b></p>  | 525 kW                 |

Bemaling - Lindenlei 38, Gent (20240410-0020)

| Rubriek | Omschrijving  | Hoeveelheid               |
|---------|---|---------------------------|
| 3.4.2°  | <p>lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m<sup>3</sup>/u tot en met 100 m<sup>3</sup>/u)   Lozen van verontreinigd bemalingswater voor de parameter Arseen, met max. bemalingsdebiet = 680 m<sup>3</sup>/dag.   klasse 2   <b>Nieuw</b></p> | 28,33 m <sup>3</sup> /uur |

|             |   |                             |
|-------------|---|-----------------------------|
| 3.6.3.2°    | afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m <sup>3</sup> /u tot en met 50 m <sup>3</sup> /u)   Zuiveren van verontreinigd bemalingswater voor de parameter Arseen, met max. bemalingsdebiet = 680 m <sup>3</sup> /dag, enkel van toepassing bij overschrijding van de lozingsnorm.   klasse 2   <b>Nieuw</b>   | 28,33 m <sup>3</sup> /uur   |
| 53.2.2°b)2° | bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m <sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld   Bemaling - Lindenlei 38, Gent<br>Bemalingstermijn = 360 kalenderdagen<br>Max. bemalingsdebiet (opstart) = 680 m <sup>3</sup> /dag<br>Stationair bemalingsdebiet (gemiddeld) = 475 m <sup>3</sup> /dag   klasse 2   <b>Nieuw</b> | 171071 m <sup>3</sup> /jaar |

#### **Artikel 2:**

##### **TERMIJN**

De gevraagde vergunning kan verleend worden voor onbepaalde duur met uitzondering van de bemaling.

De bemaling (inrichtingsnummer 20240410-0020) wordt verleend voor een termijn van 1 jaar. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

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

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de uitvoerbaarheid van dit besluit.

#### **Artikel 3:**

**Legt volgende voorwaarden op:**

##### **BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:**

**De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 25 november 2024 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:**

## **Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen:**

### Volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning:

de 4 luifels langs de Sint-Agnetestraat boven de inkom van beide kantoorruimtes en aan de inkomhallen van de meergezinswoningen.

### Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 augustus 2024 met kenmerk 029172-030/PV/2024).

#### *Bijzondere aandachtspunten:*

- *Woonentiteit M.1.W6 is een triplex en dient van een automatische branddetectie van het type totale bewaking voorzien te worden.*
- *Er wordt benadrukt dat de daktuin boven de parking als groendak dient bekeken te worden en aldus moet voldoen aan artikel 5 van bijlage 7; o.a. wat betreft de maximumhoogte van de begroeiing t.o.v. de gevels.*
- *De traphal M.T1 dient ononderbroken door te lopen van het gelijkvloers tem niveau +4. Een tussendeur op nivo +3 is niet toegestaan. Het rookluik dient bovenaan het hoogste vloerniveau (+4) voorzien te worden.*
- *De vuilnislokalen dienen van een automatische blusinstallatie voorzien te worden.*
- *Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website [www.brandweerzonecentrum.be/preventie](http://www.brandweerzonecentrum.be/preventie) teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.*

### Farys

De voorschriften van Farys, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 september 2024 met kenmerk 5000075055).

### Fluvius

De voorschriften van Fluvius, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 juli 2024).

### Wyre

De voorschriften van Wyre, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 augustus 2024 met kenmerk AD-24-856).

### Archeologie:

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer 29801 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

### Erfgoed

De voorwaarden uit het advies van Onroerend Erfgoed van 13/09/2024 met kenmerk 4.002/44021/32.15 moeten strikt nageleefd worden :

*De handelingen doen geen afbreuk aan de bescherming en stemmen overeen met de direct werkende normen uit de regelgeving Onroerend erfgoed, als ze voldoen aan de volgende voorwaarden:*

- *De nieuwe gevelopeningen in de westgevel van de westvleugel moeten qua detaillering en materialisatie afleesbaar eigentijds zijn en geen kopie van de bestaande historische openingen.*

- Bij de plaatsing van de binnenisolatie in de ruimte van het vroegere auditorium moeten de decoratieve consoles van de spanten maximaal zichtbaar blijven.
- Gaanderijen en plantenbakken: plantengroei op de gaanderijen en in de plantenbakken moet zo beperkt mogelijk blijven, zodat het zicht op de gevels niet belemmerd wordt. De plantkeuze moet hieraan aangepast zijn.
- Op de noordelijke gevel van de noordelijke vleugel heeft de plantenbak in de hoek met het volume aan straatzijde een bijkomende leuning. Deze heeft een andere vormtaal dan deze van de gaanderij. Kan deze leuning weggelaten worden of in een vormtaal identiek aan de gaanderijen voorzien worden?
- Op de detailtekeningen staat niet overal vermeld dat de nieuwe daken met een roevensysteem opgebouwd worden (bv. Daktype 3 zuidgevel, type 4). Conform het overleg moeten alle daken een zinken roevendak krijgen.
- De evaluatie van de bewaartoestand en de bijhorende restauratieopties van de ramen moet per element gebeuren. In de erfgoednota wordt aangegeven dat per gevel of entiteit gehandeld wordt. We zijn niet akkoord dat alle ramen van een geheel vernieuwd worden, indien slechts één aan vervanging toe is.
- Originele binnendeuren moeten maximaal gerecupereerd worden in de woonentiteiten.
- Originele vloertegels moeten maximaal gerecupereerd worden.
- Een Europees erlend boomtechnieker (ETT) moet de effecten van de werken op de bomen langsheen de Leie en Coupure opvolgen en grijpt in waar nodig om schade te vermijden. Specifieke aandacht moet uitgaan naar de bemaling en graafwerken voor de nutsleidingen, zoals riolering.
- Graafwerken binnen de wortelzones van bomen (= kroonprojectie + 1,5 m) zijn enkel mogelijk bij aanwezigheid van een ETT.
- U zorgt voor een blijvende kwalitatieve begeleidende snoei van de linde op de binnenkoer zodat deze niet breder wordt dan het oorlogsmonument. Het zicht van en naar de omliggende beschermde gebouwen mag niet belemmerd worden.
- De kasseien van het binnenplein moeten in een open voeg gelegd worden.
- Voor de binnenkoer moeten gewone porfierkasseien gebruikt worden. Er kunnen looplijnen uitgezet worden, waarbij geslepen kasseien de toegankelijkheid van de site vergroten.

Volgende werken krijgen een **ongunstig** advies omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

Het uitvoeringsdossier ontbreekt aan de aanvraag. In de aanvraag zijn wel de waardebepalingen, de diagnosenota's en de verantwoording opgenomen in functie van behoud, restauratie, reconstructie en recuperatie van erfgoedelementen. Omdat de bestekteksten en uitvoeringsdetails ontbreken, sluiten we volgende werken uit van de vergunning:

- Alle restauratiewerken aan exterieur en interieur.
- De inbreng van technieken in de beschermde volumes.

In het dossier ontbreken namelijk:

- Een nauwkeurige beschrijving van de werken en van de noodzaak ervan;
- een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt;
- informatie over de staat van het goed;
- informatie over de plaats waar de werken worden uitgevoerd.

