



2025_CBS_00125 OMV_2024083443 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 30 woonentiteiten met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van de bestaande gebouwen, het rooien van bomen en het exploiteren van een tijdelijke bemaling en een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Grotesteenweg-Noord, 9052 Gent - Vergunning

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 Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT NV met als contactadres Foreestelaan 86 bus 201, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024083443) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 4 juli 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 30 woonentiteiten met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van de bestaande gebouwen, het rooien van bomen en het exploiteren van een tijdelijke bemaling en een warmtepomp
- Adres: Grotesteenweg-Noord 73-85, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie A nrs. 88C, 89D, 89F, 90V, 90X, 90W, 90S, 93K en 472E

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

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 december 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Momenteel loopt dezelfde aanvraag (OMV_2023122256) in 2^{de} aanleg bij de deputatie Oost-Vlaanderen. De aanvraag werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd op 24/10/2024. Momenteel loopt de periode om nog beroep in te dienen tegen deze vergunning.

De aanvraag bevindt zich langsheen de Grotesteenweg-Noord. Langs deze steenweg komen zowel woonvolumes als nevenfuncties voor. Aan de overzijde bevindt zich het Technopark-Zwijnaarde. Het projectgebied omvat een aantal percelen waar op vandaag rijwoningen staan. Achter het projectgebied bevindt zich het natuurgebied Parkbos.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van een bestaande huizenrij. Het nieuwe gebouw kent een gevelbreedte van 54 m. Het gebouw kent aan de rechterzijde een bouwhoogte van 19,50 m (6 bouwlagen). Richting de zuidwestelijke kant bouwt het gebouw af naar vijf, vier en drie bouwlagen.

De bouwdiepte aan de zuidkant, ten aanzien van de bestaande woningen, bedraagt 13,5 m en aan de kopse kant (noordoosten) bedraagt de bouwdiepte op het verdiep 16,2 m.

Qua invulling wordt op het gelijkvloers een commerciële ruimte van 85 m² voorzien. Het bijhorende woonprogramma bestaat uit 30 appartementen. Er wordt een ondergrondse garage voorzien met 31 autoparkeerplaatsen. De ondergrondse parkeergarage wordt bereikt via een centrale doorrit.

Qua omgevingsaanleg wordt er achteraan een vrijstaande fietsenstalling voorzien van iets meer dan 100 m² en een padenstructuur achter het gebouw.

Openbaar domein(groen)/rooilijn

De aanvraag bevat een rooilijnaanpassing waarvoor in kader van het lopende dossier in 2^{de} aanleg reeds een gemeenteraadsbeslissing werd genomen op 23/09/2024. De bestaande rooilijn rond het fiets- en wandeltracé wordt met 3 m opgeschoven zodat het tracé verbreed wordt. Op het aanpalende perceel aan de oostkant komt een fiets- of wandeltracé tussen de Grotesteenweg-Noord en de parkbosbruggen. Hiervoor werd vrij recent een rooilijn vastgelegd. Dit tracé is op vandaag tot tegen de perceelsgrens voorzien. Met deze aanvraag wordt dit tracé verbreed door een extra afstand van circa 3 m van het projectgebied van de aanvraag op te

nemen in het openbaar domein. Op die manier is er extra ruimte om de groene achterliggende bestemming (RUP 'Groen') en invulling door te trekken naar de steenweg en op die manier zichtbaar en voelbaar te maken vanop de straat. Hiervoor wordt dus een nieuwe rooilijn gevestigd op de oostelijke grens van het nieuwe gebouw.

Achter het gebouw wordt bijkomend een openbare groenzone aangelegd van ca. 430 m². Deze nieuwe openbare groenzone sluit aan bij de achterliggende groene bestemming uit RUP 'Groen' en aan de verbreding van het fietspad.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren van een tijdelijke bemaling en een geothermische warmtepomp. De 25 boringen voor het BEO-veld zullen niet dieper gaan dan 150 m diep zijn (lokaal dieptecriterium = 150 m) en zijn dus niet ingedeeld.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m ³ /u tot en met 100 m ³ /u) lozen van bemalingswater klasse 2 Nieuw	28 m ³ /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) geothermische warmtepomp klasse 3 Nieuw	25,5 kW
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld bemaling ikv de uitvoering van bouwwerken klasse 2 Nieuw	83502 m ³ /jaar

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 28/03/2019 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 8 appartementen en handelsruimtes en het inrichten van de achterliggende bestaande parking en verdere omgevingsaanleg na het slopen van de bestaande gebouwen en bijgebouwen (OMV_2018071455).
- Op 04/11/2021 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van een bestaande huizenrij (OMV_2021106266).
- Op 17/11/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor gent-ruilverkaveling schelde-leie: de aanleg van fietspaden deel 2 (f6+f7) (OMV_2021148367).
Hiervoor werd dus een rooilijn vastgelegd die met deze aanvraag verbreed wordt.

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 20/08/1974 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een woning. (1974 ZW 1342)
- Op 23/01/1975 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen woning. (1974 ZW 1368)
- Op 19/06/1986 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een winkel met meergezinswoning na afbraak van bestaande gebouwen. (1986/290)
- Op 09/03/2006 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (2005/70158)
- Op 12/09/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van drie aan elkaar palende woningen met bijgebouwen. (2011/70129)
- Op 07/03/2013 werd een weigering afgeleverd voor herindelen van woning met huisnummer 75, toegankelijk maken van woning door plaatsen lift, aanpassen van de gevels en daken van de woning met huisnr. 75, samenvoegen van woning met huisnr. 75 met woning met huisnr. 77. (2012/70206)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 augustus 2024 onder ref. 002725-008/PV/2024:

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 9 september 2024 onder ref. AV/411/2024/01134:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met vermelde inlichtingen en beperkingen. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 12 september 2024 onder ref. AD-21-996 – 3de advies:

Drinkwater

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben geen opmerkingen en/of bezwaren voor de nieuwbouw van een meergezinswoning met ondergrondse parking en commerciële ruimte.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de bouwaanvraag in centraal gebied.

In de straat ligt een gescheiden rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

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 300 liter per IE (IE = Inwoners Equivalent) tot 10 IE en met een minimale inhoud van 2.000 liter. Nadien volstaat 225 liter per bijkomend IE, 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:

- * het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;*
- * 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

- er zijn geen wijziging aan het rioleringsplan te zien, dus behoud van oorspronkelijk advies

De aanvraag betreft de sloop van een bestaande huizenrij (nr 77 – 85) , de nieuwbouw van een meergezinswoning met ondergrondse parking en een commerciële ruimte. Er zullen 30 entiteiten voorzien worden

De aanvraag gaat gepaard met de aanleg van openbaar groen. Op vraag van de stad wordt een buffervoorziening voorzien voor het bufferen van het fietspad.

Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. In de straat ligt een gescheiden stelsel waarop moet worden aangesloten.

Verbouwing/sloop: bij de afbraak van de bestaande gebouwen dient de nodige aandacht besteed te worden aan de afdichting van de bestaande rioolaansluiting Deze dient afgedicht te worden op de grens van het perceel.

Verbouwing/sloop: De bestaande aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel van de grotesteenweg-Noord dient bij voorkeur hergebruikt te worden. Gezien de meerdere huisaansluitingen van de bestaande woningen, moet er gewerkt worden naar een bestaande aansluiting.

Infiltratiemetingen: er is een infiltratierapport toegevoegd aan het dossier

Er zijn 3 metingen uitgevoerd dmv Porchet-proef . Uit de metingen kan niet worden afgeleid hoelang er is voorverzadigd voor de proef. De proeven zelf zijn voldoende lange gemeten met

Grondwatermetingen: in de nota ontwerpbundel wordt verwezen naar grondwatertafelmetingen. Deze zijn genomen in mei 2023 en september 2023. Hierbij zijn dus geen gegevens beschikbaar tijdens de winterperiode wanneer de hoogte grondwaterstanden zich voordoen. In lei 2023 is reeds een grondwaterstand van -0.90-mv mogelijk. Bijgevolg wordt de wadi zeker niet lager voorzien dan -0.50m-mv

Volgens de verordening moeten volgende gegevens van de infiltratievoorziening vermeld worden op de plannen: de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale aangesloten horizontale dakoppervlakte, de verharde grondoppervlakte in vierkante meter en de locatie en niveau van de overloop. Dit ontbreekt in het dossier. Tevens zijn er een paar onduidelijkheden in het dossier

Omgevingsbundel:

** op pag 2 van deze bundel worden volgende gegevens vermeld:*

- wadi 1 (5) = wadi met natuurlijke spelaanleiding*
- wadi 2 (6) = wado 2 met glooiend speellangdschap*
- infiltratie en bufferbekken met zittreden en zitrand (8)*

** Op pag 14 wordt verwezen naar een hemelwaternota maar deze is niet toegevoegd in dossier?*

Er zijn wel toevoegingen van pdf over hergebruik, groendak, indeling van de dak/verhardoppervlakten, maar een echte nota is ons onduidelijk.

Op het rioleringsplan wordt maar 1 infiltratie-buffervoorziening vermeld.

Het is onduidelijk hoeveel oppervlakte (dak/verhard) zal aansluiten op wadi 1 en op wadi 2 en op de infiltratievoorziening. Elke wadi dient te worden gedimensioneerd volgens aangesloten oppervlakte.

De berekening is dus onduidelijk en niet éénduidig. Gelieve dit te verduidelijken in een duidelijk aangepast hemelwaternotat. Verder is niet duidelijk of een verbinding tussen beide wadi's zal worden voorzien .

Bij het plannen van de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

De septische put is voldoende gedimensioneerd cfr het aantal voorziene IE's volgens vermeld op de plannen.

Zowel het private DWA-stelsel als RWA-stelsel dient gravitair te worden aangesloten op de openbare riolering. Aansluiten met een persleiding in het huisaansluitputje wordt niet toegelaten.

