



2025_CBS_00091 OMV_2023165664 K - dossier in beroep - omgevingsaanvraag voor het verkavelen en het bouwrijp maken van gronden in 4 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuisvesting, collectieve ruimtes, commerciële/kantoorruimtes en aanleg van wegenis en groenaanleg - met openbaar onderzoek - Hundelgemsesteenweg en Loskaai, 9050 Gent - voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57
Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Jonas Van Poucke met als contactadres Veldstraat 2B bus 101, 8755 Ruiselede en VITRUVI DEVELOPMENTS BV met als contactadres Ooigemstraat 47, 8760 Meulebeke heeft een aanvraag (OMV_2023165664) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 december 2023.

De aanvraag werd op 20 juni 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen weigering.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door vul soort identiteit in aanvrager, persoon. Op 14 augustus 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen en het bouwrijp maken van gronden in 4 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuisvesting, collectieve ruimtes, commerciële/kantoorruimtes en aanleg van wegenis en groenaanleg
- Adres: Hundelgemsesteenweg 204, /0101, /0003, /0002, /0001, /0101, /0003, /0002, /0001, 206 en Loskaai 1, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nrs. 349N, 368G, 379H, 380M, 380N, 382P, 382K, 383F2 en 398M

Op 1 mei 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 2 mei 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 22 oktober 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd niet geëvalueerd.

Op 24 oktober 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 8 november 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 14 augustus 2024.

ADVIES

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

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 20 juni 2024 in eerste aanleg.

In kader van deze beroepsprocedure bracht het college van burgemeester en schepenen op 26 september 2024 een negatief advies uit aan de deputatie in beroep.

Het collegeadvies van 26 september 2024 hernam integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies.

Een nieuwe projectinhoudversie die antwoord geeft op de weigeringselementen was noodzakelijk om een ander standpunt te kunnen innemen.

In kader van de beroepsprocedure werd door de aanvrager op 24 oktober 2024 een wijzigingsverzoek ingediend. Op 8 november 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard door de Deputatie als vergunningverlenende overheid en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

Deze nieuwe projectinhoudversie komt op vele vlakken tegemoet aan de weigeringsmotieven in eerste aanleg en bij het eerste advies in beroep waardoor een aangepast standpunt wordt ingenomen. Over deze laatste PIV kan dus volgend voorwaardelijk gunstig advies worden uitgebracht:

A. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Deze aanvraag omvat nog steeds de verkaveling (1) , het slopen van heel wat gebouwen en bouwrijp maken van de gronden(2) en de omgevingsaanleg (waaronder het openbaar domein)(3)

1/ VERKAVELING

Verkavelingsplan

De verkaveling is in deze nieuwe projectinhoudversie gewijzigd van een verkaveling met 11 loten naar een verkaveling met 4 bouwloten en een zone bestemd voor de aanleg van wegenis en groenaanleg.

- Lot 1: wonen vermengd met handel, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en bedrijven voor zover deze niet-woonfuncties verenigbaar zijn met het wonen.
- Lot 2, 3, 4: voor wonen en op het gelijkvloers ook de andere vermelde functies

Er is geen apart lot meer voorzien voor nutsvoorzieningen.

Het verkavelingsplan voorziet ook dat de Loskaai wordt verbreed, zoals beoogd binnen het RUP, en een afschuining krijgt ter hoogte van de Hundelgemsesteenweg.

Voorschriften

De voorschriften werden in deze gewijzigde projectinhoudversie grondig herwerkt. Hierbij werden de voorschriften van het RUP Groenas 4 – Bovenschelde voor het grootste deel hernomen. Hieronder worden de toevoegingen in de voorschriften van de verkaveling ten opzichte van de voorschriften van het RUP opgesomd:

Algemene stedenbouwkundige voorschriften

Daken en dakverdiepingen

Volgend voorschrift werd toegevoegd bij de voorschriften uit het RUP: "Bij Lot 1 & 4 aan zijde van de Schelde is het toegestaan af te wijken buiten de omschrijving van een hellend dak voor zover dit geen hinder veroorzaakt voor de aanpalende percelen en/of een betere integratie van het gebouw in haar omgeving oplevert. Doch dient de totale bruto-vloeroppervlakte te worden beperkt tot deze die maximaal zou worden bekomen bij het volgen van de omschrijving van een hellend dak. Ook deze teruggetrokken dakverdieping wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. Deze teruggetrokken dakverdieping heeft een max. hoogte van 3m

Wanneer gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd moet de dakvorm zo goed mogelijk afgestemd worden op het (de) aanpalende gebouw(en). "

Bouwhoogte – bouwdiepte – positie van de gebouwen

Volgend voorschrift werd toegevoegd bij de voorschriften uit het RUP: "Deze hoogte is excl. de dakopbouw en -opstand die maximaal 0.5m hoog mag zijn."

Algemene inrichtingsvoorschriften

Volgende voorschriften werden toegevoegd bij de voorschriften uit het RUP: "Terrassen mogen zowel in- als uitpandig worden voorzien. Wel mogen ze de rooilijn niet overschrijden aan de zijde van Schelde en de Loskaai.

Ondergrondse constructies zijn toegelaten, ook buiten de aangeduide bouwzones met een maximum van 4m buiten deze bebouwbaar zone, in/ uitritten mogen hiervan afwijken. Als de footprint van deze constructie groter is dan het boven gelegen volume zal een kwalitatief dakpakket voorzien worden om kwalitatieve en duurzame grassen en planten te kunnen voorzien."

Inplanting van de gebouwen

Volgende voorschriften werden toegevoegd bij de voorschriften uit het RUP: "Op het verkavelingsplan zijn indicatieve bouwzones aangeduid. De gebouwen worden ingeplant binnen deze bouwzones. De bouwzones mogen volledig bebouwd worden.

De voorbouwlijn op lot is 2 & 3 is strikt.

conform de voorschriften van het RUP is het mogelijk om de in het grafisch plan van het RUP aangegeven voorbouwlijnen niet te volgen voor de inplanting van de gebouwen voor zover daardoor een betere ruimtelijke ordening wordt bewerkstelligd.

Het is toegestaan om de bouwlijn voor lot 1 en 4 aan de zijde van de Schelde te laten verspringen."

Parkeren

Volgend voorschrift werd toegevoegd bij de voorschriften uit het RUP: "Bij de invulling van de parkeervoorzieningen dient rekening te worden gehouden met de parkeerrichtlijnen zoals vastgelegd door de Stad Gent. In lijn met deze richtlijnen wordt bepaald dat de parkeervoorzieningen niet per afzonderlijk lot moeten worden bekeken. Het is toegestaan om de vereiste parkeerplaatsen flexibel over meerdere loten te verdelen, zonder dat elk lot afzonderlijk aan de parkeernorm moet voldoen.

Derhalve is het mogelijk om alle parkeerplaatsen te centraliseren op één specifiek lot of om deze over meerdere loten te spreiden, afhankelijk van de behoefte en praktische haalbaarheid. Op deze manier kan een efficiënte en geïntegreerde parkeervoorziening worden gerealiseerd

die bijdraagt aan de optimalisatie van de beschikbare ruimte en de bereikbaarheid binnen het projectgebied.”

Groen

Volgend voorschrift werd vanuit de voorschriften uit het RUP toegepast op Lot 1: “Conform de voorschriften van het RUP is voor LOT 1 een groennorm van 20m²/woonentiteit van toepassing. Het is toegestaan om de vereiste groennorm flexibel over meerdere loten te verdelen, en de oppervlakte die wordt afgestaan aan het publiek domein.”

Specifieke voorschriften

LOT 1

Lot 1 betreft het bestaande waardevolle gebouw van de voormalige Leerlooierij.

Aan de zijde van de Schelde wordt de mogelijkheid voorzien om een deel van de waardevolle bebouwing van de voormalige Leerlooierij te slopen en wordt binnen hetzelfde lot een bouwmogelijkheid voorzien.

LOT 2, 3, 4

Lot 2 en Lot 3 palen aan de Hundelgemsesteenweg. Bij beide is een bouwzone ingetekend met een diepte van 15m ten opzichte van de Hundelgemsesteenweg. Bij lot 3 is daar voorbij ook een bouwzone ingetekend tot aan de achterperceelsgrens met lot 4. In eerste aanleg waren dit 4 afzonderlijke loten: de zone aan de Hundelgemsesteenweg enerzijds en de overige zone ter hoogte van de bestaande bebouwing, opgesplitst in 3 afzonderlijke loten voor eengezinswoningen anderzijds. Met de nieuwe PIV werd dit aangepast naar 1 lot (3), weliswaar voorzien van een nieuwe bouwzone aan de straatkant en behoud van de bestaande bebouwing daarachter.

Lot 4 is gelegen aan de zijde van de Groenas 4 en omvat een tuinzone die aansluit op de andere bouwloten.

Het RUP voorschrift “Achter de hoofdgebouwen zijn enkel bijgebouwen toegelaten met een plat dak en maximale hoogte van 4m. Deze mogelijkheid geldt enkel voor de bestaande woningen die palen aan de Hundelgemsesteenweg. “ werd in de verkavelingsvoorschriften aangepast naar: “Gebouwen tussen de bouwstroken Hundelgemsesteenweg en aan de Schelde zijn toegelaten met een plat dak en een max. hoogte van 4m. Bestaande gebouwen die hiervan afwijken, mogen behouden blijven. Dit voorschrift is anders dan het voorschrift in het RUP.”

Inrichting van de private buitenruimte

Ondergrondse constructies zijn toegelaten, ook buiten de aangeduide bouwzones met een maximum van 4m buiten deze bebouwbaar zone, in/ uitritten mogen hiervan afwijken. Als de footprint van deze constructie groter is dan het boven gelegen volume zal een kwalitatief dakpakket voorzien worden om kwalitatieve en duurzame grassen en planten te kunnen voorzien.

Erfdienstbaarheden

Op lot 1 is een erfdienstbaarheid van doorgang getekend door het te behouden waardevolle gebouw.

Op Lot 3 is een erfdiensbaarheid met recht van doorgang ingetekend. Deze is noodzakelijk ivf de brandweerontsluiting van lot 4.

Op de zone voor openbare weg is op het verkavelingsplan een sleuf voor nutsleidingen aangeduid.

Onder het openbaar domein van de groen-klimaatas komen 2 overstortleidingen vanuit de private wadi's.

2/ SLOOP EN BOUWRIJP MAKEN

Huidige aanvraag omvat sloop- en afbraakwerken om de terreinen voor de verkaveling bouwrijp te maken en de omgevingsaanleg voor te bereiden.

De aanvraag omvat in kader van het bouwrijp maken de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Loskaai 2
 - * Slopen van het waterbassin en de berging
- Loskaai 1
 - * Slopen van de garageboxen
 - * Reliëfwijziging
 - * Afbraak Loods met luifel
 - * Afbraak Luifel berging
- Hundelgemsesteenweg 204
 - * Afbraak woning achterin: grondoppervlakte 81m²
 - * Afbraak meergezinswoning straatkant: grondoppervlakte 151m²
 - * Afbraak luifel tuinberging
- Hundelgemsesteenweg 206
 - * Afbraak woning: grondoppervlakte 34,9m²
 - * Afbraak achterbouw woning: grondoppervlakte 10,8m²

Bijna al deze gebouwen zijn aangebouwd tegen bestaande gebouwen die buiten de verkaveling gelegen zijn. Het is onduidelijk wat de huidige functie en status (o.m.; te beschermen eengezinswoning) is en hoe de afwerking van de vrijkomende gevels na sloop zal zijn.

