



---

**2024\_CBS\_11908 OMV\_2023135360 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 14 wooneenheden met ondergrondse parking na het slopen van een clubhuis - Schoonzichtstraat en Soenenspark, 9051 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 december 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

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

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Betrokken:** Tine Heyse

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Ewaco NV met als contactadres Edestraat 5, 8020 Oostkamp heeft een aanvraag (OMV\_2023135360) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 februari 2024.

De aanvraag werd op 18 juli 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen voorwaardelijk vergund.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door derde, persoon. Op 11 september 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

- Onderwerp: het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 14 wooneenheden met ondergrondse parking na het slopen van een clubhuis
- Adres: Schoonzichtstraat 33A, Soenenspark 9 en 10, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie B nrs. 84G, 84H, 84F, 269D3 en 269C3

Op 18 juni 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 26 juni 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 18 november 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 27 november 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 11 september 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

Deze omgevingsaanvraag werd reeds in eerste aanleg voorwaardelijk gunstig beslist door het CBS op 18/07/2024. Onderstaand is een advies in tweede aanleg waarbij de deputatie Oost-Vlaanderen het CBS om advies heeft gevraagd. Inhoudelijk is het dossier grotendeels hetzelfde. Men heeft nu een uitgebreidere mer-screeningnota opgemaakt, een aantal milieuluiken toegevoegd en een archeologienota toegevoegd.

De aanvraag bevindt zich op de hoek van de Schoonzichtstraat en Soenenspark in Sint-Denijs-Westrem. De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Aan de Kortrijksesteenweg, vlakbij, bevinden zich gebouwen met kantoorfuncties en woonfuncties. Aan de noordwestelijke zijde bevindt zich een grootschalige detailhandelszaak. De aanvraag heeft betrekking op een bestaande tennisclub met clubhuis.

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

De aanvraag betreft het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 14 wooneenheden met ondergrondse parking na het slopen van een clubhuis. Ter hoogte van het bestaande clubhuis worden dus twee meergezinswoningen gebouwd terwijl drie van de vier tennisvelden behouden blijven.

Qua inplanting komen de twee gebouwen wordt er voor gekozen om de hoek onbebouwd te laten. Het volume dat aan de noordzijde komt, kant van het Soenenspark, komt op 5 m van de rooilijn en op minimum 10 m van de linker perceelsgrens. Het gebouw is 15 m breed en 15,9 m diep. Er worden drie bouwlagen voorzien met een plat dak (nokhoogte bedraagt 9,68 m). Er worden per verdiep telkens twee appartementen voorzien.

Het volume dat aan de westzijde komt, kant Schoonzichtstraat, komt tot op 5,75 m van de rooilijn en op 5,98 m van de grens van het perceel met de tennisvelden. Dit gebouw is 15 m diep en circa 24 m breed. Ook dit gebouw bestaat uit drie bouwlagen met een plat dak. In het rechterdeel zit op het gelijkvloers een inrit naar een ondergrondse garage. Verder worden er twee appartementen voorzien en een distributiecabine. Op het eerste en 2<sup>de</sup> verdiep komen telkens drie appartementen.

De gevels worden gematerialiseerd aan de hand van een grijs-beige buitenbepleistering.

Tussen de gebouwen wordt een afstand van circa 7,3 m bewaard. De inplanting is zodanig gekozen dat de twee gebouwen op elkaar zijn uitgelijnd. Op die manier dat er geen inkijs is van de achterkanten naar de zijkanten.

De ondergrondse garage bestaat uit 19 parkeerplaatsen, ruimte voor fietsers en bergingen. Vanuit de parkeergarage is er een trappen- en lifthal naar beide gebouwen.

Qua omgevingsaanleg wordt een pad voorzien naar de ingang van de gebouwen. Veder is er een oprit naar de ondergrondse parkeergarage helemaal rechts aan de Schoonzichtstraat. Er wordt nog verharding aangelegd tussen de gebouwen (75 m<sup>2</sup>).