Algemeen Besluit

Het ontwerp wordt als volgt geadviseerd "gunstig met voorwaarden"

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- Tijdens de afbraak/ loos van de woningen dienen de bestaande rioolaansluitingen in kaart gebracht te worden en duidelijk vermeld te worden op plan bestaande toestand.*
- De nodige aansluiting op de riolering in de nieuwe toestand dienen te worden afgestemd op de bestaande rioolaansluitingen. Nieuwe aansluitingen op de riolering zijn niet mogelijk.*
- Er dient steeds gravitair te worden aangesloten op de openbare huisaansluitputjes.*
- De hemelwaternota dient verduidelijkt te worden volgens bovenstaande bemerkingen*
- Het rioleringsplan dient te worden aangepast volgens bovenstaande bemerkingen*
- Bijkomende dient een werfinplantingsplan te worden opgemaakt waarbij duidelijk is dat de plaats van de infiltratievoorziening zal worden gevrijwaard van verdichting (stockage van gronden/materialen is verboden)*
- Dit plan inzake afzetten van de infiltratiezones dient steeds zichtbaar op de werf aanwezig te zijn tijdens uitvoering van de werken (uithangen in de werfkeet). FARYS kan sporadisch controle doen op de werf ter controle dat dit gevolgd wordt door de aannemer bouwwerken.*
- Gelieve FARYS op de hoogte te brengen van de start van de werken.*

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 17 september 2024 onder ref. 5000075050:

Voor het project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

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

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

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

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

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

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

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstellingelektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 30 juli 2024 onder ref. JMS 508406:

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

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*

** Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen: <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

** Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze

klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 29 juli 2024:
Netuitbreiding nodig:

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

*Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:
Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

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

*Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10
cbs@wyre.be.*

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

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

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

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu) afgeleverd op 16 september 2024 onder ref. OVL-05320-A:

Aanvraag

Het project omvat de bouw van een appartementsgebouw met ondergrondse parkeergarage op het adres Grotesteeweg-Noord 73-85 te 9052 Zwijnaarde. Voor de aanleg van de ondergrondse garage is een tijdelijke bemaling vereist. De aangevraagde bemaling is voor max. 83 502 m³/jaar en max. 674 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 8 maanden. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 4,66 mmv. Rubriek 53.2.2b)2° (klasse 2) is van toepassing.

Hydrogeologie

Op het terrein werden 3 elektrische sonderingsproeven uitgevoerd en er werd ook 1 peilbuis geplaatst ter hoogte van sondering 1. De peilbuis heeft een filterstelling van 1,0 – 3,0 m-mv. De grondwaterstand werd tweemaal opgemeten, op 17/05/2023 en op 27/09/2023 en bedroeg respectievelijk +7,17 mTAW (0,90 m-mv) en +6,47 mTAW (1,60 m-mv).

Op basis van de sonderingen wordt het Quartair ingeschat tot een diepte van 18,1 m-mv. Dit bestaat voornamelijk uit fijn zand, met een venige klei laag tussen 16 -18,1 m-mv. Tussen 18,1 en

36,1 m-mv wordt de Formatie van Tielt en Hyon (glaucaniet houdend zand) waargenomen. Onder 36,1 m-mv wordt de ondoorlatende klei van Kortrijk aangetroffen.

Voor de berekening van het te verwachten debiet en de invloedstraal wordt uitgegaan van het hoogst opgemeten grondwaterpeil, namelijk +7,17 mTAW. Voor de zettingsberekeningen wordt uitgegaan van het laagst opgemeten peil van +6,47 mTAW.

Bemalingsconcept

De bemaling zal uitgevoerd worden als een gravitaire filterbemaling rondom de bouwput, aangezet op ca. 10m onder maaiveld. Voor de liftputten wordt een lokaal filterkader voorzien. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag. De invloedstraal werd berekend en bedraagt ca. 340 m.

Zettingen

De max. berekende absolute zetting buiten de bouwput bedraagt ca. 15-20 mm. De effectief optredende zettingen dienen opgevolgd te worden. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt t.h.v. een zettingsgevoelige constructie van derden wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd.

Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt. VMM verwijst hiervoor ook naar art. 5.53.1.3 van VLAREM II waarin staat dat de exploitant alle voorzorgen neemt ter voorkoming van schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning.

Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist. De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone.

Verdroging

De berekende invloedstraal van de bemaling reikt niet tot een habitat- of vogelrichtlijngebied, VEN en IVON gebieden.

Lozing

In voorliggende aanvraag wordt voorgesteld om het bemalingswater te lozen op de RWA ter hoogte van het Technologiepark Zwijnaarde.

Wat betreft de lozing wordt verwezen naar het advies van de entiteit binnen de VMM bevoegd voor de advisering van afvalwater.

Termijn

De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 8 maanden.

Advies

Gelet op het voorgaande wordt een gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 53.2.2.b)2°) voor een termijn van 8 maanden vanaf de start van de bemaling en een debiet van max. 674 m³/dag en 83 502 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 4,66 m-mv voor een project

gelegen te Grotesteenweg-Noord 73-85 te Zwijnaarde, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

- De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2024083443).
- Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:
 - > Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).
- Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.
- Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil wordt de zettingsmeting terug opgestart volgens bovenstaande frequentie. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt t.h.v. een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.

Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu) afgeleverd op 29 augustus 2024:

De VMM-Advisering Afvalwater adviseert gunstig voor het lozen van 28 m³/uur / 674 m³/dag (tijdens de bemaling, gedurende 4 maanden) bedrijfsafvalwater met 2C stoffen op oppervlaktewater, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op oppervlaktewater.

Volgende bijzondere voorwaarde is van toepassing:

* As : 50 µg/l

De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.

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

Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent – deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010). De locatie is volgens dit RUP gelegen in art. 7 Woongebied met volgende voorschriften.
Artikel 7 : Woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor kleinschalige toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven, voor zover deze activiteiten landschappelijk en functioneel geïntegreerd kunnen worden in de woonomgeving en het draagvlak van de bosrijke omgeving niet overschrijden.

Bestaande handel, dienstverlening, ambacht, kleinbedrijf en horeca kunnen blijven bestaan en uitbreiden voor zover door de uitbreiding het draagvlak van de omgeving niet wordt overschreden. Zowel voor het voortbestaan van de activiteiten als voor de uitbreiding ervan, geldt de strikte voorwaarde dat deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd.

Minimaal dienen volgende inrichtingsprincipes gerespecteerd te worden:

- *er worden geen nieuwe afzonderlijke bijgebouwen op de gebiedsgrenzen gerealiseerd;*
- *nieuwe activiteiten en functiewijzigingen die niet overeenstemmen met de hoofd- of nevenbestemming zijn verboden;*
- *bestaande activiteiten, andere dan wonen, kunnen blijven bestaan; verbouwen, herbouwen en uitbreiden is mogelijk op voorwaarde dat langs de perceelsgrenzen grenzend aan een gebied met een andere bestemming dan woongebied, op het eigen terrein, op het ogenblik van de verbouwing, het herbouwen of de uitbreiding een dicht bebost groenscherm wordt aangelegd dat een landschappelijke inkleding garandeert in functie van het optimaal integreren van de bebouwing en activiteiten in de omgeving. Dit groenscherm bestaat uit een streekeigen heestermassief minimum 5 m breedte. Het groenscherm is verplicht opgenomen in de vergunningsaanvraag en wordt ten laatste gerealiseerd in het eerstvolgend plantseizoen na de ingebruikname van het vergunde gebouw of constructie.*

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

4.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 06/11/2023 met referentienummer 27767 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

Volgens het programma van maatregelen dient er een uitgesteld en gefaseerd vooronderzoek te gebeuren. Na de sloop van de gebouwen dient een landschappelijk bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

<https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/27767>

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Algemeen geplande toestand

- nieuwe waterdoorlatende verharding ($\sim 146,7 \text{ m}^2$)
- nieuwe verharding waarbij het hemelwater naar een aanpalende onverharde strook afwatert ($\sim 198,3 \text{ m}^2$)
- oppervlakte boven ondergrondse kelder ($\sim 460 \text{ m}^2$)
- nieuwe plat dak ($924,48 \text{ m}^2$) waarvan $514,58 \text{ m}^2$ wordt aangelegd als groendak en $231,4 \text{ m}^2$ wordt aangelegd als terras aangesloten op hemelwaterput
- fietsstalling ($98,12 \text{ m}^2$) aangelegd als groendak
- hemelwaterput ($41\ 070 \text{ l}$)
- infiltratievoorziening ($74,8 \text{ m}^3$ en $289,46 \text{ m}^2$ - 50 cm diep)

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Verharding

De oppervlakte boven de ondergrondse parking wordt volgens het dossier gedeeltelijk aanzien als onverhard, waterdoorlatend of met natuurlijk afvloeiing.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden, die verhinderen dat het hemelwater infiltreert, wordt niet in rekening gebracht bij de onverharde zone.

Er wordt berekend dat er ongeveer een oppervlakte van 460 m^2 boven de ondergrondse kelder gelegen is.

Waterdoorlatende verharding:

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Verharding met natuurlijke infiltratie:

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van $41\ 070 \text{ m}^3$ voorzien. Er worden 8 woongelegheden van de 30 op de hemelwaterput aangesloten.

Er worden aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien en naar de tuin, indien aanwezig. Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Groendak

Het groendak (612,7 m²) moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Infiltratievoorziening

Voor de berekening van de oppervlakte van de infiltratievoorziening wordt rekening gehouden met volgende oppervlakte

-oppervlakte boven ondergrondse kelder (~ 460 m²)

-gebouw/fietsstalling (717 m²)

Aangezien 8 woonentiteiten zijn aangesloten wordt de oppervlakte verminderd met 240 m².

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op een oppervlakte van 937 m² en moet een volume en oppervlakte hebben van resp. 23425 l en 75 m².

De infiltratievoorziening is bovengronds, niet dieper dan 50 cm. De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 74,8 m³ en een oppervlakte van 259,46 m².

De infiltratievoorziening en hemelwaterput zijn correct gedimensioneerd volgens de GSV. Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater (CIW-rapport, 2023).

Bemaling

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

De impact van het bouwproject op het overstromingsregime wordt behandeld in de waterparagraaf voor SH.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

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

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat, mits voldaan is aan bovenstaande voorwaarden, voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Natuur

Boom nr. 1 staat in de toekomstige openbare groenzone en dient behouden te worden. Dit is nu zo voorzien in de ontwerpbundel omgevingsaanleg, maar deze boom staat niet op plan 'nieuwe toestand'. De boom nr. 2 staat wel zeer dicht bij de nieuwe ondergrondse parkeergarage (wordt opnieuw behouden volgens de ontwerpbundel omgevingsaanleg, maar deze boom staat niet op plan 'nieuwe toestand'). De meeste overige kleinere bomen bevinden zich in de bouwzone. Wat echter kan behouden worden van opgaand groen en van bomen, dient wel effectief behouden te worden.

De invloed van de bemaling op natuur wordt beperkt door de hoeveelheid opgepompt grondwater te beperken door te werken met peilsturing, door te infiltreren, door te lozen op oppervlakte water en door bevoeiing te voorzien voor de nabij gelegen bomen. Dit wordt ook verder besproken.

Stikstof

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

Bemaling

Het bemalingswater wordt geloosd in oppervlakte water.

Het betreft een tijdelijke activiteit en het oppervlakte water staat niet direct in verbindingen met speciale beschermingszones of VEN gebieden.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. GEMEENTERAAD

De aanvraag omvat de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg. De gemeenteraad nam hiervoor een beslissing op 23 september 2024. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

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

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op het feit dat dit dossier inhoudelijk hetzelfde is als het lopende en reeds besliste dossier in 2^{de} aanleg bij de deputatie Oost-Vlaanderen is onderstaande beoordeling dezelfde als in het voorgaande dossier.