Na sloop blijft enkel het bijgebouw op Hundelgemsesteenweg 206 aan de perceelsgrens met nummer 208 en het waardevolle gebouw van Loskaai 2 (excl waterbassin) behouden. Van het bijgebouw op Hundelgemsesteenweg 206 wordt het deel binnen de toekomstige bouwzone van 15m tov Hundelgemsesteenweg gesloopt. Het is niet duidelijk wat de invulling van dit bijgebouw is en hoe de nieuwe gevel eruit zal zien. De plannen werden in de nieuwe projectinhoudversie niet verder verduidelijkt

3/ OMGEVINGSAANLEG – BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN

De verkavelingsaanvraag omvat ook de omgevingsvergunningsaanvraag voor de (her)aanleg van bestaand en toekomstig openbaar domein en omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Aanleg van de zones die worden overgedragen aan het openbaar domein
 - * Heraanleg en verbreding Loskaai met kosteloze grondafstand
 - * Aanleg en kosteloze grondafstand openbare groenzone ivf groenklimaatas
- Aanpassingen voet- en fietspad Hundelgemsesteenweg.

De plannen en documenten met betrekking tot de aanpassingen aan het bestaand en nieuw openbaar domein werden aangepast aan de technische bemerkingen die in eerste aanleg werden meegegeven. Het betreft voornamelijk technische aanpassingen en aanpassingen met betrekking tot de hemelwaterhuishouding. Daarnaast werden ook de suggesties tot aanpassing aan het openbaar domein meegenomen:

- Aansluiting Loskaai op de Hundelgemsesteenweg
- Aanpassingen in verband met afvalophaling
- Verduidelijking van de overstorten richting schelde
- Aanpassingen aan de technische profielen van de groen-klimaatas

B. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

BEOORDELING AANVRAAG

1. EXTERNE ADVIEZEN

De vergunningverlenende overheid staat in voor de behandeling van de externe adviezen. Op het moment van adviesverlening waren nog niet alle externe adviezen uitgebracht waardoor hier geen rekening mee kon worden gehouden bij de opmaak van dit advies.

In functie van het advies van het college aan de deputatie bekijken we de reeds binnengekomen adviezen die relevant zijn voor dit advies:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 december 2024: Besluit: GUNSTIG ADVIES mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- De opstand van de boordstenen van de trottoirs waar beide brandweerontsluitingen aansluiten op de Hundelgemsesteenweg mogen max 3 cm zijn (i.p.v. 7 cm)
- De bomen tussen de Loskaai en de gebouwen mogen de bereikbaarheid van de gebouwen voor de ladderwagen niet hinderen.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 6 december 2024:

Ingevolge uw aanvraag via het omgevingsloket van 14/11/2024 verlenen wij graag volgende adviezen:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft het verkavelen van gronden met doel het terrein op te splitsen in 4 loten met het oog op de creatie van een ruimtelijk (beoordelings)kader voor een mix van grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuisvesting, collectieve ruimtes, commerciële ruimtes en de daar bijhorende publieke groenvoorzieningen, wegenis en infrastructuur.

M.b.t. het slopen 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.

Het lot 3 kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in de Hundelgemsesteenweg.

Hiervoor is uiteraard geen uitbreiding nodig.

Om de loten 1, 2 en 4 op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk zijn:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Hundelgemsesteenweg tot de aan te sluiten loten.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte (prijzen 6 maand geldig) zal de verkavelaar het voorschot (of forfaitair bedrag) storten. Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.

**De offerte wordt opgemaakt uitgaande dat binnen de projectzone van de ingediende verkaveling/ontwikkeling geen vervuiling aanwezig is in de ondergrond. Indien deze zone van de verkaveling gekend staat als een risicoground bij OVAM, vragen wij u ons alle informatie te willen bezorgen zodat wij u afhankelijk van de graad van vervuiling een aangepaste offerte kunnen bezorgen die rekening houdt met geschikte materialen en met de extra voorzorgsmaatregelen die moeten worden genomen voor de aanleg en exploitatie van de drinkwaterleiding. In het bijzonder is het voorafgaandelijk ter beschikking stellen van de preventierichtlijnen voor aanleg en exploitatie een bindende voorwaarde om de aanleg van drinkwater-leidingnet aan te vatten.*

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de ontwikkeling deels binnen Centraal gebied en deels in Rood gebied.

In de zone van de geplande verkaveling ligt een gescheiden rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten. In de Wolfputstraat is recent een gescheiden stelsel voorzien waarbij wachtaansluitingen voor de ontwikkeling voorzien zijn.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van **stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten** op bij alle woningen. Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Specifieke bemerkingen op het dossier

Voorliggende verkavelingsaanvraag heeft betrekking op de realisatie van

- 11 loten voor met het oog op de creatie van een ruimtelijk kader voor een mix van grondgebonden ééngezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuisvesting, collectieve ruimtes, commerciële ruimte
- Publieke groenvoorzieningen, wegenis en infrastructuur

Huidige aanvraag betreft enkel het openbaar domein en de indeling van de loten. De bouwaanvragen van de gebouwen zal in een latere fase worden aangevraagd. Ter info is wel een rioleringsplan van de private percelen toegevoegd aan het dossier.

Rioleringsplan openbaar domein

- Volgens wegenisplan wordt het regenwater van de wegenis opgevangen in een wadi via instroomvlak welke verhard is voor de opvang van dit regenwater. Dit vlak wordt best nog iets dichter tegen het jaagpad voorzien zodat maximaal het regenwater kan afstomen naar deze wadi. Nog een groot deel van de wegenis stroomt nog over naar het jaagpad.
- Op het plan "extra_plan_riolering 20230501" wordt vermeld "overloop op 7.74 mTAW. De eigenlijk overloop, zijnde straatkolk, ontbreekt op plan. De overloop van de openbare wadi wordt aangesloten op een private lozing. Dit kan niet worden aanvaard. Deze moeten worden aangesloten op de bestaande riolering in de loskaai. Graag opmaak rioleringsplan, zoals reeds vroeger gevraagd.
- Op een rioleringsplan dienen alle gegevens inzake de DWA-stelsel, RWA-stelsel (bestaand/gepland), bronmaatregelen duidelijk vermeld te worden. Dit wil zeggen: maaiveldpeilen, BOK van de leidingen, helling van de leiding, lengte van de leiding, bodempeilen wadi, maaiveldpeilen wadi, peil noodoverloop, noodoverloop zelf, lengte/breedte wadi thv bodempeil, lengte/breedte wadi thv

peil noodoverloop, lengte/breedte wadi thv maaiveldpeil, peil van de private voorzieningen.... Dit is nu nog niet allemaal vermeld.

- Voor de wadi wordt de diepte van 0.41 m voorzien, met een vulling van maximaal 0.19 m. Hierdoor gaat een diepte van 0.22 m verloren en moet de wadi te diep voorzien worden. Dit dient nog geoptimaliseerd te worden zodat overstortpeil maximaal 0.10 onder maaiveldpeil wordt voorzien.
- Volgens dit plan “extra_plan riolering” sluiten de loten voor het DWA-stelsel aan op de openbare riolering in de Hundelgemsesteenweg. Voor lot 1 wordt een private persleiding in het openbaar domein langs de gevellijn in het groen voorzien worden. De vraag is hierbij hoe en wanneer deze private persleiding zal worden aangelegd.
- Voor het lot 2, lot 3 en lot 4 verloop de private DWA-aansluiting volledig privaat en wordt een aansluiting voorzien via Lot 3. Dit dient ten allen tijde zo behouden te blijven. Aansluiten in de Loskaai zelf is onmogelijk.

Hydraulische nota

- Er is een plan “schema hemelwater” toegevoegd. Dit gaat enkel voor afwater van openbaar domein. We veronderstellen dat de inkleuring “nieuwe wegenis” overeenstemt met de 290 m² in de nota. Het is echter niet duidelijk hoe de laagste gelegen wegenis naar Wadi zal stromen in werkelijkheid
- Volgens de nota watert het jaagpad af naar de onverharde zone naast het jaagpad en niet naar de waterloop.
- Het is onmogelijk de berekende infiltratievolume en berekende infiltratieoppervlakte van de voorziene infiltratievoorziening na te zien. Gelieve steeds verduidelijking (bv $A \times B \times H/2$) toe te voegen, of aanduiding op de dwarsdoorsnede toe te voegen of rekensheet toe te voegen. Dit ontbreekt nog steeds in het dossier.
- In de nota wordt volgende vermeld “de overloop werd 5 cm onder maaiveldpeil voorzien”. Dit stemt niet overeen met de dwarsdoorsnede

De nota en plannen dienen te worden afgestemd op elkaar.

Infiltratiemetingen:

Op de volledige site zijn op 5 verschillende plaatsen 1 proef uitgevoerd. Volgens de methode van de VMM wordt er best per locatie 3 proeven uitgevoerd.

Doordat dit niet gebeurd is, moet in de sirio berekening gerekend worden met de minst goede waarde en met een factor 1. Dit is niet vermeld in de nota.

Grondwatertafelmetingen: resultaten van een labo van metingen is niet toegevoegd in het dossier. het is dus onmogelijk de gemeten grondwaterpeilen te beoordelen. Er is enkel een plan toegevoegd met aanduiding van peilbuizen en boringen.

Raming en bestek

- Gebruik van PVC-buizen, moffen, bochtstukken voor huisaansluitingen wordt niet toegestaan
- Uitvoeren van infiltratieproeven op de wadi's ontbreken in dossier.

Algemeen Besluit

De aanvraag wordt als volgt geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”.

Farys verleend graag advies op de bouwaanvragen inzake de voorziene aansluitingen van de gebouwen, zodat voldoen wordt aan de nu veronderstelde aansluitingen.

Inzake de voorziene openbare wadi in de Groen Klimaat-as is de berekening correct maar de vorm en diepte van de wadi's kunnen nog geoptimaliseerd worden zodat deze minder diep nodig zijn. Er gaat nu veel volume verloren doordat de noodoverloop (volgens dwarsdoorsnede) veel te laag tov maaiveldpeil voorzien wordt. Ook het voorzien volume en infiltratieoppervlakte dient in een aangepast hydraulische nota verduidelijkt te worden (zie opmerking hierboven). De dwarsdoorsnede en hydraulische nota zijn niet consistent en dienen te worden afgestemd op elkaar.

Farys verleent een advies “gunstige met voorwaarden” op voorwaarde dat de wegendienst een positief advies verleent inzake afvoer van het regenwater van de wegenis. Een deel van de laagst gelegen wegenis wordt niet afgeleid naar de wadi en stroomt over het jaagpad. Als de wegendienst hiermee akkoord gaat, kan dossier aanvaard worden

Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming). Een aangepaste hydraulisch nota behoort tot het technisch dossier. Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.

Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier.

Bij de uitvoering van de werken op openbaar domein dient rekening gehouden te worden met de uitvoering van de private overlopenrichting de waterloop. Hierbij dient goedkeuring van de waterloopbeheerder toegevoegd te worden aan het dossier. Deze overlopen wordt best voorzien tijdens de infrastructuurwerken zodat het openbaar domein niet nog eens moet aangepast worden bij de bouw van de private dossier.