**Voor deze werken moet u nog een afzonderlijke toelating aanvragen.**

Naast hoger vermelde voorwaarden vanuit het advies van Onroerend Erfgoed, moeten de handelingen voorts voldoen aan volgende voorwaarden, opgelegd vanuit de stad als onroerenderfgoedgemeente:

- Uit de aanvraag blijkt nog niet eenduidig of alle dakbedekkingen in zink staande naad worden vervangen door een zinken roevendak. Als voorwaarde wordt gesteld dat alle daken van de bestaande gebouwen moeten worden voorzien van een zinken roevendak en een bebording volgens de bestaande houtsoort, plankbreedte en -lengte. Het voorgestelde principe van de sarkingdaken is hierbij aanvaardbaar. Enkel het dak van de préau (luifel binnenkoer) moet voorzien worden van zinken losanges conform de oorspronkelijke uitvoering.
- Om de impact van de nieuwe galerijen en balkons op de gevels te beperken, wordt de voorwaarde gesteld dat voor elke woonentiteit slechts één borstwering van een raam mag verwijderd worden om hier een toegang tot het balkon te maken. Dit is vooral voor de beeldbepalende langsgevels en de binnenkoergevels van belang voor het behoud en herstel van het oorspronkelijke uitzicht en de erfgoedwaarden. Bijgevolg wordt de voorwaarde gesteld dat voor volgende appartementen slechts één raam mag gewijzigd worden naar een deuropening. Alle overige borstweringen moeten behouden blijven en het metselwerk moet waar nodig hersteld worden naar het oorspronkelijk uitzicht:
  - appartement M1.W6 (eerste verdieping noordvleugel)
  - appartement M1.W8
  - appartement M1.W9
  - appartement M1.W10
- De voorgestelde nieuwe boom op de binnenkoer is aanvaardbaar op voorwaarde dat hier gekozen wordt voor een boomsoort met een in omvang beperkt wortelstelsel en kruin zodat deze niet tot tegen de gevels en niet tot aan het oorlogsmonument zullen reiken. Deze voorwaarde beoogt het vermijden van schade door mosvorming op de gevels en het oorlogsmonument en schade aan de funderingen van de gevels en het oorlogsmonument.
- **De voorgestelde wijzigingen aan de voormalige bibliotheek gelijkvloerse verdieping zijn aanvaardbaar met uitzondering van de wijzigingen waarvoor de recent aangevraagde toelating werd geweigerd.**
- Voor alle handelingen aan het beschermde monument die nog onvoldoende gedetailleerd konden worden weergegeven in deze aanvraag **moet** voorafgaandelijk aan de uitvoering van deze werken nog een toelating worden bekomen van de Stad Gent als erkende onroerenderfgoedgemeente. Dit betreft minstens volgende werken:
  - Schrijnwerkaanpassingen en nieuw schrijnwerk met detailtekeningen nieuwe toestand
  - Alle nog niet uitgewerkte artikels uit het technisch bestek. Technische beschrijvingen, detailtekeningen en technische fiches van de materialen moeten hier deel van uitmaken.
- Het toegevoegde technisch bestek moet nog worden vervolledigd. Hiervoor worden alvast volgende voorwaarden meegegeven:
  - pleisters en mortels, met uitzondering van de specifieke toepassingen zoals de afwerking van ondergrondsmetselwerk of de voorbereidende afwerking van natte ruimten - mogen geen cement bevatten tenzij onderzoek kan aantonen dat de oorspronkelijke samenstelling cement bevatte. Zo is bijvoorbeeld het gebruik van een bastaardmortel voor het

aanstrijken van de loden slabben, zinken loketten en aansluitbanden niet aanvaardbaar. Dit moet een zuivere kalkmortel zijn waar hoogstens een aandeel tras mag worden aan toegevoegd.

- Voor het herstel of herplaatsen van pleisterwerk op het bestaande metselwerk is het gebruik van hoek- en stopprofielen niet aanvaardbaar.
- De voorgestelde hydrofugebehandeling van het metselwerk is enkel aanvaardbaar op basis van afdoende vooronderzoek dat niet alleen de noodzaak van deze behandeling aantoont maar ook de gevolgen voor het metselwerk en de binnenafwerking op korte en lange termijn weergeeft.

#### Mobiliteit

- De buurtfietsenstalling dient zowel tijdens als na de werken op elk moment integraal toegankelijk en behouden te blijven.
- Om te vermijden dat de 15 parkeerplaatsen voor buurtbewoners op termijn andere gebruikers krijgen, moet bepaald worden welke 15 parkeerplaatsen van 83 voor de buurtbewoners worden gereserveerd.
- 2 van de 15 parkeerplaatsen voor buurtbewoners moeten de ingericht worden als PPMV's (zowel naar afmetingen als naar signalisatie).

#### Groen

- Er moet een aangepaste boomsoort voorzien worden in de private historische binnenkoer i.f.v. een duurzame aanplant.

#### Natuur

Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dien je contact op te nemen met de Groendienst (groendienst@stad.gent).

#### Toegankelijkheid

De aanvraag moet ten allen tijde voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

#### Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

Het ontwerp is er op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare

weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

#### Aanvoerleidingen hemelwaterputten

Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien, van elke aan te sluiten woongelegenheden, en naar de tuin, indien aanwezig. Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater dient ook hergebruikt worden voor onderhoud (kantoren, galerij, brasserie en café).

#### Afvalwater

Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken van de 2 horecazaken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

#### Geur

Voor de brasserie wordt er een afwijking toegestaan conform artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement. Indien echter tijdens de exploitatie blijkt dat er toch geurhinder ontstaat voor omwonende dient voornamelijk de uitlaat doorgetrokken of dient er een oplossing gezocht te worden in een filtersysteem.

#### Geluid

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

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmx,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt :

1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A);

2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A);

3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen.

De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

#### 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](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (voor telefonische info: 078 35 35 99).

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

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft

is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

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

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://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 rioleringssystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen)).

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/richtlijngeurhinder](http://www.farys.be/richtlijngeurhinder).

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

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

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

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

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

*Voor de aanleg van de riolering op het openbaar domein dient een technisch dossier opgemaakt te worden. Dit wordt verder beschreven.*

#### Openbaar domein

##### Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

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

##### Opbouw

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

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

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

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

#### **BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:**

### Waterremmende wanden

De bouwput wordt uitgevoerd met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens 20 m onder maaiveld en een hydraulische weerstand van min. 600 dagen moet gegarandeerd worden.

### Webapplicatie DOV en doorgeven start- en stopdatum

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

- het merk en serienummer;

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

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

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

De start- en stopdatum dient ook aan de VMM via het mailadres [grondwater.ovl@vmm.be](mailto:grondwater.ovl@vmm.be) met vermelding van het projectnummer (OMV\_2023165750) doorgegeven worden

### Peilsturing

De bemaling dient te gebeuren d.m.v. automatische sturing o.b.v. het grondwaterpeil. Er dienen sondes voorzien die de bemalingspomp aansturen. De sondes worden bij de lijnbemaling geplaatst in een peilput in het actieve lijntraject. De noodzakelijke verlaging wordt per fase bepaald.

### Geluid

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

### Fauna en flora

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

### Lozingsnorm

-As: 50 µg/l

### Monitoring

-De kwaliteit van het bemalingswater moet worden geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de installatie, maar voor effectieve opstart) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn die van het standaardanalysepakket (SAP) zoals beschreven in bijlage 3 van de

standaardprocedure voor een oriënterend bodemonderzoek (OVAM, 01/04/2023). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.

- Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlare II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.

#### Zuivering

De waterzuivering dient conform BBT 'Bodemsanering' te zijn.

#### Zettingsmetingen

Vóór de start van de bemalingswerken, én tijdens de bemalingswerken dienen zettingsmetingen op de omliggende panden uit gevoerd worden als bijkomende veiligheidsmaatregel. Deze dienen in de eerste dagen minimum 1 \* per dag te gebeuren. Bij stabilisatie van de meetresultaten kan men deze meetintensiteit verminderen. Deze resultaten dienen in de aanvangsfase iedere dag beoordeeld te worden door de leidinggevende ingenieur, later op week basis.

#### Volgende sectorale voorwaarden wordt bijgesteld:

Artikel: 4.2.5.1.1.§1: Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.

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

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

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

#### **Artikel 4:**

**Legt volgende lasten op:**

### **De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 25 november 2024 moeten uitgevoerd worden.**

#### **Artikel 5:**

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

#### **WAARBORGEN**

##### **Waarborgen voor lasten in natura**

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

##### *Optie bankwaarborg:*

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je

opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent) .

*Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:*

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV\_ OMV\_2023165750**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

#### BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m<sup>2</sup>
- voor de bescheiden last (voor zover geen aankoopoptie is verleend): XXXX (hier tekst waarborg bescheiden last < advies dienst Wonen bij dossier

**Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.**

**De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.**

**De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.**

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar (bij SH en VK zonder wegen) of 10 jaar (bij VK met wegeaanleg)(@OA: tenzij advies DWBW een kortere uitvoeringstermijn vermeldt) nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

*“De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:*

*1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;*

*2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”*

#### **Artikel 6:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

Brandweer

Zo lang de speelplaats van de school niet is heraangelegd zodat de voorzijde van de school bereikbaar is gemaakt, moet de bereikbaarheid van de achtergevel van de school op het gedeelte van de bestaande parking behouden blijven.