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

Er wordt een bemaling uitgevoerd in het kader van bouw van 14 wooneenheden met een ondergrondse kelderverdieping.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20241113-0009: bemaling

**3.4.2°** | lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m<sup>3</sup>/u tot en met 100 m<sup>3</sup>/u) | Lozen zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie (inclusief gevaarlijke stoffen – bijlage 2 C Vlarem I) – met een effluent van meer dan 2m<sup>3</sup>/u tot en met 100 m<sup>3</sup>/u, max. uurdebiet (m<sup>3</sup>/u) = 18, max. dagdebiet (m<sup>3</sup>/d) = 431, zie bemalingsnota | klasse 2 | Nieuw | 18 m<sup>3</sup>/uur

**3.6.3.2°** | afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m<sup>3</sup>/u tot en met 50 m<sup>3</sup>/u) | Afvalwaterzuiveringsinstallatie en lozen (inclusief gevaarlijke stoffen – bijlage 2C Vlarem I) – met een effluent van meer dan 5 m<sup>3</sup>/u tot en met 50 m<sup>3</sup>/u) max. uurdebiet (m<sup>3</sup>/u) = 18 max. dagdebiet (m<sup>3</sup>/d) = 431 zie bemalingsnota | klasse 2 | Nieuw | 18 m<sup>3</sup>/uur

**53.2.2°b)2°** | bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m<sup>3</sup> per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld | Grondwateronttrekking met een debiet van meer dan 30.000 m<sup>3</sup>/jaar en verlaging van het grondwaterpeil van meer dan 4 m-mv | klasse 2 | Nieuw | 41013 m<sup>3</sup>/jaar

Inrichtingsnummer 20241115-0027: WARMTEPOMPEN

**16.3.2°a)** | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | max 10KW per app x 14 app = 140 plannen : zie deel architectuur (stedenbouwkundig luik). binnenunits : op plannen aangeduid als 'WP'

buitenunits : zie dakenplan | klasse 3 | Nieuw | 140 kW

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### Omgevingsvergunningen

- Op 08/02/2021 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor de exploitatie van een tennisclub met waterput (OMV\_2021019017).
- Op 20/05/2021 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een grondwaterwinningsput voor de berekening van tennisvelden (OMV\_2021033703).

### Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 18/05/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 1 kerselaar. (1995/70048)
- Op 27/10/2006 werd een weigering afgeleverd voor de plaatsing van 4 masten ter verlichting van de tennisterreinen. (2006/70105)
- Op 27/10/2006 werd een weigering afgeleverd voor de plaatsing van 4 masten ter verlichting van de tennisterreinen. (2006/70105)
- Op 06/09/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 4 masten ter verlichting van de tennisterreinen k.t.c. st. denis vzw. (2007/70102)
- Op 07/01/2010 werd een vergunning afgeleverd voor regularisatie plaatsen tuinhuis. (2009/70205)

## 3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 18 juni 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 26 juni 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 18 november 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 27 november 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

## 4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** 1<sup>ste</sup> advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 mei 2024  
OMV\_2023135360:

**Voorwaardelijk gunstig** 2<sup>de</sup> advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 juli 2024  
onder ref. 071580-003/MLE/2024:

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

*Bijzondere aandachtspunten:*

- De ventilatieopening van de distributiecabine mag niet uitkomen in een ander compartiment, nl de parking.
- De deuren van berging 13 en fietsenberging die rechtstreeks in de parking komen moeten een (bij brand) zelfsluitende deur EI1 60 zijn.
- Er dienen nog rookdetectoren voorzien te worden in de distributiecabine en de fietsenberging.

**Voorwaardelijk gunstig advies van Farys** afgeleverd op 15 mei 2024 onder ref. AD-24-415:  
**Drinkwater**

*M.b.t. de sloping van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.*

*Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.*

*We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de bouw van de twee meergezinswoningen met in totaal 14 wooneenheden, ondergrondse parking voor 19 wagens, bovengrondse en ondergrondse fietsenstalling voor in totaal 51 fietsen.*

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

*Ons advies is gunstig.*

### **Riolering**

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

- \* *bouwdossiers en verkavelingsdossiers met toekomstig openbaar domein;*
- \* *bouwdossiers en verkavelingsdossiers met een aanzienlijke hydraulische impact op openbaar domein (=vanaf een verharde oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup>).*

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

*In de toekomst is er echter een rioleringsproject voorzien maar dit project bevindt zich heden nog in de ontwerpfase. Een concrete startdatum is bijgevolg ook nog niet gekend. Inlichtingen betreffende het rioleringsproject kunnen ingewonnen worden bij Projectleider Peter Van Caeter ([peter.vancaeter@farys.be](mailto:peter.vancaeter@farys.be)).*

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius** afgeleverd op 11 april 2024 onder ref. 5000065195:

*Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:*

Onderhandelingen voor een nieuwe distributiecabine zijn lopende.  
De bouwheer moet verdere afspraken met onze dienst patrimonium maken voor oplevering lokaal in gebouw.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.  
Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.  
Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000065195. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken.

**Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus** afgeleverd op 14 juni 2024 onder ref. MS 613580:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

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

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op [www.proximus.be/bouwen](http://www.proximus.be/bouwen).

**Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 10 april 2024:

Netuitbreiding nodig:

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

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

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support, Liersesteenweg 4 2800 Mechelen - 015/89 91 10 - [cbs@wyre.be](mailto:cbs@wyre.be)  
Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.  
Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

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

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.*

*<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

## **5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### ***5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg***

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

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

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

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

### ***5.2. Vergunde verkavelingen***

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

### ***5.3. Verordeningen***

#### ***Algemeen Bouwreglement***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

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

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

Zie waterparagraaf.

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

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

### ***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.

#### ***5.4. Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

#### ***5.5. Archeologienota***

De maatregelen in de archeologienota (proefsleuvenonderzoek) waarvan akte genomen op 24/10/2024 met referentienummer 31211 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het

Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/31211>

## **6. WATERPARAGRAAF**

### ***6.1. Ligging project***

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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 bebouwd.

### ***6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem***

#### ***Droogte***

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Er worden twee hemelwaterputten voorzien van elk 10.000 l. Daarnaast worden ook twee septische putten van 7.000 l geplaatst en een overloop naar een infiltratiezone. De platte daken worden aangelegd als groendak met een buffervolume van 50 l/m<sup>2</sup>. Er wordt gewerkt met een koolstoffilter waardoor het water van het groendak gefilterd en ook hergebruikt kan worden. Er is voldaan aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

#### ***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**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **6.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

## **7. NATUURTOETS**

### Bomen

Er worden drie bomen gerooid ter hoogte van de nieuw aan te leggen ondergrondse parkeergarage.

De hoogstammige bomen in de noordwestelijke en zuidoostelijke hoek van het perceel worden behouden als basis voor 2 collectieve buitentuinen. Ter hoogte van de Schoonzichtstraat blijft het bestaande haagmassief behouden en wordt doorgetrokken ter hoogte van de grens met de zuidelijke tennisterreinen.

Binnen de invloedszone van de bemaling zijn volgens de biologische waarderingkaart van de Stad Gent biologisch waardevolle zones met zéér waardevolle elementen aanwezig ( residentiële woonwijk met zéér veel opgaand groen) .

Conform de bijgevoegde natuurtoets dient de bemaling verplicht uitgevoerd te worden in de periode 15 oktober - 15 maart om de impact op verdroging te beperken. Om de impact op de bomen tijdens de bouwwerken te beperken dient een boombeschermingszone afgebakend te worden met werfhekkens .

Aan onderstaande voorwaarden zal men moeten voldoen

- heraanplanting van minimaal 3 hoogstammige bomen ( HS 12/15) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw tenminste 2 m van de perceelsgrens.
- de bemaling dient verplicht uitgevoerd te worden in de periode 15 oktober - 15 maart.
- Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be)), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent) of European Tree Worker/boomexpert.
- Om de impact op de bomen tijdens de bouwwerken te beperken dient een boombeschermingszone afgebakend te worden met werfhekkens .

### Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

## **8. 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.

De project-m.e.r.-screeningsnota werd ten op zichte van de aanvraag in eerste aanleg uitgebreid met bijkomende motivatie die leidt tot dezelfde conclusie, nl. dat er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden.

## **9. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 17 april 2024 tot en met 16 mei 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften en werd 1 petitielijst ingediend.

De samenvatting en behandeling van deze bezwaren zit vervat in de belissing in eerste aanleg.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 5 december 2024 tot en met 3 januari 2025.

Bij de opmaak van dit advies naar de deputatie waren er nog geen bezwaarschriften binnengekomen.

## **10. OMGEVINGSTOETS**

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de sloop van het bestaande clubhuis, het bouwen van twee meergezinswoningen en het behoud van drie tennisvelden.

De sloop van het clubhuis is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het gaat om een vrijstaand gebouw zonder erfgoedwaarde, het maakt ook geen deel uit van een harmonisch geheel van gebouwen.

### ***10.1. Functionele inpasbaarheid***

De aanvraag omvat zowel de bouw van twee meergezinswoningen als het behoud van de tennisvelden. Dit laatste is belangrijk om de bestaande verwevenheid van recreatie en wonen te behouden. De densiteit wordt op het totaalproject (inclusief de tennisvelden) bekeken. Er worden 14 appartementen voorzien, samen met de bestaande woning aan de Schoonzichtstraat komt dit neer op een woondichtheid van ca. 25 we/ha (van 5.900 m<sup>2</sup>). Dit ligt in lijn met de woondichtheid die we in de groeistad van stad Gent verwachten of nastreven. Om te garanderen dat de tennis behouden wordt, wordt het behoud in de bijzondere voorwaarden opgenomen.