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken.

Graag ontvangt Farys tijdens de uitvoering van de werken

- alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,
- ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...).
- Werfverslagen / proefverslagen

- Camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)

Na uitvoering van de werken ontvangt Farys graag

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

Toevoer

Gunstig met voorwaarden. zie bijlagen:

- 2023-05-30 Algemene voorschriften na te leven (Nederlands)
- P5-00-107 Zone uitgraving bij leiding in dienst-A3
- P5-00-108 Uitgravingen boven bestaande leidingen in dienst-A2
- P5-00-82 kruising met bestaande leiding in dienst-A3

2. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

2.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'GROENAS 4 BOVENSCHELDE' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 29 juni 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor groenas en zone voor stedelijk wonen namelijk SW2b en SW2c.

De aanpassingen in de gewijzigde projectinhoudversie in kader van de beroepsprocedure komen grotendeels tegemoet aan de strijdigheden met het RUP die mee tot de weigering in eerste aanleg hebben geleid. Hieronder worden de elementen aangereikt waarop de aanvraag nog steeds niet in overeenstemming is met het RUP en wordt aangegeven of en op welke manier van die voorschriften kan worden afgeweken, rekening houdend met de motivatie door de aanvrager.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. In onderstaande toetsing is aangegeven in welke mate de afwijkingen op de RUP-voorschriften mogelijk zijn in toepassing van deze decretale afwijkingsmogelijkheid.

1/ Algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften

1/a. Daken en dakverdiepingen

RUP:

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Om diverse vormen van hellende daken mogelijk te maken (bv. een gebogen dak, lessenaarsdak, ...) kunnen beperkte afwijkingen van deze hellingsgraad toegelaten worden. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. In een hellend dak wordt maar één functionele bouwlaag toegelaten. Bij een gebouw met een plat dak is er ook een teruggetrokken extra

dakverdiep toegelaten en dit binnen de omschrijving van een hellend dak. Ook dit teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. Dit teruggetrokken dakverdiep heeft een max. hoogte van 3m en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.

Verkaveling:

Het voorschrift uit het RUP is overgenomen. Daarnaast is volgende bepaling opgenomen:

“Bij Lot 1 & 4 aan zijde van de Schelde is het toegestaan af te wijken buiten de omschrijving van een hellend dak voor zover dit geen hinder veroorzaakt voor de aanpalende percelen en/of een betere integratie van het gebouw in haar omgeving oplevert. Doch dient de totale bruto-vloeroppervlakte te worden beperkt tot deze die maximaal zou worden bekomen bij het volgen van de omschrijving van een hellend dak. Ook deze teruggetrokken dakverdieping wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. Deze teruggetrokken dakverdieping heeft een max. hoogte van 3m

Wanneer gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd moet de dakvorm zo goed mogelijk afgestemd worden op het (de) aanpalende gebouw(en). “

Toetsing:

Afwijking voor het teruggetrokken dakverdiep

Het anders oriënteren van een teruggetrokken bouwlaag kan in overweging worden genomen **voor loten 1 en 4**, aan de zijde van de Schelde, gezien de afstand tot de aanpalenden hier voldoende ruim is.

We kunnen **akkoord** gaan met de afwijking op de voorschriften zoals opgenomen in de verkavelingsvoorschriften **voor lot 1 en 4**. (in de door het college geweigerde versie werd deze afwijking nog voor alle bouwvolumes gevraagd).

1/b. Bouwhoogte

RUP:

De bijzondere voorschriften voorzien steeds bepalingen in verband met de maximale bouwhoogte uitgedrukt in een aantal bouwlagen. Als hoogte van een bouwlaag wordt een hoogte van circa 3m aangenomen.

Verkaveling:

De voorschriften voorzien bepalingen in verband met de maximale bouwhoogte uitgedrukt in een aantal bouwlagen. Als hoogte van een bouwlaag wordt circa 3m aangenomen. Deze hoogte is excl. de dakopbouw en -opstand die maximaal 0.5m hoog mag zijn.

Toetsing:

De extra dakopstand kan worden aanvaard.

Rekening houdend met de minimale netto vrije hoogte (cfr ABR 2,5m), de geïsoleerde dakpakketten en bijhorende noodzakelijke dakopstanden lijkt een aangenomen bouwlaaghoogte van 3,5m (dus incl

dakopstand) voor de dakverdiepingen verdedigbaar.

De schaal van de site en de ligging langs de Schelde verdraagt deze beperkte verhoging.

2/ Zone voor stedelijk wonen

De bestemmingsvoorschriften zijn nu conform het RUP.

We merken wel op dat op informatieve het inplantingsplan nog steeds studentenhuisvesting vermeld staat voor de bebouwing van lot 4. Dit is niet in overeenstemming is met de RUP voorschriften. Er kunnen dus geen rechten geput worden uit deze vermelding op het inplantingsplan.

3/ Inrichting:

RUP:

a) Inplanting en bouwlijn

De in het grafisch plan aangegeven voorbouwlijnen worden gevolgd voor de inplanting van de woningen. Binnen de bestemming wonen zijn diverse woningtypologieën toegelaten (zoals eengezins-, schakel- of meergezinswoningen)

b) behoud van als waardevol aangeduide gebouwen

Gebouwen met een aanduiding 'waardevol' mogen niet worden gesloopt.

c) inrichtingsplan

Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw of herbouw voor deelzone SW2a, SW2b en SW2c en die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van het deelgebied moet beoordeeld worden rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de zone en de ruime omgeving en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria, voor zover relevant.

- de ordening van het gebied met aanduiding van de functies en van de inplanting en de hoogte van de bebouwing;
- de woonkwaliteit van de woningen op vlak van lichtinval, privacy, ontsluiting, uitzicht, voldoende buitenruimte, enz.
- de interne ontsluiting
- de mobiliteit en de parkeervoorzieningen
- de inrichting van de publieke ruimte, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten (omgevingsaanleg), ...;
- de eventuele (detail)fasering van de ontwikkeling;
- de bereikbaarheid voor openbaar vervoer;
- het waterbeheer en de natuuraspecten.

Verkaveling:

a) Inplanting en bouwlijn

Op het verkavelingsplan zijn indicatieve bouwzones aangeduid. De gebouwen worden ingeplant binnen deze bouwzones.

De bouwzones mogen volledig bebouwd worden.

De voorbouwlijn op lot is 2 & 3 is strikt.

Aan de RUP-voorschriften werden volgende voorschriften toegevoegd: “conform de voorschriften van het RUP is het mogelijk om de in het grafisch plan van het RUP aangegeven voorbouwlijnen niet te volgen voor de inplanting van de gebouwen voor zover daardoor een betere ruimtelijke ordening wordt bewerkstelligd.

Het is toegestaan om de bouwlijn voor lot 1 en 4 aan de zijde van de Schelde te laten verspringen.”

Voor bebouwing geldt de 45°-regel t.o.v. de aanpalende achterperceelsgrenzen.

b) behoud van als waardevol aangeduide gebouwen

Gebouwen met aanduiding 'gebouw met erfgoedwaarde' mogen niet gesloopt worden.

c) Inrichtingsplan

Er is een inrichtingsplan toegevoegd aan de aanvraag.

Toetsing:

a) inplanting en bouwlijn

De bouwlijnen zijn nu afgebakend conform het RUP (met uitzondering van de hoek Loskaai / Groenas en de hoek Loskaai / Hundelgemsesteenweg-).

De afschuining met de Hundelgemsesteenweg is nodig om de Loskaai op een vlotte manier in te kunnen rijden, ook voor de brandweer.

Op de hoek Loskaai – groen-klimaatas wordt de indicatieve voorbouwlijn niet gevolgd bij het bepalen van de bouwzones. Dit wordt gemotiveerd vanuit de ondergrondse positie van een installatie van Farys, waar een veiligheidsafstand tot de toegestane bebouwing geldt.

De ondergrondse leiding maakt bouwen op de indicatieve voorbouwlijn van het RUP onmogelijk. Plaatselijk afwijken van deze indicatieve voorbouwlijn is niet fundamenteel in strijd met de RUP-voorschriften (de bouwlijn is immers indicatief) en is hier bovendien noodzakelijk. Deze beperkte afwijking ter hoogte van de hoek kan als een beperkte afwijking op de plaatsing van de toekomstige gebouwen in de zin van artikel 4.4.1 worden gemotiveerd en aanvaard.

Het voorschrift dat het toegestaan is de bouwlijn te laten verspringen aan de Schelde laat heel veel opties open en is **onvoldoende duidelijk**. Het voorschrift “Het is toegestaan om de bouwlijn voor lot 1 en 4 aan de zijde van de Schelde te laten verspringen’ **wordt dus beter geschrapt uit de voorschriften**.

Het voorschrift uit het RUP wordt hernomen: ‘De in het grafisch plan aangegeven voorbouwlijnen worden gevolgd voor de inplanting van de woningen.’

b) behoud van als waardevol aangeduide gebouwen

Dit is nu duidelijk en conform het RUP.

c) inrichtingsplan

Er is een inrichtingsstudie toegevoegd aan de aanvraag. Hier wordt in de voorschriften niet meer naar verwezen. In de inrichtingsstudie worden de onderwerpen zoals vereist in de voorschriften van het RUP aangehaald. Deze zijn in een globaal inrichtingsschema voor het geheel

weergegeven. Maar houden een heel abstract niveau. Daarbij is het niet helemaal duidelijk hoe deze verder zullen door vertaald worden in concrete projecten, en wat de effecten zijn op de omgeving op vlak van lichtinval en, uitzicht. Aangezien de overige elementen wel voldoende zijn ondervangen in de inrichtingsstudie gecombineerd met de voorschriften stellen we voor om een voorschrift voor wat betreft inplanting van de gebouwen in Lot 4 op te nemen, zodat dit houvast geeft richting de toekomstige bouwprojecten en de omwonenden. **Volgend voorschrift moet mee opgenomen worden:** "In lot 4 blijft de bebouwing op een voldoende afstand van de perceelsgrenzen van de aanpalende bebouwing. Ook onderling tussen de gebouwen wordt er voldoende afstand voorzien om een voldoende lichtinval, privacy en woonkwaliteit te garanderen."

5/ SW2c (lot 2, 3 en 4)

RUP

Achter de hoofdgebouwen zijn enkel bijgebouwen toegelaten met een plat dak en een max. hoogte van 4m. Deze mogelijkheid geldt enkel voor de bestaande woningen die palen aan de Hundelgemsesteenweg.

Verkaveling:

Gebouwen tussen de bouwstroken Hundelgemsesteenweg en aan de Schelde zijn toegelaten met een plat dak en een max. hoogte van 4m. Bestaande gebouwen die hiervan afwijken, mogen behouden blijven.

Bij de algemene voorschriften is opgenomen dat terrassen zowel in- als uitpandig voorzien worden maar de rooilijn niet mogen overschrijden aan de zijde van Schelde en Loskaai.