10.1. Advies Team Stadsbouwmeester

Dit project kent een lange historiek en werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 20 oktober 2022 en 20 december 2022. Nadien was er afstemming via overleg en via email.

De bijsturing van het ontwerp betreft een update ten aanzien van de eerder geformuleerde opmerkingen van Team Stadsbouwmeester in de lopende vergunningsaanvraag. De bijgestuurde plannen werden voorbesproken via bilateraal overleg, waar ze gunstig werden ontvangen en geadviseerd.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

10.2. Functionele inpasbaarheid en schaal

Functionele inpasbaarheid

Het voorstel gaat uit van een woonontwikkeling in combinatie met een commerciële ruimte op het gelijkvloers. Zoals ook in eerste aanleg al meegegeven kan deze commerciële ruimte hier aanvaard worden omdat in de oorspronkelijke toestand hier ook een andere functie dan wonen aanwezig was in een van de woningen. Bovendien is de ligging aan het fiets- en wandeltracé en vlakbij de steenweg een ideale zichtlocatie voor dergelijke invulling.

Het projectgebied is gelegen in een stedelijk woongebied. Het spreekt voor zich dat een woonontwikkeling past in deze bestemming.

Er worden zowel grote als kleine appartementen voorzien volgens de mix uit het algemeen bouwreglement. Gelet op de grootte van het perceel is de woningtypetoets enkel richtinggevend. De woningtypetoets duidt ook geen voorkeur voor een bepaalde typologie aan op deze plek.

Schaal

Het project is niet gelegen in een knooppunt volgens de structuurvisie Ruimte voor Gent 2030. Dit betekent dat er normaalgezien de basisschaal van drie bouwlagen dient toegepast te worden. De stedelijke schaal (4 à 5 bouwlagen met een maximum van 6 bouwlagen) kan voorzien worden ter hoogte van brede stukken openbaar domein, ter hoogte van parken of langs steenwegen. In dit geval situeert het project zich aan een steenweg, aan een nieuw wandel- en fietspad, aan een achterliggende groenpool (Parkbos) en wordt er in het voorstel een nevenfunctie op het gelijkvloers gezien aan de hoek. De impact van de 6 bouwlagen naar de omliggende omgeving is hier vrij beperkt aangezien de dichtstbijzijnde woningen zich op meer dan 30 m bevinden. De 6^{de} bouwlaag blijft beperkt tot de kop van het gebouw en is uitgelijnd met de bebouwing aan de rechterkant.

Aan de linkerkant blijft de volumetrie beperkt tot drie bouwlagen. Dit als overgang naar de aanpalende woningen die twee bouwlagen met een hellend dak hebben. Ook de bouwdiepte is aan de linkerkant beperkt tot 13,5 m. Dit is meer dan de gangbare bouwdiepte van 12 m op het verdiep in een stedelijke context maar kan, rekening houdend met een toekomstscenario voor de linker aanpalende, hier aanvaard worden.

Qua schaal integreert het gebouw zich voldoende in de omgeving.

10.3. Woonkwaliteit, fietsenstalling en private buitenruimte

Het grootste struikelblok van dit dossier in eerste aanleg was de inrichting van de achterliggende zone. De fietsenstalling was te groot, de inrichting oogde rommelig en er was te weinig connectie tussen het gebouw en de achterliggende ruimte. Hiervoor werden met in de nieuwe PIV de nodige aanpassingen gedaan.

De nieuwe fietsenstalling is zo'n 20 m² kleiner en nog belangrijker, deze is nu uitgelijnd met de groenzone. Dit maakt de fietsenstalling wel aanvaardbaar. De inplanting, in de lijn met de nieuwe groenzone, is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Idem voor de oppervlakte van 100 m². Deze is nog steeds aanzienlijk maar het gaat hier om een vrij groot projectgebied waarbij enkele percelen werden samengevoegd waarbij men nu kiest voor 1 vrijstaand volume voor het ganse project.

De pergolaconstructie werd geschrapt. Op die manier blijven de constructies in de achtertuinzone tot het minimale beperkt. Dit is positief.

Tot slot werd ook de bovengrondse infiltratievoorziening aangepast naar een meer natuurlijke aanleg zonder keermuren.

Binnen het volume werd een rechtstreekse toegang voorzien vanuit de hoogste volumes op de kop naar de achterliggende ruimte. Op die manier moeten de bewoners niet rondom het gebouw stappen om gebruik te maken van de tuinzone. Deze aanpassing is positief aangezien de achtertuin intensiever gebruikt zal worden. Ook de bereikbaarheid vanuit het gebouw naar de vrijstaande fietsenstalling achterin is positief.

10.4. Mobiliteitstoets

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke aanleg, bekijken we de voorgestelde aangepaste parkeeroplossingen.

In de bestaande toestand zijn er een 5-tal opritten vanop de steenweg naar de aparte percelen. Deze aanvraag bundelt deze percelen tot één geheel met één duidelijke toegang. Dit zorgt ervoor dat het aantal conflictpunten met het fietspad sterk gereduceerd wordt. De steenweg kan de bijkomende verwachte verkeersbewegingen door het toenemende aantal bewoners opvangen.

In tegenstelling tot de aanvraag in eerste aanleg werd het fietsparkeren meer verspreid. Er worden nu 5 fietsenstallingen voorzien in plaats van 3.

De parkeerrichtlijnen vragen het volgende:

- Bewoners:
 - minimum 97 fietsparkeerplaatsen en 3 voor bezoekers

- minimum 24 tot maximum 60 autoparkeerplaatsen voor bewoners en minimum 6 tot maximum 15 voor bezoekers
- Voor winkelruimtes vragen we minimum 2 fietsparkeerplaatsen en geldt enkel een maximaal aantal autoparkeerplaatsen (3) en kan er dubbel gebruik gemaakt worden van de parkeerplaatsen voor bewoners.

Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project.

Fiets

- Aantal:
 - Er worden 5 fietsstallingen voorzien met in totaal 102 fietsparkeerplaatsen, dit is ruim voldoende:
 - * 2 stallingen met 8 buitenmaatse fietsen en 4 in hoog-laagsysteem naast de oprit van de wagens.
 - * 1 stalling aan de achterzijde, naast de oprit van de wagens met plaats voor 18 fietsen in een dubbellaagssysteem. Deze kunnen geopend worden a.d.h.v. meerdere poorten.
 - * 1 stalling met 59 (waar 2 buitenmaatse) fietsen achter de meergezinswoningen in de tuinzone.
 - * 1 stalling met plaats voor 13 fietsen, dubbellaags, toegankelijk langs de achterzijde van het perceel.
- Inrichting:
 - Alle stallingen bevinden zich op het maaiveld en zijn vlot bereikbaar, overdekt en afgesloten.
 - De fietsparkeerplaatsen zijn comfortabel ingericht, volgens de parkeerrichtlijnen van Stad Gent.
- Er worden 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien volgens de nota, die niet zichtbaar zijn op de plannen. Er is voldoende ruimte op eigen terrein om deze stallingen te voorzien.

Auto

- Er zijn 31 plaatsen voorzien in de ondergrondse parking. Het aantal parkeerplaatsen valt binnen de vorkwaarde.
- We kunnen akkoord gaan om het beperkt aantal bezoekersplaatsen af te wentelen op het openbaar domein.
- De helling is niet breed genoeg voor wagens om te kruisen, waardoor er een voorrangsregeling moet geïmplementeerd worden (bvb rood-groenlicht).
- De autoparkeerplaatsen in de ondergrondse parking zijn ruim en comfortabel.

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.

10.5. Openbaar domein

De aanvraag bevat een nieuwe rooilijn en een nieuw stuk openbaar groen. Dit nieuw openbaar domein werd reeds door de gemeenteraad goedgekeurd.

De rooilijn gaat over een verbreding van het fiets- of wandeltracé en het doortrekken van het achterliggende natuurgebied naar de straat. De nieuwe openbare groenzone sluit aan bij de achterliggende groene bestemming en vangt de groenlast van 20 m² openbaar groen per entiteit op.

Voor de over te dragen zones werden al inrichtingsplannen uitgetekend met een beplantingsvoorstel (indicatief volgens de ontwerpbundel omgevingsaanleg). Gezien de precieze ligging van het toekomstige fietspad nog niet gekend is (rotonde zal aangepast worden), moet de bomenrij langs het fietspad nog niet aangeplant worden ikv deze bouwaanvraag. Ook het achterliggende stuk hoeft niet aangelegd te worden ikv deze aanvraag. In overleg met Natuurpunt (die de loods gaat beheren) en volgens de visie van inrichting van dit deelgebied van het RUP Groen, kunnen later de inrichtingswerken door de stad uitgevoerd worden.

Boom nr. 1 staat in de toekomstige openbare groenzone en dient behouden te worden. Dit is nu zo voorzien in de ontwerpbundel omgevingsaanleg, maar deze boom staat niet op plan 'nieuwe toestand'.

De principes en de ligging van de rooilijn zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

BEMALING

Bodem en grondwater

Er wordt een bemaling aangevraagd voor de aanleg van een kelder (max. 54,4 x 33,5 m) met 3 liftputten. De bemaling wordt aangevraagd voor max. 83 502 m³/jaar, 674 m³/dag, 28 m³/uur. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 248 kalenderdagen (8-9 maanden). De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt 4,66 m onder het maaiveld (- mv) en lokaal voor de liftputten tot 6,01 m onder het maaiveld.

Het bemalingswater wordt geloosd in de RWA riolering.

Hydrogeologie

Op het terrein werden 3 elektrische sonderingsproeven uitgevoerd en er werd ook 1 peilbuis geplaatst ter hoogte van sondering 1. De peilbuis heeft een filterstelling van 1,0 – 3,0 m-mv. De grondwaterstand werd tweemaal opgemeten, op 17/05/2023 en op 27/09/2023 en bedroeg respectievelijk +7,17 mTAW (0,90 m-mv) en +6,47 mTAW (1,60 m-mv).

Op basis van de sonderingen wordt het Quartair ingeschat tot een diepte van 18,1 m-mv. Dit bestaat voornamelijk uit fijn zand, met een venige klei laag tussen 16 -18,1 m-mv. Tussen 18,1 en 36,1 m-mv wordt de Formatie van Tielt en Hyon (glauconiet houdend zand) waargenomen. Onder 36,1 m-mv wordt de ondoorlatende klei van Kortrijk aangetroffen.

Voor de berekening van het te verwachten debiet en de invloedstraal wordt uitgegaan van het hoogst opgemeten grondwaterpeil, namelijk +7,17 mTAW. Voor de zettingsberekeningen wordt uitgegaan van het laagst opgemeten peil van +6,47 mTAW.

Bemalingsconcept

De bemaling zal uitgevoerd worden als een gravitaire filterbemaling rondom de bouwput, aangezet op ca. 10 m onder maaiveld. Voor de liftputten wordt een lokaal filterkader voorzien. Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag. De invloedstraal werd berekend en bedraagt ca. 340 m.

Het advies van de VMM, team advisering Grondwater is gunstig voor het gevraagde debiet. Volgende bijzondere voorwaarde wordt conform het advies opgenomen: De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2023122256).

Webapplicatie DOV

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

1° het merk en serienummer

2° het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

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

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

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Peilsturing

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt een peilsturing van de bemaling opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwphase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Retourbemaling

Voor het onttrekken van het grondwater wordt een vacuümbemaling toegepast. Retour via putten is niet mogelijk omdat er niet voldoende ruimte aanwezig is. Er wordt aangegeven dat een deel van het bemalingswater geherinfiltrerd kan worden in de wadi die op de projectsite aangelegd zal worden.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat het bemalingswater moet maximaal geïnfiltrerd worden via wadi. Er mag niet geloosd worden op de gemengde riolering of de DWA.

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

Zettingen

De theoretische absolute eindzettingen voor de algemene uitgraving bedragen minder dan 20 mm. Voor het uitgraven van de liftputten worden er wel zettingen boven 20 mm berekend (respectievelijk 26,9 mm, 21,5 mm en 20,8 mm in de verschillende sonderingputten). De aanvrager geeft aan dat het risico aanvaardbaar is aangezien:

- het gaat om theoretisch berekende eindzettingen
- de zettingen niet onmiddellijk optreden en de bemaling voor de liftputten slechts twee weken actief Er wordt in het dossier wel aangeraden om de werkelijk optredende zettingen op te volgen met behulp van zettingsbouten ter hoogte van de gebouwen in de omgeving en om voor de opstart van de werken een nulmeting uit te voeren. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt t.h.v. een zettingsgevoelige constructie dient de bemaling te worden bijgestuurd. Vanaf 20 mm dient deze te worden stilgelegd.

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

Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:

- Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettings meting (nulmeting).
- Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.
- Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil wordt de zettingsmeting terug opgestart volgens bovenstaande frequentie. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt t.h.v. een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalsscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.

Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Hierop is geen significante impact te verwachten. De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone.

Er wordt wel overschrijdingen van het indelingscriterium van arseen in het grondwater vastgesteld. Uit de achtergrondwaardenkaart van OVAM blijkt dat de achtergrondconcentratie van arseen 5 tot 10 µg/l bedraagt ter hoogte van de onderzoekslocatie. Er wordt een lozingsnorm voor arseen aangevraagd zie verder.

Geluid

De pompen zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Fauna en flora

De berekende invloedstraal van de bemaling reikt niet tot een habitat- of vogelrichtlijngebied, VEN en IVON gebieden.

Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. In de buurt is een natuurgebied gelegen.

In het dossier wordt er aangeraden om het grondwaterpeil ter hoogte van het natuurgebied op te volgen, zowel voor als tijdens de bemaling. De peilbuis dient een filterstelling te hebben in de bovenste zandlaag, tussen 5,0 en 7,0 m-mv. Het grondwaterpeil in rust dient opgemeten te worden, gedurende minstens twee maand voor de start van de bemalingswerken om de twee weken.

Tijdens de bemalingswerken wordt er aangeraden om het peil met een automatische logger op te volgen.

Het grondwaterpeil dient niet enkel gemonitord te worden aan de grens van het door Natuurpunt beheerde natuurgebied. Ook de grondwaterschommelingen van het grasveld met eikenbomen van de rotonde en de boszone aan de overzijde op de campus Ardoyen (perceel 113L) dienen bijgehouden te worden aan de hand van peilbuizen (tweewekelijks controleren). Indien de grondwatertafel er zakt - wat volgens de theoretische berekeningen het geval zal zijn (tot meer dan 1,5 m!) - dan moeten deze zones bevoeid worden (met bemalingswater indien zuiver genoeg) op het ogenblik dat in de droge periode (van 1 maart tot en met 1 oktober) er 10 dagen geen neerslag is gevallen (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent.

Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent.

Het bemalingswater zal geloosd worden via de RWA van de Grotesteenweg-Noord.

De lozing van bedrijfsafvalwater met lozingsnorm voor arseen (50 µg/l), rubriek 3.4.2 wordt aangevraagd.

Deze rubriek wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd door de VMM, afdeling operationeel waterbeheer voor het lozen van 28 m³/uur – 672 m³/dag (tijdens de bemaling, gedurende 8 maanden).

Volgende bijzondere voorwaarden worden conform het advies van de VMM, afdeling operationeel waterbeheer opgelegd:

-Volgende bijzondere lozingsnorm is van toepassing:

-As: 50 µg/l

-De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom “indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)” van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.

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

-Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.

WARMTEPOMP

Bodem en grondwater

Het beo (boorgat energie opslag)-veld wordt aangelegd met 25 boring van 150 m diepte. Het afgesloten koelmiddel dat gebruikt wordt in de buizen is glycol-water.

Het dieptecriterium voor rubriek 55 bedraagt op de locatie 150 m, het beo-veld is bijgevolg niet ingedeeld.

Als opmerking wordt meegegeven:

De boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van Vlarem II. De exploitant wordt er specifiek op gewezen dat de boringen dienen uitgevoerd te worden door een erkend boorfirma in discipline 4-vertikale boringen, en de boorgaten goed afgedicht dienen te worden om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen.

Lucht

Rubriek 16.3.2.a) wordt aangevraagd voor een geothermische warmtepomp van 25,5 kW, met 8 kg koelmiddel R410A (16 704 CO₂-eq).

De warmtepomp dient onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

De warmtepomp bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent [≥ 5 ton] waardoor ze conform Vlarem II ieder 12 maanden moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

Dit wordt als opmerking opgenomen.

Geluid

De inrichting is gelegen langs de Grotesteenweg-Noord. In de buurt zijn woningen aanwezig.

De technische ruimtes (ventilatie, warmtepomp) zijn voorzien in de kelder.

Er wordt geen geluidshinder verwacht.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I)	28 m ³ /uur

	bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m ³ /u tot en met 100 m ³ /u) lozen van bemalingswater Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) geothermische warmtepomp Nieuw	25,5 kW
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld bemaling ikv de uitvoering van bouwwerken Nieuw	83502 m ³ /jaar

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20221020_DO_KK_SBM0512_Grotesteenweg_Noord_73-85_ontwikkeling.pdf
- 20221220_DO_KK_SBM0512_Grotesteenweg-Noord_73-85.pdf
- OMV_2023122256_Grotesteenweg-Noord_gemeenteraadsbesluit 23 september 2024.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024083443 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 30 wooneenheden met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van de bestaande gebouwen, het rooien van bomen en het exploiteren van een tijdelijke bemaling en een warmtepomp aan ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT nv (O.N.:0478405285) gelegen te Grotesteenweg-Noord 73-85, 9052 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Alides Real Estate - Meergezinswoning met inrichtingsnummer 20230915-0056 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m ³ /u tot en met 100 m ³ /u) lozen van bemalingswater Nieuw	28 m ³ /uur
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) geothermische warmtepomp Nieuw	25,5 kW
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld bemaling ikv de uitvoering van bouwwerken Nieuw	83502 m ³ /jaar

Artikel 2:

TERMIJN

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

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

De gevraagde vergunning kan verleend worden voor onbepaalde duur.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 23 september 2024 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van AWV (advies van 09/09/2024, met kenmerk AV/411/2024/01134) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 12/09/2024, met kenmerk AD-21-996 – 3de advies) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 17/09/2024, met kenmerk 5000075050) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweer Centrum (advies van 06/08/2024, met kenmerk 002725-008/PV/2024) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 30/07/2024, met kenmerk JMS 508406) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van VMM Afdeling Operationeel Waterbeheer (advies van 16/09/2024, met kenmerk OVL-05320-A) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van VMM Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (advies van 29/08/2024) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 29/07/2024) moeten strikt nageleefd worden.

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 06/11/2023 met referentienummer 27767 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Volgens het programma van maatregelen dient er een uitgesteld en gefaseerd vooronderzoek te gebeuren. Na de sloop van de gebouwen dient een landschappelijk bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Bomen

Voorafgaand de rooiwerkzaamheden uitgevoerd worden, dienen de te behouden bomen beschermd te worden tegen de werfactiviteiten. Hiervoor wordt de Groendienst van de Stad Gent ter plaatse uitgenodigd om alle te behouden opgaand groen aan te duiden. Hierbij wordt boom nr. 1 zeker behouden.

Na het rooien van de bomen moeten tevens de wortelstronken worden verwijderd. De aldus ontstane putten moeten worden aangevuld met voldoende verdicht grond tot op het niveau van de gelijkgrondse berm.

Waterdoorlatende verharding

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad bedraagt minder dan 2%.

Verharding met natuurlijke infiltratie

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Groendak

Het groendak (612,7 m²) moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Ondergrondse constructies

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

Geluid

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

Riolering

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

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

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

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

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

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

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein (bestaand)

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

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

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Opbouw:

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

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

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

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

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

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

Oprit:

Er zullen in afwachting van de heraanleg van de ovonde slechts één oprit toegestaan worden met een breedte van maximaal 4 meter met uitbreiding in grasdallen in functie van de brandweerweg en één brandweertoerit met een breedte van maximaal 8 meter uitgevoerd in grasdallen.

Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Voor de brandweer wordt een uitbreiding in grasdallen van de toegestane oprit toegestaan. Alsook een tweede brandweeroprit wordt toegestaan in grasdallen. De beide zijn toegestaan wegens voorbesprekingen waarin de tijdelijke aard van de situatie heel duidelijk werd meegegeven en de uitzonderlijkheid hiervan. Deze aanleg hiervan wordt geregeld in een technisch dossier.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTINGEN OF ACTIVITEITEN :

Webapplicatie DOV en doorgeven start- en stopdatum

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

- het merk en serienummer;
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing;
Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbiedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>

De start- en stopdatum dient ook aan de VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2024083443) doorgegeven worden

Melding bij Farys

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.

Peilsturing

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Infiltratie bemalingswater

Het bemalingswater moet maximaal geïnfiltreerd worden via wadi. Er mag niet geloosd worden op de gemengde riolering of de DWA.

Zettingen

Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:

- Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettings meting (nulmeting).
- Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.
- Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil wordt de zettingsmeting terug opgestart volgens bovenstaande frequentie. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt t.h.v. een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalsscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.

Geluid

Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

Fauna en flora

Het grondwaterpeil dient niet enkel gemonitord te worden aan de grens van het door Natuurpunt beheerde natuurgebied. Ook de grondwaterschommelingen van het grasveld met eikenbomen van de rotonde en de boszone aan de overzijde op de campus Ardoyen (perceel 113L) dienen bijgehouden te worden aan de hand van peilbuizen (tweewekelijks controleren). Indien de grondwatertafel er zakt - wat volgens de theoretische berekeningen het geval zal zijn (tot meer dan 1,5 m!) - dan moeten deze zones bevoeid worden (met bemalingswater indien zuiver genoeg) op het ogenblik dat in de droge periode (van 1 maart tot en met 1 oktober) er 10 dagen geen neerslag is gevallen (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent.

Afvalwater

-Volgende bijzondere lozingsnorm wordt toegestaan:

-As: 50 µg/l

-De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.

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

-Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.

Artikel 4:

Legt volgende lasten op:

De lasten uit het gemeenteraadsbesluit van 23 september 2024 moeten nageleefd worden.

Artikel 5:

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

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

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

Optie bankwaarborg:

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

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_2024083443) 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 5 jaar 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, vervalft na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd."

Artikel 6:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

STEDENBOUW

Sloop

- 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.
 - De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het sloopopvolgingsplan dienen opgevolgd te worden.
 - Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>.
 - De veiligheidsmaatregelen uit het sloopopvolgingsplan (asbestinventaris) dienen opgevolgd te worden.
 - 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 Vlare II.
 - De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:
 - * afscherming met doeken of zeilen,
 - * beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
 - * bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
 - * 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.

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent 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).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

MILIEU

Geothermische boringen

De boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van Vlarem II. De exploitant wordt er specifiek op gewezen dat de boringen dienen uitgevoerd te worden door een erkend boorfirma in discipline 4-vertikale boringen, en de boorgaten goed afgedicht dienen te worden om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen.

Warmtepompen

De warmtepomp dient onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

De warmtepomp bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent [≥ 5 ton] waardoor ze conform Vlarem II ieder 12 maanden moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_00125 - OMV_2024083443 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 30 woonentiteiten met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van de bestaande gebouwen, het rooien van bomen en het exploiteren van een tijdelijke bemaling en een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Grotesteenweg-Noord, 9052 Gent - Vergunning

2024_GR_00722 De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2023122256 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 30 woonentiteiten met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van de bestaande gebouwen, het rooien van bomen en het exploiteren van een tijdelijke bemaling en een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Grotsteenweg-Noord, 9052 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 23 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Christophe Peeters, voorzitter
Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen; Johan Deckmyn; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Carl De Decker; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Mispion; Fourat Ben Chikha; Anita De Winter; Joris Vandenbroucke; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Yüksel Kalaz; Stijn De Roo; Sonja Welvaert; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Els Roegiers; Emilie Peeters; Helga Stevens; Jeroen Van Lysebettens; Anton Vandaele; Nikolaas Schuiten Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

Motivering

Real Value Management namens ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Grotesteenweg-Noord 73-85 kadastraal gekend als afdeling 24 sectie A nrs. 88C, 89D, 89F, 90V, 90X, 90W, 90S, 93K en 472E.

Deze aanvraag werd op 25/10/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 03/01/2024 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard. Op 25/04/2024 werd de aanvraag door het college van burgemeester en schepenen geweigerd. In kader van de beroepsprocedure werd een wijzigingslus toegepast waarmee de aanvrager aangepaste plannen indiende. Hierover werd door de deputatie advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen en er werd ook gevraagd om een rooilijnplan te laten goedkeuren door de gemeenteraad.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag bevindt zich langsheen de Grotesteenweg-Noord. Langs deze steenweg komen zowel woonvolumes als nevenfuncties voor. Aan de overzijde bevindt zich het Technologiepark-Zwijnaarde. Het projectgebied omvat een aantal percelen waar op vandaag rijwoningen staan. Achter het projectgebied bevindt zich het natuurgebied Parkbos.

De aanvraag omvat het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van een bestaande huizenrij.

De aanvraag bevat een rooilijnaanpassing. Op het aanpalende perceel aan de oostkant komt een fiets- of wandeltracé tussen de Grotesteenweg-Noord en de parkbosbruggen. Dit tracé is op vandaag tot tegen de perceelsgrens voorzien. Met deze aanvraag wordt dit tracé verbreed door een extra afstand van circa 3 m van het projectgebied van de aanvraag op te nemen in het openbaar domein. Op die manier is er extra ruimte om de groene achterliggende bestemming (RUP 'Groen') en invulling door te trekken naar de steenweg en op die manier zichtbaar en voelbaar te maken vanop de straat. Hiervoor wordt dus een nieuwe rooilijn gevestigd op de oostelijke grens van het nieuwe gebouw.

Achter het gebouw wordt bijkomend een openbare groenzone voorgelegd van ca. 430 m². Deze nieuwe openbare groenzone sluit aan bij de achterliggende groene bestemming uit RUP 'Groen' en aan de verbreding van het fietspad. Op 17/11/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor gent-ruilverkaveling schelde-leie: de aanleg van fietspaden deel 2 (f6+f7) (OMV_2021148367).

Hiervoor werd dus – na goedkeuring ervan door de gemeenteraad - een rooilijn vastgelegd die met deze aanvraag verbreed wordt.

Qua concrete aanleg van de verbreding van het fietspad en de groenzone wordt de bestaande verharding opgebroken en ingezaaid in afwachting van een meer concrete invulling door de stad.

Procedure:

In eerste aanleg werd een openbaar onderzoek gehouden van 11 januari 2024 tot 9 februari 2024. Tijdens dat openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

In kader van de beroepsprocedure werd over de nieuwe projectinhoudversie een tweede openbaar onderzoek gehouden van 12 juli 2024 tot 10 augustus 2024.

Resultaat : geen petitie lijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en twee digitale bezwaren.

In kader van de nieuwe adviesvraag aan het college, heeft het college deze bezwaren ook samengevat en als volgt besproken:

- Mobiliteit:

Project zal een impact hebben op de omgeving en de verkeersafwikkeling. Vanwege het feit dat er nog geen beslissing is genomen omtrent de toekomstige inrichting en verkeersafwikkeling van de ovonde kan de impact van dit project op de omgeving en de plaatselijke verkeerssituatie niet correct worden ingeschat.

Voorliggende aanvraag wordt wat betreft mobiliteit in eerste instantie getoetst aan de bestaande toestand. Er werd bovendien advies gevraagd aan het Agentschap Wegen en Verkeer dat zowel de bestaande situatie inschat maar ook rekening houdt met de toekomstige plannen. Deze toekomstvisie wordt door het agentschap getrokken en zal finaal door hen beslist worden. Vanwege het voorwaardelijk gunstig advies dat het agentschap heeft gegeven kan er vanuit worden gegaan dat dit project wat betreft de verkeersafwikkeling zowel de bestaande als de toekomstige situatie aanvaardbaar is.

Voor het eigen project worden op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen voorzien voor zowel de wagen als de fiets. In tegenstelling tot de bestaande toestand waar er meerdere opritten naar de verschillende percelen zijn, zorgt deze aanvraag voor slechts één aantakking voor wagens op de ovonde. Dit betekent dus een aanzienlijke daling van het aantal mogelijke conflictpunten.

- Mobiliteit

Er zijn meerdere projecten in de buurt vergund die voor meer verkeer zorgen op de ovonde. De ovonde wordt aangeduid als een onveilig en cruciaal conflictpunt.

Het klopt dat de verschillende projecten in de buurt zoals bijvoorbeeld deze aanvraag leiden tot meer inwoners en dus potentieel ook meer verkeersbewegingen. Op termijn zal deze zone heraangelegd worden door AWV om een vlottere doorstroming te verzekeren. Zoals hierboven aangehaald worden met deze aanvraag het aantal conflictpunten ten opzichte van de bestaande toestand gereduceerd van een viertal tot 1. Dit is positief en maakt dat verkeersveiligheid zal verbeteren.

Verder wordt er geoordeeld dat de Grotesteenweg-Noord het aantal verwachte bijkomende verkeersbewegingen kan opvangen. Dit is een gewestweg met veel (doorgaand) verkeer. Het aantal verkeersbewegingen van deze aanvraag is ten opzichte van het vele verkeer erg beperkt.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De

gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat er een voorwaardelijk gunstig advies kan afgeleverd worden aan de deputatie in kader van de beroepsprocedure (zie apart besluit).

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

De aanvraag bevat een nieuwe rooilijn en een nieuw stuk openbaar groen. Het goed te keuren rooilijnplan gaat over een verbreding van het fiets- of wandeltracé en het doortrekken van het achterliggende natuurgebied naar de straat. De nieuwe openbare groenzone sluit aan bij de achterliggende groene bestemming en vangt de groenlast van 20 m² openbaar groen per entiteit op.

De verbreding van het fiets- en wandeltracé maakt deel uit van de wegzate. Op die manier komt het groen van het achterliggende natuurgebied tot aan de steenweg. Een zelfde idee kan in een latere fase aan de oostkant van het fiets- en wandeltracé toegepast worden. De verbreding zorgt voor een afstand tussen het nieuwe gebouw en het fiets- en wandeltracé. Dit is naar zichtbaarheid voor in- en uitrijbewegingen beter en dus veel veiliger.

De nieuwe openbare groenzone sluit aan bij de aanpalende groene bestemming van het RUP Groen. Dit zorgt voor een natuurlijke overgang tussen het woonproject aan de steenweg en het achterliggend openruimtegebied.

Voor de over te dragen zones werden al inrichtingsplannen uitgetekend met een beplantingsvoorstel (indicatief volgens de ontwerpbundel omgevingsaanleg). Gezien de precieze ligging van het toekomstige fietspad nog niet gekend is (rotonde zal aangepast worden), moet de bomenrij langs het fietspad nog niet aangeplant worden ikv deze bouwaanvraag. Ook het achterliggende stuk hoeft niet aangelegd te worden ikv deze aanvraag. In overleg met Natuurpunt (die de loods gaat beheren) en volgens de visie van inrichting van dit deelgebied van het RUP Groen, kunnen later de inrichtingswerken door de Stad uitgevoerd worden.

Enkel de aanwezige verharding dient er al weggebroken te worden. Gezien dus geen groenaanleg wordt uitgevoerd binnen toekomstig openbaar groenzone is een waarborgperiode hiervoor (normaal drie jaar) dan ook niet nodig.

De principes en de ligging van de rooilijn zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij omgevingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze omgevingsvergunningsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

Het voorstel van wegenis moet aangepast worden op een aantal punten. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden in het kader van de beslissing over deze omgevingsvergunningsaanvraag.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023122256 - plan kosteloze grondafstand.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023122256 - rooiijnplan.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimititeit

Artikel 1:

Keurt het rooiijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Grotesteenweg-Noord 73-85 en kadastraal gekend als afdeling 24 sectie A nrs. 88C, 89D, 89F, 90V, 90X, 90W, 90S, 93K en 472E, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- In de over te dragen zones (strook naast fietspad en zone achteraan) dient de inrichting nog niet uitgevoerd te worden, maar wordt enkel de verharding weggebroken. Na het wegbreken van de verharding dienen de zones ingezaaid te worden.
- Voorafgaand de rooiwerkzaamheden uitgevoerd worden, dienen de te behouden bomen beschermd te worden tegen de werfactiviteiten. Hiervoor wordt de Groendienst van de Stad Gent ter plaatse uitgenodigd om alle te behouden opgaand groen aan te duiden. Hierbij wordt boom nr. 1 zeker behouden.
- Bovenop de grondwatermonitoring door peilbuizen aan de grens van het door Natuurpunt beheerde natuurgebied, wordt de grondwaterstand ook behouden (tweewekelijks) van het grasveld met eikenbomen van de rotonde en de boszone aan de overzijde op de campus Ardoyen (perceel 113L)

Indien de grondwatertafel zakt in de graszone van de rotonde, de grens van het gebied beheerd door Natuurpunt en in het bosgedeelte op de campus Ardoyen (perceel 113L), dan worden deze zones bevoeid (met bemalingswater indien zuiver genoeg) op het ogenblik dat in de droge periode (van 1 maart tot en met 1 oktober) er 10 dagen geen neerslag is gevallen (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent.