Gelet op de grootte van de projectsite (> 1.500 m<sup>2</sup>) is de woningtypetoets niet bindend. Er is geen voorkeur voor een bepaalde woontypologie. Het voorzien van twee meergezinswoningen

kan zich met andere woorden hier functioneel inpassen. De footprint van de 2 te realiseren gebouwen is ongeveer even groot als de bestaande villa's in de buurt. Echter worden hier op een vergelijkbare oppervlakte wel meer woonentiteiten gerealiseerd.

Artikel 4.3.1 paragraaf 2 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening dient te houden met de in de omgeving bestaand toestand, doch kan het ook de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement in rekening brengen. Dit is hier het geval. Er wordt een verdichting gerealiseerd op de totale projectsite, inclusief de tennisterreinen.

Als enkel de bestaande toestand geldt als beoordelingsgrond is een verdichting in een gebied met een lage densiteit nooit een optie.

In onderstaande wordt aangetoond dat het gevraagde gaat om een kwalitatieve verdichting met respect voor de omgeving.

### **10.2. Schaal/inplanting**

De twee nieuwe meergezinswoningen zijn voorzien van drie bouwlagen. Deze bouwhoogte komt in de onmiddellijke omgeving van de wijk nog niet voor. Deze bouwhoogte is wel in overeenstemming met de 'basisschaal' uit Ruimte voor Gent. Dit is een Gentse schaal die in principe overal kan toegepast worden. Omwille van de specifieke hoekligging met enkel een rechtstreeks aanpalende woning aan de oostzijde van het Soenenspark is de impact van drie bouwlagen voldoende beperkt. Ten zuiden van het terrein bevinden zich de tennisvelden en en westen een detailhandelszone. Het is net deze specifieke ligging die het toelaat om hier hoger te bouwen dan in de omliggende omgeving.

Het gaat om een verdichtingsproject waarbij er 14 nieuwe entiteiten worden gerealiseerd. Er gaat voldoende aandacht naar een goeie inplanting, op ruime afstanden van de perceelsgrenzen. Het parkeren wordt ruimte-efficiënt onder de grond georganiseerd en er blijft nog voldoende volle grond over om als effectieve tuinzone te kunnen functioneren.

Er kan geconcludeerd worden dat deze aanvraag een kwalitatieve verdichting betreft met respect voor de omgeving. De specifieke hoekligging, de ruime afstanden tot de perceelsgrenzen en het behoud van een recreatieve functie (de tennis) resulteren in een stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar project.

### **10.3. Natuurtoets**

Er worden drie bomen gerooid ter hoogte van de nieuw aan te leggen ondergrondse parkeergarage.

De hoogstammige bomen in de noordwestelijke en zuidoostelijke hoek van het perceel worden behouden als basis voor 2 collectieve buitentuinen. Het rooien van de bomen kan, mits compensatie, gunstig beoordeeld worden. Ter hoogte van de Schoonzichtstraat blijft het bestaande haagmassief behouden en wordt doorgetrokken ter hoogte van de grens met de zuidelijke tennisterreinen.

Voor de bouw van de kelder zal een bemaling noodzakelijk zijn. Om de impact van verdroging op de bomen ter hoogte van het perceel en binnen de invloedzone van de bemaling te beperken dienen maatregelen voorgesteld te worden bij de bemalingsaanvraag.

Om de impact op de bomen tijdens de bouwwerken te beperken dient een boombeschermingszone afgebakend te worden met werfhekkens.

Voor het maximaal behoud van de bomen tijdens de bemaling en bouwwerken moet er een boomdeskundige ETW worden ingeschakeld.

#### **10.4. Omgevingsaanleg**

Een deel van de tuinzone wordt onderkelderd door de ondergrondse parkeergarage. Er blijft echter voldoende ruimte (circa 300 m<sup>2</sup> in de achtertuin) over om te voldoen aan de gangbare 20 m<sup>2</sup> groen per entiteit. Daar staan ook in het inplantingsplan bomen ingetekend. Deze kunnen dienen als zone om de compensatie van de te rooien bomen te voorzien.