Toetsing:

De maximale bouwdiepte van de hoofdgebouwen bedraagt 15m, hetzij vanaf de voorbouwlijn aan de Hundelgemsesteenweg, hetzij vanaf de Groenas. Terrassen moeten ook binnen dit volume voorzien worden. **Dit moet worden opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.** Terrassen met balustrades en zichtschermen hebben namelijk ook een impact ten aanzien van de omgeving, die we beperkt willen zien tot de bebouwbare zones.

Aangezien in de verkavelingsaanvraag het hoofdgebouw gesloopt wordt is er geen sprake meer van een bijgebouw bij 'bestaande woningen palend aan de Hundelgemsesteenweg' in Lot 3.

Het RUP schrijft zowel aan de Schelde als aan de Hundelgemsesteenweg bij nieuwbouw compacte bebouwing voor zonder bijgebouwen, en dat voor heel de zone 2c. Het slopen van alle bebouwing behalve de bijgebouwen binnen Lot 3 is hiermee in strijd.

Het voorschrift '**Gebouwen tussen de bouwstroken Hundelgemsesteenweg en aan de Schelde zijn toegelaten met een plat dak en een max. hoogte van 4m. Bestaande gebouwen die hiervan afwijken, mogen behouden blijven.**' wordt vervangen door '**Achter de hoofdgebouwen zijn enkel bijgebouwen toegelaten met een plat dak en maximale hoogte van 4m. Deze mogelijkheid geldt enkel voor de bestaande woningen die palen aan de Hundelgemsesteenweg. Van zodra de hoofdgebouwen gesloopt worden in functie van nieuwbouw moeten ook deze bijgebouwen gesloopt worden.**'

Het voorschrift over de terrassen moet aangepast worden: "Balustrades en zichtschermen moeten voorzien worden binnen het maximaal bebouwbaar gabariet van de woonvolumes."

2.2. 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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

De toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen op de nu gecreëerde loten zullen op hun beurt aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement afgetoetst moeten worden.

De aanvraag bevat nu wel al de sloop van een aantal woningen. Het is echter onvoldoende duidelijk hoeveel entiteiten zullen gesloopt worden, en of hier te beschermen eengezinswoningen bij zijn die binnen de aanvraag dienen gecompenseerd te worden. Artikel 4.6 van het Algemeen Bouwreglement omvat voorwaarden voor nieuwbouw na sloop van een te beschermen eengezinswoning. **De sloop van de eengezinswoningen moet bijgevolg uit deze aanvraag worden gesloten, zodat in een volgende aanvraag de nodige informatie over de te slopen eengezinswoningen aan het dossier kan worden toegevoegd om de toets aan het algemeen bouwreglement te kunnen doen.**

2.3. Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

2.4. Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

3. WATERPARAGRAAF

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Vertakking De Pauw (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv). Er wordt verwezen naar het advies van de Vlaamse Waterweg nv.

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

Het hemelwater en afvalwater wordt gescheiden afgevoerd.

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 (GSVH) getoetst.

Het project kan opgesplitst worden in 3 delen: privaat deel ten westen van Loskaai, privaat deel ten oosten van Loskaai en het openbaar deel.
Het betreft een uitzondering op de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

Private delen

De twee private delen wateren elk af naar gemeenschappelijke hemelwaterputten die overlopen in een private wadi. De private wadi's lopen op hun beurt over naar de waterloop (Vertakking De Pauw – categorie: bevaarbaar). De overlopen van deze private wadi's worden niet aangesloten op een openbare wadi.

Langsheen de waterloop (Vertakking De Pauw) wordt een groenklimaatas (op openbaar domein) ingepland. Deze zone voor groenas in het RUP geldt als groenlast voor de woonontwikkeling. Een wadi of infiltratiekom conform de GSVH in/op dit openbaar domein zou de volledige ruimte voor de groenklimaatas innemen, waardoor deze niet kwalitatief kan ontwikkeld worden en moeilijk beheerbaar zal zijn, wat de werking van de infiltratievoorziening in gedrang brengt. De wadi zou ook diep aangelegd dienen te worden om genoeg volume te creëren wat voor een veiligheidsrisico langsheen het jaagpad zou zorgen. De kwalitatieve werking van een infiltratievoorziening van zulke omvang in de onmiddellijke nabijheid van een grote waterloop (Vertakking De Pauw) kan ook in vraag gesteld worden.

In het projectgebied is geen andere openbare ruimte beschikbaar voor een kwalitatieve infiltratievoorziening die tegemoet komt aan de bepalingen van de GSVH.

Er wordt geoordeeld dat het voorgestelde alternatieve concept voor voldoende infiltratie kan zorgen, waardoor de impact van de verharding op de omgeving (droogte) wordt gemilderd en de uitzondering op de GSVH aanvaardbaar is.

De begroting van de private wadi's maakt geen deel uit van deze aanvraag.

Openbaar domein

De noordelijke 10 m van de Loskaai watert natuurlijk af naar het omliggend groen.

Een deel van de (openbare) verharding jaagpad/groenklimaatas 4 infiltreert op natuurlijke wijze naast de verharde oppervlakte. Er zit nog een groenberm van 1,5 m tussen de wadi en de verharding. De onverharde deel is min. 25 % van de verharding

Het water van de Loskaai (290 m²) wordt via een holle greppel aangelegd. Op die manier kan er op geringe diepte toch water van de Loskaai naar de openbare infiltratievoorziening vloeien. De infiltratievoorziening heeft een dimensie van 9700 l en 83,84 m² op max. 50 cm diepte. De openbare infiltratievoorziening sluit aan op de waterloop.

De infiltratievoorziening is gedimensioneerd conform de GSV.

In de nieuwe PIV werden de opmerkingen van de Vlaamse Waterweg nv en Farys overlopen. O.a. worden extra detail tekeningen toegevoegd en een Sirio berekening toegevoegd. Voor de bespreking hiervan wordt er verwezen naar het advies van Farys en de Vlaamse Waterweg nv.

De aanstijpt hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlaamse wetgeving minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplicht naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig.

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

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

Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag momenteel voldoet aan de GSV. Mits toepassing van bovenstaande voorwaarden is een positieve watertoets mogelijk.

4. NATUURTOETS

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.

5. 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.

6. GEMEENTERAAD

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

7. OPENBAAR ONDERZOEK

In eerste aanleg werd het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 februari 2024 tot 6 maart 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaren ingediend. Deze bezwaren werden samengevat en besproken in kader van de weigeringsbeslissing.

In kader van de beroepsprocedure werd een tweede openbaar onderzoek gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus en dit van 20 november 2024 tot en met 19 december 2024 . Gedurende dit openbaar onderzoek werden op het moment van schrijven van dit advies (20 december) 4 bezwaarschriften ingediend.

De nieuwe bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

1/ Geluidsoverlast en trillingen tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden

De geplande sloop en bouwwerkzaamheden vormen een risico op geluidsoverlast en trillingen. Dit kan leiden tot structurele schade aan de aanpalende woningen, zeker gezien de leeftijd van de constructies, stevigheid van de muren en de nabijheid tot de bouwplaats.

Bovendien zal de stof en geluidsoverlast ook de levenskwaliteit negatief beïnvloeden. Als de trillingen voor schade zorgen zal dit de waarde van aanpalende panden ook doen zakken.

Er wordt gevraagd een studie rond trillingsbeheersing en monitoring voor naburige woningen op te leggen.

Er staat niets vermeld in het dossier over de muizenplaag die er nu is aan rivier ,de bewoners vrezen bij graafwerken dat de muizen weg zullen trekken aan de rivier, met gevolg dat de plaag bij bewoners terecht zal komen.

Bij het afbreken van de bestaande woningen is er een risico op scheuren en instorten van de aanpalende muren. De dakbalken lopen door in een paar huizen en het zijn allemaal enkele steense muurtjes. Ook wordt gevreesd voor de stabiliteit bij de grondwerken en de aanpalende regenwater- en septische putten. Er wordt gevraagd de nodige verstevigingswerken uit te voeren voor de aanpalende muren en constructies/ Daarnaast wordt gevraagd zekerheid te bieden over schadeloosstelling voor naburige eigenaars in geval van structurele schade of verminderde woningwaarde door het project.

Daarnaast wordt expliciet gevraagd geen bestaande scheidingsmuren met de aanpalenden af te breken of te beschadigen.

De betonplaten van de Hundelgemsteenweg breken nu al regelmatig door veel verkeer. De bestaande infrastructuur moet verbeteren of dit leid tot problemen van nieuwe barsten door de werken

De verkaveling is naast een autostrade waar er geen geluidpanelen staan, dat mag wettelijk niet.

Bespreking:

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

Het klopt echter dat de plannen weinig informatie verschaffen over de afbraakwerken. Het is dus niet mogelijk om deze werken voldoende te kunnen inschatten, en hoe de afgebroken elementen zullen afgewerkt worden ten aanzien van aanpalenden. De aanpassingen aan gemene muren/zijgevels moeten bij een nieuwe aanvraag correct in beeld worden gebracht voor de sloop van die gebouwen voor vergunning in aanmerking kan komen. Het college adviseert dan ook om de sloop van de panden op lot 3 uit deze vergunning te sluiten.

2/ Invloed van bemaling op grondwaterstanden

Uit de bemalingsnota blijkt dat bemaling nodig zal zijn om funderingen en ondergrondse parkeergarages te realiseren (Bijlage_6_nota bemaling). Het veranderen van grondwaterstanden kan verzakkingen veroorzaken en negatieve gevolgen hebben voor de stabiliteit van de aanpalende woningen. Er wordt een gedetailleerde bemalingsstudie gevraagd om het risico op verzakkingen te beperken..

Bespreking:

Op dit moment ligt enkel de verkavelingsvergunning voor. Op het moment dat de vergunningen van de gebouwen worden aangevraagd zal ook de nodige bemaling en bijhorende maatregelen moeten bekeken worden.

3/ Inkijk en vermindering van privacy

De geplande gebouwen tot vier verdiepingen en extra dakverdieping, zullen leiden tot directe inkijk in mijn woning en een ernstige inbreuk op de privacy bij aanpalende panden hebben. Het vrije uitzicht vanuit de woningen zal verdwijnen door het project. Bebouwing aan de Schelde zal het zonlicht blokkeren en direct zicht bieden op de tuin. Potentieel zal er ook veel meer geluidsoverlast kunnen zijn (er wordt gesproken over studenten).

Er wordt gevraagd lagere bouwhoogtes of aanvullende afscherming op te leggen.

De voorschriften zijn summier en vaag waardoor niet duidelijk is wat de impact zal zijn.

Bespreking:

De ontwikkeling zal inderdaad een zekere impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. Echter, indien de voorgestelde uitbreiding voldoet aan de voorschriften van het RUP kan een project gerealiseerd worden waarbij nieuwe volumes voldoende afstand houden tot de aanpalenden, waardoor een evenwicht kan gezocht worden tussen het uitbreiden van de beschikbare woonoppervlakte, en het beperken van de impact

daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen.

Om uitzicht vanaf de bestaande woningen richting waterzijde te blijven garanderen wordt in de voorschriften voor Lot 4 een bepaling uit het RUP toegevoegd: "In Lot 4 blijft de bebouwing op een voldoende afstand van de perceelsgrenzen van de aanpalende bebouwing. Ook onderling tussen de gebouwen wordt er voldoende afstand voorzien om een voldoende lichtinval, privacy en woonkwaliteit te garanderen." De concrete beoordeling zal gebeuren bij de vergunningsaanvraag van de gebouwen.