Artikel 3:

Legt aan de houder(s) van de omgevingsvergunning, bij afgifte van de vergunning, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 – Verbreding tracé fietspad en aanleg openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om de voorziene verbreding van het fiets- en wandelpad bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je bent daarbij verplicht om de bestaande verharding uit te breken en het terrein nadien in te zaaien.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Enmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan, incl.groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: tdwegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>


LAST 2 – Kosteloze grondafstand


Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

 Elektronisch ondertekend op
25/09/2024 om 11:59:01 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
24/09/2024 om 13:41:35 (GMT+02:00)
door
Christophe Peeters, voorzitter
gemeenteraad en raad voor
maatschappelijk welzijn

2024_GR_00722 - De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2023122256 R -
aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 30
woontiteiten met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van de
bestaande gebouwen, het rooien van bomen en het exploiteren van een tijdelijke bemaling en
een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Grotesteenweg-Noord, 9052 Gent

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
ARRONDISSEMENT GENT
STAD GENT (GEMEENTE ZWIJNAARDE)
GROTESTEENWEG-NOORD

LIGGING: GROTESTEENWEG-NOORD
9052 GENT (ZWIJNAARDE)
GENT 24° AFDELING ZWIJNAARDE SECTIE A
DEEL VAN DE NRS. 88/C-89/D-90/W-472/E

OPGEMAAKT DOOR: **STUDIEBUREAU GOEN**
STEDENBOUW - LANDMEETKUNDE - INFRASTRUCTUUR

Massesteenweg 1-3
B-9230 Wetteren
09/369.88.54 09/368.20.77
info@studiebureau-goen.be

Gunther ERMENS
Bekwilde Landmeter-expert,
ingeschreven op het Tableau van de Federale Raad van Landmeters-Experten op nr. LANG049972

PLAN KOSTELOZE GRONDAFSTAND

NEERGELEGD IN HET ADMINISTRATIEF CENTRUM VOOR OPENBAAR ONDERZOEK VANAF TOT EN MET NAMENS HET COLLEGE, DE ALGEMEEN DIRECTEUR DE BURGEMEESTER DE VOORZITTER

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN DE ALGEMEEN DIRECTEUR DE VOORZITTER

Index	Datum	Omschrijving

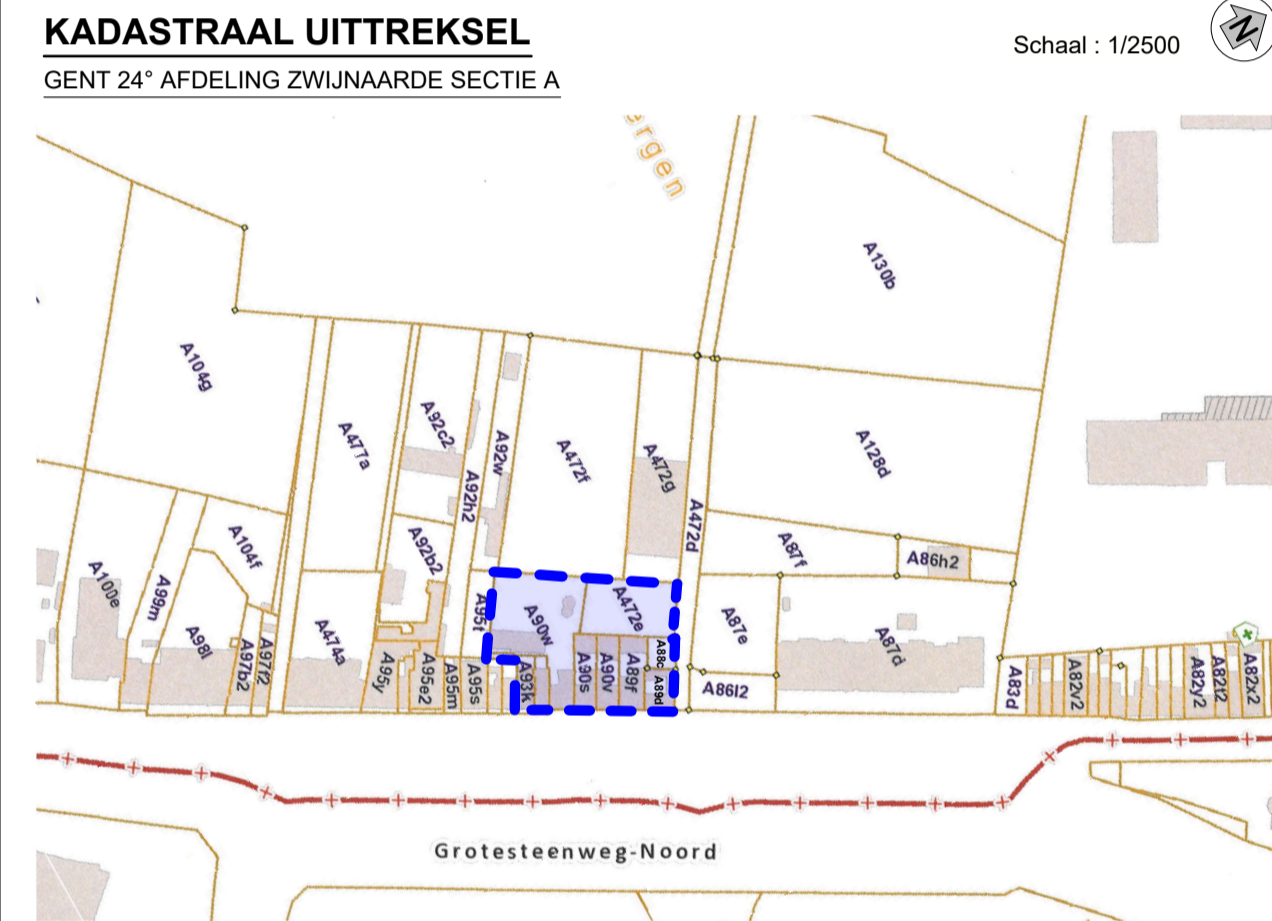
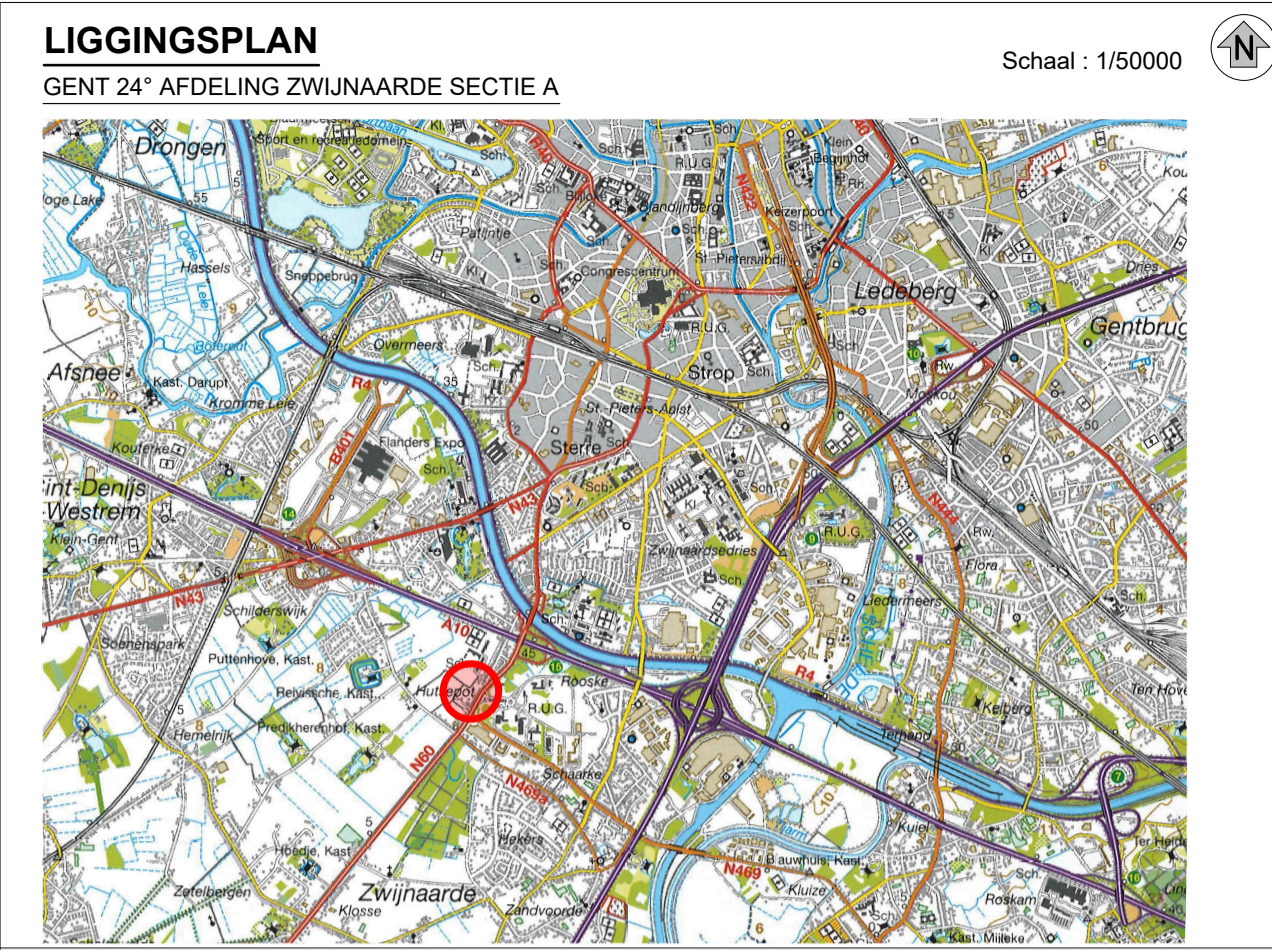
DOSSIERNR:	Datum ingediend plan:	SCHAAL:	INDEX:	PLAN N°:
2021/4949	13/10/2023	1/250		2