#### **10.5. Mobiliteitstoets**

##### Parkeerrichtlijnen

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

Rekening houdend met deze criteria moeten er volgens de richtlijnen 42 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners worden voorzien. Daarnaast vragen we ook minstens 6 fietsparkeerplaatsen voor de gebruikers van de tennisvelden.

Verder moeten ook minimaal 11 en maximaal 28 autoparkeerplaatsen voor de bewoners worden ingericht, en minimaal 3 en maximaal 7 voor de bezoekers. De gebruikers van de tennisvelden moeten deze bezoekersparkeerplaatsen ook kunnen gebruiken.

##### Fietsparkeren

Er worden voldoende fietsparkeerplaatsen ingericht: 42 voor de woonfunctie en 12 voor de tennisvelden. Jammer genoeg worden de fietsparkeerplaatsen voor bewoners wel exclusief in de ondergrondse bouwlaag voorzien, waardoor het gebruikscomfort niet optimaal zal zijn. Voor sommige doelgroepen (bv. senioren of personen met een fysieke beperking) is het overbruggen van het niveauverschil zelfs niet mogelijk. Ook voor buitenmaatse fietsen is dit niet ideaal. Gelukkig doet de bouwheer wel een duidelijke inspanning om de helling naar de ondergrondse fietsenberging zo gebruiksvriendelijk mogelijk te ontwerpen. Afgescheiden van de helling voor het gemotoriseerde verkeer, wordt er luie trap met fietsgoten voorzien. Voor het overige voldoen alle fietsparkeerplaatsen aan de stedelijke ontwerprichtlijnen en garanderen deze voldoende gebruikscomfort.

##### Autoparkeren

De bouwheer voorziet voldoende parkeerplaatsen: 14 voor de woonfunctie en 5 voor de bezoekers en gebruikers van de tennisvelden. Wel schuilt er een gevaar in het feit dat de autoparkeerplaatsen voor de gebruikers van de tennisvelden onder de meergezinswoningen worden voorzien. Als op termijn de link tussen de meergezinswoningen en de tennisvelden vervaagt, dreigt ook de link tussen de tennisvelden en deze 5 parkeerplaatsen te verdwijnen. In dat scenario ontstaat het risico dat de gebruikers van de tennisvelden hun wagen opnieuw -zoals vandaag gebeurt- op de openbare berm zullen parkeren.

Dit risico wordt gelukkig beperkt omdat er een duidelijke looplijn en paadje wordt voorzien tussen de ondergrondse parkeerplaatsen en de tennisvelden. Wel nemen we als voorwaarde voor een gunstig advies nog eens uitdrukkelijk op dat de 5 parkeerplaatsen voor de bezoekers van de wooneenheden en tennisvelden niet individueel mogen worden verkocht aan de bewoners en steeds moeten blijven functioneren als vrij toegankelijke parkeerplaatsen voor de bezoekers van beide functies.

#### Circulatie

Wat dit punt betreft, volstaat het op te merken dat

- de verkeersstromen op en naar de site i.f.v. verkeerveiligheid voldoende gescheiden zijn;
- er slechts 1 toegang voor wagens wordt voorzien en het aantal potentiële conflictpunten met het verkeer op het openbaar domein dus beperkt blijft tot het minimum;
- er voldoende bufferruimte is (> 5 m) tussen de rooilijn en de helling naar de ondergrondse parking. Chauffeurs kunnen hun wagen hierdoor eerst tot stilstand brengen vooraleer ze het openbaar domein oprijden. Ook dit gegeven draagt bij tot een verkeersveilig ontwerp.

#### **Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

##### WARMTEPOMP

De warmtepompen worden centraal op de daken geplaatst.

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

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

- 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>).

Dit wordt als opmerking opgenomen.

##### BEMALING

In kader van de bemalingen dienen volgende bijzondere voorwaarde opgenomen:

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

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

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

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

\*De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via [www.farys.be/melden-van-bemaling](http://www.farys.be/melden-van-bemaling). Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.

\*Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden een peilsturing van de bemaling opgenomen. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

## **CONCLUSIE**

---

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

## **WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?**

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

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 14 wooneenheden met ondergrondse parking na het slopen van een clubhuis van Ewaco nv, gelegen te Schoonzichtstraat 33A, Soenenspark 9 en 10, 9051 Gent.

### **Artikel 2:**

**Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:**

### Voorwaarden uit adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 juli 2024, met kenmerk 071580-003/MLE/2024).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 15 mei 2024, met kenmerk AD-24-415) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 11/04/2024, met kenmerk 5000065195) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 14/06/2024, met kenmerk MS 613580) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 10/04/2024, met kenmerk MS 613580) moeten strikt nageleefd worden.

#### Behoud tennis

De tennisvelden dienen behouden worden. Ze maken integraal deel uit van het projectgebied.

#### Archeologie

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer 31211 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

#### Bomen

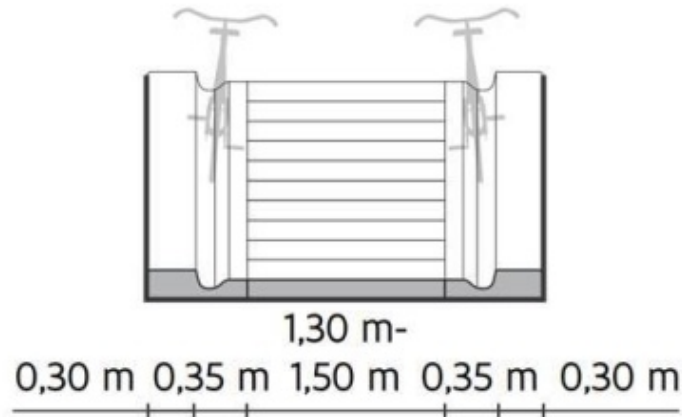
- Heraanplanting van minimaal 3 hoogstammige bomen ( HS 12/15) het eerstvolgende plantseizoen na de bouw tenminste 2 m van de perceelsgrens.
- Om de impact van verdroging op de bomen ter hoogte van het perceel en binnen de invloedzone van de bemaling te beperken dienen maatregelen voorgesteld te worden bij de bemalingsaanvraag.
- Om de impact op de bomen tijdens de bouwwerken te beperken dient een boombeschermingszone afgebakend te worden met werfhekkens .

Voor het maximaal behoud van de bomen tijdens de bemaling en bouwwerken moet er een boomdeskundige ETW worden ingeschakeld.

#### Mobiliteit

- Er dient een lichtengeregeld systeem voor het in- en uitrijden in de ondergrondse parkeergarage geïnstalleerd worden.
- De 5 parkeerplaatsen voor de bezoekers van de wooneenheden en tennisvelden mogen niet individueel worden verkocht. Ze mogen m.a.w. niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen van de bewoners. Ze moeten visueel duidelijk worden aangeduid als parkeerplaatsen voor de bezoekers van de tennisvelden of woningen. In het huishoudelijke reglement dient ook duidelijk beschreven te staan dat deze 5 parkeerplaatsen steeds moeten blijven functioneren als parkeerplaatsen voor de bezoekers van de tennisvelden en woningen.

- Bij de uitvoering van de helling naar de ondergrondse fietsenberging dient onderstaande figuur gerespecteerd te worden.



- De deur op maaiveldniveau die naar de luie trap met fietsgoten leidt, dient een netto vrije doorgangsbreedte van minstens 1,10 m te hebben. Ook de deur in de ondergrondse bouwlaag die naar de fietsenberging leidt, dient een netto vrije doorgangsbreedte van 1,10 m te hebben.

#### Riolering

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

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

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

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

\* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen](http://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/richtlijngeurhinder](http://www.farys.be/richtlijngeurhinder). De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

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

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

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

#### Openbaar domein

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

Paden richting de voordeur zijn te beperken tot een breedte van maximum 1,5 meter, het plan is in die zin aan te passen.

Er zal slechts één oprit – voor de ondergrondse parking - met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf de 2 paden en de oprit op openbaar domein te voorzien.

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

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

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

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

De correcte perceelsgrens/rooilijn is door de landmeetcel uit te zetten, indien nodig is de haag/afsluiting van het perceel te verzetten/aan te passen. Er dient een controle te gebeuren na het uitzetten van de rooilijn door de landmeetcel van de Stad en dit minstens 14 dagen voor start van de werken. <https://stad.gent/nl/openingsuren-adressen/landmeetcel-bouwlijn-rooilijn>

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.

Verhardingen mogen niet afwateren op het openbaar domein, er dienen hiervoor maatregelen genomen te worden t.h.v. het toegangspad van gebouw A.

### **Belangrijke bepalingen**

Niet van toepassing.

2024\_CBS\_11908 - OMV\_2023135360 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 meergezinswoningen bestaande uit 14 wooneenheden met ondergrondse parking na het slopen van een clubhuis - Schoonzichtstraat en Soenenspark, 9051 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies