



2025_CBS_02311 OMV_2024115549 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van de kaaimuur aan Predikherenlei + bemaling + bijstelling - met openbaar onderzoek - Boeksteeg, Hoornstraat, Nodenaysteeg, Okkernootsteeg, Predikherenlei, Schuurkenstraat en Veldstraat, 9000 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

DE VLAAMSE WATERWEG met als contactadres Guldensporenpark 105, 9820 Merelbeke-Melle en De heer Peter De Meyer met als contactadres Guldensporenpark 105, 9820 Merelbeke-Melle hebben een aanvraag (OMV_2024115549) ingediend bij de Vlaamse overheid op 22 november 2024.

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

- Onderwerp: het renoveren van de kaaimuur aan Predikherenlei + bemaling + bijstelling
- Adres: Boeksteeg, Hoornstraat, Nodenaysteeg, Okkernootsteeg, Predikherenlei, Schuurkenstraat en Veldstraat, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 3 sectie C - openbaar domein

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 januari 2025.

De Vlaamse overheid heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 22 januari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Deze aanvraag betreft het renoveren van een kaaimuur en de heraanleg van openbaar domein (met rioleringswerken) in het centrum van de stad Gent tussen de Sint-Michielsbrug en Predikherenbrug langs de oever van de Leie. De projectzone voor de heraanleg van het openbaar domein wordt begrenst door de Leie en de Veldstraat.

Erfgoed: De aangevraagde werken situeren zich op het openbaar domein dat grenst aan het beschermde cultuurhistorisch landschap "Graslei en Korenlei" (beschermingsbesluit d.d. 01-04-1952) en het beschermde stadsgezicht "Graslei en Korenlei" (beschermingsbesluit d.d. 20-07-1994).

De aangevraagde werken situeren zich op het openbaar domein dat grenst aan volgende beschermde monumenten:

- Predikherenlei 7
- Predikherenlei 8
- Predikherenlei 9-9A
- Predikherenlei 10
- Predikherenlei 13
- Sint-Michielsbrug

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het renoveren van de kaaimuur aan Predikherenlei en de heraanleg van de Predikherenlei en de aanpalende straten (Hoornstraat, Okkernootstreeg, Boeksteeg, Nodenaysteeg, Schuurkenstraat en Jan Van Stopenberghestraat).

Verharding

Binnen het projectgebied bevinden zich op verschillende plaatsen kasseien. Deze worden verwijderd en vervangen door nieuwe verharding uit platines. Deze hebben tot doel de belevingswaarde te vergroten en te zorgen voor een versterking van het historisch beeld van de projectzone alsook zorgen voor een verbeterde toegankelijkheid.

Er worden binnen de projectzone verschillende nieuwe plantvakken ingericht. Langsheen de Predikherenlei wordt er voor een aandeel van ca. 190m² aan groenvakken voorzien. In de Jan Van Stopenberghestraat wordt er voor ca. 67m² aan groenvakken voorzien.

Kaaimuur

De kaaimuur aan de Predikherenlei tussen de Sint-Michielselling en de Hoornstraat wordt in huidige aanvraag bijkomend verstevigd. Hierbij worden er palen doorheen de kaaimuur voorzien die verankerd worden met een gewapende betonnen kopbalk. De bestaande gietijzeren leuning langsheen de kaaimuur wordt verwijderd en na de renovatie opnieuw geplaatst.

Steiger

Er wordt ter hoogte van de Jan Van Stopenberghestraat een aanmeerplaats voorzien. De steiger is 10m lang en 1m60 breed en wordt parallel met de kaaimuur voorzien. Deze bestaat uit een stalen frame op buispalen en een dek uit houten planken.

Rioleringswerken

Er dient voor het totale projectgebied ca. 3720m² verharding opengebrouwen te worden in functie van rioleringswerken. Hierbij worden er bemalingswerken uitgevoerd voor de aanleg van verschillende rioleringsstrengen. In de Predikherenlei wordt het vuilwater van de woningen aangesloten op een nieuw (gemengde) vuilwaterriolering. De zijstraten van de Predikherenlei sluiten gemengd aan op de riolering.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Er worden bemalingswerken gepland voor de aanleg van verschillende rioleringsstrengen in de Predikherenlei, Hoornstraat, Okkernootsteeg, Boeksteeg, Nodenaysteeg en Schuurkenstraat. De werkzaamheden bestaan uit ca. 440 m sleufbemaling. Het maximale debiet bedraagt ca. 327 m³/dag.

Het totale op te pompen volume bedraagt 18.379 m³ met een bemalingsduur van ca. 305 dagen.

Er werden concentraties vastgesteld boven het huidige indelingscriterium en de geldende toetsingsnormen voor oppervlaktewater voor de parameters arseen en fosfor. Er worden lozingsnormen aangevraagd voor de lozing van het bemalingswater op oppervlaktewater.

Om rekening te houden met eventuele vertragingen en stilstanden tussen de verschillende fases wordt de vergunning voor de ingedeelde inrichting aangevraagd voor 2 jaar. De bemaling zelf zal echter niet zo lang duren.

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) Lozing van bemalingswater dat gevaarlijke stoffen bevat, vermeld in bijlage 2C, in concentraties hoger dan het IC, van meer dan 2 m ³ /h tot en met 100 m ³ /h. klasse 2 Nieuw	14 m ³ /uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m ³ /u tot en met 50 m ³ /u)	14 m ³ /uur

	Afvalwaterzuiveringsinstallaties voor de behandeling van bedrijfsafvalwater van 5 tot 50 m ³ /h met aanhorigheden klasse 2 Nieuw	
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van teruggpompingen 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° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m ³ per jaar) Grondwaterwinning (bemaling), met een jaardebiet minder dan 30.000 m ³ /jaar. klasse 3 Nieuw	18379 m ³ /jaar

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

1.

Omschrijving: Artikel 4.2.3.1 3° Lozing van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen bevat.

Motivatie: In het kader van de lozing van het bemalingswater op oppervlaktewater worden lozingsnormen aangevraagd. Deze lozingsnormen worden aangevraagd aangezien er gevaarlijke stoffen verwacht worden in het grondwater (en bijgevolg ook in het bemalingswater) met een concentratie boven het indelingscriterium. De lozingsnormen worden opgenomen in bijlage R3B. De onderbouwing van deze lozingsnormen is te vinden in bijlage R3Bbis.

Voorstel: Gezien er gevaarlijke stoffen verwacht worden met een concentratie boven het indelingscriterium in het bemalingswater, wordt gevraagd om de voorgestelde lozingsnormen (zie bijlage R3B) op te nemen als bijzondere voorwaarde in de vergunning.

2.

Omschrijving: Artikel 4.2.5.1.1. § 1 Controle-inrichting en bemonsteringsapparatuur in kader van lozen bedrijfsafvalwater.

Motivatie: Volgens artikel 4.2.5.1.1. §1 van Vlarem II dient het bedrijfsafvalwater geloosd te worden via debietsmeet-en bemonsteringsapparatuur. In het kader van voorliggende bemaling en lozing van het bemalingswater is het echter niet relevant om bemonsteringsapparatuur voor de lozing van het bemalingswater te voorzien. De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, wordt bepaald d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II (zie addendum R53). Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de voorziene meetmethodes voor lozing van afvalwater. Het volume opgepompt grondwater, gemeten conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II, is gelijk aan het volume water dat geloosd zal worden. Om de kwaliteit van het geloosde grondwater te bepalen, zullen er staalnames gedaan worden via een aftapkraan.

Voorstel: De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, wordt bepaald d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II (zie Bijlage R53). Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de meetmethodes voor lozing van afvalwater voorzien volgens artikel 4.2.5.1.1. Bepaling van de kwaliteit van het geloosde grondwater zal kunnen gebeuren via een aftapkraan.

2. HISTORIEK

De vergunningverlenende overheid staat in voor de historiek van de inrichting.
Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

BRANDWEER

Advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 12 februari 2025 onder ref. 067201-005/JD/2025: **voorwaardelijk gunstig**, mits te voldoen een de vermelde maatregelen en reglementeringen. Aandachtspunt: *-In de groenvoorzieningen, gelegen in de Jan Van Stopenberghestraat dichtst bij de Schuurkenstraat, mogen er geen groenvoorzieningen gepland worden die hoger worden dan 2m, dit om de draaibewegingen van de brandweervrachtwagens niet te belemmeren.*

Zie bijlage op het Omgevingsloket.

FEDERALE OVERHEIDSDIENST BINNENLANDSE ZAKEN - ASTRID

Advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 11 februari 2025 onder ref. 10218: **gunstig**. Motivatie, zie bijlage op het Omgevingsloket.

COÖRDINATIECOMMISSIE INTEGRAAL WATERBELEID

Advies van **Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid** afgeleverd op 18 februari 2025 onder ref. 2025OMV05: **gunstig**.

Zie bijlage op het Omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

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 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

De kaaimuur is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg en de betreffende straten zijn gemeentewegen.

4.5. Milieuaspecten

Afval

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

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

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

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM:

<https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>. Dit wordt opgenomen bij de **opmerkingen**.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,

3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden. Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn. Dit wordt opgenomen bij de **opmerkingen**.

5. WATERPARAGRAAF

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht:

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

In het nieuwe ontwerp bij de heraanleg van de straten wordt het aandeel verharding verminderd door het realiseren van plantenvakken. Dit geeft een gunstig effect op de waterhuishouding.

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder Hoofdstuk 8, Omgevingstoets. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

6. NATUURTOETS

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de natuurtoets.

Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht: Er zijn geen bezwaren tegen de wegeniswerken. Er zal getracht worden om de muurvegetatie van de kade maximaal te recupereren.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 31 januari 2025 tot en met 1 maart 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **6 bezwaarschriften** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Steiger: De bezwaarindiener is niet akkoord met de aanleg van de steiger langs de kade van de Predikherenlei. Er wordt gevreesd voor meer geluidsoverlast en mobiliteitshinder. Het water wordt de dag van vandaag reeds zeer intensief gebruikt en het voorzien van een steiger zal dit alleen maar meer bestendigen. Verder nodigt dit uit om deze te gaan gebruiken voor feestvierders en lawaaimakers, wat hier niet wenselijk is. Er wordt ingezet op recreatie zonder rekening te houden met de bestaande bewoning.

2/ Heraanleg straten: De heraanleg van de Predikherenlei en omliggende straten tot straten waarbij het hoogteverschil volledig wordt weggewerkt zal betekenen dat er een toename van voetgangs- en fietsverkeer zal plaatsvinden, wat een negatief effect zal hebben op de woonomgeving. Verder zal het drempelloos aanleggen van de verharding zorgen voor conflicten

tussen verschillende verkeersmodi. Voor de heraanleg moet er aandacht zijn voor het comfortabel inrichten van de Predikherenlei voor fietsers. Het voorzien van platines met grote voegen en kans op verzakking getuigd hier niet van en er moet gekeken worden naar een ander materiaal.

3/ Plannen: De beschikbare plannen zijn niet raadpleegbaar en er wordt aangestuurd om de plannen te ontvangen of digitaal ter beschikking te stellen.

4/ Fundering: De huizen langsheen de Predikherenlei zijn weinig gefundeerd. In de stabiliteitsstudies van de kaaimuur en bij de graafwerken voor de riolering moet hiermee rekening worden gehouden.

5/ Bereikbaarheid: Er moet aandacht zijn voor de bereikbaarheid van de woningen aan de Predikherenlei en de omliggende straten voor, tijdens en na het uitvoeren van de werken.