OPP. LOT A: 163.10m² OVER TE DRAGEN GROND AAN DE STAD GENT

INNAME	KAD. GEGEVENS GENT 24° AFDELING ZWIJNAARDE SECTIE A	TOTALE OPP. (kadastraal)	OPP. INNAME (gemeten)	OPP. RESTPERCEEL (kadastraal)	EIGENAAR (naam + adres)
A/1	DEEL VAN NR. 88/C	118.00m ²	40.24m ²	77.76m ²	ALIDES LAND VE 1/1 FOREESTELAAN 86 BUS 201 - 9000 GENT
A/2	DEEL VAN NR. 89/D	163.00m ²	51.85m ²	111.15m ²	ALIDES LAND VE 1/1 FOREESTELAAN 86 BUS 201 - 9000 GENT
A/3	DEEL VAN NR. 472/E	708.00m ²	71.01m ²	636.99m ²	ALIDES LAND VE 1/1 FOREESTELAAN 86 BUS 201 - 9000 GENT

OPP. LOT B: 437.17m² OVER TE DRAGEN STUK GROND - OPENBARE GROENZONE

INNAME	KAD. GEGEVENS GENT 24° AFDELING ZWIJNAARDE SECTIE A	TOTALE OPP. (kadastraal)	OPP. INNAME (gemeten)	OPP. RESTPERCEEL (kadastraal)	EIGENAAR (naam + adres)
B/1	DEEL VAN NR. 90/W	1185.00m ²	31.42m ²	1153.58m ²	ALIDES LAND VE 1/1 FOREESTELAAN 86 BUS 201 - 9000 GENT
B/2	DEEL VAN NR. 472/E	708.00m ²	405.75m ²	302.25m ²	ALIDES LAND VE 1/1 FOREESTELAAN 86 BUS 201 - 9000 GENT



LEGENDE

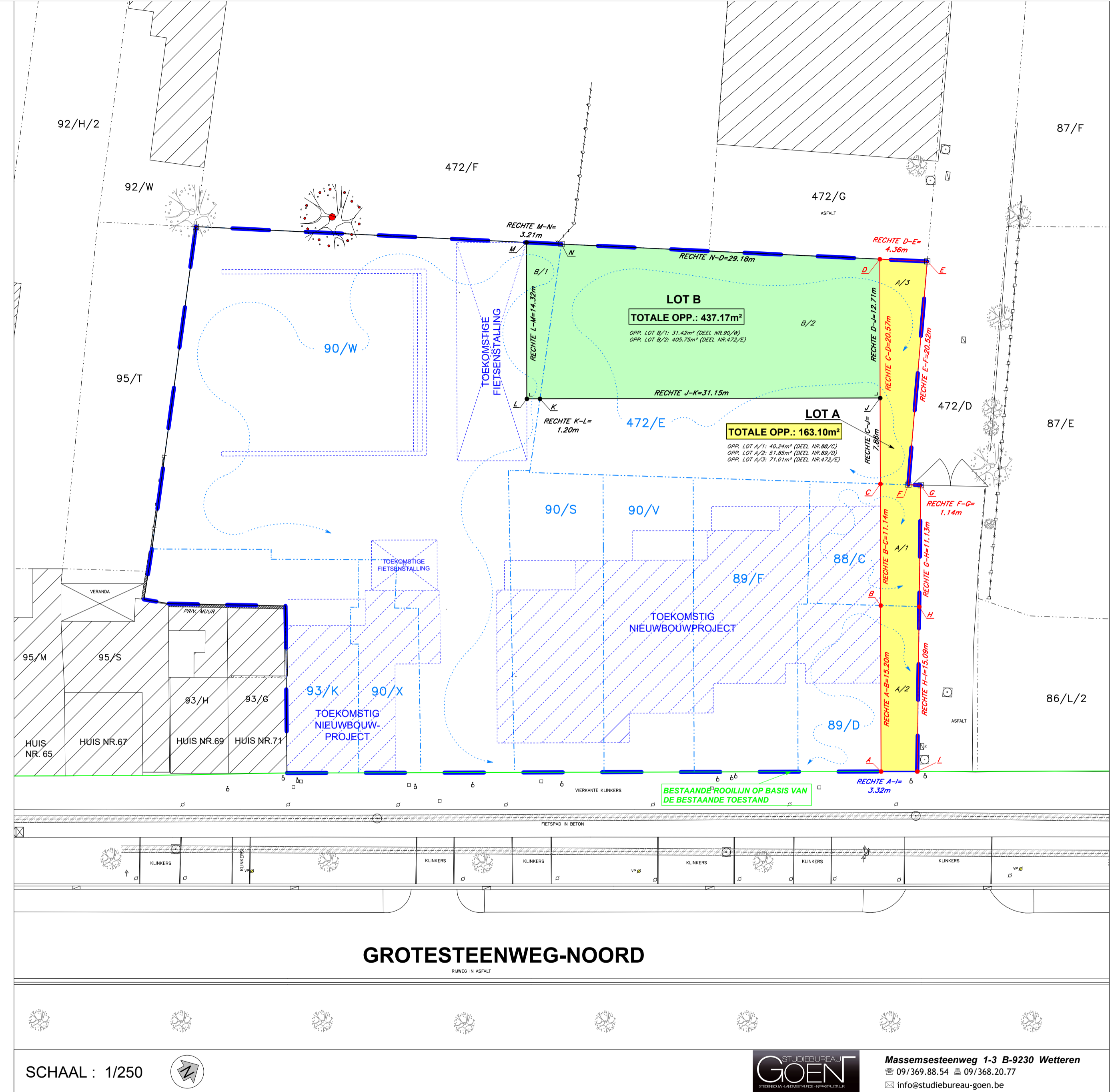
- Arcering gebouw
- Afdak, serre
- Afsluiting beton paal + platen
- Kadastrale lijn
- 90/W 95/T Kadastraal nummer
- Project grens
- Toekomstig project
- Bestaande grenspaal

LEGENDE ROOIILIJN

- TE BEHOUDEN ROOIILIJN
- AF TE SCHAFFEN ROOIILIJN
- NIJEUW ROOIILIJN
- OVER TE DRAGEN GROND AAN DE STAD GENT
- OVER TE DRAGEN STUK GROND - OPENBARE GROENZONE

COÖRDINATEN VOLGENS STELSSEL LAMBERT 1972 PUNTEN ROOIILIJN

PT.	Y (m)	X (m)
A	189259.06	103304.09
B	189259.50	103290.83
C	189271.95	103281.12
D	189282.01	103283.18
E	189285.70	103266.50
F	189274.14	103282.45
G	189275.11	103283.04
H	189269.52	103292.66
I	189261.95	103305.71
J	189275.80	103274.28
K	189248.63	103259.02
L	189247.58	103258.43
M	189254.59	103245.94
N	189257.31	103247.65



PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
ARRONDISSEMENT GENT
STAD GENT (GEMEENTE ZWIJNAARDE)
GROTESTEENWEG-NOORD

LIGGING: GROTESTEENWEG-NOORD
9052 GENT (ZWIJNAARDE)
GENT 24° AFDELING ZWIJNAARDE SECTIE A
DEEL VAN DE NRS. 88/C-89/D-90/W-472/E

OPGEMAAKT DOOR: **STUDIEBUREAU GOEN**
Massesteenweg 1-3
B-9230 Wetteren
09/369.88.54 09/368.20.77
info@studiebureau-goen.be
Gunther ERMENS
Bekwilde Landmeter-expert,
ingeschreven op het Tabou van de Federale Rode van Landmeters-Experten op nr. LANG48972

ROOILIJNPLAN

NEERGELEGD IN HET ADMINISTRATIEF CENTRUM VOOR OPENBAAR ONDERZOEK
VANAF TOT EN MET
NAMENS HET COLLEGE,
DE ALGEMEEN DIRECTEUR DE BURGEMEESTER
DE ALGEMEEN DIRECTEUR DE VOORZITTER

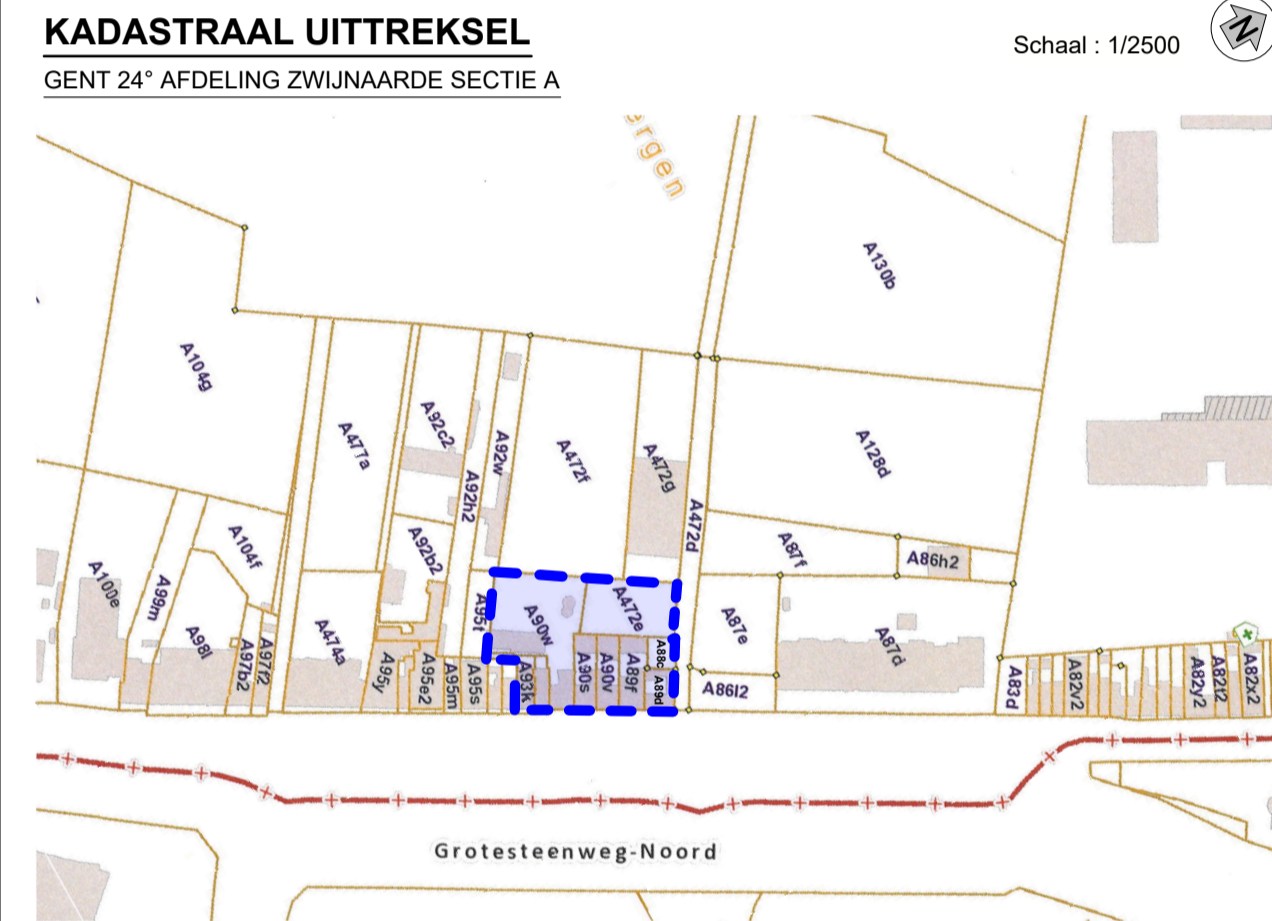
Index	Datum	Omschrijving
DOSSIERNR:	Datum ingediend plan:	SCHAAL:
2021/4949	13/10/2023	1/250
	Datum huidig plan:	INDEX:
		PLAN N°:
		1

OPP. LOT A: 163.10m² OVER TE DRAGEN GROND AAN DE STAD GENT

INNAME	KAD. GEGEVENS GENT 24° AFDELING ZWIJNAARDE SECTIE A	TOTALE OPP. (kadastraal)	OPP. INNAME (gemeten)	OPP. RESTPERCEEL (kadastraal)	EIGENAAR (naam + adres)
A/1	DEEL VAN NR. 88/C	118.00m ²	40.24m ²	77.76m ²	ALIDES LAND VE 1/1 FOREESTELAAN 86 BUS 201 - 9000 GENT
A/2	DEEL VAN NR. 89/D	163.00m ²	51.85m ²	111.15m ²	ALIDES LAND VE 1/1 FOREESTELAAN 86 BUS 201 - 9000 GENT
A/3	DEEL VAN NR. 472/E	708.00m ²	71.01m ²	636.99m ²	ALIDES LAND VE 1/1 FOREESTELAAN 86 BUS 201 - 9000 GENT

OPP. LOT B: 437.17m² OVER TE DRAGEN STUK GROND -
OPENBARE GROENZONE

INNAME	KAD. GEGEVENS GENT 24° AFDELING ZWIJNAARDE SECTIE A	TOTALE OPP. (kadastraal)	OPP. INNAME (gemeten)	OPP. RESTPERCEEL (kadastraal)	EIGENAAR (naam + adres)
B/1	DEEL VAN NR. 90/W	1185.00m ²	31.42m ²	1153.58m ²	ALIDES LAND VE 1/1 FOREESTELAAN 86 BUS 201 - 9000 GENT
B/2	DEEL VAN NR. 472/E	708.00m ²	405.75m ²	302.25m ²	ALIDES LAND VE 1/1 FOREESTELAAN 86 BUS 201 - 9000 GENT



LEGENDE

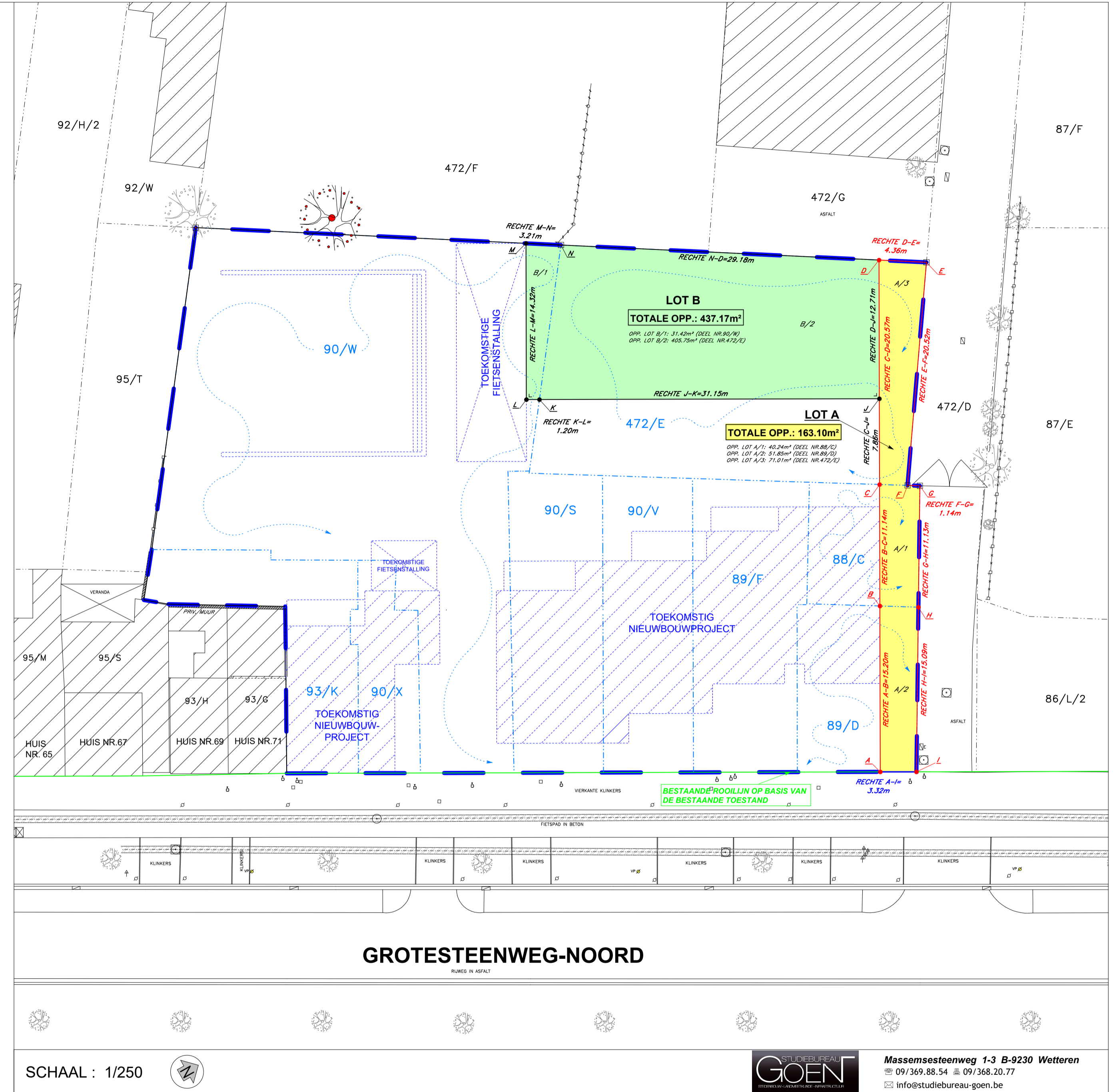
- Arcering gebouw
- Afdak, serre
- Afsluiting beton paal + platen
- Kadastrale lijn
- 90/W 95/T Kadastraal nummer
- Project grens
- Toekomstig project
- Bestaande grenspaal

LEGENDE ROOILIJN

- TE BEHOUDEN ROOILIJN
- AF TE SCHAFFEN ROOILIJN
- NIETUEW ROOILIJN
- OVER TE DRAGEN GROND AAN DE STAD GENT
- OVER TE DRAGEN STUK GROND - OPENBARE GROENZONE

COÖRDINATEN VOLGENS STELSSEL LAMBERT 1972 PUNTEN ROOILIJN

PT.	Y (m)	X (m)
A	189259.06	103304.09
B	189259.50	103290.83
C	189271.95	103281.12
D	189282.01	103283.18
E	189285.70	103266.50
F	189274.14	103282.45
G	189275.11	103283.04
H	189269.52	103292.66
I	189261.95	103305.71
J	189275.80	103274.28
K	189248.63	103259.02
L	189247.58	103258.43
M	189254.59	103245.94
N	189257.31	103247.65



STUDIEBUREAU GOEN
Massesteenweg 1-3 B-9230 Wetteren
09/369.88.54 09/368.20.77
info@studiebureau-goen.be

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024083443

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_ALG_L_N_1_22.0116.pdf	iHp8bMTQjkMrBU2tT/h8IQ==
BA_ALG_I_B_1_22.0116.pdf	gyyb4qpVYovKSigr/Ph/MA==
BA_ALG_I_N_1_22.0116.pdf	M9V5t9tnEJATdFS4A4OnYQ==
BA_ALG_L_N_2_22.0116 Legende inplanting.pdf	w7s9gtkh0OE7NywBIDMQNw==
BA_ALG_T_B_T_22.0116.pdf	c/as4fA4OYHgbxIRecQqTQ==
BA_ALG_T_N_T_22.0116.pdf	dHtMQGK0uiGtclrliRUv0g==
BA_FIETSEN_G_N_GN_22.0116.pdf	QBNa7PalsmV764N9+EfhFw==
BA_FIETSEN_G_N_GO_22.0116.pdf	YgGA3hRION8/UrpzKf3h6A==
BA_FIETSEN_G_N_GW_22.0116.pdf	rvo66zmV/V9zJ2HwTtu0Tw==
BA_FIETSEN_G_N_GZ_22.0116.pdf	IUR1vVxXh87YJGE+vmHwHw==
BA_FIETSEN_P_N_NO_22.0116.pdf	uHR5EXJYdR63a8bvGDOpgg==
BA_FIETSEN_P_N_Ndak_22.0116.pdf	VRyQ4SQ3arLYwIbZxU0ctg==
BA_FIETSEN_S_N_S1_22.0116.pdf	tpGse/Tec4MZ7Y1qgYY+kw==
BA_GEBOUW_G_N_GN_22.0116.pdf	U9J5F1YClJrHCCuwzbqPAQ==

BA_GEBOUW_G_N_GO_22.0116.pdf	7AckzKFwGpgivxPxPpbJcw==
BA_GEBOUW_G_N_GW_22.0116.pdf	49+1P97edaXv77+nVwUi1A==
BA_GEBOUW_G_N_GZ_22.0116.pdf	onsDRN5Me8LXOkf5akB3oA==
BA_GEBOUW_P_N_N-1_22.0116.pdf	VZ2iMGcdXgMpvBMGNMwl4w==
BA_GEBOUW_P_N_NO_22.0116.pdf	JiEFRoNgZQuGRrDz/Q5tFA==
BA_GEBOUW_P_N_N1_22.0116.pdf	gJcinA5tBDkGFekOHZ7jcw==
BA_GEBOUW_P_N_N2_22.0116.pdf	DsxLlxqZC3Rv5IDDIqclCA==
BA_GEBOUW_P_N_N3_22.0116.pdf	ll8Zdoq1ZSite/aeMelorQ==
BA_GEBOUW_P_N_N4_22.0116.pdf	Zzk3T0+EsbPTAO9MJn3tCA==
BA_GEBOUW_P_N_N5_22.0116.pdf	Z0/948/bAbd1QdFdBYbIDQ==
BA_GEBOUW_P_N_Ndak_22.0116.pdf	7WF7Hfz+micGRs2OrKBMvA==
BA_GEBOUW_S_N_S1_22.0116.pdf	1jW2I5fqPcMGeSZ7bBrdIQ==