#### Mobiliteit

Ondergronds worden 15 parkeerplaatsen voorzien die aangeboden worden aan de buurt als buurtparking, dit ter compensatie van de huidige buurtparking op maaiveldniveau op de site. Na realisatie van de parking, zal de initiatiefnemer in overleg gaan met de stad, om te bespreken op welke wijze de parkeerplaatsen door de buurt gebruikt kunnen worden. Er wordt hierbij aan de aanvrager gesuggereerd om de parkeerplaatsen op te nemen in het reglement van de mede-eigendom, en formeel op te nemen dat deze parkeerplaatsen niet privaat verkocht mogen worden en steeds actief moeten worden aangeboden aan de buurtbewoners.

#### Groen

- In het technisch dossier moet een goede bodemopbouw uitgewerkt worden in de woongroenzone.
- De technische detaillering moet voldoen aan de eisen van het modelbestek Stad Gent (op basis van SB250).

#### 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.

#### Plaatsnaamgeving

Binnen het project worden nieuwe rooilijnen en openbaar domein voorgesteld die conform het decreet van 28 januari 1977 tot bescherming van de openbare wegen en pleinen in aanmerking komen voor plaatsnaamgeving. Daarbij maken wij U erop attent dat voor het toekennen van een plaatsnaam aan de delen die overgedragen worden naar het openbaar domein U zelf de aanvraag dient te richten tot dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen - cel Grondbeheer Openbare Weg om deze procedure op te starten. De doorlooptijd is minimaal 6 maand inclusief openbaar onderzoek en daartoe dient de bouwheer volgende stukken over te maken:

- een beknopte nota waarin de reden van de aanvraag wordt uitgelegd (=> bijv. een nieuw bouwproject met aanleg van nieuwe wegen) mét opgave van nummer/kenmerk van de toegekende omgevingsvergunning
- een kopie van de goedgekeurde plannen
- een duidelijk plan waarop de nieuwe toestand wordt aangegeven

De nodige stukken dienen bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: [dwbw.celgrondbeheer@stad.gent](mailto:dwbw.celgrondbeheer@stad.gent). Of per post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Botermarkt1, 9000 Gent.

#### Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent) of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

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

Voor het eventueel wegnemen van de elektriciteitskast moet contact worden opgenomen met de netbeheerder IMEWO, Intercommunale Maatschappij voor Elektriciteitsvoorziening in West- en Oost-Vlaanderen, tel. 078 35 35 34.

Voor het eventueel wegnemen van de telefoonkast moet contact worden opgenomen met Proximus tel. 02/202.41.11 of e-mail [contact@proximus.be](mailto:contact@proximus.be).

Het straatnaambord dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Voor het eventueel wegnemen van het verkeersbord dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ Departement Stedelijke Ontwikkeling Retributiereglement voor diensten van technische aard in het zoekveld).

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

### Afval

De voortgebrachte afvalstoffen (pmd, papier en karton, glas, textielafval, folies) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. Een afvalstoffenregister dient te worden bijgehouden.

### Warmtepompen

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. De centrale lucht/water warmtepompen bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO<sub>2</sub>-equivalent  $\geq 50$  ton waardoor ze conform Vlarem II zesmaandelijks moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

### Geluid

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

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.

### Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m<sup>3</sup> en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m<sup>3</sup> waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m<sup>3</sup> die in verschillende partijen kleiner dan 250 m<sup>3</sup> wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

### Afval

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

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken

bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

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

### Stofemissies

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

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

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

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

### Modal split

Het is belangrijk dat het project ook in de toekomst blijft inzetten op een duurzame en ambitieuze modal split, waarbij de kaart moet worden getrokken van de actieve weggebruiker en zo het autogebruik te gaan beperken.

### Werfverkeer

De werf situeert zich langs een belangrijke fietsroute richting de centrum van stad Gent. In functie van de organisatie van het werfverkeer dient daarom het Mobiliteitsbedrijf en cel Minder Hinder te worden gecontacteerd.

De stad heeft samen met verschillende werkgeversorganisaties uit de bouwsector het 'Charter Werftransport' onderschreven (<https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/mobiliteit/plannen-projecten-subsidies-cijfers-scholenwerking/scholenwerking/charter-werftransport>) . De Stad Gent wil alternatieven aanbieden om transport via het water te laten verlopen bij watergebonden werven. Het is daarom wenselijk om te onderzoeken of de afvoer van het puin via het water kan gebeuren.

Er moet rekening gehouden met de flankerende maatregelen die geformuleerd werden in de Mober.

Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert.

Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

## **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 aantoonde 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 beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

**Mededeling**

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

2024\_CBS\_11685 - OMV\_2023165750 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als de Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de stad Gent van een groenzone - met openbaar onderzoek - Lindenlei en Sint-Agnetestraat, 9000 Gent - Vergunning



---

**2024\_GR\_00954 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV\_2023165750 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als de Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de stad Gent van een groenzone - met openbaar onderzoek - Lindenlei en Sint-Agnetestraat, 9000 Gent - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in openbare vergadering van 25 november 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Christophe Peeters, voorzitter  
Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Anne Schiettekatte; Stephanie D'Hose; Veli Yüksel; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Carl De Decker; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Anita De Winter; Joris Vandenbroucke; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Mattias De Vuyst; Stijn De Roo; Sonja Welvaert; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Els Roegiers; Emilie Peeters; Helga Stevens; Jeroen Van Lysebettens; Martine Verhoeve; Anton Vandaele; Nikolaas Schuiten  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

**Motivering**

Johan Vandendriessche namens Lindenlei BV diende een omgevingsvergunningaanvraag in voor gronden gelegen aan Lindenlei 38 en Sint-Agnetestraat kadastraal gekend als afdeling 15 sectie F nrs. 682S en 701G.

Deze aanvraag werd op 31/05/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 29/07/2024 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

#### *Beschrijving aanvraag:*

De aanvraag is gelegen in de historische binnenstad, langsheen de Lindenlei op de hoek met de Sint-Agnetestraat. Aan de overzijde van de straat ligt de Leie, waarlangs zich ook een groenklimaatas bevindt.

De aanvraag heeft betrekking op de volledige voormalige scholensite, waarop zich verschillende schoolgebouwen en bijgebouwen (met o.a. installaties en machines nijverheidsschool) bevinden.

Het project omvat de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de Stad Gent van een groenzone. De Sint-Agnetestraat wordt verbreed en heraangelegd en vormt een toegang tot een nieuw openbaar park.

De waardevolle historische gebouwen worden gerestaureerd, en er worden 2 nieuwbouw volumes voorzien op de hoek van de Lindenlei en de Sint-Agnetestraat en langs de Sint-Agnetestraat.

Op het gelijkvloers komen kantoren, een kunstgalerij en horeca, op de verdiepingen komen 39 appartementen. Er komt een ondergrondse parking met 83 parkeerplaatsen.

Naast de realisatie van een openbaar buurtpark waardoorheen ook een openbare fiets- en wandeldoorsteek loopt, voorziet het ontwerp ook verschillende groene ruimtes en doorgangen op privaat domein: de zuidelijke tuin, de historische binnenkoer en het voorplein.

#### Werken op bestaand en nieuw openbaar domein

##### *Heraanleg en verbreding Sint-Agnetestraat*

De Sint-Agnetestraat heeft in bestaande toestand een breedte van 2 à 3m. De Sint-Agnetestraat wordt tussen de Lindenlei en de Napoleon Destanbergstraat verbreed en volledig heraangelegd tot woonerf waarbij er gestreefd wordt naar maximale vergroening.

De straat krijgt een breedte van minimaal 8 m en 10,83 m op zijn breedste punt, waarbij het ontwerp streeft naar een groene en aangename woonstraat.

Ter hoogte van de toegang van het nieuwe buurtpark (zie verder) worden 3 hoogstammige bomen geplant en de blinde gevel van het pand gelegen Sint-Agnetestraat 1 wordt vergroend, zodat de toegang van het park vanop de Lindenlei zichtbaar wordt gemaakt.

De verharding wordt voorzien in betonstraatstenen, de overige zones worden aangelegd als groene plantvakken.

Door het verbreden van de Sint-Agnetestraat wordt het mogelijk deze straat in te rijden vanaf de Lindenlei, om de toegang van de ondergrondse parking te bereiken.

Het inkomend en uitgaand autoverkeer zal worden geregeld door 3 verkeerslichten, gekoppeld aan elkaar, waarbij uitgaand verkeer voorrang krijgt.

De Sint-Agnetestraat wordt aangelegd als woonerf, en tussen de garagepoort (Sint-Agnetestraat 2) en de Napoleon Destanbergstraat wordt een knip voorzien door middel van paaltjes, die kunnen worden weggenomen voor hulpdiensten of occasionele gebeurtenissen zoals verhuizingen.

Laden en lossen zal gebeuren via de Sint-Agnetestraat.

#### *Aanleg buurtpark met fiets- en wandeldoorsteek*

Het nieuwe buurtpark wordt aangelegd ten westen van het projectgebied, in het binnengebied van het bouwblok.

De tijdelijke buurtparking aan de Wijngaardstraat wordt mee opgenomen als onderdeel van een groter buurtpark.

Het ontwerp voor het volledige park wordt meegenomen in huidige aanvraag. De aanvrager staat in voor de aanleg van het volledige park.

Het park krijgt 2 toegangen: één via de Wijngaardstraat en één langs de verbrede Sint-Agnetestraat. Door het park komt een openbare doorsteek voor fietsers en voetgangers tussen beide straten.

De ingang van het park aan de zijde Sint-Agnetestraat heeft een breedte van 10 m en komt tussen de kopgevel van het nieuwbouwwolume en de zijgevel van de woning gelegen Sint-Agnetestraat 1 te liggen.

Door de heraanleg en verbreding van de Sint-Agnetestraat, wordt een leesbare groene verbinding gemaakt tussen het nieuwe park en de groenklimaatas langs de Lindenlei.

Het park wordt aangelegd als rustige verblijfsplek voor de wijk. Het park omvat een centraal open grasplein met ruimte voor spel en educatie voor de school, afgewisseld met sterk beplante zones.

De randen van het park worden gekenmerkt door de tuinmuren van de aanpalenden, de nieuwbouw langs de Sint-Agnetestraat en het historisch monument.

De voorziene brasserie krijgt een terras, dat op privaat terrein ligt doch paalt aan het park. Tussen terras en park worden als buffer wadi's en een dens beplante zone voorzien.

Langsheen de achtergevel van de aanpalende school wordt een 4m- brede groenzone aangeplant met robuuste tredplanten die occasioneel betreden kunnen worden voor het onderhoud van de school.

Er worden 2 grote banken voorzien: één met zicht op het monument, en één met zicht op de centrale open ruimte.

#### *Gascabine Fluvius*

Achter de bestaande tuinmuur langs de Lindenlei, bevindt zich een bestaande gascabine op privaat terrein. Deze gascabine bedient een 500-tal gezinnen in de wijk van gas.

Het project van de aanvraag zal fossielvrij verwarmd en gekoeld worden, waardoor deze cabine niet nodig is voor de werking van het project.

De gascabine wordt verplaatst naar het nieuwe park, waar ze wordt opgesteld in de buurt van de bestaande tuinmuur, omringd door groen. De nieuwe gascabine bevindt zich op het openbaar domein.

#### Nieuwe rooilijnen

In kader van de heraanleg van de Sint-Agnetestraat en de aanleg van de nieuwe fiets- en wandeldoorsteek, is een rooilijnplan toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. De bestaande zuidelijke rooilijn van de Sint-Agnetestraat wordt verplaatst naar de voorgevels van de nieuwbouwwolumes langsheen deze straat en er worden nieuwe rooilijnen vastgelegd voor het pad door het nieuwe park.

In functie van de overdracht van de Sint-Agnetestraat en het pad naar het openbaar domein en de bijhorende grondafstand, werd een rooilijnenplan opgemaakt met de volgende vast te stellen rooilijnen:

De nieuwe rooilijnen begrenzen de nieuw aangelegde Sint-Agnetestraat langs de noordelijke perceelsgrens en het nieuwe pad door het buurtpark, volgens het plan opgesteld door landmeter-expert Kevin De Guchtenaere dd. 05/09/2024, en wordt gevormd door de punten 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 en 26-27-28-29-30-31-32-33.

Tussen de punten 1 en 33 wordt geen rooilijn voorzien, aangezien de rooilijn op het gedeelte van de buurtparking (reeds eigendom van de Stad Gent) zal worden doorgetrokken.

#### Overdracht openbaar domein

Het deel van het buurtpark dat wordt gerealiseerd op privaat domein, wordt – met inbegrip van het fiets- en wandelpad dat erdoor loopt - na aanleg kosteloos overgedragen aan het openbaar domein.

Ook het deel van de Sint-Agnetestraat dat wordt aangelegd op privaat terrein, wordt na de aanleg kosteloos overgedragen aan het openbaar domein van de Stad Gent.

#### *Procedure:*

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 augustus 2024 tot 4 september 2024.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 10 digitale bezwaren.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

#### *Aanpassing openbaar domein*

De Sint-Agnetestraat is in huidige toestand een smal steegje, en wordt binnen het project verbreed en heraangelegd. De Sint-Agnetestraat wordt door het terugtrekken van de bouwlijn een volwaardige straat, die samen met het nieuwe pad door het park de doorwaardbaarheid van de buurt wezenlijk verbetert.

Dit zorgt voor bijzondere mogelijkheden. De nieuwe verbrede steeg neemt de rol op als ecologische en publieke stedelijke verbinding naar het dieperliggende parkje.

Met betrekking de autocirculatie is er in functie van de verkeersveiligheid op de Lindenlei terecht voor gekozen om de inrit van de ondergrondse parking in de Sint-Agnetestraat in te richten en niet rechtstreeks aan te sluiten op de Lindenlei. Op deze manier wordt er geen nieuw conflictpunt gecreëerd op de Lindenlei.

De aanleg als een woonerf zorgt er ook voor dat de zachte weggebruiker hier een prominente plaats krijgt, wat aansluit bij de huidige en nieuwe functie van deze straat.

De verbreding en de heraanleg worden positief beoordeeld: de voorgestelde inrichting is kwalitatief en zorgt voor een vlotte verbinding naar de achtergelegen straten voor de actieve weggebruiker.

#### *Nieuw openbaar domein – buurtpark met doorsteek*

De keuze voor de inplanting van het wijkpark aan de achterzijde, heeft vele kwaliteiten: het binnengebied van het bouwblok wordt onthard en vergroend, en door het opnemen van de aanpalende buurtparking in de aanleg van het wijkpark, kan er een grotere aaneensluitende oppervlakte groen worden gerealiseerd.

Door dit stedenbouwkundig opzet wordt met het project een publiek park opgenomen, met een leesbare ontsluiting.

Door de nieuwe, autovrije verbinding tussen de Wijngaardestraat en de Sint-Agnetestraat is het project vooral voor voetgangers op een aangename manier doorwaadbaar en verbetert de 'walkeability' van de omgeving.

De tijdelijke buurtparking ter hoogte van de Wijngaardstraat verdwijnt ten voordele van een groter park, maar het project voorziet wel 15 extra parkeerplaatsen ten behoeve van de buurtbewoners in de nieuwe ondergrondse parking. De stad vraagt om die ter beschikking te stellen aan buurtbewoners en dus niet individueel te verkopen.

De aanleg van het buurtpark is grondig voorbesproken met de Groendienst.

De nieuwe openbare woongroenzone (buurtpark) en vergroende Sint-Agnetestraat draagt bij aan de uitbouw van de groenstructuur voor de wijk met een hoge groennood. De groenzone zorgt voor een sterke ontharding en vergroening in de binnenstad, en een versterking van de groenklimaat.

Op de huidige buurtparking, die omgevormd wordt tot woongroenzone, zijn twee bestaande septische putten (met bijhorende leidingen) van de school gelegen. Slechts één van beide putten is opgenomen binnen de ontworpen toestand. De positie van nieuwe bomen is niet afgestemd op deze bestaande toestand. Dit moet aangepast worden.

De centrale open groenzone heeft een landschappelijke komvormige profilering. De hellingen voldoen aan de criteria voor vlot machinaal beheer. De vlakke zone is echter erg klein, wat een meervoudig gebruik bemoeilijkt en eventuele latere toevoegingen op vraag van de buurt hypothekeert. Het vlakke deel moet groter gemaakt worden, dit kan door de profilering minder diep te maken.

De wadi's in de rand van het park zijn uitgewerkt met steile taluds, waar ruimte beschikbaar is worden de taluds flauwer gemaakt.

De voorziene spelprikkels staan vrij dicht tegen de bewoning, er moet een alternatieve locatie bekeken worden.

Ter hoogte van de hoek aan de Wijngaardstraat staat een restant van een muurtje. In de voorbesprekingen is gevraagd dit op te nemen in de sloop. Dit stukje muur heeft geen functie mee, sloop vergroot het raakvlak en de zichtbaarheid van het woongroen.

De groenaanleg wordt positief beoordeeld, mits naleven van een aantal bijzondere voorwaarden, opgenomen in artikel 2 van dit besluit.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij omgevingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze omgevingsvergunningsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2023165750\_224009-rooilijnplan-1\_2.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2023165750\_224009-plan overdracht\_2.pdf (deel van de beslissing)
- Dossier OMV\_2023165750 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf
- OMV\_2023165750 - Advies Wyre\_Lindenlei 38.pdf
- OMV\_2023165750\_advies Farys\_Lindenlei 38.pdf
- OMV\_2023165750\_advies Fluvius\_Lindenlei 38.pdf
- PV 029172.030 BA advies brandweer- Lindenlei 38, 9000 Gent.pdf

### **Beslissing**

## **Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen**

### **Beslist het volgende:**

- 40 stem(men) voor: Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tom De Meester; Stijn De Roo; Mattias De Vuyst; Anita De Winter; Hafsa El-Bazioui; Alana Herman; Isabelle Heyndrickx; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Bert Misplon; Manuel Mugica Gonzalez; Emilie Peeters; Christophe Peeters; Anne Schiettekatte; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckvelt; Jeroen Van Lysebettens; Jef Van Pee; Anton Vandaele; Nicolas Vanden Eynden; Joris Vandenbroucke; Martine Verhoeve; Filip Watteeuw; Sonja Welvaert; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 9 onthouding(en): Gabi De Boever; Karlijn Deene; Caroline Persyn; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Nikolaas Schuiten; Helga Stevens; Anneleen Van Bossuyt

### **Artikel 1:**

Keurt het rooilijnplan met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

### **Artikel 2:**

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningaanvraag, gelegen Lindenlei 38 en Sint-Agnetestraat en kadastraal gekend als afdeling 15 sectie F nrs. 682S en 701G, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

#### Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 augustus 2024 met kenmerk 029172-030/PV/2024).

#### *Bijzondere aandachtspunten:*

- Er wordt benadrukt dat de bestaande parking, die de bereikbaarheid van de achtergevel van de school verzekert, slechts kan vervallen – voor de aanleg van het park- wanneer de speelplaats van de school heraangelegd is zodat de voorzijde van de school bereikbaar is gemaakt.

#### Farys

De voorschriften van Farys, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 september 2024 met kenmerk AD-24-856)

#### Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 9 augustus 2024, met kenmerk 5000075055) moeten strikt nageleefd worden.

#### Wyre

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 28 augustus 2024) moeten strikt nageleefd worden.

#### Mobiliteit

- Het type paaltjes en de exacte locatie van de paaltjes in de Sint-Agnetestraat dient uitgewerkt te worden in het technisch dossier. Er dient onder meer gestreefd te worden naar een even aantal doorgangen tussen de paaltjes. De exacte locatie van de paaltjes mag er ook nooit voor zorgen dat laden en lossen niet mogelijk is op eigen terrein of de Sint-Agnetestraat. Laden en lossen op de Lindenlei moet immers te allen tijde vermeden worden.

#### Technische voorwaarden mbt wegen en riolering

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Ofwel kan voor de uitvoering hiervan beroep gedaan worden op de diensten van Farys. Meer info hierover kan men bekomen via het algemeen waternummer (078/35 35 99) of [www.farys.be](http://www.farys.be).

Ofwel kan een eigen aannemer aangesteld worden en dient een technisch dossier opgesteld en goedgekeurd te worden door de stad. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren. Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden uit deze vergunning en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan (schaal 1/250) een bestek en een gedetailleerde raming.

#### Groen

- De positie van nieuwe bomen moet afgestemd worden op de te behouden septische putten (met bijhorende leidingen) van de school.
- Het vlakke deel van de centrale groenzone moet groter gemaakt worden zodat een meervoudig recreatief gebruik mogelijk wordt. Dit kan door de zone minder diep te maken, dit wordt in samenspraak met Groendienst bekeken.
- Waar ruimte beschikbaar is, worden de taluds van de wadi's flauwer gemaakt.
- De spelprikkel moet een andere locatie krijgen, verder van de woningen.
- Het resterende stukje muur aan de hoek van de Wijngaardstraat moet gesloopt worden.
- Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent) of European Tree Worker/boomexpert.
- In functie van de integrale toegankelijkheid moet het zijpad (met een breedte van 1,20 m) in het park ter hoogte van de bank verbreed worden naar 1,50 m, dit moet verder worden uitgewerkt in het technisch dossier.

#### Openbare verlichting:

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de verlichtingspaal voor het perceel moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

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

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

**Artikel 3:**

legt aan de houder(s) van de omgevingsvergunning, bij afgifte van de vergunning, de hiernavolgende lasten op:

**LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering**

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

**LAST 2 – Openbaar groen**

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

**TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2**  
**TECHNISCH DOSSIER**

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) 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 (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur

- de hydraulische nota

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

### **Je mag de werken pas starten nadat**

**1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en**

**2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.**

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

### AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

### START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

### WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

### PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter

goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

#### VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een georeferereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

#### AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder\*)
- as-built plan, incl. groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

\* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

#### AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

#### OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

#### EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

#### CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent)
- Farys: [vergunningen@farys.be](mailto:vergunningen@farys.be)
- Groendienst: [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)
- Projectbureau Ruimte: [landmeetcel@stad.gent](mailto:landmeetcel@stad.gent)
- Dienst Vastgoed: [vastgoedbeheer@stad.gent](mailto:vastgoedbeheer@stad.gent)
- Mobiliteitsbedrijf: [mobiliteit@stad.gent](mailto:mobiliteit@stad.gent)
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

#### **LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen**

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel,  
via [openbareverlichting@stad.gent](mailto:openbareverlichting@stad.gent).

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via [www.stad.gent/gentverlicht](http://www.stad.gent/gentverlicht).

**Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.**


#### **LAST 4 – Kosteloze grondafstand**


Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (*zie hoger*) zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

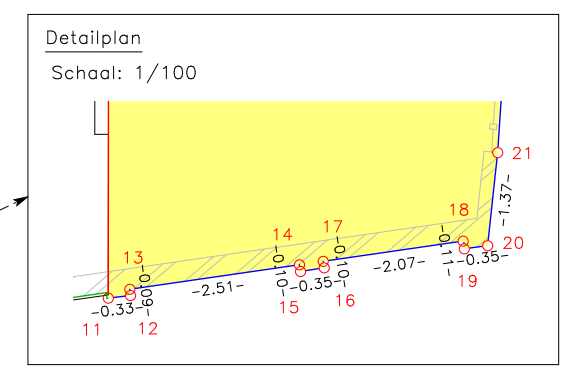
Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

 Elektronisch ondertekend op  
29/11/2024 om 16:11:52 (GMT+01:00)  
door  
Liesbet Vertriest, adjunct-  
algemeendirecteur, voor de algemeen  
directeur, bij delegatie (zie  
[www.stad.gent/handtekendelegatie](http://www.stad.gent/handtekendelegatie))

 Elektronisch ondertekend op  
26/11/2024 om 15:09:42 (GMT+01:00)  
door  
Christophe Peeters, voorzitter  
gemeenteraad en raad voor  
maatschappelijk welzijn

2024\_GR\_00954 - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV\_2023165750 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als de Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de stad Gent van een groenzone - met openbaar onderzoek - Lindenlei en Sint-Agnetestraat, 9000 Gent

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| PROVINCIE   | OOST-VLAANDEREN  |   |   |
| GEMEENTE  | GENT   |   |   |
| Opdrachtgever   | VDD Project Development<br>Sint-Jakobsstraat 70<br>8000 Brugge   |   |   |
| Ontwerper   | Meet- en Expertiseburo<br>ARPENTA bv<br>Beeweg 56 Tel. 09/355.77.19<br>9080 Lochristi E: info@arpenta.be |   |  |
| <b>ROOILIJNPLAN</b><br>Sint-Agnetestraat  |  |   |   |
| Schaal : 1/500  | Dossiernr. Arpenta: 224009   |   |   |
| Datum: 05/07/2024   | Plannr.: 224009/rooilijnplan/1_2   |   |   |
| Kadastrale ligging: Gent 15 <sup>o</sup> afd., sectie F, nr. 701g/dl  |  |   |   |
| Wijzigingen:  |  |   |   |
| Index   | Datum  | Omschrijving  | Tek   |
| 1   | 16/04/2024   | 1ste uitgave  | WDK   |
| 2   | 05/07/2024   | 2de uitgave   | KDC   |
|   |  |   |   |
|   |  |   |   |
|   |  |   |   |
| Ontwerper   | Opdrachtgever  |   |   |
| <br>Kevin De Guchteneere<br>Landmeter-Expert<br>Beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg<br>LAN 12 1501 | VDD Project Development  |   |   |
| <b>Gezien &amp; goedgekeurd door:</b>   |  |   |   |
| Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van .....   |  |   |   |
|   | De adjunct-algemeen directeur<br>Danny Van Campenhout  | De voorzitter van de gemeenteraad<br>Christophe Peeters   |   |
| Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van ..... tot .....                     |  |   |   |
|   | De adjunct-algemeen directeur<br>Danny Van Campenhout  | Voor de burgemeester (Bij oepgave van 24/01/2019)<br>Filip Walteeuw<br>terreel schepen en schepen van mobiliteit, publieke ruimte en stedenbouw |   |
| Definitieve vaststelling door de gemeenteraad in zitting van .....  |  |   |   |
|   | De adjunct-algemeen directeur<br>Danny Van Campenhout  | De voorzitter van de gemeenteraad<br>Christophe Peeters   |   |



| LOT | KADASTRALE LIGGING |     |      | EIGENAAR   | ADRES  | AARD PERCEEL | KADASTRALE OPPERVLAKTE | OPPERVLAKTE LOT |
|-----|--------------------|-----|------|--|--|--------------|------------------------|-----------------|
|     | AFD.               | SIE | NR.  |  |  |              |                        |                 |
| 1   | 15                 | F   | 701G | VDD LL bv<br>(VE-BEZ-OPSTAL 1/1)<br>Lindenlei bv<br>(OPSTAL 1/1) | SINT-JAKOBSSTRAAT 70, 8000 BRUGGE<br>SINT-JAKOBSSTRAAT 70, 8000 BRUGGE | SCHOOLGEBOUW | 8293m2                 | 699,88m2        |

**BESCHRIJVING DER GRENZEN**

- grenslijn 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26 volgens huidige rooilijn (feitelijke toestand)
- grenslijn 1-33 zijkant gebouw, volgens de feitelijke toestand
- grenslijn 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 en 26-27-28-29-30-31-32-33: nieuwe rooilijn. (volgens ontwerp)

| LEGENDE |   |
|---------|---|
|         | Bestaande bebouwing                                     |
|         | Muur  |
|         | Af te breken bebouwing                                  |
|         | Nieuw te bouwen gebouw                                  |
|         | Betonafsluiting   |
|         | Draadafsluiting   |
|         | Weideafsluiting   |
|         | Haag  |
|         | Rand gracht   |
|         | Midden gracht   |
|         | Verlichtingspaal  |
|         | Verlichtings- en elektriciteitspaal                     |
|         | Rioolrooster  |
|         | Inspectieput  |
|         | Huisaansluiting   |
|         | Waterputje  |
|         | Gas   |
|         | TV-kastje   |
|         | Elektriciteitskast                                      |
|         | Zone bij openbare weg om te voegen                      |
|         | Te behouden rooilijn                                    |
|         | Af te schaffen rooilijn                                 |
|         | Nieuwe rooilijn   |
|         | Terreingrens  |
|         | Kadastrale grens  |
|         | Ontworpen weg   |
|         | Ontworpen groenaanleg                                   |
|         | Ontworpen nieuwe rooilijn (buiten huidige rooilijnplan) |

| Coördinatenlijst |           |           |
|------------------|-----------|-----------|
| Nr.              | X         | Y         |
| 1                | 104391.71 | 193264.91 |
| 2                | 104416.23 | 193283.39 |
| 3                | 104417.55 | 193286.31 |
| 4                | 104417.78 | 193286.86 |
| 5                | 104418.79 | 193288.25 |
| 6                | 104428.17 | 193307.68 |
| 7                | 104430.04 | 193314.69 |
| 8                | 104430.05 | 193314.97 |
| 9                | 104463.42 | 193313.42 |
| 10               | 104463.35 | 193311.92 |
| 11               | 104487.42 | 193310.80 |
| 12               | 104487.40 | 193311.13 |
| 13               | 104487.31 | 193311.12 |
| 14               | 104487.06 | 193313.62 |
| 15               | 104487.16 | 193313.63 |
| 16               | 104487.12 | 193313.98 |
| 17               | 104487.03 | 193313.97 |
| 18               | 104486.82 | 193316.04 |
| 19               | 104486.93 | 193316.05 |
| 20               | 104486.91 | 193316.39 |
| 21               | 104485.55 | 193316.60 |
| 22               | 104446.08 | 193321.03 |
| 23               | 104433.56 | 193322.04 |
| 24               | 104425.15 | 193322.69 |
| 25               | 104420.38 | 193323.09 |
| 26               | 104420.29 | 193322.05 |
| 27               | 104421.23 | 193320.57 |
| 28               | 104423.25 | 193315.68 |
| 29               | 104423.74 | 193308.73 |
| 30               | 104422.04 | 193299.20 |
| 31               | 104420.56 | 193296.78 |
| 32               | 104413.87 | 193287.87 |
| 33               | 104393.04 | 193269.32 |

Ondergetekende Kevin De Guchteneere, Landmeter-Expert, bureelhoudende onder by Meet- & Expertiseburo Arpenta, Beeweg 56 9080 Lochristi, is overgegaan tot de opmeting van drie percelen gelegen te Gent 15° afd., ten kadaster gekend als Sie F 701g/dl

**Verantwoording der grenzen**

- De grenzen zijn bepaald volgens de plaatselijke toestand en wettelijke vermoedens.
- Grenslijn 818-33-1-800-801-802-803: zijkant gebouw volgens feitelijke toestand.
  - Grenslijn 26-815-816-817-818: midden muur volgens feitelijke toestand.
  - Grenslijn 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26 volgens huidige rooilijn (feitelijke toestand)
  - Grenslijn 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 en 26-27-28-29-30-31-32-33: nieuwe rooilijn volgens ontwerp.
  - Grenslijn 803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-7: nieuwe grens. (volgens ontwerp)

**Beschrijving der grenzen**

- Grenslijn 818-33-1-800-801-802-803: zijkant gebouw.
- Grenslijn 26-815-816-817-818: midden muur.
- Grenslijn 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26: zijkant muur.
- Alle andere grenzen zijn niet gematerialiseerd.

**Oppervlakte**

- Lot 1: Sie F 701g/dl met een bevonden oppervlakte van 699.88 m<sup>2</sup>
- Lot 2: Sie F 701g/dl met een bevonden oppervlakte van 577.33m<sup>2</sup>
- Lot 3: Sie F 701g/dl met een bevonden oppervlakte van 506.98 m<sup>2</sup>

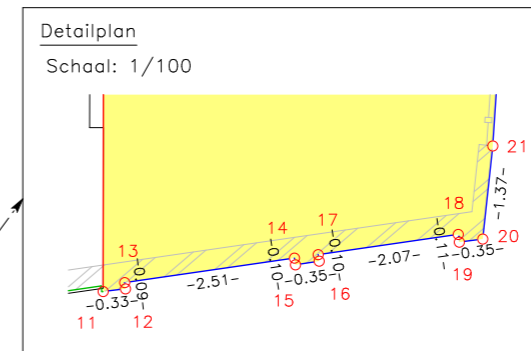
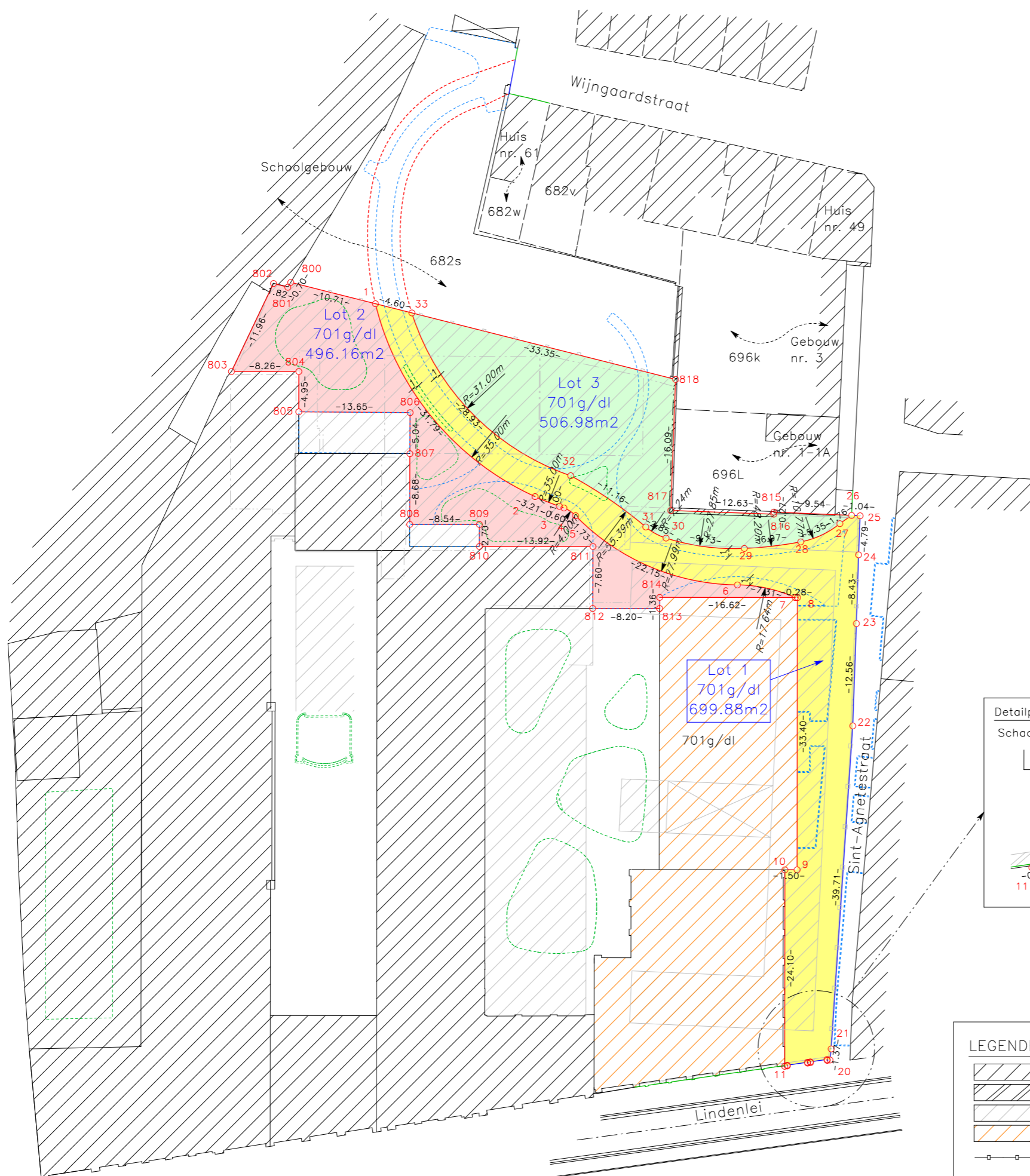
Aldus opgemeten en in plan gebracht op datum van 19 april 2024

Kevin De Guchteneere  
Landmeter-Expert  
Beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg  
LAN 12 1501

**Coördinatenlijst**

| Nr. | X         | Y         |
|-----|-----------|-----------|
| 1   | 104391.71 | 193264.91 |
| 2   | 104416.23 | 193283.39 |
| 3   | 104417.55 | 193286.31 |
| 4   | 104417.78 | 193286.86 |
| 5   | 104418.79 | 193288.25 |
| 6   | 104428.17 | 193307.68 |
| 7   | 104430.04 | 193314.69 |
| 8   | 104430.05 | 193314.97 |
| 9   | 104463.42 | 193313.42 |
| 10  | 104463.35 | 193311.92 |
| 11  | 104487.42 | 193310.80 |
| 12  | 104487.40 | 193311.13 |
| 13  | 104487.31 | 193311.12 |
| 14  | 104487.06 | 193313.62 |
| 15  | 104487.16 | 193313.63 |
| 16  | 104487.12 | 193313.98 |
| 17  | 104487.03 | 193313.97 |
| 18  | 104486.82 | 193316.04 |
| 19  | 104486.93 | 193316.05 |
| 20  | 104486.91 | 193316.39 |
| 21  | 104485.55 | 193316.60 |
| 22  | 104446.08 | 193321.03 |
| 23  | 104433.56 | 193322.04 |
| 24  | 104425.15 | 193322.69 |
| 25  | 104420.38 | 193323.09 |
| 26  | 104420.29 | 193322.05 |
| 27  | 104421.23 | 193320.57 |
| 28  | 104423.25 | 193315.68 |
| 29  | 104423.74 | 193308.73 |
| 30  | 104422.04 | 193299.20 |
| 31  | 104420.56 | 193296.78 |
| 32  | 104413.87 | 193287.87 |
| 33  | 104393.04 | 193269.32 |
| 800 | 104388.62 | 193254.65 |
| 801 | 104389.21 | 193254.27 |
| 802 | 104388.67 | 193252.53 |
| 803 | 104399.22 | 193246.90 |
| 804 | 104399.59 | 193255.15 |
| 805 | 104404.54 | 193254.92 |
| 806 | 104405.24 | 193268.55 |
| 807 | 104410.28 | 193268.29 |
| 808 | 104418.94 | 193267.89 |
| 809 | 104419.34 | 193276.42 |
| 810 | 104422.03 | 193276.29 |
| 811 | 104422.66 | 193290.20 |
| 812 | 104430.25 | 193289.83 |
| 813 | 104430.63 | 193298.02 |
| 814 | 104429.27 | 193298.09 |
| 815 | 104419.44 | 193312.55 |
| 816 | 104419.71 | 193312.53 |
| 817 | 104418.68 | 193299.94 |
| 818 | 104402.65 | 193301.25 |

Hoekpunten niet gematerialiseerd, tenzij anders vermeld.



**LEGENDE**

- Bestaande bebouwing
- Muur
- Af te breken bebouwing
- Nieuw te bouwen gebouw
- Betonafsluiting
- Draadafsluiting
- Zone bij openbare wegnis te voegen
- Te behouden rooilijn
- Af te schaffen rooilijn
- Eigendomsgrens
- Terreingrens
- Kadastrale grens
- Ontworpen wegnis
- Ontworpen groenaanleg