6/ Inrichting: Er kan niet akkoord worden gegaan met het inrichten van publieke fietsstalplaatsen tegen de gevels van de gebouwen. Deze hypotheekeren de erfgoedwaarde van de aanwezige gebouwen. Door de bezwaarindiener kan niet akkoord worden gegaan met het inrichten van plantvakken ter hoogte van de gevels, gezien dit de toegankelijkheid van de woningen zal belemmeren.

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

1/ Steiger: De stad Gent en De Vlaamse Waterweg hebben in 2018 een visienota uitgewerkt en goedgekeurd betreffende 'Water in de stad Gent'. Deze beleidsvisie 'Water in de stad' bekijkt de huidige en toekomstige rol (en het gebruik) van water in Gent vanuit verschillende uitdagingen. Voorliggende aanvraag voor het plaatsen van een aanlegsteiger op deze locatie voldoet aan de visienota. Het is een juiste locatie in een breder kader.

De projectzone is gelegen in het toeristisch centrum van de stad Gent. Enig geluid op het openbaar domein is eigen aan de stedelijke omgeving waarin de aanpalende woningen zijn gelegen.

2/ Heraanleg straten: De heraanleg van het openbaar domein zal een optimalisatie zijn voor de omgeving omdat het inzet op het verbeteren van de toegankelijkheid. Er wordt gekozen voor een principe van woonerf en een materialisatie dat ervoor zorgt dat zowel voetgangers als fietsers zich vlot kunnen verplaatsen. Door de realisatie van plantenvakken wordt een buffer gecreëerd tussen de woningen en de straat waardoor enige hinder beperkt is.

3/ Plannen: Op 19 juni 2023 werd een informatiemoment georganiseerd voor de bewoners door de stad Gent. Er werd toen een toelichting gegeven en er konden vragen worden gesteld. Alle informatie en plannen zijn raadpleegbaar op de website van de stad Gent:

<https://stad.gent/nl/plannen-en-projecten/project-predikherenlei-en-omgeving>

4/ Fundering: Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken. In kader van de ABR verzekering van de aannemer is het gebruikelijk dat plaatsbeschrijvingen van de woningen worden uitgevoerd. Er wordt ook ingezet op aangepaste technieken zoals de groutpalen/grouting die trillingsvrije/trillingsarm zijn en geschikt zijn om in een stedelijke omgeving toe te passen om ook ongewenste zettingen van nabije gebouwen te vermijden. De aannemer moet zijn trillingen conform bestek ook beperken tot de grenswaarden uit norm DIN 45669 en trillingsmeters inzetten en eventuele zettingen/verplaatsingen topografisch monitoren.

5/ Bereikbaarheid: Vanuit de stad Gent wordt aandacht geschonken aan de bereikbaarheid van de woningen tijdens de werken. Als eigenaar van de omliggende percelen wordt je door de stad

Gent op de hoogte gebracht. Van zodra de werken starten zal je ook de informatie kunnen nalezen op de website van de stad Gent: <https://stad.gent/nl/plannen-en-projecten/project-predikherenlei-en-omgeving>.

6/ Inrichting: De dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg werd in kader van deze omgevingsvergunningsaanvraag om advies gevraagd. Vanuit erfgoed oogpunt is geen bezwaar tegen het plaatsen van de fietsenstalling. De voorgestelde ingrepen aan het openbaar domein zorgen voor een opwaardering van het straatbeeld zonder afbreuk te doen aan de aanwezig erfgoedwaarde.

De omliggende woningen zullen in het nieuwe ontwerp blijvend toegankelijk zijn. Het ontwerp werd afgestemd op de toegangen van de woningen.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De opname in het CHE-gebied bevestigt de erfgoedwaarde van het betrokken openbaar domein. De erfgoedwaarden van de beschermde monumenten, het beschermde cultuurhistorisch landschap en het beschermde stadsgezicht worden bepaald in de desbetreffende beschermingsbesluiten.