4/ Mobiliteitsimpact en verkeersdruk

Het project zal leiden tot een toename van verkeer in de buurt, wat de huidige parkeersituatie en verkeersveiligheid op de Hundelgemsesteenweg verder onder druk zet. Het dossier biedt geen gedetailleerde oplossingen voor deze problematiek. Er is al weinig plek om te parkeren dit nog eens erbij zal nog meer voor problemen zorgen.

Er wordt een verkeer- en parkeerstudie gevraagd om de impact op de buurt beter te kwantificeren.

Waarom worden er geen garages voorzien die aan een sociale prijs door bestaande bewoners van wijk kunnen aangekocht worden?

Er wordt gevreesd voor verkeersconflicten met de Hundelgemsesteenweg. Hoe wordt dit vermeden en wie zal voorrang hebben?

Bespreking:

Parkeerdruk

Op dit moment ligt enkel de verkavelingsvergunning voor. Op het moment dat de vergunningen van de gebouwen worden aangevraagd zal ook de concrete parkeerdruk worden bekeken. Dat neemt niet weg dat de verkaveling op zich ook al een inschatting moet maken van de haalbaarheid van de benodigde parkeerplaatsen. De parkeerdruk van de projecten zal op eigen terrein moeten worden opgevangen. Dat is zo opgenomen in de voorschriften van deze verkaveling.

De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbare-werken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voor-ontwikkelaars>) opgesteld. Deze richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Het zijn beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit en werken op die manier door bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening waaraan elke omgevingsvergunningsaanvraag moet onderworpen worden.

De concrete verkeer- en parkeerdruk zal bij de omgevingsvergunningsaanvraag beoordeeld worden. De parkeerbehoefte van een project moet daarbij op het eigen terrein worden opgevangen.

In het RUP Groenas 4 is in het verleden de keuze gemaakt om in ruil voor de realisatie van private projecten ook een last op te leggen ter realisatie van de groen-klimaat aan de schelde. Dit is een strook langs het water waar zowel robuuste groene ruimte wordt gerealiseerd als een

volwaardig fietspad. Specifiek in deze zone is daarbij ook de verbreding van de Loskaai voorzien als last bij de projectontwikkelaar.

Deze lasten zijn in verhouding tot het gerealiseerde project, waardoor hier niet nog bijkomende bijdragen worden gevraagd zoals bijvoorbeeld buurtparkeren.

Ter hoogte van het kruispunt met de Hundelgemsesteenweg zijn in overleg met de stad aanpassingswerken aan het kruispunt toegevoegd aan de aanvraag, waardoor meer ruimte is voor uitrijdende auto's om een zicht te krijgen op de rijweg. Het fietspad wordt daarbij ter hoogte van het project duidelijk afgebakend van de rijweg van de Hundelgemsesteenweg. Dit zal de duidelijkheid van het kruispunt bevorderen.

5/ Jaagpad

Er wordt gevreesd voor een autobaan op het jaagpad zonder compensatie.

Bespreking:

Het jaagpad wordt binnen deze aanvraag verbreed in kader van de realisatie van de groen-klimaat. De groen-klimaat is enkel toegankelijk voor voetgangers en fietsers (en bij uitzondering hulpdiensten louter voor bereikbaarheid van de waterzijde).

6/ Afvalwater

Deze terreinen liggen al lager, waar gaat hun afvalwater naar toe?

Bespreking:

Het regenwater wordt opgevangen op eigen terrein in wadi's met overstroommogelijkheden richting Schelde.

Het afvalwater zal naar de Hundelgemsesteenweg moeten worden opgepompt binnen het project.

7/ Meerwaarde buurt

Er wordt niets gedaan om buurt beter te maken door parken of speelplein ruimte, garages of publieke ruimte voor sport clubs te voorzien.

Bespreking:

In deze aanvraag is het verbreden van de Loskaai en het realiseren van de groen-klimaat vervat als last voor het project. Deze infrastructuur biedt ook aan de buurt een meerwaarde.

8/ Brandweer

De wegen zijn niet voorzien om met de brandweer te kunnen inrijden.

Bespreking:

De brandweer heeft een voorwaardelijk gunstig advies gegeven op de aanvraag, de wegen voldoen aan de noodzakelijke ontsluiting voor brandweertoeankelijkheid.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De gewijzigde projectinhoudversie die in beroep werd ingediend komt grotendeels tegemoet aan de weigeringsgronden in eerste aanleg. Aan de inrichtingsstudie op zich werden geen grote

wijzigingen doorgevoerd, wel is door het aanpassen van het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften het geheel consequenter geworden als doorvertaling van het RUP.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Deze aanvraag omvat de verkaveling (1), het slopen van heel wat bebouwing en bouwrijp maken van de gronden (2) en de aanleg en aanpassing van openbaar domein (3)

1./VERKAVELING

Verkavelingsplan

De verkaveling is in deze nieuwe projectinhoudversie gewijzigd van een verkaveling met 11 loten naar een verkaveling met 4 bouwloten en een zone bestemd voor de aanleg van wegenis en groenaanleg. Hierdoor is de verkaveling beter leesbaar, en is ook duidelijk dat lichten en zichten en de nodige buitenruimtes voor de woningen kunnen opgevangen worden in het eigen lot.

Door geen apart lot meer te voorzien voor nutsvoorzieningen wordt ook tegemoet gekomen aan de wens van de stad om nutsvoorziening binnen de gebouwen te voorzien om de private buitenruimte niet verder te belasten.

Programma

Het voorgestelde programma is conform het RUP en kan bijgevolg worden aanvaard.

In lot 1 kunnen de diverse functies over het volledige gebouw en in de andere loten enkel op het gelijkvloers. Studentenhuisvesting wordt in de voorschriften niet expliciet vermeld, ondanks de omschrijving van deze verkavelingsaanvraag. Door gemeenschapsvoorzieningen in lot 1 mogelijk te maken voor het volledige gebouw (net als in het RUP) is studentenhuisvesting impliciet wel vervat binnen de mogelijkheden in deze loten. Het inplantingsplan vermeldt studentenhuisvesting op lot 4, dit is niet conform het RUP. De voorschriften primeren op dit informatieve plan. Uit het inrichtingsplan kunnen geen rechten geput worden, evenmin uit de informatieve nota met het toekomstig programma waarin ook concrete aantallen woningen en studentenunits vermeld zijn.

Bestaande bebouwing (zie ook toetsing RUP)

LOT 3

In het beroep werd door de aanvrager aangehaald dat (een deel van) de woonentiteiten in de bijgebouwen achteraan lot 3 rechtmatig tot stand is gekomen, dit is in de gewijzigde PIV niet verder verduidelijkt. In principe zouden in de verkaveling overgangsbepalingen kunnen worden opgenomen voor bestaande rechtmatig tot stand gekomen entiteiten. Er kunnen echter geen rechten worden onttrokken die nieuwe woongelegenheden toestaan die niet conform het RUP zijn.

In PIV 6 is de bestaande bebouwing achter de hoofdvolumes van Hundelgemsesteenweg 204-206 toegevoegd aan lot 3.

Het RUP laat marge om **bestaande** bijgebouwen bij **bestaande** woningen te behouden. In deze verkaveling gaat het echter om een **nieuwe** bouwzone (voor 'gebouwen' waarbij onduidelijk is gehouden wat de bestemming is), bij een **nieuw** volume aan de straat. In 2009 is 1 woonentiteit vergund in dit bijgebouw, voor het RUP van toepassing was (zie ook hoofdstuk 2 historiek). Deze vergunning blijft gelden als ze inderdaad correct is uitgevoerd. **Een nieuwe verkaveling in strijd**

met het RUP waarbij het bijgebouw behouden blijft na slopen van het bestaande hoofdgebouw komt niet voor vergunning in aanmerking.

Bij de toetsing aan het RUP werd een voorstel tot aanpassing van de voorschriften conform het RUP meegegeven.

LOT 1

Lot1 is een doorvertaling van de mogelijkheden van het RUP. Het is niet voldoende duidelijk welke gebouwdelen van het te behouden waardevolle gebouw (conform RUP) gesloopt zullen worden en hoe hier tegenaan zal worden gebouwd. Om sloop te verantwoorden moet dit **verder verduidelijkt worden in een omgevingsvergunningsaanvraag**. De sloop moet bijgevolg worden uitgesloten.

Voorschriften mbt de inplanting van de bebouwing op lot 4

In de inrichtingsstudie is nog steeds niet verduidelijkt hoe wordt omgegaan met de nood aan doorzicht vanuit de bebouwing van de Hundelgemsesteenweg richting Schelde. Om hieraan tegemoet te komen stellen we voor een voorschrift toe te voegen dat beoordeling bij de omgevingsvergunningsaanvraag houvast geeft: "In Lot 4 blijft de bebouwing op een voldoende afstand van de perceelsgrenzen van de aanpalende bebouwing. Ook onderling tussen de gebouwen wordt er voldoende afstand voorzien om een voldoende lichtinval, privacy en woonkwaliteit te garanderen."

Er zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot de ondergrondse bouwlaag, die 4m verder kan reiken dan de bovengrondse bouwvolumes. Hierdoor kan de groene collectieve tuin worden gevrijwaard.

Er wordt een afwijking gevraagd voor de verplichte voorbouwlijn uit het RUP ter hoogte van het kruispunt Loskaai – groenklimaatas, gezien de hogedrukwaterleiding die ondergronds gelegen is. Deze afwijking kan als beperkte afwijking worden aanvaard. Het merendeel van de voorbouwlijn wordt nog steeds gevolgd en er kan meer ruimte gegeven worden aan de groenklimaatas en waterleiding.

De erfdienstbaarheid van doorgang naar lot 4 loopt door lot 3, Het is bijgevolg essentieel dat die onderdoorgang onder lot 3 eerst gerealiseerd wordt vooraleer lot 4 ontwikkeld kan worden. **Dit wordt best verankerd in de voorschriften.**

Hoogte van de gebouwen

De hoogte is passend in de omgeving en kan worden aanvaard. Ter hoogte van de Schelde is het anders positioneren van een teruggetrokken bouwlaag wel aanvaardbaar vanuit de afweging van de goede ruimtelijke ordening gezien voldoende afstand tot aanpalenden kan worden gehouden. Wel is het belangrijk dat dit geen aanleiding kan geven tot extra vloeroppervlakte dan wat het RUP toelaat. De concrete beoordeling zal finaal gebeuren bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de bebouwing.

Voor de bebouwing aan de Schelde wordt het maaiveld van de Loskaai ter hoogte van het project als vloerpeil te genomen, hellingen of tredes op het openbaar domein worden namelijk niet toegestaan. **Dit moet opgenomen worden in de voorschriften.**

Inrichting van de private buitenruimte

De private buitenruimtes kunnen kwalitatief worden ingericht.

Terrassen moeten voorzien worden binnen de bebouwbare volumes. Enkel gelijkvloers kunnen deze buiten het bebouwbare volume worden gerealiseerd.