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023165750**

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.**

| <b>Plannen</b>   | <b>Hash code (base64)</b> |
|--|---------------------------|
| BA_wijziging verharding publiek domein_P_N___VERSIE03072024_.pdf | 7KOOwDKNrt8qtACQXrdT3w==  |
| BA_wijziging verharding publiek domein_P_B.pdf                   | DSfhHtr5ZLOcb/6iiQiA5A==  |
| BA_wijziging verharding park_P_N___VERSIE03072024_.pdf           | tFr5TGte1ApcBW3GOBdfHw==  |
| BA_wijziging verharding park_P_B.pdf                             | liYYe5rJ8CRXXrtMqFe7ag==  |
| BA_wijziging relief_P_N___VERSIE03072024_.pdf                    | RrxpjA7+qGav4FPYpHOBGw==  |
| BA_wijziging relief_P_B.pdf                                      | /iPFvq4jIjflZohTJO8eg==   |
| BA_RLG_T_N_2.pdf   | UMNIHpQ2zMMZ41UZ4JgdRg==  |
| BA_RLG_T_N_1.pdf   | 2UQO+yrJ1atW3lxQp8ABtQ==  |
| BA_RLG_T_B_2.pdf   | EZHnxU/dYmvLG61u2amhBg==  |
| BA_RLG_T_B_1.pdf   | j8ONmlk7cOWsXmz7YDFioQ==  |
| BA_RLG_L.pdf   | Q/Y/q0X4c+Kl0xZQb99AnA==  |
| BA_RLG_I_N.pdf   | 9cbPRDH9t5E5fl991E9CLg==  |
| BA_RLG_I_N_K01.pdf   | apTXIOSqUIldXVDcycMem/w== |
| BA_RLG_I_BV.pdf  | hMxLf/PHECb6uC5fhop5cQ==  |
| BA_RLG_I_B_K01.pdf   | wBZTkH+Jx7K17JAo0832ag==  |
| BA_nieuwbouw_S_N_FF'.pdf   | jRDfHVkNW56bTLxBPTI9qQ==  |
| BA_nieuwbouw_S_N_EE'.pdf   | wbjvxdqm/oWULkj9AINfvA==  |
| BA_nieuwbouw_S_N_DD'.pdf   | 5UFtyfm/asxyKFKwIx5ONA==  |
| BA_nieuwbouw_S_N_CC'.pdf   | fhc5QDdHI0LSmontfhsg6w==  |
| BA_nieuwbouw_S_N_BB'.pdf   | 027GjjHAhvQhF4+BtZE6Kw==  |
| BA_nieuwbouw_S_N_AA'.pdf   | JGGdeUt0yAO7XFlfJsEEfw==  |
| BA_nieuwbouw_P_N_K03.pdf   | QWZPzAlAmFhsSCrRwa9NNA==  |
| BA_nieuwbouw_P_N_K02.pdf   | 0hWDqkx9Aruu0yYyeHx0ww==  |
| BA_nieuwbouw_P_N_K01.pdf   | BVGbDSFjhO2RcwQbdGZ5bQ==  |
| BA_nieuwbouw_P_N_05.pdf  | 9O4S1rduE96AezVOP/dASg==  |

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| BA_nieuwbouw_P_N_04.pdf  | hH3gBDd0GJ7mqxFq0cWQWg==  |
| BA_nieuwbouw_P_N_03.pdf  | QSts1+mFsX55ywAxQnpQfg==  |
| BA_nieuwbouw_P_N_02.pdf  | gwiojnHPJiQaGJPQfFZ1lg==  |
| BA_nieuwbouw_P_N_01.pdf  | tD/h2X22FPqpRYH2yKCVcg==  |
| BA_nieuwbouw_P_N_00.pdf  | zFk/l4LDwGE70bUDHlhmhqA== |
| BA_nieuwbouw_P_B_00.pdf  | ZW9kiulbSWY3nOvlvntq+g==  |
| BA_nieuwbouw_G_N_Z.pdf   | 3CQHvHrlarGSqVCabe6Dug==  |
| BA_nieuwbouw_G_N_W.pdf   | TR346pANKjehm8v4bBoP8A==  |
| BA_nieuwbouw_G_N_W_I.pdf | X13IY4LY5Hp4NBPfSbvRKw==  |
| BA_nieuwbouw_G_N_O.pdf   | GGgTlhWeDjwbXZlHr248mA==  |
| BA_nieuwbouw_G_N_N.pdf   | hCpvQcz11Ra7Fpqr+jRtBQ==  |
| BA_monument_S_N_GG'.pdf  | lNXSLCDVbOO1k+JkwsPYCg==  |
| BA_monument_S_N_FF'.pdf  | ki7/n04v7B/+sbhahEQFLQ==  |
| BA_monument_S_N_EE'.pdf  | qZchRrkfqmtbYG0HhkYYhQ==  |
| BA_monument_S_N_DD'.pdf  | KZwMIoDjAWn/jkXy92Mlog==  |
| BA_monument_S_N_CC'.pdf  | l16bkAMidVqIBiJPepkoyg==  |
| BA_monument_S_N_BB'.pdf  | 5hiiDB59eBmqSeR4oSu73Q==  |
| BA_monument_S_N_AA'.pdf  | CvSHR/4vTf/PNOh1mrbXNw==  |
| BA_monument_S_B_GG'.pdf  | /N11FJHxXPdR/b2uL3iN1g==  |
| BA_monument_S_B_FF'.pdf  | 83glkYb9aVlKhO4CgCxJ2w==  |
| BA_monument_S_B_EE'.pdf  | Tp87ynikvcN/RcE+QQeeQw==  |
| BA_monument_S_B_DD'.pdf  | gMx/9xqJgg4f+1y9pnPt5g==  |
| BA_monument_S_B_CC'.pdf  | 7byyXmBS8+icVQUo7MF/hw==  |
| BA_monument_S_B_BB'.pdf  | ZTe+8/qCx//PIN2zgiWjqA==  |
| BA_monument_S_B_AA'.pdf  | q5+TooDpBbo/XrYXk9W3vg==  |
| BA_monument_P_N_K.pdf    | ttvN30izZl/Snm8pttYV8g==  |
| BA_monument_P_N_05.pdf   | hFZr0AmhLgmsWFMiCyyQkA==  |
| BA_monument_P_N_04.pdf   | AxrvAwYY/9ELnWO90CG2Vw==  |
| BA_monument_P_N_03.pdf   | ql3rKRvOXFK3KOoMwVwAfg==  |
| BA_monument_P_N_02.pdf   | RLL2cmBrLnMFIFbZHqIAuA==  |
| BA_monument_P_N_01.pdf   | S6pl3yIMZ2OEk8VskWdO1w==  |
| BA_monument_P_N_00.pdf   | erB35wExNEAGmKi6c3dsIA==  |

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| BA_monument_P_B_K.pdf   | tmpBbGFZqmbAwJgIRpw+hA== |
| BA_monument_P_B_05.pdf  | 1TqX8Ng4XBMtUgXGtgRcew== |
| BA_monument_P_B_04.pdf  | ilh9RmK7iDfczDIRt0Xnpw== |
| BA_monument_P_B_03.pdf  | vP+bqK2BzT12npD79HMgLA== |
| BA_monument_P_B_01.pdf  | puy62WNvxmBj3/JqbtI/ew== |
| BA_monument_P_B_00.pdf  | twnzti+PcU8mvNKqe6QkQw== |
| BA_monument_G_N_Z_2.pdf | +3CbSgEftp8c3H8K9TJnqQ== |
| BA_monument_G_N_Z_1.pdf | TueCmpAceMNvIRv1MWS05g== |
| BA_monument_G_N_W.pdf   | ZbZGAhKIFW+ubQgiCy+HzQ== |
| BA_monument_G_N_O.pdf   | 2hXjDxbeZCtDBAM8x/qmXA== |
| BA_monument_G_N_N_2.pdf | xsr1SkZUCvb65GAKylZy9g== |
| BA_monument_G_N_N_1.pdf | klqWFomyds7r8LQvDX4FPg== |
| BA_monument_G_N_I_5.pdf | WxqPt++4IQdtzDiy6UUULQ== |
| BA_monument_G_N_I_4.pdf | gF4QSEDKq+aSjTAP42klhA== |
| BA_monument_G_N_I_3.pdf | lBoajMKO/huoYMd4YaiGRw== |
| BA_monument_G_N_I_2.pdf | jG95pehMy3w2wjJH6YPKgQ== |
| BA_monument_G_N_I_1.pdf | 9Z4QVJuO/a8IlyGgQHxD5A== |
| BA_monument_G_B_Z_2.pdf | WJkU+F2wseT8/52HAYKHYA== |
| BA_monument_G_B_Z_1.pdf | gpNlZJBccPx9rHUMIBMuzw== |
| BA_monument_G_B_W.pdf   | BatStOZhbiigXYIGUCAn8Q== |
| BA_monument_G_B_O.pdf   | /XdZyPfdW/gfeGDVc29ilg== |
| BA_monument_G_B_N_2.pdf | L5S3F8A9UC+rjgCHFG4tLQ== |
| BA_monument_G_B_N_1.pdf | Z1npuh13/pmjQ8lqpH27Mw== |
| BA_monument_G_B_I_5.pdf | i/N5yumGahP/boM47qB50Q== |
| BA_monument_G_B_I_4.pdf | Lr4wJM7RHcHbJyZcXk9B2g== |
| BA_monument_G_B_I_3.pdf | RIOXMRrJYRH6gn2e2iFevQ== |
| BA_monument_G_B_I_2.pdf | ucqGVcGCaiFvnN1nx78LLg== |
| BA_monument_G_B_I_1.pdf | BjNbnp+V4DnmJt7f2tO1QA== |