



2024_CBS_11893 OMV_2023009952 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van meergezinswoningen (incl. sociale huisvesting), kantoren, handelsruimtes en een kinderdagverblijf op de loten 2, 7, 29, 134 en 135 + de aanleg van een binnengebied op loten 30 en 133 + het aanvragen van een kleinhandelsactiviteit op loten 2 en 7 + het bouwen en exploiteren van een ondergrondse parking - met openbaar onderzoek - Elsstraat en Gasmeterlaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 december 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepenen; Sofie Bracke, schepenen
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse, Sofie Bracke

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 op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Tondelier Development NV met als contactadres Industrieweg 76, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023009952) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 april 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen en exploiteren van meergezinswoningen (incl. sociale huisvesting), kantoren, handelsruimtes en een kinderdagverblijf op de loten 2, 7, 29, 134 en 135 + de aanleg van een binnengebied op loten 30 en 133 + het aanvragen van een kleinhandelsactiviteit op loten 2 en 7 + het bouwen en exploiteren van een ondergrondse parking
- Adres: Elsstraat en Gasmeterlaan, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nrs. 908D8, 908K, 908B8, 908E8, 908H, 908G, 908A8, 908Z7, 908F8 en 908C8

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 6 september 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 december 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

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

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

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

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

Het Tondelierproject wordt gefaseerd uitgevoerd. Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de loten 2, 7, 29, 30, 133, 134 en 135 gelegen in bouwblok 1.

Bouwblok 1 betreft het noordwestelijke bouwblok van de verkaveling. De zijden worden gevormd door de Gasmeterlaan, het Gilbert Temmermanplein, het Koen Blickepad, het Koen Blickeplein en de Elsstraat. De loten in voorliggende aanvraag omvatten niet het volledige bouwblok:

- Lot 29 is gelegen langs de Elsstraat en paalt aan de reeds vergunde studentenhuysvesting op lot 1 (OMV_2023064665) en de reeds vergunde eengezinswoning op lot 28 (OMV_2022162503).
- Lot 2 is gelegen langs de Gasmeterlaan en vormt het grootste lot van het bouwblok. Het paalt aan de reeds vergunde studentenhuysvesting op lot 1 (OMV_2023064665) en lot 7.
- Lot 7 is gelegen op de hoek van de Gasmeterlaan en het Gilbert Temmermanplein. Het lot paalt aan lot 2 en aan het nog te ontwikkelen lot 8.
- Tot slot heeft de aanvraag betrekking op lot 30 gelegen in het binnengebied van het bouwblok. Lot 30 vormt het privaat collectief binnenhof van het bouwblok. Het zal toegankelijk zijn via een onderdoorgang op het nog te ontwikkelen lot 9.
- De loten 133 tot 135 zijn gelegen langs de hofzijde van lot 2 en worden omarmd door lot 30.

2.2. Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat 3 gebouwen, een ondergrondse parking en een privaat collectief binnenhof. Het gebouw op lot 29 betreft een meergezinswoning voor sociale huysvesting. Het gebouw op lot 2 is een meergezinswoning met budgethuyswonen op de verdiepingen en een kinderdagverblijf en 3 handelsruimten op het gelijkvloers. Het gebouw op lot 7 heeft tevens een handelsruimte op het gelijkvloers, en kantoren op de verdiepingen.

Lot 29: sociale huysvesting

Programma

Op het lot wordt een meergezinswoning (sociale huysvesting) opgericht bestaande uit 10 entiteiten. De meergezinswoning beschikt over één 4-slaapkamerappartement, zes 3-slaapkamerappartementen, één 2-slaapkamerappartement en twee 1-slaapkamerappartementen. De woonentiteiten zijn als volgt verspreid in het pand:

- Op het gelijkvloers bevindt zich één 2-slaapkamerappartement met een NVO (NVO) van 87,03m².
- Op het eerste en tweede verdiep bevinden zich telkens twee 3-slaapkamerappartementen met een NVO van respectievelijk 95,81m² en 95,84m².
- Op het derde en vierde verdiep bevinden zich telkens één 1-slaapkamerappartement met een NVO van 59,09m² en één 3-slaapkamerappartementen met een NVO van 95,84m².
- Op het vijfde verdiep bevindt zich één 4-slaapkamerappartement met een NVO van 114,66m².

De gemiddelde NVO van de woonentiteiten bedraagt 89,48m². De totale bruto vloeroppervlakte (BVO) voor wonen bedraagt 1.295m².

Morfologie

Op het lot wordt een bouwvolume opgericht bestaande uit vijf volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken zesde bouwlaag, beiden afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van de vijfde bouwlaag bedraagt vooraan 25 TAW (17,08m boven het rooilijnpeil), achteraan is dat 25,70 TAW (17,78m boven de rooilijn). De kroonlijsthoogte van de teruggetrokken bouwlaag bedraagt 28,81 TAW (20,89m boven de rooilijn). Vanaf de vierde bouwlaag (derde verdiep) wordt het bouwvolume 2,73m teruggetrokken t.o.v. de rechterperceelsgrens (lot 28). De teruggetrokken zone beschikt daarbij over een kroonlijsthoogte van 19,38 TAW (11,46m boven de rooilijn).

Het pand beschikt over een bouwdiepte van 14m. De teruggetrokken bouwlaag is 0,97m teruggetrokken van het ondergelegen achtergevelvlak en minimaal 3,02m teruggetrokken van de rooilijn. Het achtergevelvlak is 2m minder diep dan de maximaal toegestane bouwdiepte cfr. de verkaveling (16m). In de teruggetrokken zone aan het voorgevelvlak is een dakterras (18,36m²) ingericht. Het dakterras is minimaal 1,64m teruggetrokken van de rooilijn. De open/doorzichtige balustrade komt 1,50m hoger dan de kroonlijst (of 1,20m t.a.v. het vloerpeil).

Het pand heeft tegenaan de volledige achterperceelsgrens een fietsenberging. De eigenlijke stalplaats van de fietsen is afgewerkt met een groendak, de circulatieruimte is voorzien van een waterdoorlatende luifel (pergolastructuur). Het bijgebouw en de pergolastructuur beschikken over een kroonlijsthoogte van 11,45 TAW (3,53m boven de rooilijn). In totaal beschikt het pand over een niet-bebouwde buitenruimte van circa 81m² gelegen tussen het bijgebouw en het hoofdvolume. De buitenruimte inclusief het deel onder de pergola bedraagt ca. 114m².

SCHEIDINGSMUREN

Door het gevraagde gabarriet wordt de scheidingsmuur met rechteraanpalende (lot 28) opgehoogd. Langsheen het volume van het buurpand (eengezinswoning) is dat met 0,63m. De laatste 4,40m heeft de eengezinswoning zicht op een blinde zijgevel van 10,6m boven het maaiveld in de tuin.

De scheidingsmuur met de linkeraanpalende (lot 1) wordt ter hoogte van de kroonlijst van de teruggetrokken bouwlaag opgehoogd met 0,15m.

Indeling

Op het gelijkvloers beschikt het pand aan de linkerkant over de inrit tot de ondergrondse garage. De inrit beschikt over een netto breedte van 5,10m.

Aan de rechterzijde bevindt zich een gelijkvloers 2-slaapkamerappartement (87,03m²) met slaapkamers aan de straatzijde en een leefruimte aan de achterzijde. De gelijkvloerse woonentiteit beschikt over een tuin van 25,18m² waarvan 10,67m² verhard is aangelegd.

Centraal bevindt zich een onderdoorgang die leidt tot achterzijde van het perceel. In de onderdoorgang wordt het niveauverschil tussen het trottoirpeil en het peil van de tuin van 0,58m overbrugd door drie hellingen:

- De eerste helling betreft de inpandige inkomsas. Het inpandige inkomsas beschikt over een diepte van 1,36m en een breedte van 5,65m. Het sas overbrugt een niveauverschil van 3cm en beschikt over een hellingspercentage van 2,20%. In het inkomsas bevinden zich de brievenbussen van het pand.

- Tussen de eerste en de tweede helling bevindt zich een tussenbordes met een diepte van 2,41m en een breedte van 1,54m. Vooraan bevindt zich de eigenlijke inkomdeur. Vanaf het tussenbordes kan men toegang nemen tot een lokaal voor technieken.
- De tweede helling beschikt over een diepte van 2,89m en een breedte van 1,54m. De helling overbrugt een niveauverschil van 15cm en beschikt over een hellingspercentage van 5,19%.
- Tussen de tweede en de derde helling bevindt zich een tussenbordes met een diepte van 1,70m en een breedte van 1,54m. Vanaf het tussenbordes heeft men toegang tot de gemeenschappelijke inkomhal van de meergezinswoning.
- De derde helling beschikt over een diepte van 9,99m en een breedte van 2,07m. De helling overbrugt een niveauverschil van 40cm en beschikt over een hellingspercentage van 4%.

Op het eerste en tweede verdiep bevinden zich telkens twee 3-slaapkamerappartementen met een NVO van 95,84m² en 95,81m². De appartementen beschikken over slaapkamers aan de achterzijde van het pand en een leefruimte met keuken aan de straatzijde. De appartementen beschikken telkens over een inpandig terras met een NVO van 10,79m² op het eerste verdiep en 10,01m² op het tweede verdiep.

Op het derde en vierde verdiep bevinden zich telkens één 1-slaapkamerappartement (59,09m²) en één 3-slaapkamerappartement (95,84m²). De appartementen beschikken over de slaapkamers aan de achterzijde en een leefruimte met keuken aan de straatzijde. De appartementen beschikken telkens over een terras van 10m² aan de straatzijde. Het terras van het 1-slaapkamerappartement aan de rechterzijde is daarbij open aan de rechterzijde (doch teruggetrokken van de perceelsgrens met lot 28). Het appartement beschikt tevens over enkele raamvlakken in het teruggetrokken zijgevelvlak.

In de teruggetrokken bouwlaag bevindt zich een 4-slaapkamerappartement (114,66m²). Het appartement beschikt over drie slaapkamers en een badkamer aan de achterzijde en één slaapkamer aan de rechtervoorzijde. Het appartement beschikt over een leefruimte met open keuken die doorloopt van de achterzijde tot de voorzijde (langsheen de linkerperceelsgrens). Het appartement beschikt over een dakterras aan de voorzijde van 18,36m².

Mobiliteit

De fietsenstalling op het lot heeft 36 fietsstaanplaatsen waarvan 32 in een enkellaags systeem en 4 voor buitenmaatse fietsen. De fietsenstalling is toegankelijk vanaf de Elsstraat via een onderdoorgang in het gebouw. De fietsenstalplaats is tevens toegankelijk vanaf het privaat collectief binnenhof van het bouwblok.

Materialisatie en afwerking

De gevelvlakken van het pand (ook de vrije zijgevels) worden voorzien in metselwerk in een lichtgrijze kleur. Op het gelijkvloers wordt de voor- en achtergevel afgewerkt met een grijze cementering en grijs industrieel sierbeton. Het buitenschrijnwerk op de verdiepingen wordt voorzien in gelakt hout in een donkerbruine kleur, op het gelijkvloers is dat in een grijze kleur. De ramen op de verdiepingen en de terrassen worden voorzien van een borstwering in draadnet. De terrassen worden verticaal met elkaar verbonden via kokerprofielen in

gegalvaniseerd staal. De inrit tot de ondergrondse garage, alsook de onderdoorgang worden afgewerkt met een poort in draadnet. Er worden geen zonneweringen voorzien.

De fietsenberging wordt voorzien in hout en de aansluitende pergolastructuur in gegalvaniseerd staal. De kavelscheiding met lot 28 wordt voorzien als levendige haag. De kavelscheiding met het privaat collectief binnenhof en lot 1 wordt voorzien in draadnet van 1m80 hoog, met begroeiing.

Hemelwater, riolering en groendaken

Op het lot wordt een privaat gescheiden stelsel voorzien. Het lot heeft tevens een hemelwaterput van 20.000 liter en een septische put van 15.000 liter.

De teruggetrokken delen van het hoofdgebouw, en het dak van de fietsenstalling, worden aangelegd als groendak.

Het lot beschikt over een niet-bebouwde buitenruimte (inclusief deel onder de pergolastructuur) van ca. 115m². Deze zone bevindt zich deels boven de inrit van de ondergrondse parking, en deels boven volle grond. Ongeveer 55m² wordt verhard in waterdoorlatende klinkers. De overige oppervlakte wordt vergroend.

Lot 2, 134 en 135: kinderdagverblijf, detailhandel en budgethuurwonen

Programma

Op het lot wordt een meergezinswoning (budgethuurwonen) opgericht bestaande uit 49 entiteiten. Op het gelijkvloers worden een kinderdagverblijf en drie handelszaken opgericht:

- Het kinderdagverblijf (Gasmeterlaan 108) beschikt over een NVO van 706m². De BVO bedraagt 783m² (incl. fietsenstalling en afvalberging).
- De eerste handelsruimte (Gasmeterlaan 110) beschikt over een NVO van respectievelijk 145,87m². De BVO bedraagt ca. 177m² (incl. fietsenberging).
- De tweede handelsruimte (Gasmeterlaan 107) beschikt over een NVO van respectievelijk 243,11m². De BVO bedraagt ca. 279m² (incl. fietsenberging).
- De derde handelsruimte (Gasmeterlaan 105) beschikt over een NVO van respectievelijk 136,71m². De BVO bedraagt ca. 165m² (incl. fietsenberging).

De meergezinswoning beschikt over zestien 3-slaapkamerappartementen, zeventien 2-slaapkamerappartementen en zestien 1-slaapkamerappartementen. De woonentiteiten bevinden zich op de verdiepingen en zijn als volgt verspreid in het pand:

- Van de eerste tot en met de vierde verdieping bevinden zich telkens vier 3-slaapkamerappartementen met een NVO van respectievelijk 100,36m² ; 100,41m²; 100,42m² en 100,47m².
- Van de eerste tot en met de vierde verdieping bevinden zich telkens vier 2-slaapkamerappartementen waarvan twee appartementen met een NVO van 76,29m². De andere twee appartementen beschikken over een NVO van 84,66m² en 76,33m²
- Van de eerste tot en met de vierde verdieping bevinden zich telkens twee 1-slaapkamerappartementen met een NVO van respectievelijk 65,05m² en 56,28m².

- Op het vijfde verdiep bevinden zich acht 1-slaapkamerappartementen waarvan twee met een NVO van 66,14m². De overige appartementen beschikken over een NVO van respectievelijk 58,63m²; 58,67m²; 58,69m²; 58,74m²; 66,18m² en 74,04m².
- Tot slot beschikt het vijfde verdiep over een 3-slaapkamerappartement met een NVO van 111,53m².

De gemiddelde NVO van de woonentiteiten bedraagt 80,92m². De totale BVO voor wonen bedraagt 6.082m².

Morfologie

Op het lot wordt een bouwvolume opgericht bestaande uit vijf volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken zesde bouwlaag, beiden afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van de vijfde bouwlaag bedraagt 26,13 TAW aan de voorzijde en 25,45 TAW achteraan (17,97m en 17,29m boven het gemiddelde rooilijnpeil). De kroonlijsthoogte van de teruggetrokken bouwlaag bedraagt 29,27 TAW (21,11m boven het gemiddelde rooilijnpeil).

Het pand heeft op de verdiepingen zowel langs de linker- (lot 7) als de rechterperceelsgrens (lot 1) een bouwdiepte van 16m. Vanaf het eerste tot en met het vierde verdiep bevinden zich telkens twee uitkragende terrassen. De terrassen kragen 1,40m uit t.o.v. het achtergevelvlak en beschikken bijgevolg over een bouwdiepte van 17,40m.

De teruggetrokken bouwlaag is 3m teruggetrokken t.o.v. de rooilijn zijde Gasmeterlaan en 2,20m teruggetrokken t.o.v. het ondergelegen achtergevelvlak. De teruggetrokken zones zijn als volgt ingericht:

- In de teruggetrokken zone aan de voorzijde is een gaanderij ingericht (alook enkele groenzones). Boven de kroonlijst bevindt zich hiervoor een doorlopende balustrade, 45cm boven de kroonlijst en ca. 20cm teruggetrokken t.a.v. de rooilijn. De teruggetrokken bouwlaag is aan de voorzijde tevens plaatselijk (t.h.v. ramen en deuren) voorzien van een betonnen luifel. Het betreft een luifel met een diepte van 1m, en 2m teruggetrokken t.o.v. de rooilijn. De luifel komt op zijn hoogste punt 1,90m hoger dan de kroonlijst. Bovenop de luifel bevindt zich gevelbreed een stalen zonnewering, ook deze is 1m diep en 2m teruggetrokken. De luifel is op zijn hoogste punt 2m hoger dan de kroonlijst. De constructie houdt 0,25m afstand t.o.v. de linker- en rechterperceelsgrens.
- De teruggetrokken zone aan de achterzijde is gedeeltelijk ingericht met dakterrassen. Het betreft twee delen van het achtergevelvlak met een breedte van respectievelijk 11,46m en 24,11m. Tussen deze terrasdelen bevindt zich geen vloer en zijn er bijgevolg vides naar de ondergelegen terrassen van de vierde bouwlaag (derde verdiep). De scheiding tussen de terrassen zelf gebeurt door middel van plantenbakken, even hoog als de balustrade (1,20m hoger dan de vloer, of 1,15m hoger dan de kroonlijst en ca. 35cm teruggetrokken van het achtergevelvlak).

Het pand beschikt verder over een gelijkvloers aanbouwvolume. Het volume is afgewerkt met een licht hellend groendak (afhellend richting het privaat collectief binnenhof) tot een bouwdiepte van 26m. De achtergevel van het beschermd aanbouwvolume (kinderdagverblijf en handelsruimte 107) komt slechts 25m diep. Het lessenaarsdak heeft op zijn laagste punt een

kroonlijsthoogte van 11,45m TAW (3,28m boven het gemiddelde rooilijnpeil). Het lot 2 is bijgevolg volledig bebouwd/overbouwd.

Het kinderdagverblijf beschikt over zijn volledige breedte over een private buitenruimte, gelegen bovenop de ondergrondse parking. Een deel hiervan (1m bouwdiepte) bevindt zich onder de luifel op lot 2. Het merendeel bevindt zich op de aanpalende loten 134 en 135. De buitenruimte wordt afgeschermd van het privaat collectief binnenhof via een afsluiting met een hoogte (gemeten t.o.v. het maaiveld) van 2,40m. De afsluiting bevindt zich aan de linkerzijde gedeeltelijk (ca. 2m² of een breedte van 40cm) in de zone van lot 30 (privaat collectief binnenhof). In totaal beschikt het kinderdagverblijf over een private buitenruimte van ca. 180m² waarvan ca. 150m² niet-overdekt.

SCHEIDINGSMUREN

T.a.v. lot 1 is er een blinde zijgevel langsheen de gevraagde gelijkvloerse aanbouw. Het hoofdvolume creëert aan de achterzijde een blinde zijgevel van 2,05m diep en 17,36m hoog boven het maaiveld van de tuin van lot 1. De kroonlijst van de voorgevel wordt opgetrokken met ca. 0,25m, deze van de teruggetrokken bouwlaag met ca. 0,60m.

Het hoofdvolume creëert aan de achterzijde een blinde zijgevel van 2m diep en 17,09m hoog boven het vloerpeil van lot 7. De teruggetrokken bouwlaag komt ca. 2m dieper, waardoor ook hier een kleine blinde zijgevel ontstaat.

Indeling

Het pand beschikt op het gelijkvloers over twee gemeenschappelijke inpandige inkomsassen (open gaanderijen). Vanuit deze inkomsassen heeft men via een onderdoorgang telkens toegang tot de achtergelegen fietsenstallingen en het privaat collectief binnenhof. Elk inkomsas omvat tevens de brievenbussen en geven tevens toegang tot een stijfkern (traphal en lift). Het linkse sas biedt via een schuifdeur toegang tot de handelszaak nr. 110, uiterste links in het pand. Het centraal gelegen kinderdagverblijf is bereikbaar via het rechtse inkomsas, zo ook de handelsruimte nr. 105 en 107. De handelsruimte nr. 110 en 105 hebben tevens een zijtoegang voor personeel in de onderdoorgang.

Van de eerste tot en met het vierde verdiep beschikt het pand telkens over tien appartementen. De appartementen zijn geclusterd rond twee loggia's (die uitgeven op een stijfkern gelegen aan de straatzijde):

- De linkse loggia biedt toegang tot vier woonentiteiten waarvan twee 3-slaapkamerappartementen en twee 2-slaapkamerappartementen. De 3-slaapkamerappartementen lopen over de volledige bouwdiepte van het pand en beschikken over slaapkamers aan de straatzijde en een leefruimte aan de achterzijde. De appartementen hebben een inpandig terras aan de achterzijde met een oppervlakte van 10,86m² en 10,45m². De 2-slaapkamerappartementen zijn gelegen langs de achterzijde van het pand. Ze beschikken elk over een inpandig terras van 10,45m².
- De rechtse loggia biedt toegang tot zes woonentiteiten waarvan twee 3-slaapkamerappartementen, twee 2-slaapkamerappartementen en twee 1-slaapkamerappartementen. De 3-slaapkamerappartementen lopen over de volledige bouwdiepte van het pand en beschikken over slaapkamers aan de straatzijde en een leefruimte aan de achterzijde. De appartementen hebben een

in pandig terras aan de achterzijde met een oppervlakte van 10,86m² en 10,45m². De 2-slaapkamerappartementen zijn gelegen langs de achterzijde van het pand. Ze beschikken elk over een in pandig terras van 10,45m². De 1-slaapkamerappartementen liggen tevens achteraan en hebben elk een gedeeltelijk in pandig dakterras van 12,69m².

Op het vijfde verdiep (zesde teruggetrokken bouwlaag) bevinden zich negen woonentiteiten. De woonentiteiten zijn toegankelijk via de gaanderij in de teruggetrokken zone aan de voorzijde van het pand. De uiterst gelegen appartementen en de vierde en vijfde entiteit (vanaf de linkerzijde) beschikken elk over een in pandig dakterras van respectievelijk 10m² en 10,20m². De tweede, derde, zesde, zevende en achtste entiteit hebben een dakterras in de teruggetrokken zone van respectievelijk 10,01m², 10,02m², 10,65m², 22,69m² en 10,65m².

Mobiliteit

In het pand worden verschillende fietsenstallingen ingericht.

Een eerste grote fietsenstalling bevindt zich palend langsheen de linker- en achterperceelsgrens, en hoort bij de linkse stijfkern. De fietsenstalling heeft 8 afgesloten delen:

- Een fietsenstalling bij de handelsruimte nr. 110. Deze berging bevindt zich in de onderdoorgang en biedt 6 enkellaagse staanplaatsen.
- Een fietsenstalling (plus afvalberging) bij het kinderdagverblijf. De berging heeft 5 staanplaatsen waarvan 1 buitenmaatse en 4 enkellaagse. De berging is rechtstreeks bereikbaar vanaf het privaat collectief binnenhof.
- Vijf kleinere fietsenbergingen bij het wonen, met telkens 4 enkellaagse staanplaatsen (20 in totaal). De bergingen zijn rechtstreeks bereikbaar vanaf het privaat collectief binnenhof.
- Een collectieve stalling met 44 staanplaatsen waarvan 7 buitenmaatse, 9 enkellaagse en 28 dubbellaags. De berging is rechtstreeks bereikbaar vanaf het privaat collectief binnenhof.

Een tweede grote fietsenstalling bevindt zich palend langsheen de rechter- en achterperceelsgrens, en hoort bij de rechtse stijfkern. De fietsenstalling heeft 12 afgesloten delen:

- Twee fietsenstallingen bij de handelsruimtes nr. 105 en 107. Deze bergingen bevinden zich in de onderdoorgang. De berging bij nr. 107 heeft 9 enkellaagse staanplaatsen, bij nr. 105 zijn dat er 6.
- Negen kleinere fietsenbergingen bij het wonen, met telkens 4 enkellaagse staanplaatsen (36 in totaal). De bergingen zijn rechtstreeks bereikbaar vanaf het privaat collectief binnenhof.
- Een collectieve stalling met 48 staanplaatsen waarvan 10 buitenmaatse, 8 enkellaagse en 30 dubbellaags. De berging is rechtstreeks bereikbaar vanaf het privaat collectief binnenhof.

Materialisatie en afwerking

De gevelvlakken van het pand (ook de vrije zijgevels) worden voorzien in metselwerk in een rode/oranje kleur. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in wit aluminium.

Alle betonnen elementen en stalen elementen zijn tevens in een rode kleur. De betonnen elementen omvatten onder meer: de luifel aan de voorzijde van de teruggetrokken bouwlaag en de inpandige en uitkragende terrasvloeren. De stalen elementen omvatten onder meer: de stalen zonnewering aan de voorzijde van de teruggetrokken bouwlaag en de balustrades aan de loggia's, terrassen en gaanderij. Aan de achterzijde van het gebouw wordt er op alle verdiepingen een mobiele zonnewering voorzien.

Het gelijkvloerse aanbouwwolume wordt afgewerkt met een houten kroonlijst/luifel. Het achtergevelvlak van het kinderdagverblijf en de handelsruimte 107 wordt voorzien in een houten bekleding. Het afhellend dak heeft t.h.v. deze ruimtes ook verscheidene lichthappers, afgewerkt met zink.

De fietsenstallingen onder de luifel worden afgeschermd van het privaat collectief binnenhof en lot 8 met harmonicagaas in een natuurlijke kleur. T.a.v. lot 1 is de fietsenstalling afgewerkt als een blinde zijgevel, rood/oranje metselwerk.

De omheining rondom de buitenruimte van het kinderdagverblijf wordt voorzien van een gelijkaardige afwerking als de fietsenstalling: een licht/fijn houten geraamte tot een hoogte van 2,40m, ingevuld met een harmonicagaas in natuurlijke kleur tot een hoogte van ca. 1,80m.

Hemelwater, riolering en groendaken

Op het lot wordt een privaat gescheiden stelsel voorzien. Het lot heeft tevens een septische put van 43.000 liter en 2 hemelwaterputten (1x 24.000 liter voor het kinderdagverblijf en 1x 101.000 liter voor de overige functies).

Het dak van de gelijkvloerse aanbouw en kleine delen van de teruggetrokken zone aan de voorzijde worden als groendak aangelegd.

De loten 134 en 135 beschikken over een niet-bebouwde buitenruimte van ca. 155m², deze bevindt zich volledig boven de ondergrondse parking. Ongeveer 7m² werd opgenomen in het privaat collectief binnenhof en is onverhard. De overige oppervlakte is onderdeel van de niet-overdekte buitenruimte bij het kinderdagverblijf. Er wordt ca. 60m² verhard (waterdoorlatend steentapijt of zandbak), de overige oppervlakte wordt vergroend bovenop de retentielaag van de ondergrondse parking.

Lot 7: detailhandel en kantoren

Programma

Op het lot wordt een kantoorgebouw opgericht met op het gelijkvloers een commerciële ruimte. *Op de plannen wordt de bestemming van de commerciële ruimte niet verduidelijkt maar op basis van de beschrijvende nota wordt dit voorzien als handelszaak.*

- De handelsruimte beschikt over een NVO van 275,84m². De BVO bedraagt ca. 365m² (incl. 50% van de fietsenberging en afvalberging).
- De kantoren bevinden zich op de verdiepingen en beschikken over een totale NVO van 1.885,96m² (incl. toiletten). De BVO bedraagt 2.631m² (incl. circulatie en 50% van de fietsenberging en afvalberging).

Morfologie

Op het lot wordt een bouwvolume opgericht bestaande uit vijf volwaardige bouwlagen en een teruggetrokken zesde bouwlaag, beiden afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte van de

vijfde bouwlaag bedraagt 26,22 TAW (gemiddeld 17,94m boven het rooilijnpeil zijde Gasmeterlaan en gemiddeld 17,86m boven het rooilijnpeil zijde Gilbert Temmermanplein). De kroonlijsthoogte van de teruggetrokken bouwlaag bedraagt 29,82 TAW (gemiddeld 21,54m boven het rooilijnpeil zijde Gasmeterlaan en gemiddeld 21,46m boven het rooilijnpeil zijde Gilbert Temmermanplein).

Het pand beschikt langsheen de linkerperceelsgrens (lot 8) en de rechterperceelsgrens (lot 2) over een bouwdiepte van 14m op de verdiepingen. Het pand heeft tevens een gelijkvloerse aanbouw met plat dak, tegenaan de linker- en rechterperceelsgrens. Het lot is hierdoor volledig bebouwd.

Het aanbouwvolume heeft een kroonlijsthoogte van 12,71 TAW (gemiddeld 4,42m boven het rooilijnpeil zijde Gasmeterlaan en gemiddeld 4,43m boven het rooilijnpeil zijde Gilbert Temmermanplein).

De teruggetrokken bouwlaag is 3m teruggetrokken van de rooilijn zijde Gilbert Temmermanplein en zijde Gasmeterlaan, en 2,04 t.o.v. het achtergevelvlak. Vooraan is de zone ingericht als een dakterras (114,87m²), achteraan als groendak. Vooraan wordt i.f.v. de terrassen een balustrade voorzien, 85cm hoger dan de kroonlijst.

SCHEIDINGSMUREN

T.a.v. lot 2 creëert de laatste 2m van de gelijkvloerse aanbouw een blinde zijgevel. De kroonlijst t.h.v. de teruggetrokken zone komt vooraan 9cm hoger, de teruggetrokken bouwlaag zelf 55cm. T.a.v. lot 8 creëert de laatste 4m van de gelijkvloerse aanbouw een blinde zijgevel. Het hoofdvolume zelf realiseert een wachtgevel tot de ontwikkeling op lot 8 wordt gerealiseerd.

Indeling

Op het gelijkvloers beschikt het pand aan de zijde Gasmeterlaan over een handelszaak. De handelszaak beschikt daarbij over een toegang aan de rechterzijde (dubbele draaideur) van het voorgevelvlak zijde Gasmeterlaan. De handelszaak beschikt tevens over twee schuifdeuren gelegen op de hoek.

Aan de zijde Gilbert Temmermanplein beschikt het pand centraal over een inkomsas voor het kantoorgedeelte. In aansluiting op het inkomsas bevindt zich de stijfkern met traphal en 2 liften. Aan de linkerkant van het inkomsas bevindt zich een gemeenschappelijke afvalberging rechtstreeks toegankelijk vanaf het Gilbert Temmermanplein. Uiterst links bevindt zich de gemeenschappelijke fietsenstalling van het pand. Deze loopt door tot tegen de rechterperceelsgrens (lot 2) in het gelijkvloerse aanbouwvolume maar is enkel bereikbaar vanaf de Gilbert Temmermanplein.

Het pand is volledig onderkelderd en biedt via de kelder toegang tot de ondergrondse parkeergarage onder lot 2. De ondergrondse parkeergarage is via een afzonderlijke toegang (zijde Gilbert Temmermanplein) in het pand toegankelijk door middel van een trap en lift. De 2 liften bij de kantoren reiken ook tot niveau -1. Verder bevinden er zich in de kelder lockers, een sanitaire ruimte, technieken en enkele berguimtes.

Op de verdiepingen bevinden zich telkens verschillende kantoorruimtes met een centrale kern. In de kern bevindt zich de trappenkern en de liften, de toiletten en de technische kokers en berguimtes. Elke verdieping is op te delen in 2 units.

Mobiliteit

Lansgeen de perceelsgrens (lot 8) wordt over de volledige gelijkvloerse diepte een gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien. De fietsenstalling wordt gemeenschappelijk in gebruik genomen door de gebruikers van het kantoor en de handelszaak. De fietsenstalling beschikt over 52 stalplaatsen waarvan 26 in enkellaags, 20 dubbellaags en 6 stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen. De fietsenstalling is enkel toegankelijk vanaf het Gilbert Temmermanplein.