Buiten de bebouwbare zones zijn volgens de verkavelingsvoorschriften ondergrondse constructies tot 4m buiten de bebouwbare zone toegelaten, indien daarboven een kwalitatief dakpakket voorzien wordt om duurzame grassen en planten te voorzien. Hierdoor kan de parking compact en bruikbaar worden ingericht zonder overbodige inname van de ondergrondse ruimte. Op die manier wordt de verharde oppervlakte beperkt en kan een kwalitatieve groenruimte worden ingericht.

Ontsluiting en parkeren

Bereikbaarheid

Deze locatie is goed bereikbaar voor fietsers en voetgangers. Er zijn vrij smalle voet- en fietspaden langsheen de Hundelgemsesteenweg. Aan de achterzijde, langs de Schelde, loopt het Verzetpad dat aansluiting geeft met de Frans De Mildreef en de Meierij. Openbaar vervoersgebruikers hebben op ca 270 m afstand de bushalte 'Eindeke' waar de lijnen 33, 40, 41 en 42 voorbij komen. De site is ook vlot bereikbaar per wagen.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen. Aangezien het concrete programma nog niet gekend is, kan de parkeerratio nog niet berekend worden.

Autoparkeren

Volgens de voorschriften kan een collectieve ondergrondse parking voorzien worden. Aangezien men de parkeerplaatsen voor de bewoners, de werknemers en de bezoekers zal willen mengen in de ondergrondse garage, zal men moeten nadenken op welke manier men de bezoekers toegang zal kunnen verschaffen. Dit moet verduidelijkt worden in de gedetailleerde aanvraag van het project. De ondergrondse parkeergarage moet ook kwalitatief worden vormgegeven (hellingsgraden, bochtstralen, afmetingen parkeervakken,...).

Fietsparkeren

Bij de verschillende gebouwen zullen verschillende fietsenstallingen voorzien moeten worden, die steeds de eigen behoeftes dekken. Men zal het fietsparkeren duidelijk moeten uitwerken per functie en volgens de parkeerrichtlijnen van de stad. Voor de inrichting van het fietsparkeren moet men tevens voldoen aan minimale kwaliteitseisen bepaald door Stad Gent.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Beoordeling:

Bij elke omgevingsaanvraag zal moeten worden aangetoond hoe aan de parkeerbehoefte (parkeerrichtlijnen Stad Gent) kan worden voldaan. In de voorschriften is een bepaling opgenomen rond collectief parkeren.

Bij de volgende omgevingsvergunningsaanvragen zullen volgende punten herwerkt moeten worden om meer duidelijkheid te scheppen:

- Alle getallen wat betreft autoparkeren zullen moeten uitgerekend worden naargelang het aantal en de type functies die er komen. Deze moeten voldoen aan de aantallen die vermeld worden binnen de parkeerrichtlijnen.
- De ondergrondse parkeergarage moet ook kwalitatief worden vormgegeven (hellingsgraden, bochtstralen, afmetingen parkeervakken,...) en men dient te duiden hoe men de bezoekers hierin zal organiseren.
- Men zal het fietsparkeren duidelijk moeten uitwerken per functie en volgens de parkeerrichtlijnen van de stad. Ook de inrichting moet voldoen aan de minimale kwaliteitseisen. Indien de hierop volgende vergunningsaanvragen niet in 1 aanvraag gebundeld worden zal in elke afzonderlijke aanvraag duidelijk moeten gemaakt worden hoe aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan.

Erfdienstbaarheden

Op de zone voor openbare weg is op het verkavelingsplan een sleuf voor nutsleidingen aangeduid. Dit is geen erfdienstbaarheid die op het verkavelingsplan moet staan, maar hoort wel bij de inrichting van het nieuwe openbaar domein.

Op lot 1 is een erfdienstbaarheid van doorgang getekend. Het is niet duidelijk hoe dit zal geconcretiseerd worden of hoe dit zich verhoudt tot het waardevolle gebouw waardoor deze erfdienstbaarheid loopt.

De brandweerbereikbaarheid voor lot 4 wordt voorzien door een recht van doorgang onder lot 3. **Lot 4 kan bijgevolg pas gerealiseerd worden na realisatie van die onderdoorgang op lot 3.**

Op het verkavelingsplan zijn 2 overstorten richting de Schelde getekend, in de legende vermeld als 'erfdienstbaarheid afwatering'.

De private wadi's storten dus over in de Schelde, in plaats van over te lopen naar een publieke wadi. Hierdoor kan de ruimte voor wadi op het publieke domein beperkt blijven waardoor de Groenas een robuustere inrichting kan krijgen met voldoende grote bomen. Dit is positief. **De voorwaarden uit het advies van de Vlaamse Waterweg moeten hierbij wel nageleefd worden.**

Economie

Er mogen geen winkelpanden boven de 600 m² winkelvloeroppervlakte komen in deze verkaveling.

2./ SLOOP EN BOUWRIJP MAKEN

Bij de gewijzigde projectinhoudversie in beroep is niets aangepast inzake de stedenbouwkundige handelingen tot het slopen van de gebouwen. Hieronder wordt bijgevolg het standpunt uit eerste aanleg hernomen en verduidelijkt waar nodig.

Huidige aanvraag omvat sloop- en afbraakwerken om de terreinen voor de verkaveling bouwrijp te maken en de omgevingsaanleg voor te bereiden.

De aangevraagde sloopwerken worden als volgt beoordeeld:

- Loskaai 2
 - Slopen van het waterbassin en de berging

Een onroerend goed heeft industrieel-archeologische waarde als getuige van het industrieel verleden als in kern midden 19^{de}-eeuws fabrieksgebouw dat in eerste instantie dienst deed als stoomgraanmolen.

De waterbak, gebouwd bovenop 4 arbeiderswoningen uit de tweede helft van de 19^{de} eeuw, werd aan het begin van de 20^{ste} eeuw geconstrueerd. Enkel de voorgevels van deze panden bleven in grote mate behouden en werden achterliggend voorzien van een nieuwe betonstructuur, waar bovenop de betonnen waterbak werd uitgevoerd. De aanwezigheid van een waterbak kan gerelateerd worden aan de latere functie van de looierij. De gebouwen hebben doorheen de tijd verschillende functies en verbouwingen gekend. Dit fenomeen is zeer eigen aan dergelijke industriële gebouwen, dewelke steeds werden aangepast om zo functioneel mogelijk te kunnen werken. Ook deze jongere uitbreiding, in het voorstel aangeduid voor sloop, behield zijn industrieel-archeologische waarde als deel uit van het industrieel verleden van het pand en van zijn eerdere functie als leerlooierij.

De aanvraag vermeldt het gedeeltelijk slopen van het in het RUP aangeduid waardevol gebouw gelegen te Loskaai 1. Het betreft het gebouw met het waterbassin en wordt gemotiveerd vanuit de structureel slechte toestand, de noodzaak tot sanering van de onderliggende gronden en de in het RUP eveneens geformuleerde doelstelling om een groenas te creëren langsheen het water, op de plaats waar dit gebouw staat. Daarenboven zou het gebouw zich niet lenen tot herbestemming en de verdere ontpitting van het binnengebied belemmeren.

De plannen werden met de dienst Monumentenzorg voorbesproken. Op basis van eerder plaatsbezoek werd opgelegd om het meest authentieke gedeelte van de oorspronkelijke fabrieksgebouwen te behouden, zowel wat betreft het exterieur als interieur. De betreffende aanvraag gaat hier uit van behoud.

Het volume met o.a. de betonnen waterbak wordt gesloopt. Hoewel dit deel nog onmiskenbaar erfgoedwaarde in zich draagt, stemmen we principieel in met de gedeeltelijke sloop ervan i.f.v. de doorlopende groen-as. **Uit de aanvraag blijkt echter niet duidelijk welke concrete delen gesloopt zullen worden en hoe de afwerking gebeurt. Daarom kan de concrete sloop binnen huidige aanvraag niet aanvaard worden.**

- Loskaai 1
 - Slopen van de garageboxen
 - Reliefwijziging
 - Afbraak Loods met luifel
 - Afbraak Luifel berging

Hier moet in kaart worden gebracht wat de aanpassingen zullen zijn ten opzichte van de gemene muren en perceelsgrenzen.

De sloop van deze elementen kan in principe worden aanvaard.

- Hundelgemsesteenweg 204 en 206
 - Afbraak woning achterin (volgens plan bestaande toestand)
 - Afbraak rijhuis en appartement
 - Afbraak luifel tuinberging
 - Afbraak deel achterbouw woning (tot 15m diepte vanaf de rooilijn)
 - Afbraak rijwoning met bijgebouw, huisnr 206

Uit de aanvraag is onvoldoende duidelijk hoeveel entiteiten zullen gesloopt worden, en of hier te beschermen eengezinswoningen bij zijn die binnen de toekomstige bebouwing gecompenseerd moeten worden (zie toetsing ABR). Bovendien is niet duidelijk of gemene muren zullen verlaagd worden en hoe de afwerking na sloop zal gebeuren.

Door het slopen van deze gebouwen aan de Hundelgemsesteenweg ontstaat bovendien tijdelijk een gat in de straatwand, zonder dat er garantie op nieuwbouw is. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dit niet wenselijk. Zo'n gat in de straatwand is enkel als tijdelijke situatie in afwachting van een vervangende nieuwbouw aanvaardbaar om verloedering van het straatbeeld te voorkomen. Bij een toekomstige vergunningsaanvraag moet dus al voldoende duidelijkheid zijn over een concrete vervangingsbouw die kort na goedkeuring van de verkavelingsvergunning ingediend kan worden, zodat met vertrouwen kan ingestemd worden met de sloop in kader van het bouwrijp maken van het terrein van de verkaveling.

Er zijn in de bezwaren veel bezorgdheden van aanpalenden te lezen omtrent de sloop van de gebouwen. Gezien de onduidelijkheid in het dossier wordt deze bezorgdheid gedeeld.

Het behoud van een deel van het bestaande bijgebouw achter de woningen aan de steenweg lijkt bovendien enkel ingegeven vanuit de bestending van een onvergonde toestand. Hoewel het verkavelingsplan zelf werd aangepast en geen aparte loten meer voorzien zijn op die plaats, suggeren meerdere plannen (brandweerbereikbaarheid, afvoerstelsel, inplantingsplan) nog steeds de aanwezigheid van minstens 2 aparte entiteiten. Het behoud van die bebouwing in combinatie met de sloop van de woningen zelf is in strijd met het RUP en ook onverenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

De sloop van de bebouwing binnen lot 3 moet bijgevolg integraal worden uitgesloten van vergunning. De sloop van alle bebouwing op dat lot wordt meegenomen bij de vergunningsaanvraag voor de nieuwbouw op lot 3.

3./ OMGEVINGSAANLEG – BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN

De gewijzigde projectinhoudversie in beroep heeft de aandachtspunten en weigeringsgronden uit eerste aanleg grotendeels verwerkt. Hierdoor kan momenteel een voorwaardelijk positief advies gegeven worden op de omgevingsaanleg omtrent bestaand en nieuw openbaar domein. Een aantal aandachtspunten worden hernomen en opgenomen in de voorwaarden bij dit advies. Sommige elementen kunnen in een latere fase in het technisch dossier herwerkt worden.

De aanvraag omvat de gedetailleerde omgevingsvergunningaanvraagplannen voor de (her)aanleg van bestaand en toekomstig openbaar domein en omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Aanleg van de zones die worden overgedragen aan het openbaar domein
 - * Verbreding Loskaai
 - * Groenklimaatas
- Aanpassingen voet- en fietspad Hundelgemsesteenweg.