Voor de aansluitingen op de beschermde monumenten en het cultuurhistorisch landschap maken volgende elementen deel uit van de erfgoedwaarden van deze beschermingen:

- de kasseien, hun legpatroon en de voegmortel van het openbaar domein van de Graslei
- de blauwe hardstenen plinten van het bruggenhoofd en de brugpijler van de Sint-Michielsbrug
- de op het openbaar domein uitspringende elementen zoals treden van de inkomdeuren, de schamppaal op de hoek van Predikherenlei 7 en de gietijzeren dolfijnen van de regenafvoerbuizen.

Al deze elementen moeten integraal en onbeschadigd behouden blijven.

De voorgestelde werken respecteren de erfgoedwaarden van de kaaimuur met inbegrip van de trappen en leuning. De werken herstellen, waar mogelijk, de eerder uitgevoerde wijzigingen aan de kaaimuur zoals de verwijdering van de betonrand en de vervanging van de recentere leuning. De 19de-eeuwse gietijzeren leuning die wordt verwijderd uit de zone waar de kaaimuur wordt verlaagd, wordt herplaatst op de locatie waar nu een meer recente leuning staat. Bijgevolg wordt ook de visuele eenheid van het geheel van de leuning hersteld. De stabiliteitswerken en de noodzakelijke herstellingen aan de kaaimuur gebeuren met een maximaal behoud en hergebruik van de oorspronkelijke natuursteenblokken.

De nieuwe groenvakken en de locatie van de voorgestelde nieuwe boom hebben geen negatieve impact op de beschermde monumenten en dragen bij tot een betere omgevingsaanleg en beleving van de omgeving. De heraanleg van het openbaar domein gebeurt met natuurstenen plines die door hun grootte, legpatroon en kleur aansluiten op het uitzicht van de kasseien van het beschermde cultuurhistorisch landschap. De voorgestelde ingrepen aan het openbaar domein zorgen voor een opwaardering van het straatbeeld en verbetering van toegankelijkheid zonder afbreuk te doen aan de aanwezig erfgoedwaarde.

De aanlegsteiger beschikt over beperkte afmetingen en wordt voorzien in natuurlijke materialen, namelijk hout waardoor de ruimtelijke impact van de constructie relatief beperkt blijft. De steiger wordt op voldoende afstand van de brug geplaatst zodat het zicht niet wordt belemmerd.

De voorgestelde aanvraag wordt bijgevolg vanuit een ruimtelijk en erfgoedpunt positief geadviseerd.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect bodem en grondwater

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

Geplande toestand

Er zal bemaald worden op een diepte van 8 meter. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 327 m³/uur. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd op de Leie (LP1), of via de openbare riolering (LPwzi) afhankelijk van de kwaliteit van het bemalingswater.

Veiligheidshalve worden lozingspunten voor de zuiveringsinstallatie aangevraagd, rechtstreeks op de Leie (LPwzi1) of op de openbare riolering (LPwzi2). Veiligheidshalve wordt het totale bemalingsvolume als lozingsvolume aangevraagd.

Er worden vier lozingspunten (LP1, LPwzi1, LPwzi en LPwzi2) opgenomen in de aanvraag (zie plan C8A, waarvan de x-en y-coördinaten momenteel slechts indicatief zijn. Het wordt aan de aannemer gelaten om de lozingspunten al dan niet in mindere mate te hanteren in uitvoering (tevens afhankelijk van de analyseresultaten op basis van de monitoring van het effluent van de bemaling). Het totale bemalings- en bijgevolg lozingsdebiet en -volume, blijft echter ongewijzigd.

Bemalingscascade

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is.

Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering geloosd worden.

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

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

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

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

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

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

Er bevinden zich geen infiltratievoorzieningen of mogelijkheden tot aanleggen van infiltratiegebieden in de directe omgeving van de werfzone.