Materialisatie en afwerking

De gevelvlakken (ook de vrije zijgevels) van het pand worden voorzien in metselwerk in een lichtgele kleur. Op het gelijkvloers worden de voorgevelvlakken afgewerkt in blauwe hardsteen. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in hout in een donkerbruine kleur. De balustrade van het dakterras zijn lichtgrijze stalen spijltjes. Er worden geen zonneweringen voorzien. De wachtgevel wordt afgewerkt in een wit metalen profielplaat.

Hemelwater, riolering en groendaken

Op het lot wordt een privaat gescheiden stelsel voorzien. Het lot heeft tevens een septische put (inhoud niet gekend) en beschikt over een hemelwaterput van 50.000 liter onder lot 2. Het dak van de gelijkvloerse aanbouw en de achterste teruggetrokken zone t.h.v. de 5^e verdieping worden als groendak aangelegd.

Lot 30, 133 en een zeer beperkt 134 en 135: privaat collectief binnenhof

Op lot 30 en 133 (en ca. 7m² van de loten 134 en 135 samen) wordt een privaat collectief binnenhof gerealiseerd dat toegang geeft tot de achterzijde van de gevraagde bouwloten 29 en 2. Het binnenhof geeft tevens toegang tot de reeds vergunde loten 21-28 en de nog te realiseren loten 8-20. Het binnengebied zal via het Koen Blickepad bereikbaar zijn, via een onderdoorgang op het nog te realiseren lot 9.

Het binnengebied beschikt over een totale oppervlakte van ca. 1.900m².

Het binnengebied wordt deels overbouwd door een doorlopende pergolastructuur (gegalvaniseerd staal) langsheen de tuinbergingen op de reeds vergunde loten 24-28 en de nog te realiseren loten 12-13, 17-18 en 20. Het totale aandeel aan bebouwing bedraagt 55m². Het binnengebied wordt gedeeltelijk verhard. De verharding omvat een klein gemeenschappelijk terras, een petanquebaan, kruiwagenpaden langsheen de ontsloten loten en één verbindingspad doorheen het binnenhof (tussen lot 18 en lot 2). Het totale aandeel niet-overbouwde verharding bedraagt ca. 460m². Dit is voor het merendeel aangelegd in niet-waterdoorlatend profier-breekzand en zeer beperkt als waterdoorlatend steentapijt.

De groenzones worden voorzien in gras en een patchwork van lage heesters. Het binnengebied wordt tevens voorzien van enkele hoogstammige bomen en ingeprikte solitaires. De groenzones worden met reliëf aangelegd.

Centraal in de groenzone wordt een bovengrondse infiltratievoorziening gerealiseerd met een diepte van 30cm, een infiltratieoppervlakte van 55m² en een volume van 12,30m³. De infiltratievoorziening is aangesloten op de hemelwaterputten van de omliggende loten van het bouwblok.

Ondergrondse autoparking

Onder de loten 2, 30, 133-135 bevindt zich een éénlaagse ondergrondse parkeergarage. De garage bevat 63 open autostaanplaatsen, een hoogspanningscabine, verscheidene technische ruimtes, septische putten en hemelwaterputten. Van de 63 autostaanplaatsen zijn er 4 voorzien als plaats voor mindervaliden en worden er 4 voorbehouden voor deelwagens.

De ondergrondse parking is met de auto bereikbaar via een onderdoorrit in lot 29. De garage is te voet voor omwonenden bereikbaar vanaf lot 7 via een trap en lift. De gebruikers van de kantoren kunnen op dit lot van 2 bijkomende liften gebruik maken. De gebruikers en bewoners van lot 2 hebben tevens 2 bijkomende lift- en traphalen.

Wijzigingen aan het openbaar domein

I.f.v. de inrit naar de ondergrondse parking op lot 29 moeten het voorliggend openbaar domein beperkt gewijzigd worden. De bestaande boom wordt verplant/verplaatst naar het Tondelierpark. Het betreft een jonge Eik van 3,5m à 4m hoog, met een stamomtrek van 19cm op een hoogte van 1m boven het maaiveld. De bestaande 5 voorliggende parkeerplaatsen worden opgebroken en opnieuw aangelegd als inrit en groenzone.

1.3. Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van een kinderdagverblijf, kantoren, handelsruimtes en appartementen.

Volgende ingedeelde activiteiten worden aangevraagd:

- Het lozen van huishoudelijk afvalwater met een totaal debiet van 4 315 m³/jaar
- De exploitatie van een koeler (75 kW) en een condensor (10 kW), 3 warmtepompen van 5 kW en 1 warmtepomp van 15 kW
- De opslag van 500 liter of 0,42 ton diesel (gasolie) voor de noodstroomaggregaat

Op de site zullen ook volgende, niet-indelingsplichtige activiteiten aanwezig zijn:

- Een transformator van 500 kVA
- Een noodstroomaggregaat van 100 kVA (50 kVA volgens 50% regel beperkt aantal werkingsuren)
- 1 sprinklerpomp van 40 kW
- 2 wasmachines t.b.v. het kinderdagverblijf.

Er zal tevens een transformator van 1.600 kVA geplaatst worden. Deze zal uitgebaat worden door

Fluvius. Deze transformator wordt niet opgenomen in de aanvraag. Fluvius zal zelf de aanvraag verzorgen.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en	4 315 m ³ /jaar

	individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) klasse 3 Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Een koeler (75 kW) en condensor (10 kW) en 4 warmtepompen (3 x 5 kW en 1 x 15 kW) met een totaal elektrisch vermogen van 115 kW klasse 3 Nieuw	115 kW
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3: gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton De opslag van 500 liter gasolie voor de noodstroomaggregaat klasse 3 Nieuw	0,42 ton

1.4. Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteit

De aanvraag omvat een kleinhandelsvergunning voor 4 handelsunits gelegen in een handelsgeheel. Het betreft 3 units gelegen in lot 2 en 1 unit gelegen in lot 7.

Situering in het project

De aanvraag situeert zich in de plint van een gemengd project bestaande uit wonen, werken, handel en diensten. De aanvraag betreft het oprichten van een handelsgeheel. Het voorziene handelsgeheel in het nieuwbouwproject bestaat uit 4 units die zich in lot 2 en 7 bevinden en omvat een totale netto verkoopoppervlakte van 676,16m².

Op lot 2 worden op het gelijkvloers 3 casco-handelsruimtes, een kinderdagverblijf en gemeenschappelijke fietsenstallingen ondergebracht. De bovenbouw bevat budgethuurwoningen. Onder het gebouw wordt een parkeergarage aangelegd. De ruimtes voor detailhandel op lot 2 zijn voornamelijk ontworpen gericht naar de Gasmeterlaan. Ze krijgen hier een duidelijk adres in de galerij, waardoor aan de buitengevel de mogelijkheid tot vitrines ontstaat. Ruimte 1 en 3 zijn gespiegelde versies van hetzelfde systeem, met hun hoofdkom vooraan en een zij-/achterkom voor de huurder die uitgaat op de gemeenschappelijke circulatie in het gebouw. Deze ruimtes hebben ook een fietsenstalling. Ruimte 2 ligt volledig inpandig, maar steekt door over de hele bouwdiepte van het gelijkvloers, waardoor deze ruimte ook rechtstreeks contact kan maken met het binnengebied.

Op lot 7 wordt een kantoorgebouw gerealiseerd. Op het gelijkvloers bevindt zich een detailhandelsruimte, de toegang tot de kantoren en de parkeergarage en een gemeenschappelijke fietsenstalling. De handelsruimte bevindt zich aan de Gasmeterlaan, waar deze functie goed ingepast is in het straatprofiel. De fietsenstalling en de containerruimte bevinden zich aan het Gilbert Temmermanplein.

Handelsgeheel ter aanvraag

Volgende tabel detailleert het project voor het handelsgeheel ter aanvraag in termen van netto handsooppervlakte die worden vertaald in de wettelijke categorieën van het IHB. Vanaf 4 maart 2024 worden dat 6 categorieën voorzien binnen een kleinhandelsvergunning, zijnde:

1. Verkoop van voeding;
2. Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting;

3. Verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw;
4. Verkoop van vervoers- en transportmiddelen;
5. Verkoop van volumineuze goederen die niet vallen onder de categorieën, vermeld in punt 1° tot en met 4°;
6. Verkoop van niet-volumineuze goederen die niet vallen onder de categorieën, vermeld in punt 1° tot en met 4°.

Handelsruimtes	WVO	NWVO	Categorie IHD
Det. 01 (Lot 2)	145,87 m ²	145,87m ²	Cat. 6
Det. 02 (Lot 2)	243,11 m ²	226,23m ²	Cat. 6
Det. 03 (Lot 2)	136,71 m ²	102,41m ²	Cat. 6
Det. (Lot 7)	239,14m ²	201,67m ²	Cat. 6
TOTAAL		676,16m²	

De finale huurders/uitbaters van de handelslocaties zijn nog niet gekend. Men beoogt op de site zelfstandige uitbaters die handelen in goederen die vallen onder categorie 6 van het Integraal Detailhandelsdecreet, nl. "verkoop van niet-volumineuze goederen die niet vallen onder de categorieën 1 tot 4". *In het Omgevingsloket werd foutief cat. 5 aangeduid. Telefonisch werd door de aanvrager verduidelijkt dat categorie 6 juist is.*

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Verkavelingsvergunningen en omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden:

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

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 17/05/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van een loods. (2001/118)
- Op 27/10/2005 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van gebouwen. (2005/591)
- Op 23/04/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van het voormalig kantorencomplex van stadseigendom 'De nieuwe Molens' tot lofts. (2007/828)
- Op 19/06/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van containers en het regulariseren van containers en herbestemmen van terrein. (2008/257)

- Op 07/06/2012 werd een vergunning afgeleverd voor de tijdelijke inrichting van de gasmetersite 'de tondelier', tijdelijke conciërgewoning 1 (gasmetersite) en tijdelijke conciërgewoning 2 (bloemmolens). (2012/236)
- Op 31/10/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tijdelijk restaurant bovenop een bestaande gebouw. (2012/684)
- Op 16/01/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de sloop van 3 woningen en een muur. (2013/927)
- Op 12/05/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie, gedeeltelijke sloop, verbouwing en nieuwbouw van de Nieuwe Molens te Gent. (2014/37)
- Op 01/04/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van het Rabot- en Trambrugpark, een wijkpark gelegen tussen de Opgeëistenlaan en de Gasmeterlaan. (2014/719)
- Op 02/06/2015 werd een vergunning afgeleverd voor een wijziging aan de goedgekeurde bouwaanvraag (2014/37) voor Nieuwe Molens Gent, toevoeging van twee wooneenheden, toevoeging technische ruimte voor gelijkvloerse toegang dakterras op Parkgebouw en wijziging oppervlakte parkeergarage. (2015/07011)
- Op 16/06/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een passief volume met daarin opgenomen: een sporthal van 30m x 42,7m + bijhorigheden, een fitness, een café, 36 appartementen, een bewonersparking met 2 ondergrondse bouwlagen. (2015/07059)
- Op 09/07/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een passief volume met 22 sociale appartementen met fietsenstalling en gemeenschappelijke tuin (2015/07057)
- Op 23/07/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een nieuwe gascabine nr. 750 - g - 293 "gasmeterlaan - tondelier". (2015/07107)
- Op 26/05/2016 werd een vergunning afgeleverd voor wijzigingen aan de goedgekeurde bouwaanvraag (2014/37), de sloop van geveldelen tussen as Ma1 en Ma4 en tussen Ma13 en Ma15 van de zuidgevel van het Kanaalgebouw, de heropbouw in oorspronkelijke staat van geveldelen tussen as Ma1 en Ma4 en tussen Ma13 en Ma15 van de zuidgevel van het Kanaalgebouw. (2016/07036)

Omgevingsvergunningen met stedenbouwkundige handelingen:

- Op 28/06/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van drie meergezinswoningen. (OMV_2018047543)
- Op 27/09/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van het aantal wooneenheden op lot 4.1- aanpassen van reeds vergunde omgevingsvergunning OMV_2018047543. (OMV_2018097742)
- Op 14/11/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een appartementsgebouw met in totaal 9units/appartementen. (OMV_2019057736)

- Op 12/12/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 appartementen en 2 gelijkvloerse kantooreenheden. (OMV_2019040356)
- Op 24/12/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 11 appartementen. (OMV_2019099358)
- Op 12/03/2020 werden voorwaardelijke vergunningen afgeleverd voor het bouwen van eengezinswoningen met tuinberging op de loten 87 t.e.m. 101. (OMV_2019147239, OMV_2019039737, OMV_2019160201, OMV_2019124162, OMV_2019145095, OMV_2019160213, OMV_2019130084, OMV_2019145253, OMV_2019160216, OMV_2019147287, OMV_2019130093, OMV_2019160229, OMV_2019145302, OMV_2019160238, OMV_2019145335)
- Op 02/07/2020 werd een voorwaardelijk vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de goedgekeurd bouwvergunning 2014/37 (12 mei 2014) en 2015/07011 (2 juni 2016). (OMV_2019135272)
- Op 22/10/2020 werd een **weigering** afgeleverd voor het regulariseren van garageboxen in plaats van autostaanplaats en het realiseren van 4extra garageboxen. (OMV_2020023322)
- Op 08/03/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 20 eengezinswoningen. (OMV_2021167202)
- Op 16/03/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 7 rijwoningen met pergola en/of tuinberging. (OMV_2022162503)
- Op 27/04/2023 werd een **weigering** afgeleverd voor het bouwen van 80 studentenunits inclusief fietsenstalling (OMV_2022165739)
- Op 27/04/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de nieuwbouw van een appartementsgebouw met commerciële casco. (OMV_2022139495)
- Op 01/06/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale wooneenheden. (OMV_2022168613)
- Op 27/07/2023 werd een **weigering** afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank. (OMV_2023038592)
- Op 17/08/2023 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 80 studentenunits inclusief fietsenstalling (OMV_2023064665)
- Op 04/07/2024 werd een **weigering** afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank. (OMV_2023168487)
- Op 03/10/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 17 sociale appartementen en een fietsenstalling + de exploitatie van een dieseltank. (OMV_2024095007)

- Op 05/12/2024 werd een gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen en exploiteren van meergezinswoningen, kantoren, handels- en dienstenruimtes op loten 52-63 + het aanleggen van een kruiwagenpad op lot 83 +het bouwen en exploiteren van een ondergrondse parking. (OMV_2024018221)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. *Agentschap Wegen en Verkeer*

Voorwaardelijk gunstig advies van AWV - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 14 oktober 2024 onder ref. AV/411/2024/01283. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

3.2. *Brandweerzone Centrum*

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 11 september 2024 onder ref. 067270-005/PV/2024. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *Er wordt benadrukt dat de daken boven de parking ook aan de eisen van groendaken dienen te voldoen; oa mbt de hoogte van de begroeiing tov de gevels.*
- *Het vuilnislokaal in het gebouw dient van een automatische blusinstallatie voorzien te worden.*
- *Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.*

3.3. *De Vlaamse Waterweg*

Geen tijdig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. De adviesvraag is verstuurd op 6 september 2024. Op 12 december 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.4. *Farys*

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 2 oktober 2024 onder ref. AD-24-995. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

1/ Drinkwater

[...]

We hebben geen opmerkingen en/of bezwaren voor het bouwen en exploiteren van meergezinswoningen (incl. sociale huisvesting), kantoren, handelsruimtes en een kinderdagverblijf, aanleg binnengebied, het aanvragen van een kleinhandelsactiviteit, het bouwen en exploiteren van een ondergrondse parking.

2/ Riolering

[...]

PLANNEN

Conclusie ontwerpplannen: de bijgevoegde plannen voldoen. Geen verdere opmerkingen.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Conclusie hydraulische evaluatie: hydraulische nota voldoet.

Sirio: op openbaar domein wordt cfr. de vorige vergunningsvoorwaarden buffering op openbaar domein voorzien. Op de private percelen wordt cfr. de nieuwe GSVH nog maximaal herbruikt en geïnfiltrerd. Hierdoor kan het wervelventiel op openbaar domein gereduceerd worden. Of dit noodzakelijk is, zal een voorwaarde moeten zijn voor de Vlaamse Waterweg, ICM: bij deze berekening word geen rekening gehouden met bronmaatregelen. Voor beide scenario's (beide wervelventielen) wordt er geen water op straat gesimuleerd, De keuze van wervelventiel laat Farys over aan De Vlaamse waterweg in functie van de lozingsvoorwaarden, gezien beide scenario's geen water op straat veroorzaken.

3/ Conclusie

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

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

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

3.5. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken – ASTRID

Voorwaardelijk gunstig advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID afgeleverd op 24 september 2024 onder ref. 9737. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking: JA,

Gezien de grootte van de ondergrondse verdieping, heeft de commissie beslist dat er in de volledige ondergrondse verdieping ASTRID in-doordekking dient aanwezig te zijn.

3.6. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 20 september 2024 onder ref. 5000078808. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

1/ Algemeen:

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

- *Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.*
- *De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.*
- *De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.*
- *Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.*

2/ Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen:

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

3/ Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

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

3.7 OVAM

Geen advies van OVAM afgeleverd op 26 september 2024 onder ref. AMB/BOU/HDP/2024-IF-02036. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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

Noot van de omgevingsambtenaar:

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

3.8. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 10 oktober 2024 onder ref. JMS 626092. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager. Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

3.9. Vlaamse Overheid dienst VR – Team Externe Veiligheid

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

Samenvatting:

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

3.10. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 12 september 2024 onder referentie. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

Bestemming: hoofdbestemming

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

Toetsing: het totaal aandeel aan vergunde BVO in de zone bedraagt na deze aanvraag 81.600m². Hiervan is 67.537m² (of ca. 82,2%) bestemd met woonfuncties. De voorziene nevenfuncties in deze aanvraag (kantoor, handel en gemeenschapsvoorziening) zijn in overeenstemming om de toegestane nevenfuncties. De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

Bestemming: nevenbestemmingen

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

Toetsing: de aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften, zie punt 9.1 en 9.3 OMGEVINGSTOETS.

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

Toetsing en beoordeling: het totaal aandeel aan vergunde BVO kantoren in deze zone bedraagt na deze aanvraag 4.525m². In de aanvraag wordt enkel op lot 7 kantoor voorzien, met een BVO van 2.631m². Cfr. de motivatienota en de tekst op de plannen wordt deze BVO onderverdeeld in 9 zelfstandige units, de grootste unit heeft een BVO kleiner dan 350m². De eigenlijke plannen tonen echter op geen enkele manier aan dat dit effectief zo is, en de units bvb. niet samen gebruikt zullen worden. Er wordt daarom als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat elke functionele eenheid kantoor max. 1.500m² BVO mag zijn.

Specifiek voor kleinhandel, horeca en recreatie geldt ook een max. 5.000m² BVO over de gehele zone en max. 1.500m² BVO per functionele eenheid. Hierbij geldt een verbod tot samenvoegen van functionele eenheden.

Toetsing: de handelsruimtes in deze aanvraag zijn onderling niet groter dan 1.500m². Het totaal aandeel aan vergunde BVO kleinhandel, horeca en recreatie in de zone bedraagt na deze aanvraag 4.704m². De aanvraag is **in overeenstemming** met de voorschriften.

Bebouwingsvoorschriften: grondgebonden woningen

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

Toetsing: het totaal aantal reeds vergunde woonentiteiten in de zone Z.1.1.A. bedraagt 340 entiteiten. Dit is t.e.m. de laatste vergunningsaanvraag OMV_2024018221, er werd in die beslissing foutief 306 genoteerd. Inclusief de gevraagde 59 entiteiten in dit dossier, brengt dit het totaal op 399 entiteiten. Hiervan zijn er 42 grondgebonden woningen wat neerkomt op een aandeel van 9,5%.

Op basis van de aangeleverde ruimteboekhouding blijkt echter dat er op de nog te vergunnen loten in totaal nog 107 bijkomende woonentiteiten gerealiseerd zullen worden, waarvan 41 grondgebonden woningen.

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

Bebouwingsvoorschriften: terrasafscheidings

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

Toetsing: de afscheiding van de terrassen op de teruggetrokken verdieping van lot 2 gebeurt aan de achterzijde d.m.v. plantenbakken. Deze plantenbakken zijn lager dan elke balustrade maar komen tot net voor het achtergevelvlak. De plantenbakken bevinden zich hierdoor niet onder een hellingshoek van 45 graden t.o.v. de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte.

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

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

Voorschriften inzake parkeren

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

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

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. OMV_2022097291 – intern nr. 2022 GE 142/02 van 22 december 2022). De aanvraag heeft betrekking op de loten 2, 7, 29, 30 en 133-135. De zonering volgens deze verkaveling is:

- Lot 29: zone B1 en C1 voor meergezinswoning en B2 voor gelijkvloerse bebouwing
- Lot 2 en 7: zone B1 voor meergezinswoning en B2 voor gelijkvloerse bebouwing
- Lot 30: zone G1 voor semiprivaat groen
- Loten 133-135: zone A2 voor tuinen met mogelijkheid tot toepassing als zone G1 voor semiprivaat groen.
- De contour van de aanvraag ligt tevens in de overdrukzone: zone P1 voor bebouwd parkeren

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

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

Toetsing voorgevel: aan de voorzijde van de teruggetrokken bouwlaag wordt een vaste zonnewering voorzien (deels in beton, deels in staal). Deze gevel is georiënteerd naar het noorden waar vaste zonnewering niet toegestaan is.

Beoordeling: in uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De afwijking is aanvaardbaar om volgende reden: de zonnewering dient tevens als architecturaal element met oog op het kwalitatief afwerken van de ca. 75m brede gevel. De betonnen luifels en bovenliggende stalen zonnewering bevinden zich daarenboven onder een hellingshoek van 45 graden t.o.v. de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte, en zijn dus inzake gabariet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP. De afwijking is hierdoor beperkt en ruimtelijk **aanvaardbaar**.

Toetsing + beoordeling achtergevel: aan de achterzijde van alle verdiepingen wordt mobiele zonnewering voorzien. Deze gevel is georiënteerd naar het zuiden waar dergelijke zonnewering toegestaan is. De aanvraag is hier in **overeenstemming** met de voorschriften. De aanvraag is echter niet duidelijk over de opbouw en werking van de zonnewering. I.f.v. uniformiteit en beeldkwaliteit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat deze zonnewering nergens mag uitsteken (noch ingerold/ingeklapt, noch uitgerold/uitgeklapt) en zich dus permanent in de dagkanten moet bevinden (bvb. neerrollende screens waarbij de vaste constructie ook in de dagkanten ingewerkt is).

Cfr. artikel 2.2B ‘zone A2 voor tuinen – inplanting’ mag maximaal 30% van het onbebouwde perceelsoppervlak verhard worden.

Toetsing: van de 155m² is ca. 60m² of 39% verhard.

Beoordeling: in uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De afwijking inzake verhardingsgraad is aanvaardbaar om volgende reden: de buitenruimte op loten 134 en 135 wordt ingericht als buitenruimte bij het kinderdagverblijf. Deze ruimte moet functioneel zijn en vraagt bvb. een zandbak, ruimte om met fietsjes rond te rijden. Het overtreffen van de verhardingsgraad met 9% (of slechts 14m²) is in functie hiervan is beperkt en **aanvaardbaar**.

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

Toetsing: het teruggetrokken dakvolume heeft een kroonlijsthoogte van 29,82 TAW (gemiddeld 21,54m boven het rooilijnpeil zijde Gasmeterlaan en gemiddeld 21,46m boven het rooilijnpeil zijde Gilbert Temmermanplein).

Beoordeling: in uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De afwijking inzake bouwhoogte is aanvaardbaar om volgende reden: het lot 7 betreft een hoekperceel waarbij het rooilijnpeil afloopt van max. 8,42 TAW op het Gilbert Temmermanplein tot 8,27 TAW op de Gasmeterlaan. Dit betreft een hoogteverschil van 15cm. Het rooilijnpeil in de Gasmeterlaan loopt richting de Elstraat nog verder af, t.h.v. de aansluiting met lot 1 bedraagt deze maar 8,06 TAW meer. De trapsgewijze aansluiting tussen lot 1 en 2, en tussen lot 2 en 7 gebeurt met een sprong van 60cm en 55cm. Deze sprongen zijn visueel aanvaardbaar. Het overtreffen van de bouwhoogte met ca. 5cm is hierin verwaarloosbaar en **aanvaardbaar**.

Cfr. artikel 2.8A 'zone G1 voor semi privaat groen – typologie' dient de zone semi-privaat ingericht te worden.

Toetsing en beoordeling: de meeste linkse 40cm van de buitenruimte bij het kinderdagverblijf bevindt zich in zone G1. De buitenruimte is niet 'semi' privaat maar privaat wat strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van zone G1. Er kan niet afgeweken worden op de bestemmingsvoorschriften op een verkaveling jonger dan 15 jaar. Door middel van een **bijzondere voorwaarde** wordt de buitenruimte van het kinderdagverblijf aan de linkerzijde daarom met 40cm beperkt.

Cfr. artikel 2.8B 'zone G1 voor semi privaat groen – inplanting' mogen geen installatievoorzieningen van de ondergrondse parking zichtbaar zijn vanaf het binnenhof van bouwblok 1.

Toetsing: naast de afsluiting van het kinderdagverblijf, t.h.v. achtertoegang tot de linker fietsenstalling bij lot 2, bevinden zich 2 ventilatiemonden van de ondergrondse parking.

Beoordeling: in uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige

voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De ventilatiemonden bevinden zich in een uiterste hoek van het binnenhof en worden geïntegreerd in een lage vegetatie. Er kan aldus besloten worden dat deze installaties weinig zichtbaar zullen zijn en voldoen aan de filosofie van het voorschrift. De gevraagde afwijking kan als beperkt en **aanvaardbaar** beschouwd worden.

Cfr. artikel 2.8C 'zone G1 voor semi privaat groen – bouwvolume' mogen er geen volumes gebouwd worden boven het maaiveld.

Toetsing: het binnengebied wordt deels overbouwd door een doorlopende pergolastructuur (gegalvaniseerd staal) langsheen de tuinbergingen op de reeds vergunde loten 24-28 en de nog te realiseren loten 12-13, 17-18 en 20.

Beoordeling: in uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De pergolastructuur is een verderzetting van de doorlopende pergola op de aanliggende loten en realiseert een vergroende omkadering van het privaat collectief binnenhof, wat zeer gunstig is. De pergola hindert de toegankelijkheid op de paden niet en heeft daarenboven slechts een oppervlakte van 55m² op een totaal van 1.900m². De afwijking kan hierdoor als beperkt en **aanvaardbaar** beschouwd worden.

Cfr. artikel 2.8D 'zone G1 voor semi privaat groen – verschijningsvorm' moet de verharding in het binnenhof maximaal beperkt worden en zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen worden aangelegd.

Toetsing: het binnengebied wordt gedeeltelijk verhard. De verharding omvat een klein gemeenschappelijk terras, een petanquebaan, kruiwagenpaden langsheen de ontsloten loten en één verbindingspad doorheen het binnenhof (tussen lot 18 en lot 2). Het totale aandeel niet-overbouwde verharding bedraagt ca. 460m². Dit is voor het merendeel aangelegd in niet-waterdoorlatend profier-breekzand en zeer beperkt als waterdoorlatend steentapijt.

Beoordeling: in uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De voorziene verharding wordt maximaal beperkt tot 515m² (incl. de ruimte onder de pergola) aangezien deze enkel aangewend wordt i.f.v. de noodzakelijke paden, een klein terras en petanquebaan. De hoeveelheid verharding is bijgevolg niet overdadig. De verharding wordt wel grotendeels niet-waterdoorlatend voorzien. Aangezien deze echter afwatert in de naastliggende groenzones, waarvan ca. 1.300m² in volle grond, kan hiermee akkoord gegaan worden. De afwatering op eigen terrein wordt hierdoor immers gegarandeerd. De afwijking is beperkt en **aanvaardbaar**.

Cfr. artikel 2.11D 'zone P1 voor bebouwd parkeren – inplanting van toegangen' moet de parkeergarage minstens 2 toegangen voor voetgangers hebben, naar het binnenhof van bouwblok 1.

Toetsing: er worden geen voetgangersuitgangen naar het binnenhof voorzien.

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

De ondergrondse autoparking is te voet voor omwonenden bereikbaar vanaf lot 7 via een trap en lift. De gebruikers van de kantoren kunnen op dit lot van 2 bijkomende liften gebruik maken. De gebruikers en bewoners van lot 2 hebben tevens 2 bijkomende lift- en traphalen.

Er worden geen voetgangersuitgangen naar het binnenhof voorzien. Aangezien de looplijnen rondom bouwblok 1 minder dan 300m lang zijn, is dat aanvaardbaar. De wijze van bereikbaarheid volstaat en stimuleert tegelijk meer het duurzaam fietsgebruik i.p.v. het autogebruik i.f.v. een snelle boodschap. De afwijking is beperkt en **aanvaardbaar**.

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.

Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement:

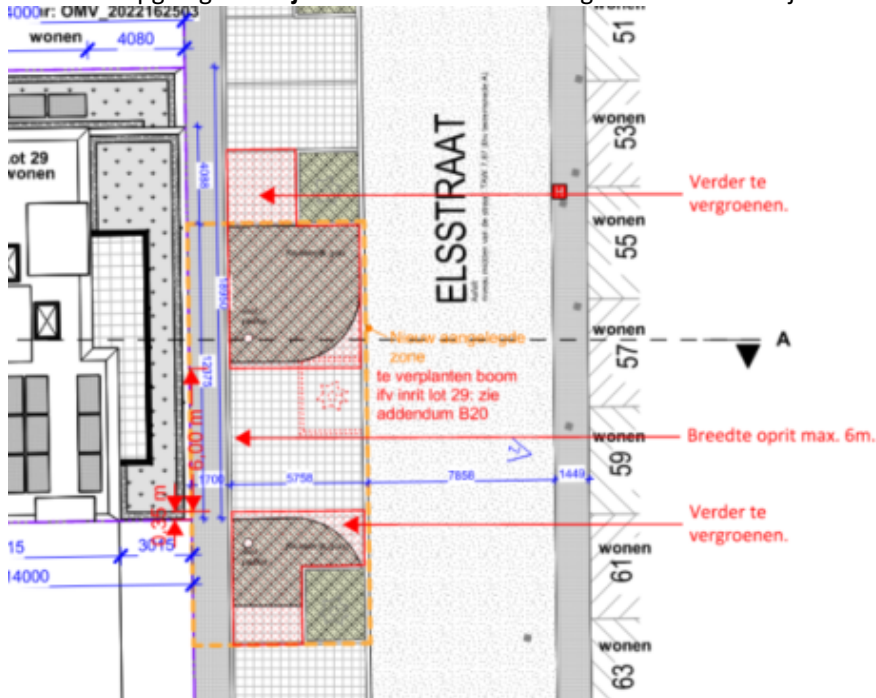
Cfr. artikel 2.2 moeten gebouwen, de toegang tot die gebouwen en de weg naar die toegang worden zodanig ontworpen dat de wijzigingen aan het openbaar domein, zowel in aanleg als in gebruik, tot een minimum beperkt worden.

Toetsing: in de verkavelingswijziging van 2022 werd toegestaan de inrit naar de ondergrondse parking in bouwblok 1 te verleggen van lot 1 naar lot 29, onder meer omdat het opschuiven van de inrit dieper in de Elsstraat de verkeersveiligheid op het kruispunt Elsstraat-Gasmeterlaan bevorderde. Met deze wijziging werd impliciet ook akkoord gegaan met het aanpassen van het openbaar domein voor lot 29. I.f.v. de noodzakelijke aanpassing van het openbaar domein wel het volgende meegegeven: *'Ongeacht de vergunde verkavelingsvoorschriften, zullen toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen blijvend aan een Omgevingstoets onderworpen worden. Volgende elementen worden daarbij sowieso in overweging genomen (niet-limitatief): [...] Er wordt altijd rekening gehouden met het voorliggend openbaar domein, ook met bomen. De impact op de inrichting van het openbaar domein moet telkens tot een minimum beperkt worden. Het rooien van een boom op openbaar domein zal enkel kunnen indien deze gecompenseerd wordt in het park en door een boom van dezelfde grootte en diameter. Deze boom zal tevens een noodzakelijk doorwortelbaar volume moeten krijgen, zoals bepaald in het saneringsdossier.'* Hier wordt aan voldaan waardoor geoordeeld wordt dat de wijzigingen aan het openbaar domein tot een minimum beperkt worden en het ontwerp **in overeenstemming** is met de filosofie van artikel 2.2. Motivatie: in functie van de inrit moet een jonge Eik verdwijnen. Met deze aanvraag wordt de bestaande boom verplant/verplaatst naar het Tondelierpark, op de

plaats waar eerder een Winterlinde afstierf (vrij centraal in het park). Deze boom was ca. 3à 4m hoog en had een stamomtrek van 20-25cm op een hoogte van 1m boven het maaiveld. De Winterlinde wordt op zijn beurt vervangen door een Els met dezelfde afmetingen, t.h.v. het Gilbert Temmermanplein. Er zal bij de verplante Eik en de nieuwe Els rekening gehouden worden met het voorzien van het noodzakelijke doorwortelbaar volume, zoals bepaald is geweest in het saneringsdossier.

Cfr. artikel 2.9 wordt per onroerend goed slechts één oprit toegestaan naar de openbare weg. Vanaf 20 parkeerplaatsen bedraagt de breedte van de oprit maximaal 6m.

Toetsing en beoordeling: de nieuwe inrit heeft op het openbaar domein een breedte van 6,60m. Dit moet beperkt worden tot 6m. De naastliggende groenzones dienen ook verruimd te worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde** en grafisch verduidelijkt:



Cfr. artikel 2.10 mag een oprit naar de openbare weg over een afstand van 5m vanaf de rooilijn slechts een maximale helling van 4% hebben.

Toetsing en beoordeling: de oprit heeft de eerste 5m een helling van 6%. Dit moet aangepast worden naar 4% en wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

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

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

De aanvraag voorziet een gezonde mix van entiteiten: ca. 31% kleinere 1-slaapkamerentiteiten, ca. 29% 2-slaapkamerunits en 40% grotere entiteiten met 3 of 4 slaapkamers. De gemiddelde NVO bedraagt op lot 29 89,48m² en op lot 2 80,92m². Het gevraagde is **in overeenstemming** met de filosofie van artikel 4.11.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is **deels niet** in overeenstemming met deze verordening.

Toepassingsgebied

De handelszaken nr. 105 en 110 op het gelijkvloers van lot 2 hebben een toegankelijke oppervlakte kleiner dan 150m². Cfr. artikel 3 van de verordening moet de toegang tot deze ruimtes voldoen aan artikel 10 §1, artikel 12 tot en met 14, artikel 16, 18, 19, artikel 22 tot en met 25 en artikel 33.

De handelszaak op het gelijkvloers van lot 7 en deze op huisnr. 107 op lot 2 hebben een toegankelijke oppervlakte groter dan 150m² en kleiner dan 400m². Cfr. artikel 3 is de verordening van toepassing op de publiek toegankelijke delen.

Het kinderdagverblijf op lot 2 heeft een toegankelijke oppervlakte groter dan 400m². Cfr. artikel 3 is de verordening van toepassing op de publiek toegankelijke delen.

De meergezinswoningen op lot 29 en 2 hebben meer dan 6 entiteiten op meer dan 2 niveaus. Cfr. artikel 5 van de verordening is het integrale besluit van toepassing op alle gemeenschappelijke delen. Deze 'gemeenschappelijke delen' omvatten de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid, de gemeenschappelijke fietsenstallingen en de ondergrondse parking.

Artikel 12: vrije doorgangshoogte

In alle delen van een constructie waarop dit besluit van toepassing is, moet een vrije doorgangshoogte van 2,30m gegarandeerd worden na afwerking. Dit geldt met behoud van de toepassing van artikel 22 alinea 1 dat stelt dat toegangen of deuropeningen, na afwerking, een vrije doorgangshoogte van minstens 2,09 meter moeten hebben.

LOT 29

In de gemeenschappelijke inkomhal hangt over een breedte van ca. 130cm een trap door, als een driehoekig volume. Op het hoogste punt van de helling van de inkomhal is er aan de rechterzijde slechts een vrije hoogte van ca. 216cm. In het midden is er ca. 266cm vrije hoogte. Aan de zijkant, zijde van de inrit, is er ca. 316cm vrije hoogte. Cfr. artikel 33 kan omwille van plaatselijke omstandigheden hierop een **afwijking** toegestaan worden. Na advies van Inter (toegevoegd in het dossier) kan akkoord gegaan worden met een minimale hoogte van 216 aangezien deze nog steeds overeenstemt met het minimum van 209cm dat cfr. artikel 22 t.h.v. deuropeningen gevraagd wordt. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat na afwerking minimum 2,09m vrije doorgangshoogte gegarandeerd moet worden.

Artikel 15: breedte tussen onafgewerkte binnenmuren

De breedte van een looppad, gemeten tussen onafgewerkte binnenmuren, bedraagt minstens 175cm, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten en leuningen een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 150cm gegarandeerd wordt. In de aanvraag kunnen afwijkingen op de ruwbouwmaten worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte, gemeten tussen de afgewerkte wanden met inbegrip van eventuele leuningen en plinten, van minstens 150cm gegarandeerd wordt. In afwijking van lid 1 en 2 is een versmalling van een dergelijk looppad toegestaan in de volgende gevallen:

- 1. bij een versmalling die zich over hoogstens 120cm uitstrekt: als de breedte van het looppad, gemeten tussen de onafgewerkte binnenmuren, minstens 115cm bedraagt, zodat na afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten steeds een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 90cm gegarandeerd wordt;*
- 2. bij een versmalling die zich over meer dan 120cm uitstrekt: als de breedte van het looppad, gemeten tussen de onafgewerkte binnenmuren, minstens 145cm bedraagt, zodat na afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 120cm gegarandeerd wordt. In dit laatste geval moet minstens elke tien meter, alsook aan het begin en het einde van de versmalling, voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd.*

Artikel 17: brandhaspels

Bij handelingen waarbij brandhaspels, brandblusapparaten of andere uit de wand stekende constructies geïnstalleerd worden, mogen die constructies het ongestoord gebruik van het looppad niet in het gedrang brengen. Hiertoe kunnen die apparaten in een nis ingewerkt worden zodat ze niet buiten het afgewerkte muurvlak uitsteken.

LOT 29

1/ De gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomhal heeft over een lengte van ca. 7,30m een ruwbouwbreedte van slechts 1,59m. Vooraan bevindt zich geen vrije en vlakke draairuimte maar een deur waardoor een versmalling niet kan toegestaan worden. Het is onduidelijk of de breedte na afwerking van de wanden minimaal 1,50m bedraagt. Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de 1,50m breedte na afwerking moet gegarandeerd worden.

2/ De gemeenschappelijke circulatiegang t.h.v. de lift heeft op het gelijkvloers en de verdiepingen 1 tot en met 4 heeft een ruwbouwbreedte van 1,59m. Het is onduidelijk of de breedte na afwerking van de wanden minimaal 1,50m bedraagt. Bijkomend wordt de gang op de verdiepingen over een lengte van 1,70m bijkomend versmald tot een breedte van 1,30m t.g.v. een brandhaspel en een technische koker. Het is onduidelijk of hier na afwerking een breedte van minstens 1,20m gegarandeerd wordt. Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de 1,50m breedte na afwerking moet gegarandeerd worden, t.h.v. de versmalling moet dan 1,20m zijn.

LOT 7

1/ De verbindingsgang naar de ondergrondse parking op niveau -1 heeft een ruwbouwbreedte van 1,50m met plaatselijk een versmalling (minder lang dan 1,20m) tot 1,09m. Het is onduidelijk of deze na afwerking respectievelijk minimaal 1,50m en 90cm breed zullen zijn. Er wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat hieraan voldaan moet worden.

2/ De gang naar de fietsenberging heeft op het gelijkvloers een ruwbouwbreedte van 1,50m. Voor- en achteraan bevindt zich geen vrije en vlakke draairuimte aangezien zich hier deuren bevinden. Het is onduidelijk of de breedte na afwerking van de wanden minimaal 1,50m bedraagt. Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat de 1,50m breedte na afwerking moet gegarandeerd worden.

Artikel 24: vrije en vlakke draairuimte t.h.v. deuren

Bij manueel te bedienen deuren moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de trekzijde van de deur, het draaivlak van de deur raken en moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de duwzijde van de deur, het gesloten deurvlak raken.

Artikel 17: brandhaspels

*Bij handelingen waarbij **brandhaspels, brandblusapparaten of andere uit de wand stekende constructies** geïnstalleerd worden, mogen die constructies het ongestoord gebruik van het looppad niet in het gedrang brengen. Hiertoe kunnen die apparaten in een nis ingewerkt worden zodat ze niet buiten het afgewerkte muurvlak uitsteken.*

LOT 29

Op het gelijkvloers beschikt de toegangsdeur, tussen de gemeenschappelijke inkomhal en de circulatiegang aan de lift, niet over een vrije en vlakke draairuimte aan de trekzijde. In de vrije en vlakke draairuimte zit ofwel de muur van de trappenkern in de weg ofwel de brandhaspel. Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat de draairuimte moet gegarandeerd worden. Dit kan bvb. door de brandhaspel deels in een nis in de muur in te werken, of de wandjes naast de haspel te verwijderen. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg en gewestweg.

4.5. Archeologienota

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

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

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

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.

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

Het terrein is momenteel braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Hemelwaterput, groendak, infiltratievoorziening en buffering

De bronmaatregelen worden overzichtelijk voorgesteld in een hemelwaternota voor het specifieke project (3466-TON F9-nota hemelwater-240712-JV) + plannen (3466-TON F9-plannen hemelwater-240405-JV, BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_P_N_K10) en een overzichtsnota waterhuishouding voor de gehele site (NOT07C_233067_Tondelier Gent_bronmaatregelen). De getallen en principes zijn over de verschillende documenten heen consequent.

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

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

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

- Het project dient uitgevoerd conform de hemelwaternota voor het project (3466-TON F9-nota hemelwater-240712-JV) + plannen (3466-TON F9-plannen hemelwater-240405-JV, BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_P_N_K10) en de overzichtsnota waterhuishouding voor de gehele site (NOT07C_233067_Tondelier Gent_bronmaatregelen).
- De verhardingen die natuurlijk infiltreren dienen zonder afvoersysteem aangelegd. Ze moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoercolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.
- De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag

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

- De hemelwatercisternen moeten voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. De pompsystemen voor hergebruik dienen voorzien van een automatisch bijvulstelsel (voor meer informatie zie technisch achtergronddocument bij de GSV).
- Er wordt gevraagd om de hemelwatercistern voor het kinderdagverblijf (KDV) ook te voorzien van een overloop naar de hemelwatercistern van lot 2 (meersgezinswoningen met hoog aangetoond nuttig hergebruik). Kinderen onder de 2 jaar maken immers weinig gebruik van toiletten.
- Er worden groendaken aangesloten op de hemelwatercisternen. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.
- De aanleg van de wadi dient te gebeuren in samenspraak met de bodemsaneringsdeskundige van het brownfield.
- De opmaak van een gedetailleerd as-built plan van het hemelwatersysteem zal nodig zijn, zodat calamiteiten snel kunnen ondervangen worden.
- Ook regelmatig onderhoud zal noodzakelijk zijn om de goede werking van het systeem te garanderen.

Zie ook punt 3.4 ADVIES FARYS: de voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 oktober 2024 met kenmerk AD-24-995).

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

Bodem en grondwater

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

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

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig volgens Vlare II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater (Omgevingstoets). De opslag moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare 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

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart

Het openbaar domein wordt beperkt aangepast i.f.v. de aanvraag. Hiervoor moet 1 jonge Eik verplant worden. De boom wordt verplaatst naar het Tondelierpark, op de plaats waar eerder een Winterlinde afstierf (vrij centraal in het park). Deze boom was ca. 3 à 4m hoog en had een stamomtrek van 20-25cm op een hoogte van 1m boven het maaiveld. De Winterlinde wordt op zijn beurt vervangen door een Els met dezelfde afmetingen, t.h.v. het Gilbert Temmermanplein. Er zal bij de verplante Eik als de nieuwe Els zal rekening gehouden worden met het voorzien van het noodzakelijke doorwortelbaar volume, zoals bepaald is geweest in het saneringsdossier.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Ligging

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

Stikstof

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 SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrictlijn) en binnen 20km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van het SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

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

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

Lozing

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

Bemaling en grondwaterwinning

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

6.3. Conclusie

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 september 2024 tot en met 12 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

9.1. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening Programma

Functies in de plint op lot 2 en 7: gemeenschapsvoorziening en handel

Huidige aanvraag omvat nagenoeg de volledige straatwand langsheen de Gasmeterlaan. De functies in de plint zorgen voor een levendig en aangenaam straatbeeld, in spiegeling met de dynamische plint aan de overzijde van het Verbindingskanaal.

GEMEENSCHAPSVOORZIENING

Het Tondelierproject vormt een nieuwe woonwijk bestaande uit ruim 500 wooneenheden. Het project wordt gerealiseerd in aansluiting op de dens bevolkte wijk Rabot-Blaisantvest. In het algemeen belang zijn buurt- en wijkondersteunende voorzieningen en functies met een kleinschalig karakter hier gewenst. Het kinderdagverblijf in deze aanvraag, op een goed ontsloten locatie langsheen de Gasmeterlaan, vormt hier een passend antwoord op.

Er wordt gekozen om de grote bouwdiepte van het kinderdagverblijf (26m) zo efficiënt mogelijk in te zetten door de administratieve en ondersteunende functies te oriënteren aan de Gasmeterlaan, om vervolgens via 2 ruim bemeten gangen door te steken naar de achterbouw, waar de leefruimtes naast elkaar geschakeld worden. In de donkere zone tussen beide worden functies ingepland die geen daglicht nodig hebben, zoals bergingen, maar ook de rustruimtes voor de peuters en kleuters. Achteraan, grenzend aan de leefruimtes, trekt de gevel zich iets terug van de achterbouwlijn om een vaste luifel te realiseren die, naast een afdak voor de buitenslaap-huisjes, ook een zonwering is.

HANDEL

Zie punt 9.3: beoordeling aspect kleinhandel.

Er wordt vastgesteld dat op de plannen van lot 7 het gelijkvloers aangevraagd wordt als 'commerciële ruimte'. Dit betreft echter geen stedenbouwkundige functiecategorie. Op basis van de beschrijvende nota is duidelijk dat hier een handelszaak gevraagd wordt. Dit wordt daarom verduidelijkt op plan en als **bijzondere voorwaarde** opgelegd.

Kantoorontwikkeling op lot 7

Het Tondelierproject kent in hoofdzaak een woonfunctie. Op goed gekozen plaatsen wordt deze aangevuld met verscheidene kleinschalige nevenfuncties (cfr. de functies in de plint van deze aanvraag). Ook op lot 7 wordt in de plint een handelszaak voorzien. In tegenstelling tot de meeste andere loten in het project, wordt deze hier op de verdiepingen niet aangevuld met wonen. Lot 7 bevat op de verdiepingen immers een kantoorontwikkeling met ca. 2.631m² BVO.

Deze invulling werd toegestaan in de verkavelingswijziging van 2022 ervan uitgaande dat het lot hiervoor een geschikte locatie is: met name langsheen de Gasmeterlaan en op de kop van een toegang naar het park. Bij de uitwerking van het gebouw werd er ook voor gezorgd dat de architectuur aansluit bij het totaalconcept van het Tondelierproject. Het gebouw is bvb. niet als een klassiek kantoorgebouw uitgewerkt met integraal beglaasde gevels. De verticaliteit in het gekozen ontwerp, en het lichtgevel parement in de gevel, maakt dat het gebouw opgaat in het grotere geheel.

Bijkomend werd enkel aan de voorzijde van het gebouw een terras voorzien t.h.v. de teruggetrokken verdieping, achteraan gebeurde dit niet om de rust voor het wonen in het bouwblok niet te verstoren.

Om echter blijvend de kleinschaligheid van het kantoorgebeuren te garanderen binnen de woonontwikkeling, werd in het RUP opgelegd dat er per functionele eenheid maximum.

1.500m² BVO kantooroppervlakte mag zijn. Cfr. de motivatienota en de tekst op de plannen wordt de kantoorontwikkeling op lot 7 onderverdeeld in 9 zelfstandige units, de grootste unit heeft een BVO kleiner dan 350m². De eigenlijke plannen tonen echter op geen enkele manier aan dat dit effectief zo is, en de units bvb. niet samen gebruikt zullen worden. Er wordt daarom als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat elke functionele eenheid kantoor max. 1.500m² BVO mag zijn.

Wonen

De aanvraag voorziet een gezonde mix van entiteiten: ca. 31% kleinere 1-slaapkamerentiteiten, ca. 29% 2-slaapkamerunits en 40% grotere entiteiten met 3 of 4 slaapkamers. De gemiddelde NVO bedraagt op lot 29 89,48m² en op lot 2 80,92m².

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

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

Mobiliteit

Bereikbaarheid

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

Voor fietsers geldt er in de omliggende woonstraten gemengd verkeer en een zone-30 regime. Er zijn verscheidene doorsteken doorheen het Rabotpark naar de N430 Opgeëistenlaan. De fietsbrug naast de Gaardeniersbrug, zorgt voor een vlotte oversteek van het Verbindingskanaal. In de verkaveling zelf heeft het centrale en autovrije Tondelierpark tevens verscheidene trage doorsteken. De gebouwen van deze aanvraag zijn allen vlot bereikbaar via de straatzijde (Gilbert Temmermanplein, Gasmeterlaan of Elsstraat). Loten 2 en 29 zijn daarnaast ook bereikbaar langs de achterzijde, via het privaat collectief binnenhof.

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

Parkeren

MOBER EN PARKEERNOTA

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke aanleg, worden ook de voorgestelde parkeeroplossingen beoordeeld. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. Daarom moet een evenwicht gezocht worden tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt, en anderzijds het voorzien van voldoende

autoparkeercapaciteit om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen. Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren.

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

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

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

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

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

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

Om het parkeeraanbod op elk moment te kunnen monitoren werd in de tweede wijziging van de Tondelier-verkaveling (2022 GE 142/02) volgend bijkomend voorschrift 1.6 opgenomen: *'Elke aanvraag tot omgevingsvergunning op de loten bevat door deze bijstelling, moet een parkeernota bevatten. Deze parkeernota geeft een weergave van het (1) bouwprogramma en de*

daarbij horende de parkeervraag o.b.v. de voorziene parkeerratio's in de MOBER en (2) het parkeeraanbod. De balans tussen beide moet steeds kloppen.'

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

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

FIETSEN

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

29	<p>10 woonentiteiten: 2x 1 slpk + 1x 2 slpk + 6x 3 slpk + 1x 4 slpk.</p> <p>De fietsenstalling op het lot heeft 36 fietsstaanplaatsen waarvan 32 in een enkellaags systeem en 4 voor buitenmaatse fietsen. De fietsenstalling is toegankelijk vanaf de Elstraat via een onderdoorgang in het gebouw. De fietsenstalplaats is tevens toegankelijk vanaf het privaat collectief binnenhof van het bouwblok.</p> <p><u>Evaluatie:</u> het programma vereist minimaal 36 fietsstaanplaatsen, er worden er 36 voorzien. Er wordt voldaan aan het vereiste percentage van 10% buitenmaatse fietsen.</p> <p>De vrije hoogte bedraagt slechts 2,35m terwijl bij een hoog-laagsysteem 2,50m gevraagd wordt. Deze inperking gebeurt om de fietsenstalling op gelijke hoogte te kunnen laten aansluiten op de fietsenstallingen van de naastliggende percelen, en volgt uit een ruimtelijke visie over de verschillende loten rond het binnenhof heen. Een hoogte van 2,35m realiseert nog steeds een ruimtelijk gevoel in de fietsenstalling en is werkbaar, te meer de circulatieruimte voor de fietsen (onder de pergola) wél een voldoende vrije hoogte heeft. Er wordt geoordeeld dat de fietstaanplaatsen voldoende comfortabel ingericht zijn.</p>
2	<p>49 woonentiteiten: 16x 1 slpk + 16x 2 slpk + 17x 3 slpk. Handel: 1x 177m² BVO, 1x 165m² BVO en 1x 279m² BVO. Gemeenschapsvoorzienig: 783m² BVO.</p> <p>In het pand worden verschillende fietsenstallingen ingericht. Een eerste grote fietsenstalling hoort bij de linkse stijfkern. De fietsenstalling heeft 8 afgesloten delen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Een fietsenstalling bij de handelsruimte nr. 110. Deze berging bevindt zich in de onderdoorgang en biedt 6 enkellaagse staanplaatsen.• Een fietsenstalling (plus afvalberging) bij het kinderdagverblijf. De berging heeft 5 staanplaatsen waarvan 1 buitenmaatse en 4 enkellaagse. De berging is rechtstreeks bereikbaar vanaf het privaat collectief binnenhof.

	<ul style="list-style-type: none"> • Vijf kleinere fietsenbergingen bij het wonen, met telkens 4 enkellaagse staanplaatsen (20 in totaal). De bergingen zijn rechtstreeks bereikbaar vanaf het privaat collectief binnenhof. • Een collectieve stalling met 44 staanplaatsen waarvan 7 buitenmaatse, 9 enkellaagse en 28 dubbellaags. De berging is rechtstreeks bereikbaar vanaf het privaat collectief binnenhof. <p>Een tweede grote fietsenstalling hoort bij de rechtse stijpkern. De fietsenstalling heeft 12 afgesloten delen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Twee fietsenstallingen bij de handelsruimtes nr. 105 en 107. Deze bergingen bevinden zich in de onderdoorgang. De berging bij nr. 107 heeft 9 enkellaagse staanplaatsen, bij nr. 105 zijn dat er 6. • Negen kleinere fietsenbergingen bij het wonen, met telkens 4 enkellaagse staanplaatsen (36 in totaal). De bergingen zijn rechtstreeks bereikbaar vanaf het privaat collectief binnenhof. • Een collectieve stalling met 48 staanplaatsen waarvan 10 buitenmaatse, 8 enkellaagse en 30 dubbellaags. De berging is rechtstreeks bereikbaar vanaf het privaat collectief binnenhof. <p><u>Evaluatie:</u> het programma vereist minimaal 155 fietsstaanplaatsen (148 voor het budgethuurwonen, 3 voor de detailhandel en 4 voor het kinderdagverblijf). Er worden in totaal 174 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan 18 buitenmaats, 95 enkellaags en 58 dubbelhoog. Er wordt voldaan aan het vereiste percentage van 10% buitenmaatse fietsen. Het maximum van 40% dubbelhoge fietsstaanplaatsen wordt tevens niet overtroffen.</p> <p>De fietsen worden in 2 clusters ingedeeld, waarvan het aantal overeenkomt met de gebruikers die er toegang tot hebben. Er is een mix van aparte fietsenbergingen en gemeenschappelijke. Er werd nagedacht over welke gebruiker hoort bij een specifieke berging. De staanplaatsen zijn comfortabel ingericht en goed bereikbaar.</p>
7	<p>Handel: 365m² BVO. Kantoor: 2.631m² BVO verdeeld in 9 units.</p> <p>Er wordt een gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien. De fietsenstalling beschikt over 52 stalplaatsen waarvan 26 in enkellaags, 20 dubbellaags en 6 stalplaatsen voor buitenmaatse fietsen. De fietsenstalling is enkel toegankelijk vanaf het Gilbert Temmermanplein.</p> <p><u>Evaluatie:</u> het programma vereist minimaal 52 fietsstaanplaatsen (50 voor het kantoor, 2 voor de detailhandel). Er worden 52 plaatsen voorzien. Er wordt voldaan aan het vereiste percentage van 10% buitenmaatse fietsen. Het maximum van 40% dubbelhoge fietsstaanplaatsen wordt tevens niet overtroffen. De staanplaatsen zijn comfortabel ingericht. De stalling is rechtstreeks toegankelijk via het openbaar domein.</p>

AUTO'S

1/ Parkeercapaciteit

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

Vóór deze aanvraag zijn er 281 vergunde parkeerplaatsen in het Tondelierproject waaronder 90 parkeerplaatsen voor de Nieuwe Molens (2015/07011), 115 plaatsen onder het KRONO-gebouw (2015/07059), 21 plaatsen op loten 84 tot en met 86 (OMV_2018047543) en 55 plaatsen onder de loten 53-63 (OMV_2024018221). De parkeerbehoefte van het vergunde programma bedraagt 242 plaatsen.

Het programma van deze aanvraag vereist 61 staanplaatsen extra (24 voor wonen, 35 voor de kantoren en 2 voor de handelsruimtes) waardoor de parkeerbehoefte op 303 plaatsen komt. Huidige aanvraag voorziet 63 extra plaatsen (waarvan 4 voorzien als plaats voor mindervaliden en 4 voorbehouden voor deelwagens) waarmee het parkeeraanbod stijgt naar 344 plaatsen. Er kan aldus geconcludeerd worden dat het reeds voorziene parkeeraanbod de nood overtreft (nog zonder toepassing van de 10%- en 20%-regel).

Vier van de parkeerplaatsen die deel uitmaken van deze aanvraag zullen voor deelwagens voorbehouden blijven. Het is niet duidelijk uit de nota hoe er voor gezorgd zal worden dat ze niet als individuele parkeerplaatsen zullen verkocht worden. In het dossier van Bouwblok 3 zullen de parkeerplaatsen deel uitmaken van de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom. We verwachten een gelijkaardig engagement voor deze 4 plaatsen. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

2/ Toegangen en inrit/uitrit

De garage is te voet voor omwonenden bereikbaar vanaf lot 7 via een trap en lift. De gebruikers van de kantoren kunnen op dit lot van 2 bijkomende liften gebruik maken. De gebruikers en bewoners van lot 2 hebben tevens 2 bijkomende lift- en traphalen.

Er worden geen voetgangersuitgangen naar het binnenhof voorzien. Aangezien de looplijnen rondom bouwblok 1 minder dan 300m lang zijn, is dat aanvaardbaar. De wijze van bereikbaarheid volstaat en stimuleert tegelijk meer het duurzaam fietsgebruik i.p.v. het autogebruik i.f.v. een snelle boodschap.

De ondergrondse parking is met de auto bereikbaar vanaf de Gasmeterlaan, via een onderdoort in lot 29 in de Elsstraat. De inrit bevindt zich i.f.v. verkeersveiligheid tevens op voldoende afstand van het kruispunt Gasmeterlaan-Elsstraat.

3/ Omgevingscapaciteit

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

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

vervoerscoördinator) regelmatig geüpdatet te worden. Tevens moet er een overkoepelend aanspreekpunt blijven voor de ganse site.'

Morfologie, terrasafscheidings en zonnewering

Morfologie

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en de verkaveling zijn inzake gabariet voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De aanvraag is hiermee in overeenstemming m.u.v. een beperkte en aanvaardbare afwijking van ca. 5cm op de kroonlijsthoogte van de teruggetrokken laag op lot 7. Deze afwijking is het gevolg van een aflopende rooilijnpeil langsheen dit hoekperceel van max. 8,42 TAW op het Gilbert Temmermanplein tot 8,27 TAW op de Gasmeterlaan (15cm verschil). Het rooilijnpeil in de Gasmeterlaan loopt richting de Elsstraat nog verder af, t.h.v. de aansluiting met lot 1 bedraagt deze maar 8,06 TAW meer. De trapsgewijze aansluiting tussen lot 1 en 2, en tussen lot 2 en 7 gebeurt met een sprong van 60cm en 55cm. Deze sprongen zijn visueel aanvaardbaar. Het overtreffen van de bouwhoogte met ca. 5cm is hierin verwaarloosbaar.

Terrasafscheidings

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

Zonnewering

In de aanvraag wordt enkel zonnewering voorzien op lot 2. Aan de voorzijde van de teruggetrokken bouwlaag is dat een vaste zonnewering (deels in beton, deels in staal). Aan de achterzijde van alle verdiepingen wordt mobiele zonnewering voorzien.

De voorgevel van lot 2 is gericht naar het noorden waar cfr. de verkavelingsvoorschriften geen vaste zonnewering is toegestaan. De zonnewering dient echter ook als architecturaal element met oog op het kwalitatief afwerken van de ca. 75m brede gevel. De betonnen luifels en bovenliggende stalen zonnewering bevinden zich daarenboven onder een hellingshoek van 45 graden t.o.v. de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte, en zijn dus inzake gabariet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP. De zonnewering is in die zin toegestaan.

De achtergevel is georiënteerd naar het zuiden waar alle types zonnewering aanvaardbaar zijn. De aanvraag is echter niet duidelijk over de opbouw en werking van de zonnewering. I.f.v. uniformiteit en beeldkwaliteit wordt als **bijzondere voorwaarde** opgelegd dat deze zonnewering nergens mag uitsteken (noch ingerold/ingeklapt, noch uitgerold/uitgeklapt) en zich dus permanent in de dagkanten moet bevinden (bvb. neerrollende screens waarbij de vaste constructie ook in de dagkanten ingewerkt is).

Indien ook op de loten 7 en 29 zonnewering gewenst is, dient nagegaan te worden of hiervoor een bijkomende omgevingsvergunning vereist is. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Vormgeving en materialiteit

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

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

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

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

Binnen de voorschriften heeft elke architect zijn ontwerp ingepast in de rij. Ook het kantoorgebouw op lot 7 doet dit en vormt als hoekpand een beëindiging van de gevelrij. Op lot 29 biedt de uitwerking van de meest rechtse travee de juiste overgang naar de naastliggende lagere eengezinswoningen met 3 bouwlagen. Het zeer brede lot 2 (ca. 75m) is in het ontwerp opgedeeld middels organisatie van entrees, buitenruimten en geveluitwerking. Hierdoor blijft de opdeling in een kleinere, menselijkere maat voelbaar in het ontwerp van de gevelwand. Mede hierdoor is ook de vaste zonnewering aan de noordelijke voorgevel van lot 2, in afwijking op de verkavelingsvoorschriften, aanvaardbaar.

De eenheid in materiaal, gevelontwerp en aard van de architectuur, gecombineerd met de verscheidenheid van de verschillende handschriften zorgt voor een aantrekkelijk geheel dat binnen de gehele wijk Tondelier wordt doorgezet.

Advies Team Stadsbouwmeester

De aanloop naar deze aanvraag kent een lange historiek en werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer, op 24/03/2022, 30/06/2022, 18/04/2023. Nadien was er verdere afstemming van de updates via email tot een gunstig advies werd bekomen.

Voor Bouwblok 1 is een verkavelingsvergunning bekomen (OMV_2022097291).

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerpteams om dit project en haar verschillende onderdelen in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. De deelprojecten werden voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Zichtbare zijgevels en wachtgevels

Alle permanent zichtbare zijgevels worden afgewerkt in hetzelfde materiaal en dezelfde kleur als het gebruikte palet in het gebouw.

Op lot 7 ontstaat aan de zijde van lot 8 een wachtgevel, in afwachting van de realisatie daar. De gevel wordt tijdelijk afgewerkt in een wit metalen profielplaat. Indien na realisatie van lot 8 een deel van de zijgevel van lot 7 permanent zichtbaar blijft, moet deze afgewerkt worden in hetzelfde materiaal en kleur als de voorgevel, cfr. de verkavelingsvoorschriften. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Publiciteit

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

Inrichting binnenhof

Het binnenhof is kwalitatief uitgewerkt met centraal 2 grote groenzones, aangevuld met enkel noodzakelijke verharding (toegangspaden in een rondgang, een klein terras en petanquebaan). Om het natuurlijk en groen karakter te vergroten werden de groenzones voorzien van het nodige reliëf, inclusief een bovengrondse infiltratievoorziening centraal in het gebied. De zones worden aangelegd met gras, afgewisseld met een patchwork van lage heesters, enkele hoogstammige bomen en ingeprikte solitaires.

Ook de randen van het binnenhof kregen de nodige aandacht. Waar er gevels palen aan het binnenhof werd er aandacht besteed aan de architectuur. Op lot 2 werd de gelijkvloerse aanbouw onder meer met een afhellend groendak voorzien, wat zich moet integreren in de groene omgeving. Tegenaan lot 29 wordt een smalle groenstrook voorzien dat een beplanting en begroeiing toelaat op het draadnet van de achterzijde van de fietsenstalling op het lot. Waar er tuinen palen aan het binnenhof werd een doorlopende pergolastructuur boven de tuin- en

fietsenbergingen ingebed (langsheen de loten 10-29). De pergola wordt voorzien van klimmende beplanting en creëert een verdere vergroende omkadering van het binnenhof.

De pergolastructuur en de lage bebouwing van lot 2 vormen een constante horizontale lijn in het binnenhof op een hoogte van circa 2,7m die met zijn geringe hoogte als eerste wordt waargenomen. Daarachter bevindt zich de hogere bebouwing met een hoogte van 3 tot 5 bouwlagen.

De gebouwen aan de oostzijde van het binnenhof moeten nog ontworpen worden (lot 8 en 9), de aansluiting van deze gevels op het binnenhof zal in latere aanvragen nog de nodige aandacht vragen.

De verharding werd niet waterdoorlatend aangelegd, de groenzone is echter ruim genoeg om de afwatering op eigen terrein op te vangen.

De buitenruimte van het kinderdagverblijf vormt in een intrusie in het binnenhof. De afsluiting ervan is essentieel vanuit een veiligheidsoverweging en vraag ook de nodige hoogte. Tevens is een zonnewering boven de buitenruimte zeer nuttig. Beide constructies zijn echter niet eenvoudig in te passen in de natuurlijke inrichting van het binnenhof. Met die reden werd gekozen voor een licht/fijn houten geraamte tot een hoogte van 2,40m, ingevuld met een harmonicagaas in natuurlijke kleur tot een hoogte van ca. 1,80m (cfr. de naastliggende fietsenstallingen). Het gaas zal begroeid worden met klimplanten. Het geraamte van 2,40m hoog laat toe om later een vergroende zonnewering te realiseren door vanaf hier lijnen te spannen naar het gebouw, i.f.v. een doorgroei van de klimplanten.

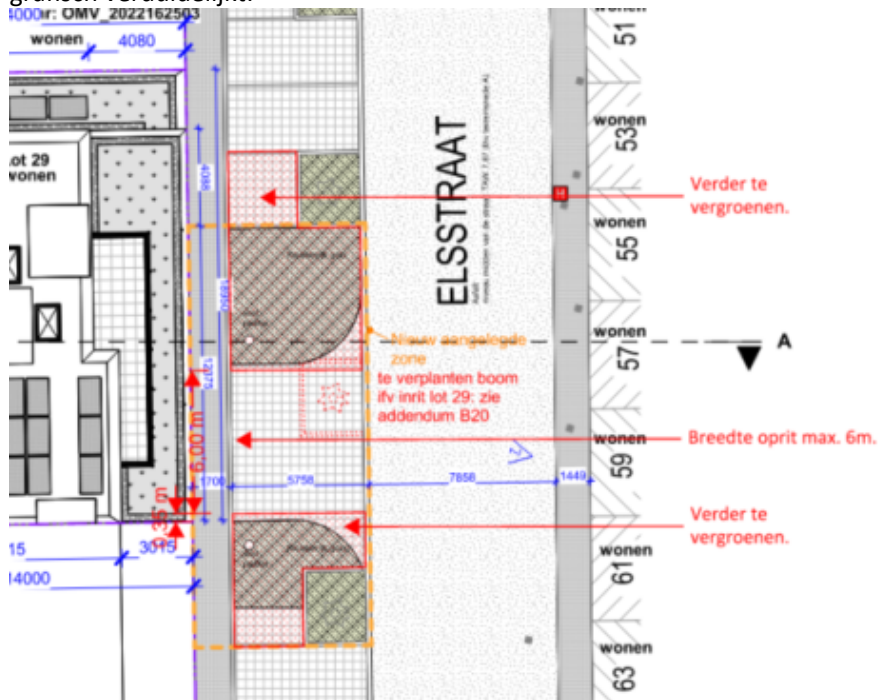
Aanpassingen aan het openbaar domein

In de verkavelingswijziging van 2022 werd toegestaan de inrit naar de ondergrondse parking in bouwblok 1 te verleggen van lot 1 naar lot 29, onder meer omdat het opschuiven van de inrit dieper in de Elsstraat de verkeersveiligheid op het kruispunt Elsstraat-Gasmeterlaan bevorderde. Met deze wijziging werd impliciet ook akkoord gegaan met het aanpassen van het openbaar domein voor lot 29. I.f.v. de noodzakelijke aanpassing van het openbaar domein wel het volgende meegegeven: *'Ongeacht de vergunde verkavelingsvoorschriften, zullen toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen blijvend aan een Omgevingstoets onderworpen worden. Volgende elementen worden daarbij sowieso in overweging genomen (niet-limitatief): [...] Er wordt altijd rekening gehouden met het voorliggend openbaar domein, ook met bomen. De impact op de inrichting van het openbaar domein moet telkens tot een minimum beperkt worden. Het rooien van een boom op openbaar domein zal enkel kunnen indien deze gecompenseerd wordt in het park en door een boom van dezelfde grootte en diameter. Deze boom zal tevens een noodzakelijk doorwortelbaar volume moeten krijgen, zoals bepaald in het saneringsdossier.'*

In functie van de inrit moet een jonge Eik verdwijnen. Met deze aanvraag wordt de bestaande boom verplant/verplaatst naar het Tondelierpark, op de plaats waar eerder een Winterlinde afstierf (vrij centraal in het park). Deze boom was ca. 3 à 4m hoog en had een stamomtrek van 20-25cm op een hoogte van 1m boven het maaiveld. De Winterlinde wordt op zijn beurt vervangen door een Els met dezelfde afmetingen, t.h.v. het Gilbert Temmermanplein. Er zal bij de verplante Eik en de nieuwe Els rekening gehouden worden met het voorzien van het noodzakelijke doorwortelbaar volume, zoals bepaald is geweest in het saneringsdossier.

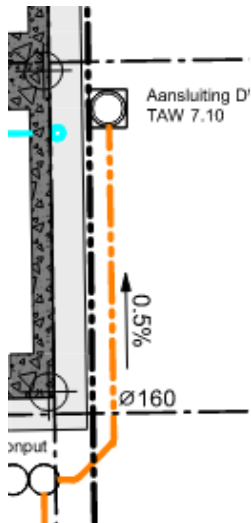
Cfr. de gangbare ontwerprichtlijnen en het Algemeen Bouwreglement wordt de breedte van opritten, t.h.v. rooilijnen, beperkt. Dit zorgt op het openbaar domein voor minder verharding,

meer veiligheid voor fietsers en voetgangers ten opzichte van het uitrijdend verkeer, meer beschikbare parkeerplaatsen op het openbaar domein, een fraaiere leefomgeving ... Bij projecten tot 20m is de toegestane breedte maximaal 3m (afhankelijk van de nuttige breedte van de rijweg). Bij projecten met 20 of meer parkeerplaatsen, zoals in deze aanvraag, mag dit alsnog verbreed worden tot max. 6m omwille van de verkeersveiligheid. De nieuwe inrit in de aanvraag wordt op het openbaar domein echter gevraagd met een breedte van 6,60m. Dit moet beperkt worden tot 6m. De naastliggende groenzones dienen ook verruimd te worden i.f.v. de vergroening van het openbaar domein. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde** en grafisch verduidelijkt:



Cfr. de gangbare ontwerprichtlijnen en het Algemeen Bouwreglement mag de helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn. Op die manier beschikt een omhoog of omlaag rijdende auto op privaat domein over een vlakke zone om zich op een veilige manier op de openbare weg te begeven. Dit dient aangepast te worden op de plannen en wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

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



Spuiers die afwateren op het openbaar domein, zoals ingetekend op de 3 bouwlotten van de aanvraag (lot 2, 7 en 29), zijn niet toegelaten. De afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

9.2. Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Afvalwater

Rubriek 3.2.2°a) wordt aangevraagd voor het lozen van 4 315 m³/ jaar aan huishoudelijk afvalwater afkomstig van de loten 2 (LP 2) en 7 (LP7).

Ter hoogte van lot 29 zijn er enkel woongelegenheden aanwezig, het huishoudelijk afvalwater van dit lot werd niet mee opgenomen.

Het huishoudelijk afvalwater wordt via een septische put aangesloten op de openbare riolering. De riolering is aangesloten op een zuiveringsinstallatie. Er worden geen significante negatieve effecten verwacht op de oppervlaktewaterkwaliteit.

Bodem en grondwater

De opslag van 500 liter gasolie in functie van de noodstroomaggregaat dient, conform Vlare II, te gebeuren binnen een inkuiping. Dit betekent dat ze ofwel in een ruimte moet staan die in zijn geheel een vloeistofdichte inkuiping vormt door het aanbrengen van een coating op de vloer en gecoate voldoende hoge randen, ofwel moet de citern op een lekbak staan (bvb. rooster met een vloeistofdichte bak onder). Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Lucht

Rubriek 16.3.2°a) omvat een koeler, condensor en 4 warmtepompen (totaal 115 kW).

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

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

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

Deze elementen worden als **opmerking** opgenomen.

Geluid

De (buitenunits van de) koelinstallaties moeten voldoen aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

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

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

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt als **opmerking** opgenomen.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 067270-005/PV/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

9.3. Beoordeling aspect kleinhandel

De site beschikt nog niet over een vergunde kleinhandelsvergunning. De beoordeling van de aanvraag gebeurt aan de hand van de criteria opgenomen in het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid van 15 juli 2016 en de aanpassingen op het decreet van 3 maart 2024. Het op te richten handelsgeheel bestaat uit 4 units waarvan de finale uitbater/huurder nog niet gekend zijn.

Criterium 1: het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten.

De visienota Detailhandel en Horeca van 2023 verdeelt het Gentse grondgebied in 6 typologieën, elk met hun doelstellingen en ondersteunende voorschriften. Gent zet hierbij in op maximale concentratie van kleinhandelsactiviteiten. Volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 bevindt de ontwikkeling zich in buurtwinkelgebied. Binnen deze categorie is de woonfunctie dominant en streeft men verweving na. Winkels mogen de draagkracht van de

buurt niet overstijgen. Kleinhandelsbedrijven mogen een maximale NWVO hebben 600m², met uitzondering voor de categorie voeding. In buurtwinkelgebied streven we naar vlot toegankelijke zaken die een meerwaarde betekenen voor de buurt.

Overeenkomstig de gedetailleerde projectstudie vormt het Tondelierproject een nieuwe woonwijk bestaande uit ruim 500 wooneenheden, waarbij er in het algemeen belang buurt- en wijkondersteunende voorzieningen en functies met een kleinschalig karakter gewenst zijn. Het programma handel, horeca, kantoren en diensten is niet van die aard om het commercieel weefsel van nabijgelegen handelskernen te ontwrichten. De ontwikkeling van Tondelier zet in op kwaliteit en organisch ondernemerschap. De kwaliteit wordt ook versterkt door de nieuwe inrichting van het openbaar domein, hetgeen de leefbaarheid ook voor de bewoners verhoogt. Een verhoogde leefbaarheid voor de bewoners impliceert een hogere leefbaarheid voor de handel en voor kleinschalige horeca-initiatieven.

Het handelsgeheel zal een stimulans vormen voor de opwaardering van het handelsapparaat in deze buurt. De aanvraag draagt bij tot de maximale concentratie van handelsactiviteiten en veroorzaakt geen ongewenst kleinhandelslint. Het aanbod is complementair is met het handelaanbod van binnenstad en tast de draagkracht van de buurt niet aan. Het project heeft geen invloed op de winkelleegstand te Gent.

Conclusie criterium 1: deze doelstelling wordt als gunstig beoordeeld.

Criterium 2: het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten.

De aanvrager is de eigenaar en niet de exploitant van de handelsunits. De invulling van de handelspanden is nog niet gekend. Men richt zich naar handelszaken die zich richten naar buurtbewoners en mensen in een straal van 10 km rond het handelsgeheel. De handelszaken zijn multi-modaal bereikbaar en zullen de klassieke openingsuren hebben. Men streeft naar een aanbod dat complementair is aan het aanbod van het kernwinkelgebied. De vergunning wordt gevraagd voor goederen die behoren tot categorie 6 van het IHD. Wanneer de finale invulling van de handelszaken gekend zijn en mochten deze zaken niet vallen onder categorie 6, dan dient een wijziging van categorieën aangevraagd te worden voor het handelsgeheel.

Conclusie criterium 2: deze doelstelling wordt gunstig beoordeeld.

Criterium 3: het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden

Het nieuw stadsdeel wordt gebouwd op een voormalige brownfield. Na het Citadelpark wordt deze site de tweede grootste groene long van Gent. De site voorziet sport-, handels- en dienstenfaciliteiten, kantoren, horeca, een crèche en een jeugdcentrum. Men beoogt winkelunits die buurtvoorzienend zijn en vooral lokale klanten aantrekken. De 4 handelszaken zullen deel uitmaken van een handelgeheel. Het betreft dus een clustering van handelsactiviteiten waarbij zowel rekening gehouden wordt met de noden van de buurt als met efficiënt ruimtegebruik. Als gevolg heeft de aanvraag een positief effect op het waarborgen en versterken van de leefbaarheid van het stedelijk milieu.

Conclusie criterium 3: deze doelstelling wordt gunstig beoordeeld.

Criterion 4: het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit

Uit de mobiliteitstoets n.a.v. de aanvraag kan geconcludeerd worden dat de site vlot bereikbaar is met de auto, vrachtwagen, het openbaar vervoer, te voet en met de fiets.

We mogen uitgaan van een belangrijk aandeel passage en bezoekers tijdens weekdays. De parkeer capaciteit voor fietsers en auto's is ruim voldoende. Omdat deze voertuigen zich bovendien over meerdere wegen verspreiden vanaf de projectlocatie, is de netto impact op het verkeersnetwerk zeer beperkt. Voor het project werd een MOBER opgemaakt om inzicht te krijgen in de mobiliteitsimpact. Voor alle specifieke aspecten met betrekking tot bereikbaarheid, cijfermateriaal omtrent parkeerplaatsen, bezoekers, etc. verwijzen we naar deze MOBER, toegevoegd als bijlage aan de aanvraag in het omgevingsloket.

Conclusie criterium 4: deze doelstelling wordt gunstig beoordeeld.

Globale conclusie

Voorwaardelijk gunstig advies voor Omgevingsvergunning kleinhandel voor de vestiging van een handelsgeheel gelegen aan met een NWVO van 676,16m² verdeeld over de categorieën:

- cat.1: verkoop van voeding: 0m²
- cat.2: verkoop van goederen voor persoonsuitrusting: 0m²
- cat.3: verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw;
- cat.4: verkoop van vervoers- en transportmiddelen: 0m²
- cat.5: verkoop van volumineuze goederen die niet vallen onder de categorieën, vermeld in punt 1° tot en met 4°: 0m²
- cat.6: verkoop van niet-volumineuze goederen die niet vallen onder de categorieën, vermeld in punt 1° tot en met 4°: 676,16m²

Aangezien in het Omgevingsloket foutief cat. 5 aangeduid werd maar telefonisch verduidelijkt werd door de aanvrager dat cat. 6 bedoeld werd, wordt dit expliciet als **bijzondere voorwaarde** opgelegd.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater Nieuw	4315 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)	115 kW

	Een chiller (75 kW) en condensor (10 kW) en 4 warmtepompen (3 x 5 kW en 1 x 15 kW) met een totaal elektrisch vermogen van 115 kW Nieuw	
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton De opslag van 500 liter gasolie voor de noodstroomaggregaat Nieuw	0,42 ton

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_2023009952 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van meergezinswoningen (incl. sociale huisvesting), kantoren, handelsruimtes en een kinderdagverblijf op de loten 2, 7, 29, 134 en 135 + de aanleg van een binnengebied op loten 30 en 133 + het aanvragen van een kleinhandelsactiviteit op loten 2 en 7 + het bouwen en exploiteren van een ondergrondse parking aan Tondelier Development nv (O.N.:0843882479) gelegen te Elsstraat en Gasmeterlaan, 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 Tondelierwijk Blok 1 - Loten 2-7-29 met inrichtingsnummer 20230124-0014 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een	4315 m ³ /jaar

	afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van huishoudelijk afvalwater Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Een chiller (75 kW) en condensor (10 kW) en 4 warmtepompen (3 x 5 kW en 1 x 15 kW) met een totaal elektrisch vermogen van 115 kW Nieuw	115 kW
17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton De opslag van 500 liter gasolie voor de noodstroomaggregaat Nieuw	0,42 ton

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Voorwaarden volgende uit externe adviezen

AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER

De voorwaarden opgenomen in het advies van AWW - District Gent Gewestwegen moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 14 oktober 2024 met kenmerk AV/411/2024/01283). In het bijzonder geldt hierbij:

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

BRANDWEER

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 september 2024 met kenmerk 067270-005/PV/2024). In het bijzonder geldt hierbij:

- *Zie de vermelde maatregelen en reglementeringen.*
- *Bijzondere aandachtspunten:*
 - * *Er wordt benadrukt dat de daken boven de parking ook aan de eisen van groendaken dienen te voldoen; oa mbt de hoogte van de begroeiing tov de gevels.*
 - * *Het vuilnislokaal in het gebouw dient van een automatische blusinstallatie voorzien te worden.*
 - * *Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.*

FARYS

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 oktober 2024 met kenmerk AD-24-995). In het bijzonder geldt hierbij:

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

FEDERALE OVERHEIDSDIENST BINNENLANDSE ZAKEN – ASTRID

De voorwaarden opgenomen in het advies van van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 september 2024 met kenmerk 9737). In het bijzonder geldt hierbij:

Noodzaak van een ASTRID-indoornadiodekking: JA.

FLUVIUS

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 september 2024 met kenmerk 5000078808). In het bijzonder geldt hierbij:

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

PROXIMUS

De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 10 oktober 2024 met kenmerk JMS 626092). In het bijzonder geldt hierbij:

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager. Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*

WYRE

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12 september 2024 zonder kenmerk). In het bijzonder geldt hierbij:

- *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. Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.*
- *Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*

Hemelwater

- Het project dient uitgevoerd conform de hemelwaternota voor het project (3466-TON F9-nota hemelwater-240712-JV) + plannen (3466-TON F9-plannen hemelwater-240405-JV, BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_P_N_K10) en de overzichtsnota waterhuishouding voor de gehele site (NOT07C_233067_Tondelier Gent_bronmaatregelen).
- De verhardingen die natuurlijk infiltreren dienen zonder afvoersysteem aangelegd. Ze moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.
- De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5cm boven de verharding wordt voorzien.
- De hemelwatercisternen moeten voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. De pompsystemen voor hergebruik dienen voorzien van een automatisch bijvulstelsel (voor meer informatie zie technisch achtergronddocument bij de GSV).
- Er wordt gevraagd om de hemelwatercistern voor het kinderdagverblijf (KDV) ook te voorzien van een overloop naar de hemelwatercistern van lot 2 (meersgezinswoningen met hoog aangetoond nuttig hergebruik). Kinderen onder de 2 jaar maken immers weinig gebruik van toiletten.
- Er worden groendaken aangesloten op de hemelwatercisternen. Omdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.
- De aanleg van de wadi dient te gebeuren in samenspraak met de bodemsaneringsdeskundige van het brownfield.
- De opmaak van een gedetailleerd as-built plan van het hemelwatersysteem zal nodig zijn, zodat calamiteiten snel kunnen ondervangen worden.
- Ook regelmatig onderhoud zal noodzakelijk zijn om de goede werking van het systeem te garanderen.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 oktober 2024 met kenmerk AD-24-995): zie hoger.

Riolering

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

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden.

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

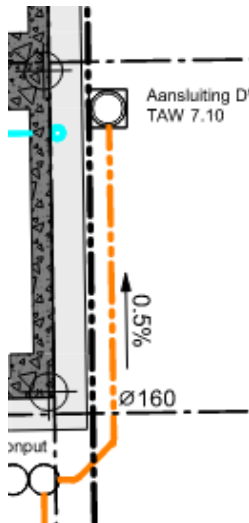
- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnengeurhinder.

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

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put per woning. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

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



Spuiers die afwateren op het openbaar domein, zoals ingetekend op de 3 bouwloten van de aanvraag (lot 2, 7 en 29), zijn niet toegelaten. De afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

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

Ondergrondse constructie

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

Openbaar domein

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

De garagepoort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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

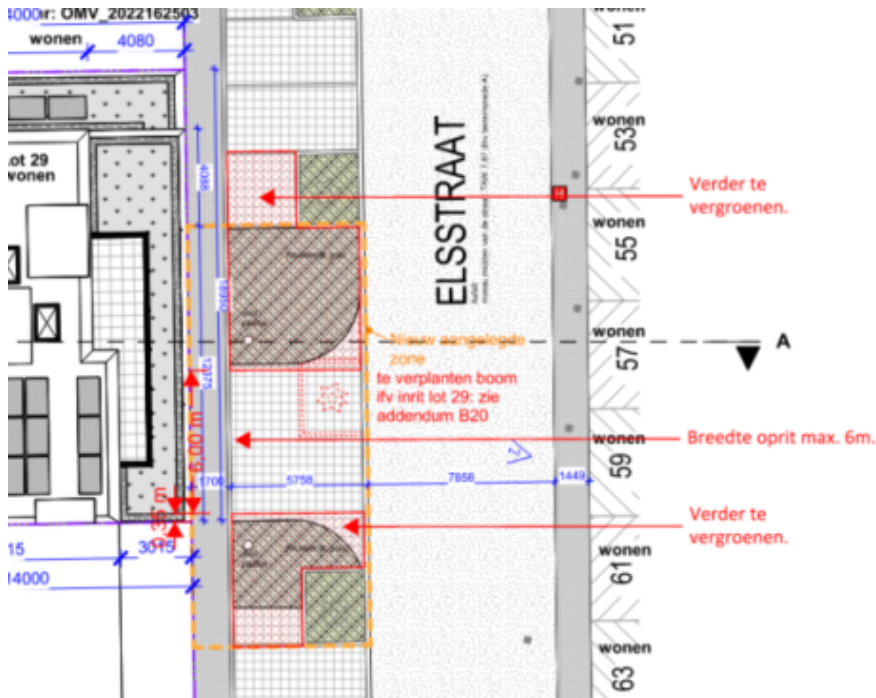
De **nieuwe gevelmuren** (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

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

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

Oprit

Er is slechts één oprit met een breedte van maximum 6m op het openbaar domein toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De wijzigingen aan het voorliggende openbaar domein vragen naar aanleiding hiervan nog bijkomende **aanpassingen (zie tekening hieronder)**:



Helling naar de ondergrondse parking

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

Kantoren

Een **functionele eenheid** kantoor mag max. 1.500m² BVO omvatten.

Detailhandel

Er wordt vastgesteld dat op de plannen van **lot 7** het gelijkvloers aangevraagd wordt als 'commerciële ruimte'. Dit betreft echter geen stedenbouwkundige functiecategorie. Op basis van de beschrijvende nota is duidelijk dat hier een handelszaak gevraagd wordt. Dit wordt daarom verduidelijkt op plan.

Buitenruimte bij het kinderdagverblijf

De **breedte** van de buitenruimte bij het kinderdagverblijf dient aan de zijde van lot 7 met **40cm ingeperkt** te worden waardoor deze gelijk komt met lot 135 (en niet meer ligt in lot 30). Dit wordt tevens grafisch verduidelijkt op plan.

Toegankelijkheid

Lot 29: t.h.v. de doorhangende trap in de gemeenschappelijke inkomhal moet de vrije doorgangshoogte na afwerking minimaal 2,09m bedragen.

Lot 29: op het gelijkvloers moet aan de trekzijde van de toegangsdeur, tussen de gemeenschappelijke inkomhal en de circulatiegang aan de lift, een vrije en vlakke draairuimte gegarandeerd worden. Dit kan bvb. door de brandhaspel deels in een nis in de muur in te werken, of de wandjes naast de haspel te verwijderen.

Voor het overige moet het project van de aanvraag blijvend voldoen aan de normbepalingen vermeld in hoofdstuk III (artikel 11 – artikel 35) van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

In het bijzonder geldt het volgende:

- Op lot 29 moet de gang in de gemeenschappelijke inkomhal op het gelijkvloers na afwerking minimaal 1,50m breed zijn. Hetzelfde geldt voor de circulatiegang t.h.v. de lift, op het gelijkvloers en verdieping 1 tot en 4. Op deze verdiepingen moet de versmalling t.h.v. brandhaspel en technische koker na afwerking minstens 1,20m bedragen.
- Op lot 7 moet de gang naar de fietsenberging op het gelijkvloers na afwerking minimaal 1,50m breed zijn.
- Op lot 7 moet de verbindinggang naar de ondergrondse parking op niveau -1 na afwerking minimaal 1,50m breed zijn, t.h.v. de versmallingen is dat 90cm.

Scheiding tussen terrassen op de teruggetrokken verdieping lot 2 (plantenbak)

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

Zonnewering op de verdiepingen van de achtergevel op lot 2

De aanvraag is niet duidelijk over de opbouw en werking van de zonnewering t.h.v. de achtergevel op de verdiepingen van lot 2. I.f.v. uniformiteit en beeldkwaliteit mag deze zonnewering nergens uitsteken (noch ingerold/ingeklapt, noch uitgerold/uitgeklaapt). De zonnewering moet zich dus permanent **in de dagkanten** bevinden (bvb. neerrollende screens waarbij de vaste constructie ook in de dagkanten ingewerkt is).

Wachtgevel

Op **lot 7** ontstaat aan de zijde van lot 8 een wachtgevel, in afwachting van de realisatie daar. De gevel wordt tijdelijk afgewerkt in een wit metalen profielplaat. Indien na realisatie van lot 8 een deel van de zijgevel van lot 7 permanent zichtbaar blijft, moet deze afgewerkt worden in hetzelfde materiaal en kleur als de voorgevel, cfr. de verkavelingsvoorschriften.

Geluid bij wonen

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

Bijzondere voorwaarde voor de kleinhandelsactiviteit:

Voorwaarden m.b.t. vergunde categorie

Er wordt 676,16m² NWO onder **categorie 6** vergund (verkoop van niet-volumineuze goederen die niet vallen onder de categorieën 1 t.e.m. 5 van het Decreet Integraal Handelsvestingsbeleid).

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein

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

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

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

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen via

wegen@stad.gent (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

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

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

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

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor **beschadigingen** aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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.

Werfverkeer en werfzone

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

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

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

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

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

Energie

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

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten ingedeelde inrichtingen of activiteiten

De opslag van 500 liter gasolie in functie van de noodstroomaggregaat dient, conform Vlarem II, te gebeuren binnen een inkuiping. Dit betekent dat ze ofwel in een ruimte moet staan die in zijn geheel een vloeistofdichte inkuiping vormt door het aanbrengen van een coating op de vloer en gecoate voldoende hoge randen ofwel moet de citern op een lekbak staan (vb rooster met een vloeistofdichte bak onder).

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

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

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

De (buitenunits van de) koelinstallaties moeten voldoen aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

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

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Autodeelplaatsen

Vier van de parkeerplaatsen die deel uitmaken van deze aanvraag zullen voor deelwagens voorbehouden blijven. De aanvraag verduidelijkt niet hoe er voor gezorgd zal worden dat deze plaatsen niet als individuele parkeerplaatsen zullen verkocht worden. In het bouwdoosier OMV_2024018221 (horende bij de ondergrondse parking onder bouwblok 3) werd verduidelijkt dat de deelplaatsen deel zouden uitmaken van de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom. Er wordt een gelijkaardig engagement verwacht voor de oor deze 4 deelplaatsen in deze parking.

Vervoerscoördinator

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

Publiciteit

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

Zonnewering

Er wordt in de aanvraag enkele zonnewering voorzien op lot 2. Indien ook op de loten 7 en 29 zonnewering gewenst is, dient nagegaan te worden of hiervoor een bijkomende omgevingsvergunning vereist is.

Huisnummering

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_11893 - OMV_2023009952 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van meergezinswoningen (incl. sociale huisvesting), kantoren, handelsruimtes en een kinderdagverblijf op de loten 2, 7, 29, 134 en 135 + de aanleg van een binnengebied op loten 30 en 133 + het aanvragen van een kleinhandelsactiviteit op loten 2 en 7 + het bouwen en exploiteren van een ondergrondse parking - met openbaar onderzoek - Elsstraat en Gasmeterlaan, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023009952

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_G_N_A.pdf	PLKp45MpKbsOBSql/19yFA==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_G_N_B.pdf	qABuYa/Kz9j4CpR7P+Yv4w==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_G_N_C.pdf	LKjtcs41LFIJwHI8nSzplIQ==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_G_N_D.pdf	GcvFNSYE3y+cQZyrpa5y2A==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_G_N_E.pdf	5YDhVsBNVpY7GBbjXcFLtA==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_G_N_G.pdf	txaTp5Dq/ia7URLzNZmGEA==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_G_N_H.pdf	aOqS0UV5N18W3TibBYbRYw==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_G_N_I.pdf	2ipjXtyz8nbYd55GfmrVA==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_G_N_J.pdf	c+m8JmegLXzZLhwHwzaSDA==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_G_N_K.pdf	InjXcFP8nWsuVXhScq+qKg==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_G_N_L.pdf	ChtBUC+ZfuxlMHqC1C4Xpw==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_G_N_M.pdf	xdKihPHTnbE7NeVDL01Ew==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_I_B.pdf	FUhhTtdSpDaFSEMc5wljJQ==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_I_N.pdf	fHmOY8LZ5Gd8XI5pS2L3UQ==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_L_N.pdf	Fl1EyfhcSlh51QCjodqPew==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_P_N_000.pdf	7vM4q9bxy42x9Qmxhw2ddw==

BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_P_N_010.pdf	eCe1SFzNqjOVj41mODqQA==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_P_N_020.pdf	XglzS4M3KtVef94XLD6Ciw==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_P_N_030.pdf	0WdhroioXTRilbXO3sRpZQ==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_P_N_040.pdf	ILUqN8QOttEcj4sV2MXyNA==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_P_N_050.pdf	O5EdXMj5trPZOB2k30BS2Q==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_P_N_060.pdf	xqD9WfSSVMHJR5+TGVomAQ==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_P_N_K10.pdf	ATDc2EfDKe927t0N741zJA==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_P_N_K20.pdf	8PVw1ON3TnlXP99/AeODNQ==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_S_N_A.pdf	sTxsLniaK4Y7/OgX4peTlg==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_S_N_B.pdf	P1KvqOog29GGSj/773laeA==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_S_N_C.pdf	olKT1DrSeWpQDPuXGYo0mg==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_S_N_D.pdf	q3r1QY3X5JfwdxFeDzUGDg==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_S_N_E.pdf	YjIF4V0y/HVS3Y4IfgQaOQ==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_S_N_F.pdf	LHRCJlvaSWN1KJ720wsCnQ==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_S_N_G.pdf	4RQMIDJ067J6SsgO/Ylegw==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_T_N_A.pdf	ap+35m+NHQyDHPwkBSv9wg==
BA_TONDELIERWIJK-BLOK1-LOT2-7-29-30-133-134-135_T_N_B.pdf	ccJ/yYtol6o0iyZSnU9pZg==
3466-TON F9-inplantingsplan oud-240405-TAB.pdf	e8050pSnLACSHDr/eW7SnA==