Aanpassing en verbreding Loskaai

Het verbreden van de Loskaai kadert in het optimaliseren van de verbinding voor voetgangers en fietsers naar de groenklimaatas als nieuwe fietsinfrastructuur en is ook opgenomen in het RUP. Daarnaast is deze ook voorzien voor beperkt gemotoriseerd verkeer, als ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling erlangs. De toegang is beperkt tot de inrit naar de toekomstige ondergrondse parking. De Loskaai wordt hierna afgesloten voor gemotoriseerd verkeer met paaltjes.

De weg wordt daartoe ingericht als woonerf. Fietsers en voetgangers hebben hier voorrang. De verbinding zal positief zijn voor voetgangers en fietsers die de verbinding willen maken tussen Ledeberg centrum en de groen-klimaatas.

Aanpassing Hundelgemsesteenweg thv aantakking Loskaai

Het is positief dat aanpassingen aan de Hundelgemsesteenweg mee aangevraagd worden om zo een verkeersveilige aansluiting met de Loskaai te voorzien. Door het fietspad door te trekken over de Loskaai met een uitstulping is er een vergrote zichtbaarheid voor uitrijdende auto's en worden conflicten vermeden. Dit komt tegemoet aan bezorgdheden uit de buurt. De druk die het nieuwe project met zich mee brengt kan hierdoor worden gecompenseerd.

Nieuw openbaar domein – groenklimaatas langs de Schelde

Het nieuwe openbaar woongroen draagt bij aan de uitbouw van een robuuste groenstructuur langs de groenklimaatas.

Op het grafisch plan van het RUP 'Groenas 4 Bovenschelde' is de breedte van de groenas aangeduid (10m). Ter hoogte van de zone SW2 wordt de breedte van de groenas gemeten vanaf de buitenrand van de dienstweg. Binnen dit project wordt bijgevolg een strook van 10m ten opzichte van de buitenrand dienstweg als groenas ingericht en kosteloos overgedragen naar het openbaar domein. Deze groenas wensen we als stad zo robuust mogelijk in te richten met grote bomen en onderbegroeiing, naast het fietspad aan deze zijde van de Schelde. In deze groenstrook is een beperkte wadi ingericht voor infiltratie van de verharding van het openbaar domein. Er is geen overstort vanuit de private wadi's naar deze publieke wadi aangezien deze via een overstortleiding rechtstreeks op de Schelde overstorten. Hierdoor is de impact van de waterhuishouding op de robuustheid van het groen beperkt.

Dit project is een eerste schakel in het uitwerken van de groen-klimaatas 4. Enerzijds als robuuste groenstructuur langs de Schelde, en anderzijds als doorlopend (kwalitatief) fietspad. Deze ingrepen zijn positief en komen de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers van dit project en zijn ruime omgeving ten goede.

Op langere termijn zal de fietsontsluiting van dit gebied nog sterk verbeteren. Op vandaag sluit dit pad nog aan op een te smalle doorsteek achter de bedrijven, bij ontwikkeling van deze zones zal ook daar de groen-klimaatas worden ingericht.

De groenzone tussen de gebouwen en de Schelde kan aangelegd worden als een robuuste groenstructuur met bomen van 1e orde en 2e orde, de wadi's voor afwatering van de weg zelf hypothekeren de inrichting van de groenas niet.

Het concrete beplantingsplan moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd worden. Hoogstammen van 2de orde of zuilvormige selecties moeten op min. 3m van de gevel voorzien worden, bomen van 1ste orde op min. 6m.

Het private binnengebied heeft een robuuste en natuurrijke inrichting die aansluit bij de groenklimaat. De begrenzing van het openbaar groen is op de meeste plaatsen duidelijk (gevel, keerwand). Daar waar er privaat groen grenst aan openbaar groen moet er een duidelijke afscheiding (zoals een boordsteen) voorzien worden om de grens te markeren (i.f.v. leesbaarheid beheer).

Brandweer

De brandweerontsluiting loopt deels langs de Loskaai. Er is een keerbeweging mogelijk op de groenklimaat, al is deze niet noodzakelijk voor het opstellen, zodat het fietsverkeer hierdoor niet langdurig gehinderd wordt en de groenklimaat zijn robuuste karakter kan vervullen. Intern loopt ook nog een brandweerus die de bebouwing langs waterzijde ontsluit.

De erfdienstbaarheid over lot 3 en lot 4 is daarbij essentieel en moet ten alle tijden voor de brandweerontsluiting worden gevrijwaard. Lot 4 kan dus pas ontwikkeld worden als lot 3 is gerealiseerd.

Het project werd gunstig geadviseerd door de Brandweer, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Als bijzonder aandachtspunt werd meegegeven dat de opstanden van de boordstenen van de trottoirs waar beide brandweerontsluitingen aansluiten op de Hundelgemsesteenweg maximaal 3cm mogen zijn in plaats van 7cm.

De bomen tussen de Loskaai en de gebouwen mogen de bereikbaarheid van de gebouwen voor de ladderwagen niet hinderen.

CONCLUSIE

De gewijzigde projectinhoudversie die in beroep werd ingediend (PIV 6) komt in belangrijke mate tegemoet aan de weigeringsmotieven in eerste aanleg.

Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag **gedeeltelijk** in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Voorwaardelijk gunstig voor de verkaveling, de aanleg van bestaand en nieuw openbaar domein en de sloop van de gebouwen op Loskaai 1.

Ongunstig voor de sloop van de gebouwen op Loskaai 2, Hundelgemsesteenweg 204 en 206.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningaanvraag 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_2023165664_PIV6 - voorwaarden verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het verkavelen en het bouwrijp maken van gronden in 4 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuysvesting, collectieve ruimtes, commerciële/kantoorruimtes en aanleg van wegenis en groenaanleg van de heer Jonas Van Poucke en VITRUVI DEVELOPMENTS bv, gelegen te Hundelgemsesteenweg 204, /0101, /0003, /0002, /0001, /0101, /0003, /0002, /0001, 206 en Loskaai 1, 9050 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende bijzondere voorwaarden op te leggen aan de aanvrager:

- 1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot het bouwrijp maken van het terrein**

Volgende handelingen worden negatief geadviseerd:

De sloop van volgende gebouwen:

- Loskaai 2
- Hundelgemsesteenweg 204
 - * Afbraak woning: grondoppervlakte 81m²
 - * Afbraak meergezinswoning: grondoppervlakte 151m²
 - * Afbraak luifel tuinberging
- Hundelgemsesteenweg 206
 - * Afbraak woning: grondoppervlakte 34,9m²
 - * Afbraak achterbouw woning: grondoppervlakte 10,8m²

- 2. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften**

(Zie ook ter info het aangepaste document met de aangepaste voorschriften in bijlage bij deze beslissing.)

We stellen voor volgende voorschriften toe te voegen

Bouwhoogte - bouwdiepte - positie van de gebouwen

Voor de bebouwing aan de Schelde dient het maaiveld van de Loskaai ter hoogte van het project als vloerpeil te worden genomen, hellingen of tredes op het openbaar domein worden namelijk niet toegestaan.

Algemeen

De brandweerbereikbaarheid voor lot 4 wordt voorzien door het recht van doorgang onder lot 3. **Lot 4 kan bijgevolg pas gerealiseerd worden na realisatie van lot 3.**

Parkeren

Indien de hierop volgende vergunningsaanvragen niet in 1 aanvraag gebundeld worden moet in elke afzonderlijke aanvraag duidelijk gemaakt worden hoe aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan.

Economie

Er mogen geen winkelpanden boven de 600 m² winkelvloeroppervlakte komen in deze verkaveling.

We stellen voor volgende voorschriften aan te passen

Algemeen

'Terrassen mogen zowel in- als uitpandig worden voorzien. Wel mogen ze de rooilijn niet overschrijden aan de zijde van Schelde en de Loskaai.'
te vervangen door 'Balustrades en zichtschermen moeten voorzien worden binnen het maximaal bebouwbaar gabariet van de woonvolumes.'

Inplanting

Het is toegestaan om de bouwlijn voor lot 1 en 4 aan de zijde van de Schelde te laten verspringen.' Dient te worden geschrapt.

Lot 2, Lot3, Lot4

Inplanting

'Gebouwen tussen de bouwstroken Hundelgemsesteenweg en aan de Schelde zijn toegelaten met een plat dak en een max. hoogte van 4m. Bestaande gebouwen die hiervan afwijken, mogen behouden blijven.'

te vervangen door 'In Lot 4 blijft de bebouwing op een voldoende afstand van de perceelsgrenzen van de aanpalende bebouwing. Ook onderling tussen de gebouwen wordt er voldoende afstand voorzien om een voldoende lichtinval, privacy en woonkwaliteit te garanderen.

Achter de hoofdgebouwen zijn enkel bijgebouwen toegelaten met een plat dak en maximale hoogte van 4m. Deze mogelijkheid geldt enkel voor de bestaande woningen die palen aan de Hundelgemsesteenweg. Van zodra de hoofdgebouwen gesloopt worden in functie van nieuwbouw moeten ook deze bijgebouwen gesloopt worden.'

3. De bijzondere voorwaarden en lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit moeten integraal worden overgenomen.

Artikel 3:
WAARBORGEN

Aan de deputatie wordt gevraagd volgende tekst met betrekking tot de verplichte waarborgen op te nemen:

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de website van de FOD Financiën, onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2023165664**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk

10 jaar (bij VK met wegeaanleg) nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

“De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

Aangezien de lasten in natura maar uitgevoerd mogen worden nadat daarvoor de nodige financiële waarborgen zijn verstrekt (*zie artikel 77§1 van het omgevingsvergunningsdecreet*), volstaat de waarborg zoals hiervoor vermeld om het verkoopbaarheidsattest aan te vragen.

Artikel 4:

Verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten aan de aanvrager:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Er is geen ruimte meer voorzien voor de ondergrondse afvalcontainers waardoor we er van uitgaan dat er zal gewerkt worden met private afvalbergingen op privaat domein waarbij het afval zal aangeboden worden aan de Hundelgemsesteenweg via de klassieke ophaling. Als toch

gekozen wordt voor ondergrondse containers, moeten die op openbaar domein gepositioneerd worden.

De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn. Gelieve de hellingen aan te duiden op het grondplan.

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.

Mobiliteit

- Alle getallen wat betreft autoparkeren zullen verder gedetailleerd moeten uitgerekend worden naargelang het aantal en de type functies die er komen. Deze moeten voldoen aan de aantallen die vermeld worden binnen de parkeerrichtlijnen.
- De ondergrondse parkeergarage moet ook kwalitatief worden vormgegeven (hellingsgraden, bochtstralen, afmetingen parkeervakken,...) en men dient te duiden hoe men de bezoekers hierin zal organiseren.
- Men zal het fietsparkeren duidelijk moeten uitwerken per functie en volgens de parkeerrichtlijnen van de stad. Ook de inrichting moet voldoen aan de minimale kwaliteitseisen.

Hemelwateroets

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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

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

Sloop

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het dossier bevat een slooppopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Onkruidbeheersing

Vanaf 1 januari 2015 geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst.