Standaard dient er geloosd te worden op de Leie. Enkel indien de kwaliteit van het bemalingswater het niet toelaat mag er geloosd worden op de openbare riolering. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Bij een eventuele lozing op de riolering bedraagt het lozingsdebiet van het grondwater in de gemengde riolering meer dan 10 m³/uur. Conform Vlarem II moet de exploitant een schriftelijke toelating vragen aan Aquafin nv via: <https://www.aquafin.be/nl-be/partners-en-bedrijven-water-lozen/lozen-van-bemalingswater>. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Lozingen van het onttrokken grondwater op de riolering 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.

Wateroverlast

De grondwaterbemaling is een klein stuk gelegen in overstromingsgebied.



De nodige maatregelen dienen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen) om (bijkomende) wateroverlast te voorkomen. De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Deze elementen worden als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Bodem/grondwaterverontreiniging

De invloedstraal van de bemaling reikt tot verschillende gekende OVAM-dossiers. De invloed op de OVAM dossiers werd nagegaan door gebruik te maken van particle tracking via de MODPATH module in het grondwatermodel. Bij deze techniek worden de stroombanen van waterdeeltjes (partikels) ter hoogte van de OVAM dossiers berekend, zoals wordt beschreven in de bemalingsrichtlijnen van 2021 (Vlaamse Milieumaatschappij, 2021). Deze berekening wordt gedaan voor de situatie met en zonder bemaling. Voor beide situaties wordt per OVAM-dossier de verplaatsing over eenzelfde periode nagegaan. Er wordt aangenomen dat de bemaling een significante invloed heeft als de stroomsnelheid in de situatie met bemaling verdubbelt t.o.v. de situatie zonder bemaling of als de partikels opgepompt worden. Bij deze berekeningen wordt geen rekening gehouden met retardatie, diffusie, afbraak en/of chemische reacties en is dus een conservatieve benadering.

Het grondwater ter hoogte van OVAM dossiers 15770 ondervindt een significante verplaatsing ten gevolge van de bemaling met het risico tot oppompen. De andere dossiers binnen de invloedstraal ondervinden geen significante impact

De invloedstraal reikt niet tot een no regret zone, wat betekent dat er geen preventieve maatregelen gelden.

Uit de administratieve studie van de beschikbare bodemonderzoeken blijkt de parameter arseen regionaal verhoogd voor te komen. Hiervoor kan een verhoogde lozingsnorm aangevraagd worden, in dit geval wordt 50 µg/L (10x IC) aangevraagd.

Uit de analyseresultaten van de peilbuizen blijken de parameters arseen en fosfor verhoogd voor te komen in het grondwater ter hoogte van de bemalingszone. De hoogste concentratie aan fosfor wordt in PB7 vastgesteld, namelijk 7,9 mg P/L, de gemiddelde concentratie bedraagt 3,046 mg P/L. Voor arseen wordt, zoals hierboven beschreven, een verhoogde lozingsnorm aangevraagd.

Zettingen

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). Dit wordt als opmerking opgenomen.

Aspect geluid

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

Aspect fauna en flora

Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

CONCLUSIE

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

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

Rubriek	Conclusie	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	Gunstig	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) Lozing van bemalingswater dat gevaarlijke stoffen bevat, vermeld in bijlage 2C, in concentraties hoger dan het IC, van meer dan 2 m ³ /h tot en met 100 m ³ /h. (Nieuw)	14 m ³ /uur
3.6.3.2°	Gunstig	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m ³ /u tot en met 50 m ³ /u) Afvalwaterzuiveringsinstallaties voor de behandeling van bedrijfsafvalwater van 5 tot 50 m ³ /h met aanhorigheden (Nieuw)	14 m ³ /uur
53.2.2°a)	Gunstig	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen 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° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m ³ per jaar) Grondwaterwinning (bemaling), met een jaardebiet minder dan 30.000 m ³ /jaar. (Nieuw)	18379 m ³ /jaar

De aanvraag wordt beslist door de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen aan de Vlaamse Regering over omgevingsvergunningsaanvragen die door de Vlaamse Regering worden behandeld (vlaamse projecten).

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het renoveren van de kaaimuur aan Predikherenlei + bemaling + bijstelling van DE VLAAMSE WATERWEG en de heer Peter De Meyer, gelegen te Boeksteeg, Hoornstraat, Nodenaysteeg, Okkernootsteeg, Predikherenlei, Schuurkenstraat en Veldstraat , 9000 Gent, omvattende volgende rubrieken:

Rubriek	Conclusie	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	Gunstig	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) Lozing van bemalingswater dat gevaarlijke stoffen bevat, vermeld in bijlage 2C, in concentraties hoger dan het IC, van meer dan 2 m ³ /h tot en met 100 m ³ /h. (Nieuw)	14 m ³ /uur
3.6.3.2°	Gunstig	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m ³ /u tot en met 50 m ³ /u) Afvalwaterzuiveringsinstallaties voor de behandeling van bedrijfsafvalwater van 5 tot 50 m ³ /h met aanhorigheden (Nieuw)	14 m ³ /uur
53.2.2°a)	Gunstig	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de	18379 m ³ /jaar

		verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m ³ per jaar) Grondwaterwinning (bemaling), met een jaardebiet minder dan 30.000 m ³ /jaar. (Nieuw)	
--	--	---	--

Artikel 2:

Verzoekt de Vlaamse Regering om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

De voorwaarden opgenomen in de externe adviezen.

Erfgoed

De toevoeging van een schakelkast voor een pompunit voor de gevel van het als monument beschermde pand Predikherenlei 10 is aanvaardbaar op voorwaarde dat de kast afstand houdt van de gevel. Deze afstand moet voldoende groot zijn om onderhoud aan de plint van het gebouw mogelijk maken.

De kasseien, hun legpatroon en de voegmortel van het openbaar domein van de Graslei moeten integraal behouden blijven. Indien er door de werken losliggende kasseien ontstaan, moeten deze worden herplaatst in hetzelfde legpatroon als het oorspronkelijke en met een voegvulling in zuivere kalkmortel.

De op het openbaar domein uitspringende delen van de beschermde monumenten moeten integraal en ongeschonden behouden blijven. Dit omvat minstens:

- de blauwe hardstenen plinten van het bruggenhoofd en de brugpijler van de Sint-Michielsbrug
- de uitspringende treden van de inkomdeuren
- de natuurstenen schamppaal op de hoek van Predikherenlei 7
- de gietijzeren dolfijnen van de regenafvoerbuizen.

Sloopopvolging

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

Verzoekt de Vlaamse Regering om volgende bijzondere milieuvorwaarden op te nemen:

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

- het merk en serienummer

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

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

2. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

3.

a. Standaard dient er geloosd te worden op de Leie. Enkel indien de kwaliteit van het bemalingswater het niet toelaat mag er geloosd worden op de openbare riolering.

b. Lozingen van het onttrokken grondwater op de riolering 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.

4. De nodige maatregelen dienen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen) om (bijkomende) wateroverlast te voorkomen. De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

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

6. Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen.

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

Artikel 3:

Verzoekt de Vlaamse regering om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:

OPMERKINGEN STEDENBOUW

Sloop

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden. Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

MILIEU

- Bij een eventuele lozing op de riolering bedraagt het lozingsdebiet van het grondwater in de gemengde riolering meer dan 10 m³/uur. Conform Vlarem II moet de exploitant een schriftelijke toelating vragen aan Aquafin nv via:

<https://www.aquafin.be/nl-be/partners-en-bedrijven-water-lozen/lozen-van-bemalingswater>.

- De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_02311 - OMV_2024115549 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren van de kaaimuur aan Predikherenlei + bemaling + bijstelling - met openbaar onderzoek - Boeksteeg, Hoornstraat, Nodenaysteeg, Okkernootsteeg, Predikherenlei, Schuurkenstraat en Veldstraat, 9000 Gent - Advies