Het ontwerp mag zo weinig mogelijk vatbaar zijn voor kruidgroei. Na de realisatie moet het ontwerp beheerd kunnen worden zonder chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken en zonder zeer intensieve en dure beheersmethoden te moeten toepassen.

Aanbevelingen duurzaamheid en energie

- Kies voor energiezuinige verlichting langs wegen en paden of van gevels (conform Lichtplan van de stad Gent).
- Gebruik duurzame materialen zoals bouwmaterialen die een goede beoordeling krijgen in de tool TOTEM, FSC-houtsoorten, gerecycleerde materialen, materialen met een beperkt onderhoud, grote weersbestendigheid, lokaal geproduceerde materialen.

Belangrijke bepalingen

2025_CBS_00091 - OMV_2023165664 K - dossier in beroep - omgevingsaanvraag voor het verkavelen en het bouwrijp maken van gronden in 4 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuisvesting, collectieve ruimtes, commerciële/kantoorruimtes en aanleg van wegenis en groenaanleg - met openbaar onderzoek - Hundelgemsesteenweg en Loskaai, 9050 Gent - voorwaardelijk gunstig advies

ALGEMENE VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn verordenend.

1. In alle zones toegelaten constructies

Voorzieningen van technische aard die tot de normale uitrusting van het gebied behoren zoals elektriciteits- en gascabines, telefooncellen, pompgemalen, bufferbekkens, grachten, geluidsschermen, gronddammen of geluidsbermen e.d. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreininname) beperkt blijft.

Noodzakelijke technische voorzieningen betreffende de waterhuishouding als gevolg van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn eveneens toegelaten.

2. Integratie van technische installaties op gebouwen en technische verdiepen

Alle technische installaties moeten zo veel mogelijk binnen het volume van de gebouwen ondergebracht worden. Indien dit niet mogelijk is, moet het volume zo beperkt mogelijk gehouden worden en moet de installatie zorgvuldig ingepast worden in het architecturaal concept.

3. Publiciteitsdragers en uithangborden

Publiciteitsdragers: zijn niet toegelaten tenzij aangebracht op het straatmeubilair (informatieborden en - zuilen, wachthuisjes bij de haltes van het openbaar vervoer, etc.)

Uithangborden: zijn toegelaten onder volgende voorwaarden. Uithangborden bevinden zich minimum 2,2 meter boven het maaiveld, hebben een maximale oppervlakte van 2 m² per bedrijf of instelling en mogen niet meer dan 60 cm uit het gevelvlak steken en nooit aangebracht worden op vooruitspringende delen van de gevel (balkon, erker). Uithangborden mogen nooit tot een daling van de omgevingskwaliteit leiden. Ze moeten zich op een kwaliteitsvolle wijze inpassen in het architecturale geheel van de gevel, en moeten een duidelijk herkenbare relatie hebben met het gebouw of de plaats waar ze zijn aangebracht.

4. Integratie van gebouwen in de omgeving

Daken en dakverdieping

Er wordt geen algemene verplichting opgelegd voor wat betreft de dakvorm. Het bepalen van de gewenste dakvorm vormt het voorwerp van een afweging waarin de omgevingskenmerken in het bijzonder van de aanpalende woningen/gebouwen een rol spelen.

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Om diverse vormen van hellende daken mogelijk te maken (bv. een gebogen dak, lessenaarsdak, ?) kunnen beperkte afwijkingen van deze hellingsgraad toegelaten worden. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. In een hellend dak wordt maar één functionele bouwlaag toegelaten.

Bij een gebouw met een plat dak is er ook een teruggetrokken extra dakverdieping toegelaten en dit binnen de omschrijving van een hellend dak. Voor duidelijkheid met betrekking tot de omschrijving van het hellend dak verwijzen we naar de illustratie opgenomen in het geldende RUP, en eveneens opgenomen in de beschrijvende nota van deze omgevingsaanvraag. Ook dit teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. Dit teruggetrokken dakverdiep heeft een max. hoogte van 3m en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.

Bij Lot 1 & 4 aan zijde van de Schelde is het toegestaan af te wijken buiten de omschrijving van een hellend dak voor zover dit geen hinder veroorzaakt voor de aanpalende percelen en/of een betere integratie van het gebouw in haar omgeving oplevert. Doch dient de totale bruto-vloeroppervlakte te worden beperkt tot deze die maximaal zou worden bekomen bij het volgen van de omschrijving van een hellend dak. Ook deze teruggetrokken dakverdieping wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. Deze teruggetrokken dakverdieping heeft een max. hoogte van 3m

Wanneer gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd moet de dakvorm zo goed mogelijk afgestemd worden op het (de) aanpalende gebouw(en).

Bouwhoogte - bouwdiepte - positie van de gebouwen

De voorschriften voorzien bepalingen in verband met de maximale bouwhoogte uitgedrukt in een aantal bouwlagen. Als hoogte van een bouwlaag wordt circa 3m aangenomen. Deze hoogte is excl. de dakopbouw en -opstand die maximaal 0.5m hoog mag zijn.

Voor de bebouwing aan de Schelde dient het maaiveld van de Loskaai ter hoogte van het project als vloerpeil te worden genomen, hellingen of tredes op het openbaar domein worden namelijk niet toegestaan.

BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Zone SW2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP nr. 160 Groenas 4 - Bovenschelde zijn van toepassing.

Deze zone is algemeen bestemd voor wonen vermengd met handel, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en bedrijven. voor zover deze niet-woonfuncties verenigbaar zijn met het wonen.

Bestaande bedrijven mogen worden verdergezet en nieuwe dienstverlenende en groothandel/distributiebedrijven zijn toegelaten maar nieuwe productiebedrijven worden uitgesloten.

Dit algemeen bestemmingsvoorschrift wordt voor lot 2,3 & 4 beperkt: Toegelaten functies zijn wonen en op het gelijkvloers ook de andere bovenaan vermelde functies.

De aanleg van wegen is toegelaten.

ALGEMEEN

Gebouwen met aanduiding 'gebouw met erfgoedwaarde' mogen niet gesloopt worden.

~~Terrassen mogen zowel in- als uitpandig worden voorzien. Wel mogen ze de rooilijn niet overschrijden aan de zijde van Schelde en de Loskaai. Balustrades en zichtschermen moeten voorzien worden binnen het maximaal bebouwbaar gabariet van de woonvolumes.~~

Ondergrondse constructies zijn toegelaten, ook buiten de aangeduide bouwzones met een maximum van 4m buiten deze bebouwbaar zone, in/ uitritten mogen hiervan afwijken. Als de footprint van deze constructie groter is dan het boven gelegen volume zal een kwalitatief dakpakket voorzien worden om kwalitatieve en duurzame grassen en planten te kunnen voorzien.

De brandweerbereikbaarheid voor lot 4 wordt voorzien door het recht van doorgang onder lot 3. Lot 4 kan bijgevolg pas gerealiseerd worden na realisatie van lot 3.

INPLANTING

Op het verkavelingsplan zijn indicatieve bouwzones aangeduid. De gebouwen worden ingeplant binnen deze bouwzones.

De bouwzones mogen volledig bebouwd worden.

De voorbouwlijn op lot is 2 & 3 is strikt.

conform de voorschriften van het RUP is het mogelijk om de in het grafisch plan van het RUP aangegeven voorbouwlijnen niet te volgen voor de inplanting van de gebouwen voor zover daardoor een betere ruimtelijke ordening wordt bewerkstelligd.

~~Het is toegestaan om de bouwlijn voor lot 1 en 4 aan de zijde van de Schelde te laten verspringen.~~

Voor bebouwing geldt de 45°-regel t.o.v. de aanpalende achterperceelsgrenzen.

PARKEREN

Bij de invulling van de parkeervoorzieningen dient rekening te worden gehouden met de parkeerriichtlijnen zoals vastgelegd door de Stad Gent. In lijn met deze richtlijnen wordt bepaald dat de parkeervoorzieningen niet per afzonderlijk lot moeten worden bekeken. Het is toegestaan om de vereiste parkeerplaatsen flexibel over meerdere loten te verdelen, zonder dat elk lot afzonderlijk aan de parkeernorm moet voldoen.

Derhalve is het mogelijk om alle parkeerplaatsen te centraliseren op één specifiek lot of om deze over meerdere loten te spreiden, afhankelijk van de behoefte en praktische haalbaarheid. Op deze manier kan een efficiënte en geïntegreerde parkeervoorziening worden gerealiseerd die bijdraagt aan de optimalisatie van de beschikbare ruimte en de bereikbaarheid binnen het projectgebied.

Indien de hierop volgende vergunningsaanvragen niet in 1 aanvraag gebundeld worden zal in elke afzonderlijke aanvraag duidelijk moeten gemaakt worden hoe aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan.

GROEN

Conform de voorschriften van het RUP is voor LOT 1 een groennorm van 20m²/woonentiteit van toepassing. Het is toegestaan om de vereiste groennorm flexibel over meerdere loten te verdelen, en de oppervlakte die wordt afgestaan aan het publiek domein.

ECONOMIE

Er mogen geen winkelpanden boven de 600 m² winkelvloeroppervlakte komen in deze verkaveling.

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

Lot1

Gebouw

Inplanting

Toelichting

Voor het terrein dat zich tegen de Schelde bevindt, kiezen we voor bebouwing zonder bijgebouwen. In dit gebied bevinden zich immers geen herbruikbare gebouwen en wordt er resoluut gekozen voor nieuwe bebouwing met voldoende open ruimte rondom. Zo kan men tot een kwalitatieve woonomgeving komen.

Voorschrift

De maximale bouwdiepte van de gebouwen bedraagt 15m.

Aantal bouwlagen

Voorschrift

De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen (zie ook algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften).

Lot 2, Lot 3, Lot 4

Gebouw

Inplanting

Toelichting

Aan de zijde van de Hundelgemsesteenweg bevinden zich een aantal gebouwen met hoofdzakelijk een woonfunctie en een hoogte van ongeveer 3 bouwlagen. Achter de gebouwen zijn er een beperkt aantal lagere gebouwen.

Tussen de bouwstroken aan de Hundelgemsesteenweg en aan de Schelde bevinden zich een aantal gebouwen met hoofdzakelijk een woonfunctie en magazijn.

Voorschrift

De maximale bouwdiepte van de hoofdgebouwen bedraagt 15m.

~~Gebouwen tussen de bouwstroken Hundelgemsesteenweg en aan de Schelde zijn toegelaten met een plat dak en een max. hoogte van 4m. Bestaande gebouwen die hiervan afwijken, mogen behouden blijven.~~

In Lot 4 blijft de bebouwing op een voldoende afstand van de perceelsgrenzen van de aanpalende bebouwing. Ook onderling tussen de gebouwen wordt er voldoende afstand voorzien om een voldoende lichtinval, privacy en woonkwaliteit te garanderen.

Achter de hoofdgebouwen zijn enkel bijgebouwen toegelaten met een plat dak en maximale hoogte van 4m. Deze mogelijkheid geldt enkel voor de bestaande woningen die palen aan de Hundelgemsesteenweg. Van zodra de hoofdgebouwen gesloopt worden in functie van nieuwbouw moeten ook deze bijgebouwen gesloopt worden.

Aantal bouwlagen

Voorschrift

De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen (zie ook algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften).