



2024_CBS_03581 OMV_2023079782 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten en bouwen van twee woonvolumes en een paviljoen, inclusief de bijhorende private buitenaanleg, het exploiteren van de technische installaties van de woningen en commerciële units en de uitbating van de commerciële units op het gelijkvloers - met openbaar onderzoek - Esplanade Oscar Van de Voorde, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 april 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse, Sofie Bracke

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 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 last op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Groep Caenen Capital Fund NV met als contactadres Leopoldlaan 121, 8430 Middelkerke en TRIPLE LIVING NV met als contactadres Michel De Braeystraat 55, 2000 Antwerpen hebben een aanvraag (OMV_2023079782) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 september 2023.

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

- Onderwerp: het oprichten en bouwen van twee woonvolumes en een paviljoen, inclusief de bijhorende private buitenaanleg, het exploiteren van de technische installaties van de woningen en commerciële units en de uitbating van de commerciële units op het gelijkvloers
- Adres: Esplanade Oscar Van de Voorde 7, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nrs. 649/52 Z, 649/52 H2 en 649/52 K2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 januari 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 maart 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het voorwerp van de aanvraag is gelegen in de onmiddellijke omgeving van het station Gent Sint-Pieters, palend van de Esplanade Oscar Van de Voorde. Deze Esplanade is de centrale as binnen de nieuwe projectontwikkeling langsheen de Koningin Fabiolalaan en ligt in helling vanaf de ondergrondse fietsenstalling onder het VAC en het busstation, omhoog richting Leie tot op niveau van de Koningin Fabiolalaan. De voorliggende aanvraag betreft de ontwikkeling van het zogenoemde bouwveld A5, gelegen tussen bouwveld A3 en de Timichegtunnel, tegenover het bouwveld A4 en bovenop de bestaande ondergrondse parking. Het bouwveld is op vandaag onbebouwd, op 3 circulatiekernen na. De betreffende site maakt deel uit van de projectontwikkeling Gent Sint-Pieters, tussen de Koningin Fabiolalaan en het spoor. De bouwvelden A1 (Virginie Lovelinggebouw), A2 (MG) en het Diamantgebouw (B1) zijn op vandaag integraal gerealiseerd.

Voor de zone A is door POLO een inrichtingsplan 2014 opgemaakt, ter vervanging van het Synthesedocument 2010. Dit document is goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 12 september 2014 en is als basis gebruikt voor de geldende verkaveling (initieel 2015 GE 149/00 en momenteel 2023 GE 195/00). Ook het Beeldkwaliteitsplan van POLO werd juridisch verankerd in deze verkaveling.

In 2013 werd voor de voorliggende zone A5 reeds een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen Gent (d.d. 15.03.2013) voor het bouwen van kantoren en twee appartementsgebouwen. Deze vergunning werd vernietigd bij arrest nr. RvVb/1516/0677 van 23 februari omwille van de schending van de verkavelingsvergunningsplicht.

Deze legaliteitsbelemmering is niet langer aanwezig, nu effectief een definitieve en uitvoerbare verkavelingsvergunning is verleend (na het verval van verkaveling 2015 GE 149/00 is een nieuwe verkaveling 2023 GE 195/00 voorwaardelijk vergund op 26/10/2023).

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Deze aanvraag betreft het oprichten en bouwen van een gebouw bestaande uit 2 woontorens rondom een centraal plein en paviljoen.

VOLUME EN VORMGEVING

Het voorgestelde volume bestaat uit 2 volumes met een hoogte van 60m.

De torens zijn beide 25,6m breed aan de Esplanade. Aan de andere zijde hebben de torens beide breedte van 34,2m (dus ter hoogte van de Timichegtunnel en ter hoogte van de inrit naar A3 en diensgebouw).

De torens hebben een uniforme geleding over alle verdiepingen, de verdiepingshoogtes zijn allemaal even hoog. De technieken zijn daarbij geïntegreerd op de eerste waarbij enkel het gevelmateriaal is aangepast naar een metalen gevel.

De volumes zijn opgebouwd uit betonnen plaat- en kolomstructuur die aan de buitenzijde van de façade worden geplaatst. De structuur is daarbij zichtbaar in het gevelvlak, waartussen een stalen gelakte balustrade staat. De betonplaten lopen 1,30m door als terras rondom het volledige alzijdige gebouw wat elke woning een ruim terras geeft.

De gelijkvloerse verdieping herbergt buurtgerichte handelsruimtes en afgesloten nutsvoorzieningslokalen. De technische installaties worden in elk volume geclusterd op de eerste verdieping. Deze technische verdieping krijgt dezelfde volumetrische opbouw als de rest van het gebouw, maar wordt geplaatst achter een metalen gevelafwerking. Het Paviljoen krijgt ook een open lichte geveluitstraling onder een uitkragend dak.

Centraal tussen de volumes is een 'plein' ingericht op de private delen, weliswaar publiek toegankelijk. Rond dit plein zijn de voornaamste toegangen gelokaliseerd naar de verschillende functies in de gebouwen. Op dit plein worden 6 groepjes bomen voorzien.

PROGRAMMA

Het nu voorliggende project omvat 2 woontorens met in totaal 206 wooneenheden, met op het gelijkvloers van elke toren een commerciële ruimte (samen ca 400 m² nvo of 462 m² bvo) en een afzonderlijk reca-paviljoen (215 m² nvo of 263 m² bvo). Van de 206 wooneenheden worden er 42 (of 20%) als 'bescheiden woonaanbod' gerealiseerd. Er zijn 44 1-slaapkamer appartementen (21,4%), 104 met 2 slaapkamers (50,4%) en 58 met 3 slaapkamers (28,2%).

MOBILITEIT EN PARKEREN

In totaal worden 692 fietsenstallingen voorzien in dit project.

Centraal in elke toren en op elke verdieping werd een fietslokaal geïmplementeerd. Zo heeft elk appartement op zijn eigen verdieping directe toegang tot zijn fietsenstalling. Daartoe werden extra ruime liften (2 liften per toren met een liftkooi van 1,40 x 2,40m) voorzien. Dit met een totaal van 572 fietsenplaatsen.

Op maaiveldniveau worden 64 plaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien (1 lokaal per toren van telkens 151m² voor 32 plaatsen).

Aan de Esplanade worden op privaat terrein, maar publiek toegankelijk 40 fietsstalplaatsen voorzien voor bezoekers.

Ondergronds op niveau -3 zijn 167 autoparkeerplaatsen voorbehouden voor het project. Hiervan zijn 8 parkeerplaatsen voorbehouden voor mensen met beperkte mobiliteit, deze worden zoveel mogelijk voorzien in de nabijheid van de verticale circulatiekernen. Bezoekers kunnen parkeren op de publieke parkeerplaatsen gelegen op niveau -1 en -2. De bouwheer heeft een voorakkoord met de eigenaar van de parking voor de aankoop van dit aantal parkeerplaatsen.

Op maaiveld wordt geen gemotoriseerd verkeer toegelaten. Door bewoners moet ook bij laden en lossen gebruik gemaakt worden van de ondergrondse parkeergarage. Aan oostzijde van het perceel is een private dienstweg voorzien. Dit is een aftakking van de reeds aanwezige doorlopende brand- en dienstweg van het naastgelegen seinhuis. De bouwheer heeft met de eigenaar van dit perceel de nodige afspraken gemaakt opdat een recht van doorgang (erfdienstbaarheid) te allen tijde kan worden gegarandeerd. De weg zal in eerste instantie worden gebruikt voor afvalophaling en een betere bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Deze weg kan ook worden gebruikt voor occasioneel laad- en losverkeer voor korte periodes.

OMGEVINGSAANLEG EN NOODZAKELIJKE INGEPEN OP TOEKOMSTIG OPENBAAR DOMEIN
De buitenaanleg van het project langs de esplanade zal samen met het plein tussen de twee torens voorzien worden in lichtgrijze betontegels van groter formaat. De kleur sluit aan bij het materiaalgebruik van het openbaar domein maar is toch duidelijk te onderscheiden. De zone tussen de treinbedding en de ondergrondse parking is een zone met volle grond die groen wordt ingericht. De laad- en loszone die toegang geeft tot de ondergrondse afvalcontainers krijgt een materialisatie in waterdoorlatende klinkers. Een groenstrook vangt het hoogteverschil tussen afvalstraat en de rest van de ontwikkeling op.

Centraal tussen de woonvolumes en het paviljoen, toegankelijk via de Oscar Van De Voorde – Esplanade ontstaat een geborgen plein. Het plein is vrij toegankelijk en voorzien van groenblijvende vegetatie en meubilair. Dit kan zo een ontmoetingsplek vormen voor de bewoners, bezoekers en passanten. Op privaat terrein aansluitend bij de Esplanade zullen 40 fietsenstallingen voor bezoekers worden ingericht.

Een belangrijk element dat zowel bij de voorgaande aanvraag voor dit gebouw als bij de verkaveling voor de gehele zone A naar boven kwam, is het feit dat de bestaande riolering die is aangelegd in de zone A technisch niet voldoet. Deze riolering werd niet aangelegd volgens de eisen van Farys en ook niet volgens de regels van de kunst. Om voor vergunning in aanmerking te kunnen komen is daarom een optimalisatie van het rioleringsstelsel vereist. Dit werd als last opgelegd bij de verkaveling en wordt hier – in functie van dit specifieke project – gedeeltelijk opgenomen.

Hemelwater

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstelsel van afval- en hemelwater.

Algemene geplande toestand

Grondverhardingen

Boven volle grond

- waterdoorlatende verharding: 30m² - infiltratie in de bodem
- Groenaanleg: 273m² - infiltratie in de bodem

Boven bestaande parking

- Niet-waterdoorlatende verharding/stedelijk semi-publiek pleinverharding: 800m² - afwaterend buffervoorziening
- Waterdoorlatende verharding boven dakplaat parking (logistieke zone afval): 142m² - bij verzadiging afwaterend naar buffervoorziening + lijngoot thv aansluiting straat
- Groenaanleg boven dakplaat parking (binnenpatio): 426m² - bij verzadiging afwaterend naar buffervoorziening

Gebouwen of constructies

- Nieuwe dakoppervlakte: 1.916m² - aangesloten op de hemelwaterput
 - Platte daken torens: 2 x 761m² = 1.522m²
 - Hellend dak paviljoen: 385m²
- Dakoppervlakte overdekte zone boven terrassen: 2 x 115m² = 230m² - aangesloten op buffervoorziening

Hemelwaterput

100.000 l

Buffervoorziening

Volume: 50.000 l

Er wordt een afwijking gevraagd van de GSV en ABR voor de aanleg van een groendak op de overdekte zone boven de terrassen (= dakrand) en voor de aanleg van een infiltratievoorziening.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de bouw en exploitatie van een horecapaviljoen, commerciële activiteiten en appartementen.

Het betreft het bouwen van twee woontorens van 60 meter hoog met ca. 206 woongelegenheden en commerciële activiteiten op het gelijkvloers.

Met voorliggend project wordt een hoogbouwproject gerealiseerd bestaande uit twee woontorens. van 60 meter hoog met ca. 230 woongelegenheden (appartementen). Op het gelijkvloers van beide torens zullen twee ruimtes voor commerciële activiteiten worden ingericht. Ook wordt er tussen beide torens een gelijkvloers horecapaviljoen voorzien. De exacte invulling van de commerciële/horecaruimtes is nog niet gekend gezien er nog geen uitbaters zijn voor dit deel van de gebouwen.

Deze aanvraag omvat volgende aangevraagde inrichtingen of activiteiten:

- de lozing van huishoudelijke afvalwater;
- een noodstroomaggregaat op stookolie;
- transformatoren;

- warmtepompen;
- diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) Lozing van huishoudelijk afvalwater klasse 3 Nieuw	4380 m³/jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Koelinstallatie van 5 kW, 6 warmtepompen van type 1 met een geïnstalleerd vermogen van 100 kW (totaal 600 kW), 44 warmtepompen van type 2 met een geïnstalleerd vermogen van 2,4 kW (totaal 105,6 kW), 162 warmtepompen van type 3 met een geïnstalleerd vermogen van 2,4 kW (totaal 388,8 kW) en 4 warmtepompen van type 4 met een geïnstalleerd vermogen van 3 kW (totaal 12 kW) - Koel- en diepvriescel met een geïnstalleerd vermogen van 5 kW klasse 2 Nieuw	1111,4 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag producten van 100 liter klasse 3 Nieuw	100 liter

Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteit

1. Beschrijving omgeving en project

De site bevindt zich in de gebiedsontwikkeling Koningin Fabiolaan. Dit stadsproject behelst de volledige vernieuwing van het station Gent Sint-Pieters en de herontwikkeling van een nieuw stadsdeel. Dit project is momenteel in volle ontwikkeling. Deze aanvraag moet gelezen worden binnen het geplande ontwikkelingskader, zijnde het gewestelijk uitvoeringsplan Stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koning Fabiolalaan. Goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering dd. 15 december 2006. De huidige aanvraag betreft de site A5. De site A5 is gelegen boven op een reeds gerealiseerde ondergrondse parkeergarage. Het perceel is gelegen tussen de spoorwegberm van de NMBS en de Esplanade Oscar Van de Voorde / Koningin Paolaplein. Bij nazicht blijkt dat de aanvraag conform is met de voorschriften van het GRUP met name de 3.2.1.1 Artikel 1.1 mbt de bestemming en art. 3.2.1.3 Artikel 1.4 mbt de functievermenging.

Volgens de visienota Handel en Horeca 2024 bevindt het project zich in het kernwinkelgebied 9000, binnen het sfeergebied Quartier Sint-Pieters.

Het kernwinkelgebied is een gebied met een voldoende grote concentratie aan winkels en horeca, en een bovenlokale aantrekking. Via stedenbouwkundige voorschriften en een flankerend beleid wordt kleinhandel gestimuleerd. Het principe van de levendige commerciële

plint wordt hier toegepast. In het kernwinkelgebied 9000 Gent zijn er geen oppervlakte- en branchebeperkingen.

2. Beschrijving kleinhandelsactiviteit en handelsgeheel in aanvraag

De aanvraag kadert in een omgevingsvergunningsaanvraag voor 2 torens met wooneenheden, twee commerciële ruimtes op het gelijkvloers en tussen beide torens een gelijkvloers horecapaviljoen. Doordat de vergunde handelsruimtes samen een totale oppervlakte van 543 m² (netto) hebben en daarmee de drempelwaarden van 400m² overschrijden, dient een kleinhandelsvergunning aangevraagd te worden.

De huidige aanvraag heeft betrekking op het luik omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten conform Art. 11 3° van het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid van 15 juli 2016.

De oppervlakte van 543m² (netto) handelsruimte wordt als volgt verdeeld:

- De westelijke toren heeft een retailunit met een oppervlakte van 210m² (netto).
- De oostelijke toren heeft een retailunit met een oppervlakte van 152m² (netto).
- Het paviljoen heeft een horecafunctie met een oppervlakte van 181m² (netto).

Vermits de commerciële ruimtes zich binnen een aaneengesloten bebouwing bevinden en deel uitmaken van dezelfde stedenbouwkundige vergunning gaat het hier om de oprichting van een handelsgeheel.

Het toekomstige handelsgeheel heeft volgende verdeling van de netto winkelvloeroppervlakte over de 4 categorieën van het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid:

Categorie DIHB Toekomstig vergunde NWVO

Categorie 1 Voeding 181m²

Categorie 2 Goederen voor persoonsuitrusting 0

Categorie 4 Planten, bloemen, goederen voor land en tuinbouw 0

Categorie 4 Andere producten 362m²

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 21/04/2022 werd een vernietiging afgeleverd voor de bouw en exploitatie van een foodcourt, hotel en appartementen (OMV_2020009324).

Milieuvergunningen

Op 07/03/2013 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een kantoorgebouw en 2 woontorens (Queen Towers). (13860/E/1)

Verkavelingsvergunningen

- 2015 GE 149/00
 - op 9 juli 2015 voorwaardelijk vergund door het college
 - op 22 okt 2015 vergunning onder voorwaarden door de Deputatie
 - op 16 jan 2018: RvvB verwerpt de vordering tot vernietiging

- huidige staat: vervallen
- 2023 GE 195/00
Op 26/10/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een terrein in 3 loten (a3-a4-a5) bestemd voor meergezinswoningen rond een openbaar domein met grootstedelijk karakter.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **NATIONALE MAATSCHAPPIJ DER BELGISCHE SPOORWEGEN** afgeleverd op 15 januari 2024 onder ref. 24.3831 Gent:
De NMBS verleent een gunstig advies voor bovengenoemd project.

Gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken** afgeleverd op 9 januari 2024 onder ref. 8854:
Advies ASTRID-veiligheidscommissie
Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : NEE.
Het advies is: GUNSTIG

Motivering

Gezien de beperkte oppervlakte, het private karakter en de beperkte onthaalcapaciteit, is er geen verplichting tot ASTRID indoordekking.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 4 januari 2024 onder ref. 5000056109:
Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

De oprichting van een klant en distributiecabine zijn noodzakelijk + de aanleg van netkabels. Hiervoor zijn al voorafgaande besprekingen geweest in project 6000006500.

Opmerking : de deur van de klantencabine in de 2de toren moet opendraaien naar de buitenlucht, m.a.w. geen toegang via andere lokalen eerst.

Bij het verkrijgen van de vergunning dient de klant contact op te nemen met Fluvius voor het concreet opstarten van de ontwerpen laagspanning en middenspanning.

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

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen. Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000056109. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **PROXIMUS** afgeleverd op 5 januari 2024 onder ref. JMS 484835:

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 door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.*
- * 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 **Wyre** afgeleverd op 3 januari 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 015/33.20.90 - 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 **INFRADEL** afgeleverd op 25 januari 2024 onder ref. 3516.2024.003.Gent:

Infradel kan enkel positief advies verlenen mits rekening gehouden wordt met volgende voorwaarden:

** De steunmuur die gebouwd zal worden dient te worden onderhouden op kosten van de syndicus VME. Hiervoor dient een zettingsberekening en rekennota bezorgd te worden die wordt nagekeken door SECO.*

** De steunmuur dient gerealiseerd te worden tot minimaal niveau van de spoorwegbedding en dient voorzien te zijn van een valbeveiliging. Hier dient ook vermeden te worden dat tijdens werken, stenen kunnen doorvallen.*

** Infradel wenst een helling te realiseren ter hoogte van de containers van de site.*

** We merken op dat er vanaf de 3de verdieping terrassen aan de slaapkamers voorzien worden. Dit brengt mogelijk inkijk vanop het spoorwegdomein met zich mee. Infradel stelt voor om de terrassen een verdieping hoger te laten beginnen.*

** Infradel wenst te benadrukken dat deze gebouwen opgetrokken worden naast het spoordomein en toekomstige eigenaars er zich bewust dienen van te zijn dat dit (nachtelijk) geluid, trillingen en ijzerdeeltjes in de lucht voortbrengt en nemen hiervoor maatregelen om eventuele klachten hier rond te verhinderen.*

** Infradel kan een afwijking op de bouwvrije strook van 10 meter toestaan.*

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).

Geen tijdig advies van **IVAGO**. De adviesvraag is verstuurd op 3 januari 2024. Op 4 maart 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestertermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 26 januari 2024 onder ref. 058944-019/MLE/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

Er moet voldaan worden aan de voorwaarden opgelegd in het brandpreventieverslag 041570-004/MLE/2023 horende bij de verkavelingsvergunning 2023043705

Het plan 'BA_Gent-Sint-Pieters Torens_IB_N_01_inplantingsplan' komt tegemoet aan de voorwaarden opgelegd in het brandpreventieverslag 041570-004/MLE/2023 horende bij de verkavelingsvergunning 2023043705

Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **FARYS** afgeleverd op 31 januari 2024 onder ref. AD-20-318 – 2de advies:

Drinkwater

We verwijzen u graag naar de “richtlijnen meterlokalen” via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek “Publicaties”. Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

Aan de kant van de Koningin Fabiolalaan (zijstraat) is eveneens drinkwaterleiding aanwezig, nl. 110PE. Het is niet aangewezen om daarop aan te sluiten mits dit teveel druk en watercapaciteit zou wegnemen voor de reeds aanwezige aansluitingen in deze zijstraat. Deze diameter heeft echter niet genoeg aan capaciteit voor het op te richten woonvolume.

Er zijn 206 appartementen in totaal, 103 in elke woonvolume.

Dit vraagt een hoge capaciteit aan drinkwater.

Indien men aan de kant van de Koningin Fabiolaan wil aftakken is het eerder aangewezen om af te takken vanuit de Koningin Fabiolaan zelf mits we daar een grotere diameter drinkwaterleiding hebben nl. 225PVC.

Hiervoor is dan een uitbreiding van het drinkwaterdistributienet noodzakelijk.

*Indien er wordt aangesloten kant Koningin Fabiolalaan is onderstaand van toepassing:
Om het nieuw op te richten gebouw op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:
Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Koningin Fabiolalaan tot waar het gebouw wordt aangesloten.*

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

Verder hebben we geen bezwaren en/of opmerkingen voor het oprichten en bouwen van twee woonvolumes en een paviljoen, inclusief de bijhorende private buitenaanleg.

Ons advies is gunstig mits rekening wordt gehouden met bovenstaande bemerkingen.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt geplande ontwikkeling in het centraal gebied. Er ligt een gescheiden stelsel waarop moet 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 minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

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

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

Specifieke bemerkingen op het dossier

De aanvraag betreft de bouw en exploitatie van 2 slanke torens van 60 m hoogte, inclusief wooneenheden (appartementen), twee ruimtes voor commerciële activiteiten en een horecapaviljoen.

In de nota wordt volgende vermeld: "Het overige afvalwater zal via de septische put geloosd worden op de openbare riolering".

Dit is niet correct. Afvalwater mag niet worden aangesloten op de septische put, maar wordt aangesloten na de overloop van de septische put rechtstreeks op de openbare riolering.

Op rioleringsplan lijkt dit ook correct te zijn vermeld.

De bestaande aangelegde toekomstige openbare riolering voldoet niet. Dit is meerdere malen gemeld aan de toenmalige projectontwikkelaar, tijdens een verkavelingsaanvraag, maar deze aanvraag is niet uitgevoerd.

Om het dossier te kunnen indienen is een document bijlage B26-B12-Optimalisering rioleringsstelsel toegevoegd. Hierbij wordt verduidelijkt hoe de bestaande riolering zal worden gewijzigd zodat het gebouw kan aansluiten. Dit is conform de voorbesprekingen.

Besluit

Het ontwerp wordt als volgt geadviseerd "gunstig met voorwaarden"

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- * Opmaak van een gedetailleerd technisch dossier. Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan van alle riolerings- en wegenwerken (schaal 1/250) met bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen, typedwarsprofielen en details van de kunstwerken.*
- * Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*
- * Vermelding fasering van de werken: eerst gebouw of eerst vernieuwing van de riolering;*

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

Graag ontvangt Farys tijdens de uitvoering van de werken

- * alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,*
- * ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...).*
- * Werfverslagen / proefverslagen*
- * Camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)*

Na uitvoering van de werken ontvangt Farys graag

- * As-builtonplannen*
- * Fiches van de huisaansluitingen als van de aansluitingen straatkolken*
- * PV van voorlopige oplevering*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn de voorzieningen toegelaten, welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Woongelegenheden kan toegestaan worden voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters en Fabiolalaan' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 december 2006), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters en Fabiolalaan' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 december 2006). Volgens dit uitvoeringsplan is het bouwperceel gelegen in de zone A, binnen Artikel 1. Stationsomgeving Gent Sint-Pieters. *Dit gebied is bestemd voor personeelsintensieve en bezoekersintensieve activiteiten, stedelijk wonen en openbare en private groene en verharde ruimten. Ook aan het wonen verwante voorzieningen zoals winkels voor dagelijkse aankopen (de handel dient buurtgebonden te zijn), horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en*

diensten en recreatieve voorzieningen zijn mogelijk voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De voorschriften van het GRUP zijn – voor wat betreft de zone A – verrijkt in een verkavelingsplan (2023 GE 195/00).

Op een klein aantal beperkte afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften na (zie volgend punt) is het ontwerp in overeenstemming met de verkaveling. Deze afwijkingen betreffen geen afwijkingen op de GRUP-voorschriften (zie volgend punt).

Met andere woorden: daar waar het ontwerp in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften, is het per definitie ook in overeenstemming met de GRUP-voorschriften. De beperkte afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften zijn geen afwijkingen op de GRUP-voorschriften. Het ontwerp is in het geheel dus conform de GRUP-voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (2023 GE 195/00). De aanvraag heeft betrekking op lot A5. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor stedelijk wonen (art.2) en zone voor private buitenruimte (art.3.1.). Hieronder volgt een uitgebreide toetsing van het ontwerp aan de verkavelingsvoorschriften.

Het project is over het algemeen in overeenstemming met de verkaveling, maar wijkt af op het voorschrift onder 2.3.4 uitsprongen, en op de voorwaarden die zijn opgelegd door INFRABEL.

De verkavelingsvoorschriften worden hieronder algemeen getoetst, en er wordt meer specifiek ingegaan op de afwijkingen.

Artikel 1.2 Motivatienota

Niet alle bepalingen uit het GRUP zijn in detail gespecificeerd in de verkaveling om nog enige ontwerp marge toe te laten en vanuit het idee dat de samenhang binnen 1 zone moet bewaakt worden, ook indien de zone A wordt gerealiseerd door verschillende projectontwikkelaars en/of in verschillende fasen. In de verkaveling is wel opgelegd dat voor die elementen die niet gespecificeerd zijn in de verkavelingsvoorschriften, een beschrijvende nota moet gemaakt worden om op die manier de kwaliteit van de gehele zone te bewaken. Deze nota omschrijft volgende elementen: verdeling van de functies, toegangen en relaties met het openbaar domein en de verdeling van het bescheiden woonaanbod.

Het dossier bevat een motivatienota die elk van deze elementen bespreekt.

- Bij de verdeling van de functies in het project, en binnen de zone A, dienen minstens 50% van het gelijkvloers vloeroppervlakte voorzien te zijn voor publiek toegankelijke functies en/of wonen. Het voorgelegde project voldoet aan dit voorschrift:
 - o In totaal wordt meer dan 50% van het gelijkvloers voorzien voor publiek toegankelijke functies en/of woonfuncties. Het gaat hier om reca, commerciële ruimten, inkomhallen, woonvolumes, fietsenstallingen bewoners (zie ook grafisch plan met verdeling van de gelijkvloerse functies in bijlage: bijlage B26_B1, verdeling gelijkvloerse functies).
 - o De voorgestelde functies op het gelijkvloers beantwoorden aan de toelichtingsnota van het GRUP, met name dat het gaat om functies die zorgen voor levendigheid en sociale controle, in interactie met het openbaar domein.

- Het gebouw is alzijdig ontworpen, met verschillende toegangen, inkompartijen en fietsenstallingen op de verschillende gevelwanden. De toegangen zijn verspreid over de verschillende gevels en zijn steeds drempelloos voorzien. De woningen hebben per woonvolume hun eigen inkomhal met voordeur georiënteerd naar het centrale plein. Het reca paviljoen heeft zijn eigen toegang centraal aan de zuidzijde van het centrale plein.
- Het project voorziet een bescheiden woonaanbod van 20% (nl 42 entiteiten op een totaal van 206 entiteiten). In totaal moet – conform de verkaveling – een bescheiden woonaanbod van 20% worden gerealiseerd in de zone A. Dit kan per deelproject maar kan ook op een andere manier verdeeld worden over de verschillende bouwvelden. Bouwveld A3 is bestemd voor sociaal wonen. Op de bouwvelden A1 en A2 werden kantoren gerealiseerd. Enkel op bouwvelden A4 en A5 kunnen nog woningen worden gerealiseerd. De aanvrager van de Stationstuinen kiest ervoor om de bescheiden last van 20% volledig in het eigen project op te nemen. Dit is positief en garandeert ook een gespreide realisatie van de bescheiden last in de gehele zone (20% in A5 en bijgevolg ook 20% in A4).

Artikel 1.3 Windklimaat en lichtinval

1.3.1. Bij elke aanvraag moeten een windhinderonderzoek en een bezonnings- of beschaduwingsstudie worden toegevoegd.

Het dossier bevat deze studies (bijlagen B26-B4 mbt windklimaat en bijlage B26-B5 mbt beschaduwingsstudie). De inhoudelijke beoordeling van deze studies gebeurt bij de omgevingstoets.

1.3.2. In alle zones van dit verkavelingsplan zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg van voorzieningen en/of beplantingen in het kader van het windklimaat.

1.4 Ruimtelijke en architecturale kwaliteit

De architecturale uitwerking en ruimtelijke vormgeving van de bebouwing, het openbaar domein en al hun onderdelen moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier gebeuren. Inplanting, vormgeving, maatvoering en materiaalkeuze van de bebouwing, het openbaar domein en al hun onderdelen moet niet alleen worden bepaald, rekening houdend met het eigen lot, maar moet ook een kwaliteitsvolle relatie aangaan met het openbaar domein en de omliggende loten. Maatgevende afwegingselementen hierbij zijn oriëntatie, optimale bezonning, lichtinval en minimale privacygaranties.

Dit ontwerp getuigt van voldoende ruimtelijke en architecturale kwaliteit. De keuze om beide torens op eenzelfde hoogte te brengen is ingegeven vanuit overwegingen in oriëntatie en bezonning (zie ook omgevingstoets). De appartementen zijn zo ingericht dat ze voldoende licht ontvangen en zijn zo ten opzichte van elkaar gepositioneerd dat ze voldoende privacy hebben. De commerciële ruimtes en reca gaan een interessante relatie aan met het openbaar domein, en zullen het verlevendigen. De architecturale kwaliteit van het gebouw is gunstig geadviseerd door de stadsbouwmeester en de kwaliteitskamer (zie ook omgevingstoets). Het ontwerp beantwoordt dus aan dit voorschrift.

1.5 Milderende maatregelen

Deze milderende maatregelen gelden algemeen voor de volledige verkaveling. Zij betreffen een aantal algemene maatregelen op het vlak van de omgevingsaanleg en de organisatie van de werken binnen de verkaveling, welke in acht dienen te worden genomen.

Op projectniveau zijn deze algemene maatregelen vertaald in projectgeïntegreerde maatregelen (zie project-m.e.r.-screening) en geldt inzonderheid dat ingezet wordt op een akoestische schermwerking tussen de sporenbundel en de Fabiolalaan en dit via een lineaire ontwikkeling en op duurzame maatregelen (energie, hemelwaterrecuperatie) (meegenomen in het ontwerp cfr. project-m.e.r.-screening). In het duidingsdocument project-m.e.r.-screening van Sweco is duidelijk gemaakt dat de relevante milderende maatregelen en aanbevelingen uit het MER (PR0051) zijn geïntegreerd voor de site Stationstuinen. Er worden geen aanzienlijke negatieve milieueffecten verwacht. Er zijn dan ook geen bijkomende maatregelen nodig (zie ook hoofdstuk 7 – project-MER-screeningsnota).

2.1 Bestemming

De loten A3-A4-A5 zijn bestemd voor stedelijk wonen in de vorm van meergezinswoningen met een verscheidenheid aan woontypologieën.

Aan het wonen verwante voorzieningen, zoals handel, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, diensten en vrije beroepen zijn toegelaten in de 'sokkel' van de gebouwen:

— voor het lot A5 bestaat de sokkel uit het gelijkvloers en maximaal 3 bovenliggende bouwlagen (niveau 0, 1, 2 tot max. 3) t.o.v. het maaiveld

Binnen de zone A wordt minstens 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte (= de contactzone met het openbaar domein) van de zone voorzien van publiek toegankelijke functies en/of woningen.

De aan het wonen verwante voorzieningen moeten buurtgebonden zijn en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. De maximumoppervlakte per handelszaak of voorziening is 1.500m².

De functies van de aanvraag zijn conform de verkavelingsvoorschriften. Het gaat om toegelaten woonfuncties en voorzieningen, zijnde wonen, commerciële ruimtes en reca. De bruto oppervlakte van de handels en -ReCa delen zijn relatief beperkt in oppervlakte: Resp. 231m² (Volume A), 169m² (Volume B) en 215m² (paviljoen).

De totale BVO voor de loten A3-A4-A5 bedraagt minimaal 27.833m² en maximaal 40.000m². De oppervlaktes werden in de aanvraag geduid in onderstaande tabel, waarbij de oppervlaktes van de nog te ontwikkelen loten uit verkavelingsvergunning gehanteerd werden:

BVO verkaveling	
<i>noot: oppervlaktes nog te ontwikkelen loten A3 en A4 uit besluit vergunning verkaveling (OMV_2023043705 K)</i>	
Totaal	
A3	6330
A4	4223
A5	23010
casco	
TOTAAL	33563
verkaveling min. 27.833m ² en max. 40.000m ²	

2.2 Typologie

Conform artikel 2.2 van de verkavelingsvoorschriften is het project ontworpen als één homogeen gebouwengeheel, bestaande uit 3 volumes.

Het zorgvuldig superpositioneren van twee identieke woonvolumes beklemt toont deze verbondenheid. Het derde volume schakelt zich logisch in de restruimte tussen deze twee woontorens en vormt zo het sluitstuk van het plein. Anders dan de statige architectuur van de woonvolumes is het paviljoen een éénlaags- barn- typologie met kenmerkend zadeldak. Deze schakeling van volumes wordt gelezen als en heeft de uitstraling van één bouwwerk. Het gebouwengeheel wordt in één fase gerealiseerd. De niet-bebouwde delen worden ingericht als gemeenschappelijke buitenruimte.

Het ontwerp en zijn gevels zijn alzijdig. Alle gevels worden als voorgevels ontworpen, met gelijkwaardige en wederkerende detailleringen en materialisering. Er worden geen minderwaardige gevels voorzien. Materiaalkeuzes en detailleringen verschillen niet per gevel, maar wel per functie of gebouwonderdeel.

2.3 Inplanting

Het volledige lot kan worden bebouwd. Bouwbreedte en bouwdieptes van de volumes binnen dit lot kunnen variëren, maar moeten steeds worden gemotiveerd vanuit de woonkwaliteit van het project en de omgeving. Maatgevende afwegingselementen hierbij zijn oriëntatie, optimale bezonning en lichtinval, minimale privacygaranties. De niet- bebouwde delen worden ingericht als gemeenschappelijke of private buitenruimte.

De inplanting van het gebouw is grotendeels bepaald in de verkaveling. De torens houden voldoende onderlinge afstand om licht en privacy te garanderen. Er wordt verwezen naar de omgevingstoets voor een meer uitgebreide toetsing van deze afwegingselementen.

2.3.1 Verplichte bouwlijn

Het gebouw wordt ingeplant conform de verplichte bouwlijnen zoals vastgelegd in de verkaveling.

2.3.3. Zone voor uitkragingen

In de op het plan aangeduide zone voor uitkragingen zijn uitsprongen toegelaten tov de verplichte bouwlijn op de verdiepingen voor maximaal 1m80. De vrije hoogte tussen de onderzijde van de uitkraging en het maaiveld bedraagt minstens 4m.

Rondom rond worden de woonvolumes voorzien van terrassen. Deze terrassen bevinden zich bijna overal binnen de zone voor stedelijk wonen.

Het huidige project gebruikt m.a.w. slechts een heel beperkte zone van dit voorschrift.

Aan de noordgevel van de westelijke woontoren is er op de verdiepingen een minimale uitsprong van 23cm t.o.v. de zone voor stedelijk wonen boven het openbaar domein (t.h.v. de esplanade), aangeduid met een rode arcering in het schema.

De terrassen overschrijden bijgevolg nergens de maximaal toegelaten maatvoering van 1m80.

2.3.4. Uitsprongen

Buiten de zone voor uitkragingen, zijn balkons en terrassen die uitspringen t.o.v. de maximale bouwlijn niet toegelaten. Enkel inpandige balkons, inpandige terrassen en uitkragende balkons of terrassen aan gevels die zich binnen het bouwvolume bevinden zijn toegelaten.

Kleine, ornamentele of bouwkundige uitsprongen t.o.v. de maximale bouwlijn op de verdiepingen zijn altijd toegelaten, maar enkel over een diepte van max. 0,60m. De vrije hoogte tussen de onderzijde van de uitkraging en het maaiveld bedraagt minstens 4m.

Er wordt op twee plaatsen beperkt afgeweken van dit voorschrift:

In beide gevallen gaat het om kleine, ornamentele of bouwkundige uitsprongen die in functie van de architecturale uitstraling, uniformiteit en symmetrie werden voorzien. Het gaat, gezien hun situering, in deze gevallen niet om terrassen.

- Enerzijds betreft het om een uitsprong van 23cm in beton ter hoogte van de technische verdieping N+1 (aan de noordzijde van de westelijke toren. De vrije hoogte tussen de onderzijde van deze uitkraging en het maaiveld is 3,11m en dus kleiner dan 4m waardoor het beperkt afwijkt van het voorschrift.

Deze uitsprong bevindt zich boven het maaiveld van het openbaar domein.

Aangezien de uitkraging boven de rooilijn van dit constructieve element meer dan 3m boven het maaiveld is, en de uitsprong beperkt is tot 23cm, kan hiermee akkoord worden gegaan. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

De gevraagde afwijking kan worden aanvaard.

- Anderzijds betreft het een uitkragend deel van het zadeldak van het paviljoen dat 59cm uitkraagt boven de zone voor private buitenruimtes (aan de zuidzijde van het paviljoen). Deze uitsprong is minder dan 60cm, maar bevindt zich op minder dan 4m hoogte, waardoor het beperkt afwijkt van het voorschrift.

Deze uitsprong bevindt zich boven het maaiveld van privaat domein.

Hierdoor is een beperkte afwijking van dit voorschrift op eigen domein op te vangen.

*Bovendien bevindt deze uitsprong zich in de zone waar ook een geluidsscherm wordt voorzien. Deze uitsprong zorgt bijgevolg niet voor hinder en zal de ruimtelijke kwaliteit van het project niet beïnvloeden. **Deze afwijking kan worden aanvaard.***

2.4 Bouwhoogte

Alle bouwvolumes moeten zich bevinden binnen het denkbeeldig vlak dat wordt aangezet op het snijpunt van het maaiveld met de voorgevellijn van de noordelijke gevels van de Koningin Fabiolalaan en onder een hoek van 45° oploopt naar de zone A (45°-regel). Voor alle loten zijn (halfondergronds bouwlagen toegelaten en bestaat het basisbouwprofiel uit max.4 bovengrondse bouwlagen, met een bouwhoogte van max. 16,00m. Voor het lot A5 wordt het basisprofiel van max.4 bouwlagen geïntegreerd in twee slanke torens met een bouwdiepte van max. 35m en een bouwbreedte van max. 26,50m. De maximale bouwhoogte van de plaatselijke verhoging wordt bepaald door de 45°-regel. De toren heeft een totale bouwhoogte (inclusief sokkel) van max.60,00m.

De twee woonvolumes zijn exact even hoog. De hoogte bedraagt 60 meter. Zie onderstaande figuur met verduidelijking van kroonlijsthoogte, dakrandhoogte en liftuitloophoogte

Deze 60 meter komt overeen met de minimale hoogte van de op deze locatie te realiseren slanke toren volgens artikel 1 van het GRUP en tevens ook de maximale hoogte conform het voorschrift 2.4.1. uit de verkaveling.

Beide volumes bevinden zich binnen het denkbeeldige vlak dat wordt aangezet op het snijpunt van het maaiveld met de voorgevelbouwlijn van de noordelijke gevels van de Fabiolalaan en onder een hoek van 45° dat oploopt naar de zone A5 (45° regel).

De lagere hoogte (ca. 30 meter lager dan de maximaal toegelaten hoogte in het GRUP) is toegepast om een minder verreikende slagschaduw te veroorzaken in de private tuinen van de woningen in de Rijsenbergwijk (zie ook bijlage B26_B5 Beschaduwingsstudie) en om tegemoet te komen aan de wensen van de buurt.

Qua bouwbreedte en bouwdiepte hebben beide woonvolumes dezelfde afmetingen. De afmetingen, in breedte en diepte, vallen binnen de maximale afmetingen van de verkavelingsvoorschriften.

2.5 Verschijningsvorm

Daken

Daken worden uitgevoerd als plat dak. Op dit voorschrift kan enkel een uitzondering worden gemaakt voor volumes van maximum 2 bouwlagen. Op de daken zijn alleen technische constructies en constructies ten behoeve van de levendigheid van de daktuin of het dakterras toegelaten. Alle constructies zijn geïntegreerd in de architectuur en het concept van het gebouw. Alle constructies bevinden zich binnen het toegestane bouwprofiel dat wordt bepaald door de 45°-regel.

De dakrand van de torens bevindt zich op 60 meter hoogte. Hij situeert zich iets teruggetrokken tov de visueel meer zichtbare betonnen kroonlijst, die een fijne afboording vormt net onder deze dakrand.

De daken van de woontorens zijn ontworpen als platte daken. Ze worden ingezet i.f.v. duurzaamheid en een maximale hemelwaterrecuperatie.

Zie verder rubriek '6 Waterhuishouding: oppervlakte water en afvalwater'.

Deze platte daken worden tevens ingezet voor de plaatsing van duurzame zonnepanelen.

Een beperkt aantal aan technisch elementen, zoals verluchtingselementen, bliksemafleidingsinstallatie, liftuitlopen, ... zijn nog steeds noodzakelijk.

Doordat de platte daken zich op 60 meter hoogte bevinden en alle zonnepanelen, liftuitlopen en verluchtingen steeds teruggetrokken worden gepositioneerd tov de buitengevel, zijn ze nauwelijks of niet zichtbaar vanop de begane grond.

Het dak van het paviljoen is een zadeldak om zijn typologie en functie te onderstrepen. Ook hier wordt het volledige dak integraal ingezet op het opvangen en hergebruik van het hemelwater. Het zuidelijke deel van het zadeldak wordt ingezet als drager van bijkomende zonnepanelen. Door de vorm van het dak, zijn de panelen grotendeels niet zichtbaar vanop het centrale plein en de Esplanade.

Materialisatie

De gevels aan de Esplanade worden overwegend vlak uitgewerkt. Het gevelmateriaal vertoont overwegend een gladde textuur. Raamopeningen met een grote oppervlakte en open relatie tot de omgeving zijn toegelaten.

De projectsite, zone A5, heeft zijn gevels om en rond de Esplanade en behoort hierdoor tot de sfeer van de 'binnenzijde' van de Esplanade, zoals die wordt omschreven in het

beeldkwaliteitsplan 'Zone A + B1 Koningin Fabiolalaan Gent' van POLO-architects. De 'binnenzijde' beoogt een sfeer met een lichte, gladde en open structuur.

De gebruikte materialisatie beantwoordt aan deze sfeer en de beoogde stedelijkheid van de stationsomgeving.

3.1 Zone voor private buitenruimte

De zone mag volledig worden verhard. Ze moet als één geheel worden aangelegd en de materialisatie moet aansluiten bij die van het openbaar domein (...). Er moet een duidelijke begrenzing zijn van de zone voor private buitenruimte tov de zone voor publieke buitenruimte. *De buitenaanleg voor het project langsheen de esplanade zal, samen met het plein tussen de twee torens voorzien worden in lichtgrijze betontegels van een groter formaat. De lichte kleur en diens materialisering zal nauw aansluiten met het publieke domein, doch duidelijk te onderscheiden zijn.*

Het voorgenomen project voldoet bijgevolg aan het GRUP en bijkomend aan het voorschrift uit de verkaveling: "3.1 zone voor private buitenruimte".

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling

Voorwaarden INFRABEL opgenomen in de beslissing van de verkaveling:

Het betreft volgende passage die opgenomen zijn in de bijzondere voorwaarden van de verkaveling:

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie integraal advies en bijhorende voorwaarden als bijlage op het omgevingsloket).

Er wordt een afwijking op deze algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen uit de verkaveling gevraagd. Het voorliggend project wordt op een kleinere afstand tot het dichtstbijzijnde spoorrail voorzien dan in de algemene voorwaarden gevraagd wordt. De inplanting is historisch gegroeid gezien er dient gebouwd te worden op de reeds bestaande fundamenteën. Het project werd voorbesproken met INFRABEL op 02/02/2022 en op 15/11/2023.

In het advies van INFRABEL op deze vergunning wordt de afwijking op de bouwvrije strook van 10 meter **toegestaan**. Zie 3. EXTERNE ADVIEZEN.

Voorwaarden BRANDWEERZONE CENTRUM opgenomen in de beslissing van de verkaveling:

De voorwaardes van de brandweer werden door landmeter T. Collin verwerkt op het inplantingsplan van de verkaveling. Het desbetreffende plan wordt ter informatie toegevoegd aan het dossier voor de woonontwikkeling op zone A5, en werd voorafgaandelijk aan deze omgevingsaanvraag door de opdrachtgever besproken met de preventiedienst. Het plan bevat de basisprincipes betreffende de brandwegen en dient nog verder opgenomen te worden in het technisch dossier. De huidige aanvraag werd hierop gealigneerd.

Waar nodig, zal de aanvrager het nodige doen om in overeenstemming met het plan van de landmeter, te zorgen voor de vestiging van de op het plan ("plan erfdiensbaarheden" dd. 15/11/2023 opgemaakt door T. Collin) voorziene erfdiensbaarheden t.b.v. de nutsdiensten, dit

zowel ten behoeve van het project als m.b.t. de ontsluiting -waar nodig- van het bouwblok A3 dan wel het seinhuis.

Er wordt bijgevolg voldaan aan deze voorwaarde.

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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement (niet-limitatieve opsomming):

- artikel 11: septische put:
Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op deze septische putten. Sommige aansluitingen zijn niet duidelijk.
- artikels 12-14: aspecten hemelwater (zie waterparagraaf);
- *Artikel 23: Er wordt een voldoende gevarieerd woonaanbod voorgesteld, waarbij de gemiddelde NVO van 75m² net wordt gehaald.
Er zijn 44 1-slaapkamer appartementen (21,4%), 104 met 2 slaapkamers (50,4%) en 58 met 3 slaapkamers (28,2%).*
- *Artikel 24: er wordt een voldoende grote fietsenstalling voorzien.*
- *Artikel 29 en 30: De samenstelling en afmeting van de appartementen voldoet aan de minimumnormen. Ze beschikken ook over voldoende daglicht.*
- *Artikel 29bis: elke unit beschikt over een private buitenruimte.*

Er is beroep gedaan op de mogelijkheid als voorzien in art. 25, tweede alinea ABR, zijnde het werken met een ondergronds collectief afvalverzamelingsysteem. Dit betreft een optie welke uitdrukkelijk in de verordening voorzien is, zodanig dat hier de toepassing van art. 4.4.1, §1, VCRO niet is vereist.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (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. *Het dossier bevat bovendien een advies van Inter.*

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. Bescheiden woonaanbod

Deze aanvraag valt onder de categorie "bouw of herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden", waardoor een bescheiden woonaanbod moet gerealiseerd worden volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW art. 5.93, eerste lid, 3°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 41 bescheiden woningen (20% van 206, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

De gemiddelde woningdichtheid van het bescheiden woonaanbod moet begrepen zijn (VCW art. 5.101, §4):

- tussen 35 en 100 woningen/ha in stedelijk gebied;
- tussen 25 en 35 woningen/ha in buitengebied.

Bij een realisatie van het bescheiden woonaanbod door de verkoop van de nog op te richten woningen, mogen de bescheiden woningen elk niet groter zijn dan (VCW, art. 1.3, §1, 3°):

- 550m³ voor eengezinswoningen;
- 240m³ voor appartementen of andere types woningen met één of twee slaapkamers;
- 290m³ voor appartementen of andere types woningen met drie of meer slaapkamers.

Indien de last bescheiden wonen wordt uitgevoerd in natura moet de aanvrager de uitvoering waarborgen door (VCW art. 5.101, §2):

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1.041/695) + 20% = € 89.871 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2023).

De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden in de aankoopoptie of bij het stellen van de financiële waarborg.

Het dossier omvat reeds de intenties in relatie tot de last bescheiden wonen. De aanvrager van omgevingsvergunning geeft aan in natura te zullen voldoen door het verlenen van een aankoopoptie aan openbaar bestuur of sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie is noodzakelijk.

4.5. Uitgeruste weg

Het project is gekoppeld aan de aanleg van een nieuw aan te leggen openbare weg, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. De omgevingsvergunning voor de aanleg van de centrale

wegenis werd op 26/10/2023 samen met de verkavelingsvergunning OMV_2023043705 met als kenmerk 2023 GE 195/00 verleend. Deze openbare weg is op heden nog niet aangelegd.

Overeenkomstig artikel 4.3.5 §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan in het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Dit belet niet dat de vergunningverlenende overheid moet voorkomen dat onleefbare toestanden mogelijk gemaakt worden ten gevolge van omgevingsvergunningen die op basis van artikel 4.3.5.§3 Codex verleend worden.

Daarom kan het vergunningverlenende bestuursorgaan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen. We opteren ervoor om de waarborgregeling die is opgenomen in Last 4 van de verkavelingsvergunning OMV_2023043705, hier over te nemen.

Voor de aanleg van deze wegenis dient een technisch dossier overgemaakt te worden aan de Dienst Wegen-, Bruggen en Waterlopen. Pas na de uitvoering (en voorlopige oplevering) van de wegen- en rioleringswerken palend aan de te bebouwen loten kunnen de betreffende woningen in gebruik genomen worden.

4.6. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 21546, waarvan akte genomen dd. 27/02/2022, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

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

ID nota: 21546: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/21546>

5. WATERPARAGRAAF

Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater.

Grondverharding

Een deel van de verharde oppervlakten boven de dakplaat van de parking wordt voorzien in waterdoorlatende verharding en de verharding boven de volle grond infiltreert in de bodem.

Met betrekking tot de waterdoorlatende verharding:

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Met betrekking tot natuurlijke infiltratie:

Verhardingen moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 1/3 van de oppervlakte van de verharding zijn.

De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten.

Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 100.000 l voorzien. Het aangetoond nuttig hergebruik wordt ingeschat op 95.350 l/maand. Er wordt 1.907m² aan verharde dakoppervlakte gecompenseerd. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het spoelen van de toiletten in de appartementen van de woontorens en deze in het paviljoen en voor de irrigatie van bomen/groen op het plein. De hemelwaterput wordt voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt.

Bij voorkeur wordt eveneens een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

De geplande hemelwaterput van 100.000 l is correct gedimensioneerd volgens de GSV en ABR.

Groendak

Volgens het ABR moeten alle platte en licht hellende daken (hellingsgraad tot 15°) die niet gebruikt worden voor de opvang en hergebruik van hemelwater als groendak aangelegd worden. Op die manier worden toch inspanningen geleverd om water zoveel mogelijk vast te houden aan de bron met een verbetering van de waterhuishouding als gevolg.

De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik is 1.907m², dit is m.a.w. de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak.

De overige dakoppervlakte ($2.137\text{m}^2 - 1.907\text{m}^2 = 230\text{m}^2$) dient te worden voorzien van een groendak.

De bouwheer vraagt een afwijking op de verplichting om deze resterende oppervlakte (overdekte zone boven de terrassen van 230m²) als groendak aan te leggen. Deze afwijking kan toegestaan worden op voorwaarde dat de dakrand + de terrassen worden aangesloten op de buffervoorziening.

De overloop van de hemelwaterputten, de dakrand en de terrassen dienen aangesloten te worden op de buffervoorziening.

Infiltratievoorziening (GSV)

De bouwheer vraagt een afwijking op de verplichting tot de aanleg van een infiltratievoorziening.

Het perceel is zo goed als volledig onderbouwd door een ondergrondse parkeergarage. Er is geen plaats voor een infiltratievoorziening. De ondergrondse parking werd eerder vergund.

Er mag overgeschakeld worden op buffering. De dimensies van het buffervolume moet bepaald worden op 25 liter per m² in rekening te brengen oppervlakte.

Via de aanstiplijst vraagt de bouwheer om, wegens het grote hergebruik van hemelwater, 1.658,02m² in mindering te brengen bij het dimensioneren van de infiltratievoorziening. Volgens de rekentool van het CIW kan akkoord gegaan worden met de aangevraagde vermindering.

De in rekening te brengen oppervlaktes zijn:

- Platte daken torens: 1.522m²
- Overdekte zone boven terrassen (dakrand): 230m²
- Hellend dak paviljoen: 385m²
- Niet-waterdoorlatende verharding boven dakplaat parking: 800m²
- In mindering te brengen CIW: 1.651,14m²

De bouwheer voorziet een buffervoorziening van 50.000 liter. De geplande buffervoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

Er kan voldaan worden aan de GSV en ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Waterkwaliteit

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

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig volgens Vlarem II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

6. 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.

Huidige vergunningsaanvraag maakt deel uit van een groot stadsontwikkelingsproject waarvoor reeds zowel een plan-MER als een project-MER werd opgemaakt.

Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat de relevante milderende maatregelen en aanbevelingen uit het MER ("Milieueffectrapport Masterplan Station Gent-Sint-Pieters en omgeving", PR0051, goedgekeurd in september 2005) op voldoende wijze zijn geïntegreerd in

het voorliggend project voor de site Stationstuinen. Er worden geen aanzienlijke negatieve milieueffecten verwacht. 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.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 januari 2024 tot 9 februari 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

SCHADUWHINDER

Het dossier bevat een schaduwstudie voor 3 momenten in het jaar, nl. 21 maart, 21 juni en 21 december. 21 september wordt gelijk aan dat van 21 maart beschouwd. Op basis van de informatie gaat de bezwaarschrijver ervan uit dat het dak gedurende een ruime periode in de wintermaanden in de schaduw van de torens zal liggen. Hierdoor zullen de zonnepanelen van de bezwaarindiener geen energie produceren. Gedurende een aantal maanden van het jaar zullen de torens het dak van de bezwaarindieners tijdens de intensiefste zonnemomenten van de winterdag in de schaduw leggen. Het rendement van de investering zal hierdoor gevoelig dalen, en hierdoor de zelfvoorzienendheid. De schade is vermijdbaar door de torens minder hoog te bouwen.

Dit nadeel geldt voor alle omwonenden ten noorden van het project met zonnepanelen, die financiële schade zullen ondervinden.

De bouwheer voert aan dat de 60m de minimale hoogte is die werd vastgelegd in het GRUP. Er kan echter steeds een afwijking op de voorschriften aangevraagd worden. Dit gebeurt vaak om hoger te bouwen en kan hier om de buurt meer ademruimte te geven.

OMGEVINGSAANLEG

De huidige openbare ruimte rondom de stationsomgeving is op vele plaatsen heel onaangenaam. Het waait veel, er is veel schaduw, veel verharding en weinig volwaardig groen. De zone rond de torens wordt een belangrijk verlengstuk van deze publieke ruimte. De huidige plannen voorzien een aantal ingrepen, maar deze zijn niet verregaand genoeg.

De plantzones moeten herzien worden en gemaximaliseerd om meer evenwicht te bieden aan de m² verharding (zowel verticaal als horizontaal).

Er wordt aandacht gevraagd voor realistisch hoogstammig groen. Nu staan bomen ingetekend in een plantzone van 1,35m diep. Dit zal nooit tot hoogstammen zoals in de impressie van het plein die bij de aanvraag is gevoegd kunnen leiden. Bomen helpen bij de vermindering van windbelasting, dus hier wordt aandacht voor gevraagd.

WINDHINDER

Twee hoge torens naast elkaar zullen onvermijdelijk veel wind genereren. Dit blijkt ook uit de bijgevoegde windstudie in de aanvraag, waar centraal tussen de twee torens een matig (voor slenteren) tot slecht (voor stilzitten) windklimaat aangeduid is.

Er wordt verwezen naar de windstudie die toegevoegd werd bij de aanvraag van het LCI. Ook wordt aangegeven dat de voorbije jaren gevel- en zonnepanelen van het Virginie Loveling-gebouw en het MG business Center zijn losgekomen. Er wordt gevreesd dat door het toevoegen van hoge gebouwen ook de aanpalende woningen schade zullen ondervinden.

De meest zonnige delen van het plein vangen het meeste wind. Uit de windstudie blijkt dat de hoogstammen jaarrond bladdragend dienen te zijn om de windbelasting te beperken. Er wordt gevraagd een European Tree Worker aan te stellen voor advies en maatregelen rond vergrote plantputten (deels in parking) of boombunkersystemen zodat er volwaardige, gezonde hoogstammen kunnen groeien tussen en rond de torens.

Er wordt gevraagd om zones te creëren op het maaiveld waar je in de zon en uit de wind aangenaam kan zitten.

REFLECTIE en LICHTHINDER

In de studies wordt nergens een inschatting gemaakt van de impact van reflecties van de ramen van 2 glazen torens. Dit voor de omliggende openbare ruimte en de Rijsenbergwijk. Is er geen gevaar voor verblinding? Tot hoever reikt de reflectie? De reflectie van de 'diamant' is tot ver in de Rijsenbergwijk zichtbaar.

Ook 's nachts wanneer de twee gebouwen oplichten wordt niet onderzocht wat de effecten zijn van lichthinder op de buurt/stad en aanwezige fauna en flora.

In de MER screening wordt enkel gesproken over verlichting op het openbaar domein, terwijl de gevels van de beglaasde torens buiten beschouwing worden gelaten, net als de weerkaatsing van het zonlicht overdag.

MOBILITEIT

De mobiliteitsstudie is gebaseerd op tellingen op 23 november 2021. Dit is niet representatief voor de mobiliteitsproblematiek rond de stationsbuurt Gent-Sint-Pieters

De premisse dat de ondergrondse parkeergarage voor gemotoriseerde voertuigen enkel via de Timichegtunnel bereikbaar is en het grootste deel daarvan via de Valentin Vaerwyckweg komt en bijgevolg enkel dit kruispunt dient te worden onderzocht is niet correct.

Bovendien is het uitgangspunt dat elke autogebruiker binnen het project over een ondergrondse parkeerplaats zal beschikken ook niet zeker. Het autobezit van 0,8 is een onderschatting.

Er wordt aandacht gevraagd voor de shift naar elektrische auto's. Er is geen rekening gehouden met een groter autobezit door alternatieve gezinsvormen of co-housen.

De toenemende verkeersdruk en impact ervan op de luchtkwaliteit is niet onderzocht.

De stationsbuurt ken een hoge parkeerdruk door bezoekers die op straat parkeren. Dit zal nog verder versterken door de nieuwe bewoners en bezoekersfuncties.

Gelijkvloers is enkel een ruimte voor buitenmaatse fietsen. De overige fietsenbergingen bevinden zich op de verdieping. De bezwaarschrijver trekt sterk in twijfel dat dit courant gebruikt zal worden. Hierdoor zullen de oververzadigde fietsenstallingen van het station nog meer belast worden.

Het bezwaar bevat een foto waarbij fietsen uit de fietsenstalling bij het station rechtstreeks in een container worden gegoooid.

INKIJK en GELUIDSHINDER

2 torens van 60m met terrassen en afsluitbare wintertuin zorgen voor een inkiijk bij de woningen in de koningin Fabiolalaan op ieder ogenblik van de dag. Dit bovenop het grote aantal onbekenden die dit nu al kunnen vanuit het Virginie Loveling-gebouw, MSC Business gebouw en het Diamantgebouw, al is het daar beperkt tot de werkdagen.

De ontwikkelaar heeft hier geen rekening mee gehouden.

Deze terrassen zullen ook tot onevenredige geluidhinder leiden voor buurtbewoners.

MILIEU-IMPACT

Er is bijzonder weinig onderzoek gedaan naar de impact van het project op leefomgeving en milieu.

Er wordt een afwijking gevraagd op de ABR verplichting tot groendak, en een afwijking op de hemelwaterverordening wat betreft infiltratie.

Voor wat betreft biodiversiteit wordt 'aanbevolen' om waar mogelijk daken en muren gedeeltelijk in te zetten als locatie voor nestgelegenheid, maar hiertoe is geen verbintenis opgenomen. Gezien de torens 60m hoog zijn en bijna volledig uit glas zullen bestaan vormen deze echter een 'moordmachine' voor potentiële nestende vogels. Een dergelijke overdaad aan glas is volstrekt onaanvaardbaar.

De normen voor fijnstof en stikstof worden op vandaag al overschreden in de stationsbuurt. Het programma van dit project met 206 nieuwe woonentiteiten en 3 handelsruimtes vraagt een onderzoek naar stikstof en fijn stof.

CRIMINALITEIT

Er wordt criminaliteit verwacht rondom de torens, gezien de ligging, afscherming van de straatkant, sporen, en positie tussen kantoorgebouwen, met een plint die 'snachts niet levendig is. De windstudies tonen bovendien aan dat het niet aangenaam vertoeven zal zijn in de omgeving van de gebouwen, dit zal de sociale cohesie tussen bewoners onderling en van projecten in de omgeving negatief beïnvloeden. Als buurtbewoners niet op straat met elkaar in contact kunnen komen, wat blijft er dan nog over?

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

SCHADUWHINDER

In het GRUP is een maximale hoogte van 90m vooropgesteld voor de slanke torens. Deze hoogte werd in de verkaveling verlaagd naar 60m, waardoor zekere bouwrechten zijn gecreëerd. Dat dergelijke hoge volumes een schaduwimpact hebben op de omgeving, is onvermijdelijk en wordt ook niet ontkend. De oriëntatie van de projectontwikkeling ten opzichte van de Rijsenbergwijk is daarbij ook niet gunstig. In het project Stationstuinen hebben de ontwerpers gezocht naar een evenwicht tussen de realisatie van een zeer grote BVO enerzijds (zoals ook bepaald in het GRUP en de verkaveling) en het beperken van de impact van dat volume op de wijk anderzijds. Uiteraard is er een impact, maar door het beperken van de hoogte tot 60m en door beide torens op eenzelfde hoogte te brengen wordt een groot deel van de schaduw op de zone A zelf gelegd en in mindere mate op de Rijsenbergwijk dan het RUP toelaat. Ook het vrij slanke karakter van de volumes zorgt ervoor dat de schaduwvlakken relatief klein zijn en de schaduwmomenten relatief kort.

Voor de stationstuinen is gekozen voor een lager volume dan in het stadsontwerp opgenomen in het HER (2004) dat deel uitmaakte van het plan-MER, en de project-MER en dat voorzag in twintorens van beide 77m²⁰. De stadsontwerpen die aan de basis lagen van beide MER voorzagen een ietwat minder gunstige inplanting. In het voorliggend ontwerp zijn de torens smaller en geschrinkt ten opzichte van elkaar ingeplant. Beide wijzigingen ten opzichte van het stadsontwerp van 2005 hebben een positieve invloed op de schaduweffecten van de ontwikkeling op dit bouwveld.

Schaduwwerking is eigen aan stedelijk gebied. Schaduwwerking en rendement van zonnepanelen in de omgeving zijn geen stedenbouwkundig element dat bepalend is bij de goede ruimtelijke ordening en bijgevolg niet beperkend voor mogelijke ontwikkelingen in de omgeving. De indieners hebben het project met 20m laten zakken ten opzichte van de vorige aanvraag. Dit is gunstig voor de schaduwwerking. Nog lager is zoals vermeld door de bezwaarindiener niet meer conform het RUP. Hiervan afwijken door nog lager te bouwen is juridisch te onderzoeken, maar is ook niet de wens van de vergunningverlenende overheid, aangezien dit project ook tegemoet komt aan de wens om een zekere densiteit vlakbij de stationsomgeving te realiseren.

OMGEVINGSAANLEG

Zoals opgetekend op het overzichtsplan niveau -0.5 & de details op respectievelijk p.8-9 & p.10-11 in bijlage B26_16, worden naast de groenzones zelf (opbouw type 5) ook een groot deel van de 'verharde oppervlakte' ondergronds voorzien van een boomgroeiplaatsconstructie (opbouw type 4, = 'boombunker').

De doorwortelbare ruimte wordt hierdoor bijna verdubbeld;

- groenzones pleinzone (opbouw type 5): 220m² à 1,3m doorwortelbare ruimte: 286m³
- boomgroeiplaatsconstructie (opbouw type 4) 270m² à 0,9m doorwortelbare ruimte: 243m³
- totaal: 529m³ doorwortelbare ruimte: rekening houdend met de voorziene 13st. bomen op het plein (types A-D), resulteert dit in een gemiddelde van 40m³/boom, wat volwassen, gezonde bomen tot resultaat zou moeten hebben

De aanvrager geeft aan om bij uitwerking van het technisch dossier en bij aanleg met zowel leverancier groeiplaatsconstructie, boomkwekerij als technisch adviseur deze elementen in detail verder uit te werken en op te volgen om een zo optimaal mogelijke leefomgeving voor de bomen te creëren.

De initiatiefnemer geeft aan dat de groenzones uit de vergunning als minimumoppervlak beschouwd mogen worden. Onder invloed van de lopende studie naar het ontharden van de volledige openbare ruimte zullen deze groenzones vermoedelijk groter worden dan wat momenteel voorzien is. Dit vormt niet het voorwerp van huidige aanvraag.

In de zone tussen spoorweg en gebouw kan geen plantgoed hoger dan 2m worden voorzien aangezien dit niet kan volgens de voorwaarden van NMBS omwille van de nabijheid van de spoorweg.

De elementen met betrekking tot de windhinder worden bij het punt hieronder besproken.

WINDHINDER

Het resultaat van de windstudie laat zien dat er geen sprake is van windgevaar in de hele omgeving rond de nieuwbouw.

De windstudie laat zien dat er wel sprake is van enige mate van windhinder, afhankelijk van het functioneel gebruik van de publieke ruimte. Dit is echter ook al het geval in de huidige situatie. Windhinder wordt hier gedefinieerd volgens de norm NEN8100:2006 als een overschrijding van 5 m/s ofwel 18 km/u. Bij deze windsnelheid wordt de aanwezigheid van wind duidelijk voelbaar, gaan haren wapperen, kan kledij bewegen, een krant wordt moeilijker leesbaar, enz. Het gaat hier dus uitdrukkelijk niet om windgevaar.

Met het pleinontwerp wordt de windhinder beperkt, op deze manier wordt het toch aangenaam om te blijven zitten.

- de windhinderklasse is door het voorzien van vegetatie reeds gedaald van klasse E naar klasse C

- figuur 4.5 houdt rekening met het jaargemiddelde resultaat (zie ook p. 24 uit bijlage B26_04).

De situatie met bladhoudende vegetatie zal aanzienlijk beter zijn (minstens klasse A of B), wat vertaald kan worden in een 'matige' kwaliteit om 'langdurig te zitten'.

- het bijkomend verbeteren van het windklimaat zou enkel mogelijk zijn door ook in de centrale zone vegetatie te voorzien, wat niet mogelijk is omwille van de eis van de brandweer om de zijdelingse gevels toegankelijk te houden & hiertoe een opstelplaats te voorzien centraal op het plein.

- er zal voldoende zitgelegenheid voorzien worden op het Paolaplein om in de zon, lang te zitten. Dit is reeds zo in het huidige ontwerp & zal met nadruk verder uitgewerkt worden in de studie voor het ontharden van de volledige openbare ruimte van kavel A3, A4 & A5.

- de voorziene boomgroeiplaatsconstructies streven ernaar een zo optimaal mogelijke leefomgeving voor de bomen te creëren. Er is geen reden om te stellen dat de bomen & struiken niet groeikrachtig zullen zijn & bijgevolg het windklimaat slechter zou zijn dan in de voorgelegde windstudie.

- het windklimaat op 1m75 wordt hoofdzakelijk beïnvloed door de plaatsing van grote, wintergroene struiken (>250cm) op maaiveldniveau. De impact van de hoogte van de bomen op het windklimaat (onder invloed van hun groeikracht) is beperkt ten opzichte van de impact van deze struiken.

Rekening houdend met bovenstaande heeft het ontwerp van de private buitenaanleg al het mogelijke gedaan om het best mogelijke windklimaat te creëren tussen de torens.

Dit aspect wordt ook uitgebreid beoordeeld bij OMGEVINGSTOETS

REFLECTIE en LICHTHINDER

In functie van lichtvervuiling zal de buitenruimte uitgerust zijn met aangepaste lichtarmaturen die correct gericht wordt en dynamisch/slim zijn (bv. automatisch dimmen, bewegingssensoren, tijdschema). Tijdens de zomer wordt de verlichting gedoofd tijdens 22u en 3u wanneer de meeste vleermuizen foerageren. Vleermuizen houden een winterslaap waardoor het doven van de lichten van eind oktober tot begin april niet noodzakelijk is. Aangezien de hoofdzakelijke functie binnen de gebouwen wonen is, wordt verwacht dat de verlichting 's avonds en 's nachts, wanneer deze het meest cruciaal is voor fauna en flora, steeds gedoofd is.

Het dichtstbijzijnde volume ten opzichte van de gevellijn van de woningen in de Koningin Fabiolalaan is op ca.67m afstand van deze gevels gelegen. De glazen gevels zijn binnen dit project teruggetrokken voorzien, de verdiepingen worden namelijk van elkaar gescheiden door betonnen vloerplaten die 1,30m uitsteken ten opzichte van deze glazen gevels. De terrassen zijn bovendien voorzien van een metalen borstwering, en worden gedragen door betonnen kolommen. Deze elementen zullen samen met terrasmeubilair en beplanting, het glazen gevelvlak, en daarmee ook het invallende zonlicht breken, waardoor de reflectie gefilterd wordt.

MOBILITEIT

Het kruispunt Timichegtunnel x Valentin Vaerwyckweg x Sint-Denijslaan is een directe ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage. Al het bijkomend verkeer zal dus door dit kruispunt afgewikkeld worden. Voorbij dit kruispunt 'splitst' het verkeer zich op, o.w.v. het feit dat niet al

het verkeer eenzelfde bestemming heeft en/of zelfde route gebruikt. Concreet betekent dit dat het bijkomend verkeer afneemt naarmate de afstand vergroot t.o.v. het zonet benoemde kruispunt.

Bij opmaak van de studie waren de tellingen van 2021 representatief. Bovendien wordt voor een representatief beeld steeds gewerkt met tellingen van één volle dag, met name een dinsdag of donderdag, zoals ook in deze mobiliteitsstudie is gebeurd.

Er wordt aangegeven dat in de mobiliteitsstudie mogelijks met een te laag autobezit is gerekend. Uit cijfers van Stad Gent uit 2021 blijkt dat een gezin gemiddeld 0,9 wagens heeft. Er kan echter niet worden voorbijgegaan aan het gegeven dat de ontwikkeling gelegen is op een zéér korte afstand van (lees: naast) het treinstation. O.b.v. de ligging van de ontwikkeling biedt het openbaar vervoer en de fiets de mogelijkheid om de auto achterwege te laten. Hieruit kan de conclusie zelfs zijn dat door de ligging op deze locatie het autobezit lager is dan het gemiddelde.

{aanvullend: dat 'jonge mensen' met een bedrijfswagen voor een hoog autobezit zorgen, is een aanname die niet onderbouwd is. Daartegenover zou kunnen gesteld worden dat het 'mobiliteitsbudget' als alternatief voor de bedrijfswagen in opmars is zodat -zeker op termijn- jonge mensen kiezen voor het mobiliteitsbudget o.w.v. het fiscaal voordeel en dus de bedrijfswagen achterwege laten, gezien de ligging van de ontwikkeling.}

De capaciteitstoetsen tonen aan dat het betreffend kruispunt en de aansluitende wegen het bijkomend verkeer goed kan afwikkelen. Omwille van dit gegeven vermelden we het volgende 'Gelet de verwaarloosbare impact op het voorliggende project dringen zich geen maatregelen op'. Dit kwantitatief gestaafd.

Met de studie is aangetoond dat er ruim voldoende parkeerplaatsen zijn. Het scenario dat laadpalen voor elektrische wagen te veel parkeerplaatsen zouden innemen en daardoor er onvoldoende parkeerplaatsen zouden zijn voor niet-elektrische wagens lijkt ons niet reëel. Een laatste bezwaar betreft dat er schrik is dat bezoekers/inwoners van de ontwikkeling gaan parkeren op de publieke plaatsen in de stationsomgeving, waardoor overige bewoners geen parkeerplaats zouden vinden. Zoals reeds gezegd zijn er voldoende parkeerplaatsen voorzien.

Er is in het project voldoende ruimte voorzien voor fietsers, weliswaar voor een groot deel op de verdiepingen in de nabijheid van de appartementen. Dit is geen standaardoplossing, maar wordt wel toegejuicht omdat dit de vanzelfsprekendheid voor het gebruiken van de fiets sterk verhoogt. Elke verdieping beschikt over 2 ruime fietsliften, waardoor de gebruiksvriendelijkheid niet in twijfel wordt getrokken.

De impact op de luchtkwaliteit is meegenomen bij de milieu-studies (zie verder). Bezoekers en bewoners zullen gebruik moeten maken van de ondergrondse parkeergarage voor auto's.

INKIJK en GELUIDSHINDER

Een zekere mate van inkijs is eigen aan het stedelijk wonen. Het dichtstbijzijnde volume ten opzichte van de gevellijn van de woningen in de Koningin Fabiolalaan is op ca 67m afstand van deze gevels gelegen. Vanop deze afstand is het niet mogelijk om concrete menselijke activiteit waar te nemen.

Ook voor wat betreft de geluidsimpact gaan we ervan uit dat geluid van de menselijke activiteit op de (eerder smalle) terrassen afneemt met de afstand, en dat dit dus beperkt zal zijn.

MILIEU-IMPACT

Er wordt aangegeven dat er geen studies zijn die de impact op vlak van mobiliteit, waterinfiltratie, geluid en trillingen en biodiversiteit veroorzaken. Deze zijn er wel:

- Op vlak van mobiliteit werd een uitgebreide mobiliteitsstudie opgemaakt. De conclusie is als volgt: "Het project betreft de ontwikkeling drie loten, met name lot A3, A4 en A5. Gezamenlijk bestaan deze loten uit 300 wooneenheden en 2828m² (bvo) aan winkels. Op basis van deze mobiliteitsstudie kan op een onderbouwde wijze geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling geen invloed heeft op de doorstroming van het gemotoriseerd verkeer. Bovendien zijn er voldoende parkeerplaatsen voorzien in de ondergrondse parking om het verkeer gegenereerd door het project te kunnen opvangen."
- Op vlak van geluid en trillingen werd een akoestische studie opgemaakt die aangeeft dat de norm voor verhoogd comfort gehaald wordt. De conclusie is als volgt: "De geluidsbelasting ter hoogte van de gevels van de geplande hoogbouwtorens Kavel 5A te Gent werd in kaart gebracht met een 3D model. Om het effect van events (passages van treinen) zoveel mogelijk te milderen werd een geluidisolatie van de gevels van D_{Atr} =>37 dB voorgesteld voor de zwaarst belaste gevelvlakken. Dit komt overeen met LA₀₁ =>71 dBA en garandeert voor deze gevels een verhoogd comfort volgens NBN S 01-100-1:2008 (vroegere norm) en een comfort klasse A volgens de huidige norm NBN S -01-400-1:2022."
- Op vlak van biodiversiteit werd een aparte depositieberekening uitgevoerd met het IMPACT model. De conclusie is als volgt: "Ten opzichte van de KDW van 26 kg N:/ha/jaar is dit een stuk minder (0,2 %) dan de 1% grenswaarde. De absolute bijdrage van 0,3 kg N/ha/jaar wordt ook nergens benaderd. Er wordt dan ook besloten dat het project wat betreft depositie tot een verwaarloosbaar effect leidt en er geen impact is op de staat van instandhouding van verder liggende Natura 2000 habitattypes. Een passende beoordeling is dan ook niet vereist."

De afwijkingen rond de bepalingen uit het ABR met betrekking tot groendak en afwijking met betrekking tot infiltratie bij de hemelwaterverordeningen kunnen worden toegestaan, zie WATERPARAGRAAF.

De glazen gevels zijn binnen dit project teruggetrokken voorzien, de verdiepingen worden namelijk van elkaar gescheiden door betonnen vloerplaten die 1,30m uitsteken ten opzichte van deze glazen gevels. De terrassen zijn bovendien voorzien van een metalen borstwering, en worden gedragen door betonnen kolommen. Deze elementen zullen samen met terrasmeubilair en beplanting, het glazen gevelvlak breken.

CRIMINALITEIT

De combinatie van de ondersteunende functie met de woonfunctie en de aanwezigheid van publieke ruimte vormt een positief element naar veiligheid toe aangezien dit passage en levendigheid bijbrengt, voornamelijk buiten de kantooruren. De tussenliggende zone tussen het spoor en de gebouwen krijgt een functionele publieke invulling waarbij het risico op dode of verborgen hoeken zeer beperkt wordt ingeschat en beduidend positiever scoort dan de huidige situatie waar zo goed als geen sociale controle aanwezig is.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INPLANTING EN VOLUME

Het gebouw Stationstuinen wordt ingeplant in de daartoe voorziene bouwzone, tussen Esplanade en de sporen. De inplanting werd bepaald in de verkaveling. Het voorgestelde volume is zonder discussie grootschalig, maar het past binnen de doelstellingen van het gewestelijk RUP om stevig te gaan verdichten in de onmiddellijke omgeving van het station Gent Sint-Pieters. In de zone A moet een minimale BVO gerealiseerd worden, en is naar bouwhoogte een 45°-regel tov de noordzijde van de woningen langsheen de Koningin Fabiolalaan van toepassing. Op deze 45°-regel zijn 2 uitzonderingen mogelijk onder de vorm van slanke torens. Het VAC is de 1e van die 2 torens. Binnen huidig project is in het RUP een 2e toren voorgesteld. De voorgestelde woonvolumes vallen echter binnen de 45°-regel en zijn hierdoor niet te beschouwen als een toren volgens de invulling van dat begrip in het GRUP, ook al zullen beide volumes samen met het Virginia-Lovelinggebouw ervaren worden als 3 torens.

Op die manier is het ontwerp conform de inrichtingsstudie 2014 (zoals juridisch verankerd in de verkaveling) én conform het Synthesedocument 2010 *(zoals goedgekeurd op de gemeenteraad van 28 maart 2011)*. Voor de volumetrie van bouwveld A5 vermeldt dit document op bladzijde 70: *“Op een gemeenschappelijke sokkel worden twee (gelijkaardige) bouwvolumes voorzien. Eén ervan wordt in hoogte beperkt door de 45° gabarietregel. Het ander bouwvolume wordt ontworpen als slanke toren en kan conform het Gewestelijk RUP 90m hoog zijn. De licht geschrante inplanting van beide volumes optimaliseert de zonnetoetreding en het uitzicht.”*

In het ontwerp is geen verbindende sokkel meer voorzien, maar zal een plein worden ingericht tussen de torens. Dit plein wordt deels groen ingericht en zal zo de windhinder beperken en een geborgen gevoel geven. Dit plein werkt uitnodigend naar het omliggende openbaar domein en zal de Esplanade Oscar Vande Voorde op een passende manier flankeren.

De 2 uitstekende volumes zijn bewust op lagere en gelijke hoogte gebracht, nl op ca 60m. Deze hoogte werd afgestemd op de hoogte van het VAC en is – voor wat de slanke toren betreft – lager dan het GRUP en de verkaveling toelaten (90m). Beide vallen binnen de 45°-regel. Op die manier zullen alle uitstekende volumes in de zone A een gelijkaardige hoogte hebben. Dit zorgt voor een zekere visuele eenheid binnen de zone A. Aangezien beide volumes hoog zijn, en gelet op de ligging ervan ten zuiden van de bestaande Rijsenbergwijk, is schaduwwerking onvermijdelijk. Met de opmaak van het GRUP is de keuze gemaakt om de strip langsheen de Koningin Fabiolalaan, tussen Koningin Maria Hendrikaplein en Snepkaai, stevig te gaan verdichten omwille van de uitstekende multimodale bereikbaarheid van dit gebied. Door de keuze om beide uitstekende volumes op gelijke hoogte te brengen, en door de gekozen inplanting van deze hoge volumes, wordt de schaduwimpact wel beperkt ten opzichte van wat maximaal mogelijk is binnen de RUPvoorschriften. In de schaduwstudie wordt een vergelijking gemaakt met de huidige situatie, de situatie bij het vorige ontwerp en de situatie met het huidige ontwerp. Door het verlagen van de torens en door het gelijk brengen van de hoogte van beide volumes komt de schaduw meer op de projectontwikkeling in zone A zelf te liggen en in iets mindere mate op de Rijsenbergwijk. Om die reden wordt geoordeeld dat het ontwerp erin slaagt om – binnen de marges maar ook binnen de verplichtingen van het GRUP en de verkaveling (realisatie van een minimale BVO) – de schaduw zoveel mogelijk op de projectontwikkeling zelf af te wentelen. Ook het vrij slanke karakter van de volumes zorgt ervoor dat de schaduwvlakken relatief klein zijn en de schaduwmomenten relatief kort. Uit de analyse blijkt ook dat de meeste zones van het nieuwe project zelf voldoende direct zonlicht ontvangen, afgezien van de noordzijde uiteraard.

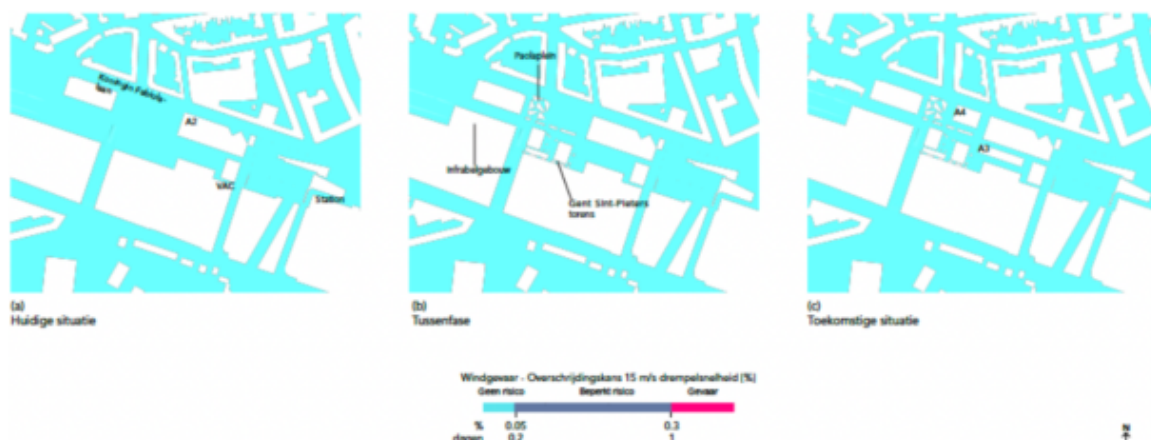
De bouwbreedtes en bouwdieptes van zowel de sokkel als de uitstekende volumes zijn conform de voorschriften en staan in onderlinge verhouding tot elkaar. De tussenafstand tussen beide uitstekende volumes is voldoende om genoeg privacy tussen de bewoners onderling te creëren en de slankheid van beide onderdelen visueel ook te behouden.

WINDHINDER

Het aanvraagdossier bevat een windstudie opgemaakt door Actiflow. Daarin worden windhinder en windgevaar onderzocht. Daarbij is zowel de windhinder gekoppeld aan het gebouw an sich onderzocht, als een scenario waarbij ook de omliggende geplande gebouwen worden gerealiseerd. In de studie wordt uiteraard erkend dat de oprichting van deze hoogbouw een effect zal hebben op het windklimaat van de omgeving.

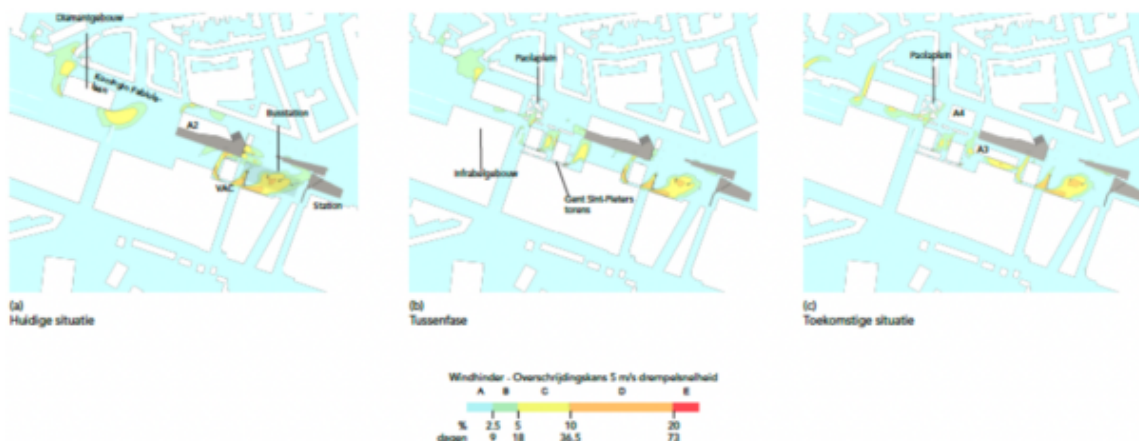
De uitgevoerde windstudie houdt wel degelijk rekening met de typische windeffecten zoals omschreven door de bezwaarmaker, zoals bijv. venturi-effecten, downwash effecten en de mogelijke “kortsluiting” zoals omschreven in het bezwaarschrift.

Het resultaat van de windstudie laat zien dat er geen sprake is van windgevaar in de hele omgeving rond de nieuwbouw. Windgevaar is hierbij gedefinieerd volgens de norm NEN8100:2006 als een overschrijding van 15 m/s ofwel 54 km/u gedurende 0,05% van de tijd in 1 jaar (beperkt risico op gevaar), dan wel gedurende 0,3% van de tijd in 1 jaar (gevaar). Dit geldt trouwens voor de huidige situatie, de tussenfase en de nieuwe situatie, zoals te zien is in figuur 4.3 op pagina 14 van het rapport. De figuur wordt hieronder nogmaals weergegeven. De blauwe kleur betekent geen risico op windgevaar.



De windstudie laat zien dat er wel sprake is van enige mate van windhinder, afhankelijk van het functioneel gebruik van de publieke ruimte. Dit is echter ook al het geval in de huidige situatie. Windhinder wordt hier gedefinieerd volgens de norm NEN8100:2006 als een overschrijding van 5 m/s ofwel 18 km/u. Bij deze windsnelheid wordt de aanwezigheid van wind duidelijk voelbaar, gaan haren wapperen, kan kledij bewegen, een krant wordt moeilijker leesbaar, enz. Het gaat hier dus uitdrukkelijk niet om windgevaar. De frequentie waarmee deze windsnelheid van 5 m/s wordt overschreden (een percentage van de tijd in 1 jaar) bepaalt de windhinderklasse zoals gevisualiseerd in onderstaande figuur (figuur 4.1 op pagina 12 van het rapport). Zo betekent een oranje kleur dat op die locatie de windsnelheid van 5 m/s tussen 10% en 20% van de tijd in 1 jaar wordt overschreden. Een oranje kleur geeft dus niet aan dat het daar harder zou waaien. In onderstaande figuur is te zien dat de nieuwbouw de windhinderklassen in de omgeving wel

beïnvloedt, waarbij op sommige plaatsen het windklimaat windluwer wordt en op andere plaatsen het windklimaat windrijker wordt. De verschillen zijn echter beperkt en kunnen daarom als acceptabel worden beschouwd.



Belangrijk om hierbij op te merken is dat de geschiktheid van een windhinderklasse afhangt van het voorziene gebruik van de publieke ruimte. Zo is windhinderklasse C prima geschikt als de lokale publieke ruimte bedoeld is als wandelgebied, maar niet als het gaat om een locatie bedoeld voor langdurig zitten, zoals een bankje in een park of een horecagelegenheid. De geschiktheid per functie is weergegeven in figuren 4.4 tem 4.6 op pagina's 15 tem 17 van de windstudie van Actiflow. In deze figuren is te zien dat bijna de hele publieke ruimte in de omgeving van de nieuwbouw geschikt is als wandelgebied (zie figuur 4.4). Enkele relatief kleine zones zijn minder goed geschikt als slenter- of winkelgebied (zie figuur 4.5), en iets meer zones zijn niet of minder geschikt voor langdurig zitten (zie figuur 4.6). Op basis van de ervaring van Actiflow met honderden windstudies uitgevoerd tijdens de afgelopen jaren, kan gesteld worden dat deze resultaten heel normaal zijn voor een stedelijk gebied en zeker niet als uitzonderlijk of windrijk moeten worden beschouwd. Hierbij moet nogmaals worden herhaald dat het feit dat een zone niet geschikt is voor enige functie zoals hierboven benoemd, enkel te maken heeft met een overschrijding van de comfortwindsnelheid van 5 m/s, en dus niet betekent dat er enige vorm van gevaar zou zijn.

Met het pleinontwerp wordt de windhinder beperkt, op deze manier wordt het toch aangenaam om te blijven zitten.

- de windhinderklasse is door het voorzien van vegetatie reeds gedaald van klasse E naar klasse C
- figuur 4.5 houdt rekening met het jaargemiddelde resultaat (zie ook p. 24 uit bijlage B26_04). De situatie met bladhoudende vegetatie zal aanzienlijk beter zijn (minstens klasse A of B), wat vertaald kan worden in een 'matige' kwaliteit om 'langdurig te zitten'.
- het bijkomend verbeteren van het windklimaat zou enkel mogelijk zijn door ook in de centrale zone vegetatie te voorzien, wat niet mogelijk is omwille van de eis van de brandweer om de zijdelingse gevels toegankelijk te houden & hiertoe een opstelplaats te voorzien centraal op het plein.
- er zal voldoende zitgelegenheid voorzien worden op het Paolaplein om in de zon, lang te zitten. Dit is reeds zo in het huidige ontwerp & zal met nadruk verder uitgewerkt worden in de studie voor het ontharden van de volledige openbare ruimte van kavel A3, A4 & A5.

- bovenstaande toelichting 2.1; de voorziene boomgroeiplaatsconstructies streven ernaar een zo optimaal mogelijke leefomgeving voor de bomen te creëren. Er is geen gefundeerde basis om te stellen dat de bomen & struiken niet groeikrachtig zullen zijn & bijgevolg het windklimaat slechter zou zijn dan in de voorgelegde windstudie.

- het windklimaat op 1m75 wordt hoofdzakelijk beïnvloed door de plaatsing van grote, wintergroene struiken (>250cm) op maaiveldniveau. De impact van de hoogte van de bomen op het windklimaat (onder invloed van hun groeikracht) is beperkt ten opzichte van de impact van deze struiken.

Rekening houdend met bovenstaande is in het 'ontwerp private buitenaanleg' betreft al het mogelijke gedaan werd om het best mogelijke windklimaat te creëren tussen de torens.

PROGRAMMA

In het ontwerp wordt een gemengd programma voorgesteld, waarbij het gelijkvloers een publieke functie krijgt (commercieel en reca), erboven worden appartementen worden voorzien. Voor het eerst wordt in de zone A een gebouw gerealiseerd dat geen kantoren bevat. Dit is zondermeer positief. Zowel het GRUP als de verkaveling streven immers een gemengd programma na, met voldoende levendigheid, ook na de kantooruren. Woningen en publieke functies dragen daar zeker toe bij. De keuze voor de inrichting van een recazaak en commerciële ruimtes wordt dan ook absoluut ondersteund. Dit vergroot de levendigheid van de sokkels langsheen de Esplanade, vergroot de sociale controle, en legt een relatie met het omliggende openbaar domein. Het gelijkvloers is sterk opengewerkt, waardoor de achterliggende functie aantrekkelijk wordt gemaakt voor passanten en buurtbewoners. Centraal in de sokkel wordt een publiek toegankelijk plein voorgesteld. Deze brengt licht en groen in het project en vormt tevens de toegang tot de verschillende functies.

In de torens worden in totaal 206 appartementen voorgesteld, in een variatie van 1-, 2- en 3-slaapkamerappartementen met variërende oppervlakte. Al deze units zijn voldoende groot, functioneel ingericht, voldoende verlicht en beschikken telkens over een private buitenruimte. Er wordt met andere woorden een kwalitatief woonaanbod gerealiseerd in hoogbouw. In het ontwerp worden de vloerplaten uitkragend ten opzichte van het glazen volume gezien waardoor de wind gebroken wordt. Bovendien beschikken een groot aandeel van de entiteiten bijkomend aan het terras in de 'schil' ook meer inpandig over een wintertuin, die afsluitbaar is met glazen wanden.

Op die manier kunnen de terrassen (gedeeltelijk en volgens behoefte van de bewoner) worden afgeschermd. Eigen aan hoogbouw is immers een windeffect op de hogere verdiepingen. Deze gevel zorgt ervoor dat het klimaat op de terrassen – ook bij wind – aangenaam kan zijn. Tegelijkertijd zorgt dit principe voor voldoende akoestisch en thermisch comfort. De woningen bevinden zich immers vlakbij de sporen.

VORMGEVING

Bij de architecturale uitwerking van het ontwerp zijn een aantal factoren bepalend geweest, waaronder noodzakelijke maatregelen ter voorkoming van windhinder (vandaar de uitkragende terrassen) en de toetsstenen van het Beeldkwaliteitsplan, zoals verankerd in de verkaveling. In de motivatienota wordt uitvoerig en correct aangetoond dat het ontwerp zich confirmeert naar het Beeldkwaliteitsplan. Bijkomend werd het ontwerp gunstig geadviseerd door Team Stadsbouwmeester en de Kwaliteitskamer. De omgevingsambtenaar sluit zich voor wat het

aspect vormgeving aan bij het advies van Team Stadsbouwmeester. Dat advies wordt hieronder integraal overgenomen:

Advies kwaliteitskamer en team stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2023079782, betreft het oprichten en bouwen van twee woonvolumes en een paviljoen, inclusief de bijhorende private buitenaanleg, het exploiteren van de technische installaties van de woningen en commerciële units en de uitbating van de commerciële units op het gelijkvloers, door Groep Caenen Capital Fund nv en TRIPLE LIVING nv, gelegen te Esplanade Oscar Van de Voorde 7, 9000 Gent.

De ontwikkeling van de gronden aan de Koningin Fabiolalaan kadert in de globale ontwikkeling van de stationsbuurt Gent-Sint-Pieters. De stationsomgeving is aan een grondige vernieuwing toe. Om alle grote werken die daarmee gepaard gaan in goede banen te leiden, werd het Project Gent-Sint-Pieters in het leven geroepen. Het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters, Koningin Fabiolalaan' deelt de K. Fabiolalaan op in drie zones: zone A, B en C, die samen één groot ontwikkelingsgebied vormen dat zich uitstrekt vanaf het Koningin Maria-Hendrikaplein tot aan de Snepkaai. Elke van deze zones heeft een inrichtingsplan, zone A ligt dichtst tegen het station. Op bouwveld A5 is een ontwikkeling voor wonen mogelijk onder de vorm van twee torens, met een andersoortige stedelijke plint.

Dit project kent een lange historiek, de ontwikkeling is lange tijd in juridische strijd verwickeld geraakt.

Tijdens de lopende procedures werden gesprekken opnieuw opgestart, met intentie om tot een voor de buurt aanvaardbaar project te komen. Het project werd daarom bijgestuurd.

Volgens Team Stadsbouwmeester ligt een sereen en sterk ontwerp voor. Het project is bijzonder, en doorleefd zonder overtuiging. De planopbouw is erg precies, Het volumematisch en architecturaal vertalen de volumes zich erg rechttoe rechtaan, met scherpe en duidelijke volumes, en een doorgezette geritmeerde architectuur. De planmatige opbouw is erg precies, met een pionierend fietsconcept, door in de buik van het gebouw fietsen tot op niveau te brengen en te stallen. Rondom de technische kern bevindt zich de circulatie, de functionele ruimtes en daarrond de leef- en slaapruidtes allemaal geschakeld rond de terrassen. De woningen zullen daardoor erg leefbaar zijn, gezien de overmaat aan daglicht. Bovendien wordt er per unit een wintertuin voorzien, waar de bewoners het hele jaar door een beschutte ruimte hebben.

Het gebouw laat zich eveneens eenvoudig lezen, de structuur vormt mee de façade, en alle gevels verschijnen op gelijke wijze. Er zijn geen achterkanten. Het schrijnwerk wordt voorzien in hout, mooi geritmeerd en verzachtend ten aanzien van de duidelijke constructie.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Team Stadsbouwmeester is van mening dat een erg bijzonder woonproject voorligt, het is pionierend in zowel de planmatige scherpheid en het brengen van fietsen tot op niveau in een woontoren, als in de heldere scherpe uitwerking naar architectuur en gevelopbouw. De appartementen zijn bijzonder royaal door de overmaat aan zichten en licht geschakeld aan de leefruimtes.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Het advies van de Kwaliteitskamer is bijgevoegd als bijlage.

MOBILITEITSASPECTEN

Voetganger en fiets

Deze omgeving is zeer goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers. Alle omliggende straten hebben voetpaden, er is fietsinfrastructuur en het gebouw zelf positioneert zich op een zo goed als autovrij plein. Bovendien is de hele omgeving opgenomen in een zone 30.

De fietssnelweg F400 passeert rakelings langsheen dit gebouw, aangezien deze van de Sint-Denijslaan via de Fototunnel naar de Fabiolalaan loopt.

Collectief vervoer

Door de ligging vlak naast het Sint-Pietersstation is de openbaar vervoersontsluiting uitstekend. Er is een zeer ruim aanbod aan trein- bus- en tramverbindingen op 200 à 250 m afstand.

Auto

Deze locatie is op zich goed bereikbaar per wagen. Het gebouw zelf staat op een autovrij plein. Parkeerplaatsen werd reeds voorzien in de grote parking van station Gent-Sint-Pieters, die bereikt wordt via de Valentin Vaerwijckweg en de Timichegtunnel.

Parkeren

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

1. Type functie: wonen, commerciële ruimtes en horeca
2. Ligging: gele zone
3. Grootte: 206 wooneenheden (44 x 1 slaapkamer; 104 x 2 slaapkamers en 58 x 3 slaapkamers), 2 commerciële ruimtes (samen 400m² nvo) en 215m² horeca.

Volgens de parkeerrichtlijnen dient men voor het woongedeelte minimaal 632 fietsenstallingen en 124 à 165 autoparkeerplaatsen te voorzien, plus 21 fietsenstallingen voor bezoekers. Voor de commerciële ruimtes rekenen we op 19 fietsenstallingen en 4 à 10 parkeerplaatsen.

Fietsparkeren

In totaal worden er 672 fietsenstallingsplaatsen voorzien, waarvan er 636 voor de bewoners dienen en 40 voor de bezoekers van de bewoners en van de commerciële functies en horeca. Zij worden als volgt opgedeeld:

- 572 plaatsen voor gewone fietsen die verspreid zitten over alle verdiepingen, waarbij de bewoners van elke verdieping hun eigen fietsenstalling op hun eigen niveau hebben. Per toren is er op ieder niveau een stalling met 16 à 18 plaatsen, die bereikbaar zijn via 2 ruime liften (per toren). Elke lift heeft een kooi van 1,40 x 2,40m waarin men vlot de fietsen kan meenemen naar boven.

- 64 plaatsen voor buitenmaatse fietsen, verspreid over 2 stallingen die elk op het gelijkvloers van een toren zitten en bijgevolg zeer vlot bereikbaar zijn
- 40 fietsenstallingen voor bezoekers in openlucht langsheen de Esplanade

Autoparkeren

Aangezien alle gebouwen van de zones A en B1 boven op de reeds gerealiseerde ondergrondse parking staan, werd in de oorspronkelijke MER voor zone A de nodige hoeveelheid autoparkeerplaatsen reeds berekend. Voor bewoning werd dat toen vastgelegd op 0,8 parkeerplaatsen per wooneenheid, wat de bovengrens is van de huidige parkeerrichtlijnen. Dit aantal plaatsen is voorzien op niveau -3 van de parking, en zij zullen door de bouwheer aangekocht worden voor dit project. Men wil 167 parkeerplaatsen verwerven, waarvan er 165 voor de bewoners bestemd zijn en 2 voor personeelsleden of de onderhoudsploeg van de commerciële ruimtes.

Bezoekers die per wagen komen kunnen zich parkeren in het publieke deel van de stations parking, zijnde de verdiepingen -1 en -2. Dit is conform de gemaakte afspraken in het MER.

Laden en lossen

Het plein voor de torens is autovrij. Laden en lossen voor gewone boodschappen van de bewoners kan via de parking. Voor grote laad- en losbewegingen, verhuis of afvalophaling kan men wanneer nodig de private dienstweg aan de oostzijde gebruiken.

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.

OMGEVINGSAANLEG EN INGEPEN OP TOEKOMSTIG OPENBAAR DOMEIN

Rondom het gebouw is een beperkte zone die onbebouwd en privaat zal blijven. Aan de noordzijde zorgt deze ruimte voor een overgang tussen gebouw en Esplanade. De grens tussen het privaat en publiek domein moet op de rooilijn met een lineair verzonken element (borduur,...) aangelegd worden.

In deze zone worden een aantal fietsenstallingen ondergebracht voor bezoekers. Dit is positief. Het is noodzakelijk om het fietsparkeren te organiseren om zo wildparkeren te vermijden. Aan de oostzijde van het gebouw wordt een functionele zone voor occasioneel laden en lossen en voor vuilnisophaling voorzien. Zowel vanuit het openbaar domein als vanuit het functioneren van het gebouw is dit de beste locatie. Laden en lossen voor bewoners gebeurt standaard in de ondergrondse parking. Laden en lossen op de Esplanade moet absoluut vermeden worden. De ietwat verloren hoek aan de oostzijde van het gebouw leent zich voor deze invulling en is ook gekoppeld met de bestaande dienstweg naar het seinhuis. Op die manier wordt verkeer op de Esplanade zoveel mogelijk beperkt én geclusterd, wat de veiligheid van alle weggebruikers ten goede komt.

Verder is het positief dat dit project aanleiding geeft tot een gedeeltelijke hertekening en heraanleg van de riolering. Deze voldoet op vandaag niet aan de eisen van Farys en is niet uitgevoerd volgens de regels van de kunst. Het vergunnen van een dergelijk groot project

zonder aanpassingen aan de riolering zou onverantwoord zijn. Om die reden is steeds sterk het belang van deze noodzakelijke wijzigingen benadrukt. De ontwerpers en ingenieurs hebben een concept uitgewerkt dat op plan voldoet aan de eisen van Farys (zie extern advies van Farys). Farys zal de uitvoering van de werken ook opvolgen. De last als uitvoering van de verkaveling blijft gelden, en indien deze nog niet gewaarborgd is dient deze voorafgaand aan de start van de werken alsnog te worden gewaarborgd (zie WAARBORGEN bij VOORWAARDEN).

DEELCONCLUSIE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In conclusie kan gesteld worden dat een zeer grootschalig, doch kwalitatief ontwerp wordt voorgesteld. Binnen de marges van het GRUP en de verkaveling wordt een aanvaardbaar volume uitgewerkt, dat naar vormgeving niet enkel is gebaseerd op esthetische argumenten, maar ook rekening houdt met beschaduwing en windhinder. De voorgestelde functies bieden een meerwaarde aan de buurt en verlevendigen de Esplanade. De vormgeving is sober, hedendaags en passend bij een dergelijk hoogbouwwolume. Waar mogelijk worden groenelementen ingebracht. Bijkomende parkeerdruk wordt op eigen terrein opgevangen. Het ontwerp is dan ook verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

HUISNUMMERING

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

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

Geluid

Door de ligging vlakbij het spoor zal de geluidsbelasting aanzienlijk zijn. 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. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de ligging langsheen de sporen en de nabijheid van het station in het algemeen.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

ASPECT AFVAL

In hoofdzaak zullen er alleen huishoudelijke afvalstoffen (restafval, papier en karton, glas en PMD) en keukenafval (GFT) worden gegenereerd. Deze voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden moet ingezameld en moet opgehaald worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke

afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt **als opmerking** opgenomen.

Volgens de aanvraag wordt het huisafval van de appartementen selectief verzameld in 9 ondergrondse containers (3 voor restafval, 2 voor papier en karton, 2 voor PMD, 1 voor glas en 1 voor GFT). Er is een overeenkomst met IVAGO voor de ophaling van deze afvalfracties. De selectieve inzameling en ophaling van het afval van de ReCa en handel zal door de respectievelijke uitbaters/beheerders worden georganiseerd i.s.m. een erkend privaat afvalbedrijf.

ASPECT AFVALWATER

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

Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van de sanitaire installaties (appartementen en commerciële ruimtes) en van de keuken (horecapaviljoen). In totaal zal er op jaarbasis 21.681m³ afvalwater geproduceerd worden op de site. Enkel het afvalwater afkomstig van de commerciële en horecaruimtes is vergunningsplichtig en bedraagt op jaarbasis 4.380m³ (rubriek 3.2.2.a). Het afvalwater geproduceerd in de appartementen dient niet ingedeeld te worden.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd via één lozingspunt in de openbare riolering van de Koningin Fabiolalaan. Het afvalwater van het horecapaviljoen zal geloosd worden via een vetafscheider. Het overige afvalwater van de sanitaire installaties zal via een septische put geloosd worden op de openbare riolering.

De vetafscheider moet regelmatig gereinigd worden. De hierbij vrijgekomen afvalstoffen moeten worden afgevoerd naar een vergunde verwerkingsinrichting. Dit wordt **als opmerking** opgenomen.

Er wordt in totaal een lozingsdebiet van 0,5 m³/uur, 12 m³/dag en 4.380 m³/jaar huishoudelijk afvalwater aangevraagd.

ASPECT HEMELWATER

Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 100.000 l voorzien. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het spoelen van de toiletten in de appartementen van de woontorens en deze in het paviljoen en voor de irrigatie van bomen/groen op het plein.

ASPECT BODEM EN GRONDWATER

Transformatoren

Op de site zullen 3 transformatoren voorzien worden op het gelijkvloers. De distributiecabine (met 1 transformator) blijft eigendom van Fluvius en wordt niet opgenomen in voorliggende vergunningsaanvraag. De overige transformatoren (klantencabine) betreffen 2 oliegekoelde transformatoren met een individueel nominaal vermogen van 800 kVA (niet indelingsplichtig). Deze transformatoren bevinden zich op het gelijkvloers van de westtoren in een afgesloten voorziening op een vloeistofdichte inkuiping. De nodige maatregelen zijn getroffen om bodem- en grondwaterverontreiniging te voorkomen.

Noodstroomaggregaat

Op het gelijkvloers van de oosttoren wordt een noodstroomaggregaat (als secundaire stroombron voor veiligheidsinstallaties) geïnstalleerd. Deze noodstroomaggregaat heeft een

totaal elektrisch vermogen van 330 kVA en totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van 200 kW gevoed door een bovengrondse dubbelwandige stookolietank met een inhoud van 700 liter. De installatie is niet indelingsplichtig. De stookolietank zal voorzien worden van een inkuiping, een overvulbeveiliging en een lekdetectiesysteem.

Opslag gevaarlijke producten

De opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (kuisproducten) is ingedeeld onder de rubriek 17.4. De opslag van alle gevaarlijke producten in kleine verpakkingen moet, conform artikel 5.17 van Vlare II, in of op een lekbak/inkuiping gebeuren. Ter staving van de naleving wordt **als bijzondere voorwaarde** opgenomen dat binnen een termijn van 3 maanden na de ingebruikname van de exploitatie aan de Dienst Toezicht de Stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer moet aangetoond worden dat de opslag van alle gevaarlijke producten conform Vlare II in of op een lekbak/inkuiping gebeurt.

ASPECT LUCHT

De site wordt verwarmd door meerdere warmtepompen. Er wordt een gemeenschappelijke opwekking van verwarmings- en koelwater voorzien voor de wooneenheden in de torens. Op de buitenpatio op de eerste verdieping van de torens worden 2 x 3 warmtepompen geplaatst:

- WP1 (6 stuks): warmtepomp type 1 – 100 kWe per toestel – koelmiddel 75 kg R410A per toestel

Het sanitair warm water wordt per wooneenheid d.m.v. een warmtepompboosterboiler aangemaakt. Er worden hiervoor in totaal 210 toestellen voorzien:

- WP2 (44 stuks): warmtepompboosterboiler type 2 – 2,4 kWe per toestel – koelmiddel 0,6 kg R134A per toestel
- WP3 (162 stuks): warmtepompboosterboiler type 3 – 2,4 kWe per toestel – koelmiddel 0,9 kg R1234ze per toestel
- WP4 (4 stuks): warmtepompboosterboiler type 4 – 3 kWe per toestel – koelmiddel 1 kg R134A per toestel

De toestellen in het horecapaviljoen zijn afhankelijk van de toekomstige uitbater van de horecaruimte, die momenteel nog niet gekend is. Er wordt in voorliggende aanvraag uitgegaan van 1 koel- en diepvriescel.

- KC (1 stuk): koel- en diepvriescel horeca – 5 kWe – koelmiddel 2 kg R452a per toestel

In totaal wordt 1.111,4 kWe aangevraagd onder de rubriek 16.3.2°b).

Het gebruikte koelmiddel in de installaties (WP1, WP2 en WP4) is R134A en R410A. De GWP-waarde voor dit koelmiddel bedraagt 1.430 en 2.088 respectievelijk. Hiermee bevindt de GWP-waarde zich boven de grens van 750 die in 2025 door Europa wordt opgelegd aan F-gassen. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential dient nagegaan te worden.

De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlare II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

Deze elementen worden **als opmerking** opgenomen.

Naast de warmtepompen zullen eveneens enkele zonnecollectoren geplaatst worden op het dak van de torens. Per toren zal een elektrisch vermogen van ca. 50 kWp opgewekt worden. Deze zonnecollectoren zullen mee voorzien in de centrale warmteopwekking maar zijn niet indelingsplichtig.

Noodstroomaggregaat

De noodstroomaggregaat dient gebouwd en geëxploiteerd te worden volgens een code van goede praktijk conform artikel 4.4.2.1. van Vlare II. De van deze installatie afkomstige luchtverontreiniging moet maximaal beperkt worden en moet zo mogelijk zelfs voorkomen worden. Aangezien de noodgenerator minder dan 100 bedrijfsuren/jaar in bedrijf zal zijn, zijn metingen niet vereist.

ASPECT GELUID EN TRILLINGEN

Het spoorlichaam dat zich vlakbij bevindt en de warmtepompen zijn mogelijke geluidsbronnen.

Volgens de aanvraag houdt het project rekening met het akoestisch comfort van zowel bewoners en bezoekers van het gebouw, alsook met dat van de omwonenden en voorbijgangers. Dit wordt bekomen a.d.h.v. de akoestische eigenschappen van de gevels met zogenaamde dubbele huid, scheidingsvlakken en technische installaties conform Vlare II.

Technische installaties

Onder rubriek 16.3.2°a) wordt de exploitatie van verschillende warmtepompen opgenomen. De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlare II. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

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

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

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

Deze elementen worden als **opmerking** opgenomen.

ASPECT BRANDVEILIGHEID

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 058944-019/MLE/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

DEELCONCLUSIE met betrekking tot de ingedeelde inrichting

De aanvraag is milieuhygiënisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. De inrichting dient te voldoen aan de algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II en de opgelegde bijzondere voorwaarden.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Lozing van huishoudelijk afvalwater Nieuw	4380 m ³ /jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Koelinstallatie van 5 kW, 6 warmtepompen van type 1 met een geïnstalleerd vermogen van 100 kW (totaal 600 kW), 44 warmtepompen van type 2 met een geïnstalleerd vermogen van 2,4 kW (totaal 105,6 kW), 162 warmtepompen van type 3 met een geïnstalleerd vermogen van 2,4 kW (totaal 388,8 kW) en 4 warmtepompen van type 4 met een geïnstalleerd vermogen van 3 kW (totaal 12 kW) Koel- en diepvriescel met een geïnstalleerd vermogen van 5 kW Nieuw	1111,4 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag producten van 100 liter Nieuw	100 liter

Beoordeling aspect kleinhandel

De beoordeling van de aanvraag gebeurt aan de hand van de criteria opgenomen in het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid van 15 juli 2016:

Beoordeling aspect kleinhandel

De beoordeling van de aanvraag gebeurt aan de hand van de criteria opgenomen in het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid van 15 juli 2016. Het op te richten handelsgeheel bestaat uit 2 commerciële ruimtes en een horecapaviljoen. Hierna volgt de toetsing voor het toekennen van een kleinhandelsvergunning aan het nieuw handelsgeheel aan de hand van de 4 criteria opgenomen in het decreet.

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

De visienota Detailhandel en Horeca verdeelt het Gentse grondgebied in 6 typologieën elk met hun doelstellingen en ondersteunende voorschriften. De projectlocatie bevindt zich in het kernwinkelgebied 9000 binnen het sfeergebied Quartier Sint-Pieters.

Het kernwinkelgebied is een gebied met een voldoende grote concentratie van winkels en horeca, en een bovenlokale aantrekking. Via stedenbouwkundige voorschriften en een flankerend beleid wordt kleinhandel gestimuleerd.

Door de aanhoudende krimp in het aantal detailhandelszaken wil Stad Gent de detailhandelszaken maximaal concentreren in functie van het behoud van attractieve handelskernen. Binnen het kernwinkelgebied wordt actief ingezet op de combinatie van detailhandel en horeca met andere economische functies en wonen. Het principe van de levendige commerciële plint wordt hier toegepast. De huidige aanvraag is in overeenstemming met het kernversterkend beleid van de stad. Het handelsgeheel vormt een stimulans voor de opwaardering van het handelsapparaat in de stationsbuurt. De aanvraag draagt bij tot de maximale concentratie van handelsactiviteiten en hergebruik van ruimte.

Conclusie criterium 1: deze doelstelling wordt als gunstig beoordeeld.

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

Aangezien het handelspand vandaag nog niet verkocht is, is nog niet bekend welke winkels of horecazaak in de handelsruimten komen. Het handelsgeheel maakt deel uit van een verkaveling die vooral inzet op wijkondersteunende handel en de verkaveling is sterk voetgangers- en fietsersgericht. De toekomstige commerciële ruimtes zullen het reeds bestaande kleinhandelsweefsel versterken en een meerwaarde betekenen voor de buurtbewoners, studenten en pendelaars.

De toekomstige commerciële panden scoren hoog op toegankelijkheid wegens de grote multimodale bereikbaarheid. Het site is op volgende manieren toegankelijk:

- Openbaar vervoer

Het project ligt vlak naast het station Gent Sint-Pieters. Hier komen en vertrekken treinen naar zowel het binnenland als het buitenland. Verder stoppen verschillende buslijnen en tramlijnen aan het station zelf. De stationsomgeving heeft eveneens een vaste stopplaats voor taxi's.

- Voetgangers

De site is vlot en eenvoudig bereikbaar en bewandelbaar te voet. De Esplanade en het Koningin Paolaplein zullen in de nabije toekomst afgewerkt en ingericht worden als een voetgangersgebied.

- Auto's (en deelauto's)

Onder de site is er een reeds uitgevoerde parkeergarage. De parking bevat deels openbare, en deels private parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen voor deelauto's bevinden zich in de directe nabijheid, op niveau - 1 van de ondergrondse parking, alsook bovengronds op minder dan 300 meter. Op het moment van deze aanvraag zijn hierbij ook elektrische deelwagens ter beschikking.

- Fietsen

De site is vlot en gebruiksvriendelijk te bereiken met de fiets. De site bevindt zich naast het Gent Sint-Pieters-station, waardoor het centrum van Gent vlot en snel bereikbaar is. Overige gebieden zijn eveneens snel te bereiken via de fietssnelwegen F400 (Koningin Fabiolalaan) en de fietssnelweg F40 gelegen langs de Ringvaart. Er wordt in dit project maximaal ingezet op het faciliteren van het gebruik van fietsen als vervoersmiddel.

Conclusie criterium 2: deze doelstelling wordt gunstig beoordeeld.

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

Gezien de ligging in het multimodaal ontsloten gebied zal dit op vlak van verkeersgeneratie weinig effect hebben op de verkeersleefbaarheid van de binnenstad. In het project bevinden zich naast de handelsunits ook horeca, diensten- en woonfuncties. Het project telt 206 appartementen. Rond het project zijn reeds verschillende kantoorprojecten gerealiseerd (of in aanvraag).

Het project dat wonen, handel, horeca en kantoren combineert draagt bij tot een verweving van functies in de buurt van de stationsomgeving. De aanvraag heeft een positief effect op het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu.

Het onderbrengen van commerciële functies en een horecapaviljoen is buurtondersteunend en betekent ook een meerwaarde voor de talrijke pendelaars die de site dagelijks over de vloer krijgt. De stationsomgeving is aan een revival bezig en de toekomstige handels- en horeca-activiteiten zullen versterkend werken voor de reeds aanwezige handelszaken in de stationsbuurt. De omgeving wordt aantrekkelijker en dit zal meer bewoners en bezoekers aantrekken naar de site hetgeen een positief effect zal hebben op de leegstandscijfers.

Conclusie criterium 3: de doelstelling wordt gunstig beoordeeld.

Criterium 4: het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit.

Zoals opgenomen werd in de mobiliteitsstudie van 2022 in kader van de verkaveling waartoe lot A5 behoort is het projectgebied goed ontsloten voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer (bus, tram, trein) en personenauto's. De Koningin Fabiolalaan en de Boentweg scoren zeer goed op de Mobiscore, respectievelijk 9,3/10 en 9,5/10. Dit toont aan dat het projectgebied zeer goed bereikbaar is op een duurzame manier.

Aangezien er binnen de verkaveling vooral ingezet wordt op wijkondersteunende handel en de verkaveling sterk voetgangers- en fietsersgericht is en de afstanden relatief kort zijn, zullen inwoners immers veelal te voet of met de fiets naar de handelszaken gaan.

Op basis van de mobiliteitsstudie kan op een onderbouwde wijze geconcludeerd worden dat dit project geen invloed heeft op de doorstroming van het gemotoriseerd verkeer.

Er zijn voldoende parkeerplaatsen voorzien in de ondergrondse parking om het verkeer gegenereerd door het project te kunnen opvangen.

Conclusie criterium 4: deze doelstelling wordt gunstig beoordeeld.

Globale conclusie:

Gunstig advies voor Omgevingsvergunning kleinhandel voor de vestiging van een handelsgeheel gelegen aan de Esplanade Oscar Van De Voorde/Koningin Paolaplein verdeeld over de categorieën:

- categorie 1, Verkoop van voeding: 181m² NWVO
- categorie 4, Verkoop van andere producten: 362 m² NWVO

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Lozing van huishoudelijk afvalwater Nieuw	4380 m ³ /jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Koelinstallatie van 5 kW, 6 warmtepompen van type 1 met een geïnstalleerd vermogen van 100 kW (totaal 600 kW), 44 warmtepompen van type 2 met een geïnstalleerd vermogen van 2,4 kW (totaal 105,6 kW), 162 warmtepompen van type 3 met een geïnstalleerd vermogen van 2,4 kW (totaal 388,8 kW) en 4 warmtepompen van type 4 met een geïnstalleerd vermogen van 3 kW (totaal 12 kW) Koel- en diepvriescel met een geïnstalleerd vermogen van 5 kW Nieuw	1111,4 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag producten van 100 liter Nieuw	100 liter

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023079782 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- 210826_DO_KK_SBM0339_PGSP_Kavel_A5_Queen_Towers.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het oprichten en bouwen van twee woonvolumes en een paviljoen, inclusief de bijhorende private buitenaanleg, het exploiteren van de technische installaties van de woningen en commerciële units en de uitbating van de commerciële units op het gelijkvloers aan Groep Caenen Capital Fund nv (O.N.:0549914576) en TRIPLE LIVING nv (O.N.:0829278932) gelegen te Esplanade Oscar Van de Voorde 7, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Triple Living/Groep Caenen Capital Fund - Stationsterrassen: woontorens, commerciële ruimtes en paviljoen met inrichtingsnummer 20230712-0003 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) Lozing van huishoudelijk afvalwater Nieuw	4380 m³/jaar
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Koelinstallatie van 5 kW, 6 warmtepompen van type 1 met een geïnstalleerd vermogen van 100 kW (totaal 600 kW), 44 warmtepompen van type 2 met een geïnstalleerd vermogen van 2,4 kW (totaal 105,6 kW), 162 warmtepompen van type 3 met een geïnstalleerd vermogen van 2,4 kW (totaal 388,8 kW) en 4 warmtepompen van type 4 met een geïnstalleerd vermogen van 3 kW (totaal 12 kW) Koel- en diepvriescel met een geïnstalleerd vermogen van 5 kW Nieuw	1111,4 kW

17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag producten van 100 liter Nieuw	100 liter
-------	---	-----------

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANEDE WERKEN:

Externe adviezen

Het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken – ASTRID op 22 februari 2024 onder ref. 8854 moet strikt worden nageleefd.

Het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 4 januari 2024 onder ref. 5000056109 moet worden nageleefd.

Het advies van PROXIMUS afgeleverd op 5 januari 2024 onder ref. JMS 484835 moet worden nageleefd.

Het advies van Wyre afgeleverd op 3 januari 2024 moet worden nageleefd.

Het advies van NATIONALE MAATSCHAPPIJ DER BELGISCHE SPOORWEGEN afgeleverd op 15 januari 2024 onder ref. 24.3831 Gent moet worden nageleefd.

De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk gunstig advies van INFRABEL afgeleverd op 25 januari 2024 onder ref. 3516.2024.003.Gent moeten strikt gevolgd worden

- * De steunmuur die gebouwd zal worden dient te worden onderhouden op kosten van de syndicus VME. Hiervoor dient een zettingsberekening en rekennota bezorgd te worden die wordt nagekeken door SECO.
- * De steunmuur dient gerealiseerd te worden tot minimaal niveau van de spoorwegbedding en dient voorzien te zijn van een valbeveiliging. Hier dient ook vermeden te worden dat tijdens werken, stenen kunnen doorvallen.
- * Infrabel wenst een helling te realiseren ter hoogte van de containers van de site.
- * We merken op dat er vanaf de 3de verdieping terrassen aan de slaapkamers voorzien worden. Dit brengt mogelijk inzicht vanop het spoorwegdomein met zich mee. Infrabel stelt voor om de terrassen een verdieping hoger te laten beginnen.
- * Infrabel wenst te benadrukken dat deze gebouwen opgetrokken worden naast het spoordomein en toekomstige eigenaars er zich bewust dienen van te zijn dat dit (nachtelijk) geluid, trillingen en ijzerdeeltjes in de lucht voortbrengt en nemen hiervoor maatregelen om eventuele klachten hierrond te verhinderen.
- * Infrabel kan een afwijking op de bouwvrije strook van 10 meter toestaan.

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouw aanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).

De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 26 januari 2024 onder ref. 058944-019/MLE/2024 moeten strikt gevolgd worden:

Bijzondere aandachtspunten:

Er moet voldaan worden aan de voorwaarden opgelegd in het brandpreventieverslag 041570-004/MLE/2023 horende bij de verkavelingsvergunning 2023043705

Het plan 'BA_Gent-Sint-Pieters Torens_IB_N_01_inplantingsplan' komt tegemoet aan de voorwaarden opgelegd in het brandpreventieverslag 041570-004/MLE/2023 horende bij de verkavelingsvergunning 2023043705.

Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk gunstig advies van FARYS afgeleverd op 31 januari 2024 onder ref. AD-20-318 – 2de advies, moeten strikt gevolgd worden:

* Opmaak van een gedetailleerd technisch dossier. Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan van alle riolerings- en wegenwerken (schaal 1/250) met bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen, typedwarsprofielen en details van de kunstwerken.

* Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.

* Vermelding fasering van de werken: eerst gebouw of eerst vernieuwing van de riolering;

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

Graag ontvangt Farys tijdens de uitvoering van de werken

* alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,

* ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...).

* Werfverslagen / proefverslagen

* Camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)

Na uitvoering van de werken ontvangt Farys graag

* As-builtonplannen

* Fiches van de huisaansluitingen als van de aansluitingen straatkolken

* PV van voorlopige oplevering

Bescheiden wonen

Het dossier omvat reeds de intenties in relatie tot de last bescheiden wonen. De aanvrager van omgevingsvergunning geeft aan in natura te zullen voldoen door het verlenen van een aankoopoptie aan openbaar bestuur of sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie is noodzakelijk.

Verharding

Met betrekking tot de waterdoorlatende verharding:

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Met betrekking tot natuurlijke infiltratie:

Verhardingen moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 1/3 van de oppervlakte van de verharding zijn.

De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten.

Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Groendak

De afwijking op de verplichting om de zone boven de overdekte terrassen (dakrand van 2 x 115 m²) te voorzien van een groendak wordt toegestaan. De dakrand van de torens en de terrassen dienen aangesloten te worden op de buffervoorziening.

Geluid

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

Voldoende uitgeruste weg

De woningen/gebouwen mogen pas in gebruik genomen worden als de riolering en wegenis afgewerkt en opgeleverd zijn.

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 in regel 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 screenen. 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). Het is toegestaan het regenwater ter plaatse te laten infiltreren.

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 voldoende grote septische putten. Enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op deze septische putten. Sommige aansluitingen zijn niet duidelijk.

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 balkons en terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein

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.

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

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

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

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

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

De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade ten opzichte van uitstekende delen boven het openbaar domein, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Privaat binnengebied

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys van toepassing op deze volledige verkaveling.

Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

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

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen; tdwegen@stad.gent (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

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

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

Indien nodig zal de Stad Gent bij een gebrekkige uitvoering van de werken een beroep doen op de mogelijkheid om bestuursdwang toe te passen. Dat betekent dat de Stad Gent zelf de wegenwerken/groenaanleg uitvoert in jouw plaats en op jouw kosten. De bestuursdwang is voorzien in artikel 77 van het omgevingsvergunningendecreet.

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

Dit technisch dossier wordt bij voorkeur per mail ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen (tdwegen@stad.gent). Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, Postadres: Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 266 79 00.

Grasdallen rondom gebouwen

Er zal een oprit (verlaagde boordsteen) moeten voorzien worden voor het oprijden van de grasdallen op deze plaats:

Deze oprit zal moeten voorzien worden van wegneembare paaltjes zodat het verkeerdparkeren tegengaat.

Het is onze dienst niet duidelijk hoe het hoogteverschil zal opgevangen worden op het private perceel ter hoogte van de ruimte genaamd "NSA".

Dit in combinatie met de opendraaiende deuren van de ruimte genaamd "NSA". Er worden geen aanpassingen gedaan op het openbaar domein zoals eerder vermeld in de voorwaarden.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Opslag gevaarlijke producten

Binnen een termijn van 3 maanden na de ingebruikname van de exploitatie moet aan de Dienst Toezicht de Stad Gent (toezicht@stad.gent), met vermelding van het dossiernummer, aangetoond worden dat de opslag van alle gevaarlijke producten conform Vlare II in of op een lekbak/inkuiping gebeurt

Warmtepompen

De (buitenunits van dergelijke) installaties dienen te voldoen aan de geluidsbepalingen van hoofdstuk 4.5 van Vlare II. De installaties dienen zodanig te worden opgesteld; uitgerust, ingesteld of aangepast/akoestisch geïsoleerd dat er zich geen overschrijdingen van geluidsnormen in de buurt voordoen.

Brandveiligheid

De voorwaarden uit het advies (met referentie 058944-019/MLE/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

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

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

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

Artikel 3:

Legt volgende bescheiden last op:

Last bescheiden woonaanbod volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW)

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 41 bescheiden woningen (20% van 206, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

De vergunninghouder moet de last bescheiden wonen door (VCW art. 5.101, §2):

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1.041/695) + 20% = € 89.871 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2023).

De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden in de aankoopoptie of bij het stellen van de financiële waarborg.

Artikel 4:

WAARBORGEN

Overeenkomstig artikel 4.3.5 §3 kan het vergunningverlenende bestuursorgaan een afdoende financiële waarborg eisen voor de uitvoering van de wegeniswerken in het geval de nieuw aan te leggen openbare weg nog niet is aangelegd op het moment dat de omgevingsvergunning voor de gebouwen wordt afgeleverd. We opteren ervoor om de waarborgregeling die is opgenomen in Last 4A van de verkavelingsvergunning OMV_2023043705, hier over te nemen, zodat deze ook volstaat om een verkoopbaarheidsattest te bekomen. 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_2023079782) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

Bedragen en vrijgave van de WAARBORG

Nutsvoorzieningen

Het bedrag van de waarborg voor de aanleg van nutsleidingen, is het bedrag van de waarborg gelijk aan het verschil van de door de nutsmaatschappijen geraamde kostprijs en het aan de nutsmaatschappijen betaalde voorschot.

De waarborgen voor de aanleg van nutsleidingen worden volledig vrijgegeven na bevestiging door de distributiemaatschappijen van de betaling van het saldo van de geraamde kostprijs.

Wegen-, rioleringswerken en groenaanleg

Het bedrag van de waarborg voor de in de verkavelingsvergunning opgelegde lasten met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, is gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke kostprijs van de werken (of van het gedeelte van de werken dat nog uitgevoerd moet worden), zoals blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de Stad Gent, verhoogd met 25%, en aangevuld met de geraamde kostprijs voor de opmaak van een as-built plan.

De waarborg voor de wegen- en rioleringswerken wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg, waaronder het forfaitair bedrag voor de opmaak van een as-built plan, wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de grondoverdracht (verlijden van de akte).

De waarborg voor de aanleg en het onderhoud van de groenzones wordt in helften vrijgegeven, de ene helft na de voorlopige oplevering van de groenaanleg en de andere helft na de

grondoverdracht (verlijden van de akte), na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

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

Indien een **verkoopbaarheidsattest** wordt aangevraagd zal de in kader van voorliggende vergunning gestelde waarborg, samen met de **nog te bezorgen aankoopoptie** in functie van de bescheiden last, ook volstaan om dat verkoopbaarheidsattest te bekomen.

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Hemelwaterput

Bij voorkeur wordt eveneens een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

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 Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: tdwegen@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 de werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

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.

Huisnummering

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

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

Lichtplan

A. Algemene voorschriften vanuit het Lichtplan:

Goede verlichte reclames en uithangborden, zowel deze die aangelicht worden als deze die van binnenuit verlicht zijn, hebben een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met wit of zachtgekleurd licht. Dergelijke van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangelichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux. Bij van binnenuit verlichte reclames verdient verlichting met negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak) de voorkeur. Andere van binnenuit verlichte reclames bevinden zich bij voorkeur onder de ramen van de eerste verdieping. Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).

B. algemene voorschriften vanuit de bestaande regelgeving:

Voor de intensiteit van aan te brengen verlichting, verwijzen we naar:

*Vlarem 2

Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

- (artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- (artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcentreerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.

- (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

*Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

- Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.
- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 meter van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.

C. Voor dit dossier zijn volgende specifieke voorschriften van toepassing:

- Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).
- Lichtkleur bij voorkeur in warmwit te voorzien (3000K).
- Geen dynamische of flikkerende verlichting te gebruiken. Dit geldt ook voor beeldschermen die achter glas worden geplaatst, en zichtbaar zijn vanop openbaar domein. Als regel wordt vooropgesteld dat een bepaalde lichtkleur of lichtbeeld (vanaf valavond) minstens 15 seconden vast moet blijven staan, alvorens naar een ander statisch verlicht beeld of kleur over te springen.
- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.

BESLUIT

Indien deze zaken zodoende worden uitgevoerd, is dit in overeenstemming met de voorschriften van het lichtplan. In dat geval kan vanuit de Lichtcel dan ook voordeligm positief advies gegeven worden voor betreffende bouwvraag.

MILIEU

Afval

Deze voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden moet ingezameld en moet opgehaald worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een

erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

Vetafscheider

De vetafscheider moet regelmatig gereinigd worden. De hierbij vrijgekomen afvalstoffen moeten worden afgevoerd naar een vergunde verwerkingsinrichting.

Warmtepompen

Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential dient nagegaan te worden.

De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

De warmtepompen dienen te voldoen aan de voorwaarden van Vlarem II, artikel 5.16.3.3. inzake bouw, opstelling, attesten, onderhoud en periodieke controles (naargelang de aard en de hoeveelheid koudemiddel). Een logboek moet bijgehouden worden.

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

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig 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 aantoonst dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

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

voor dat gedeelte.

Artikel 100.

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

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename 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 Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij

de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024_CBS_03581 - OMV_2023079782 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten en bouwen van twee woonvolumes en een paviljoen, inclusief de bijhorende private buitenaanleg, het exploiteren van de technische installaties van de woningen en commerciële units en de uitbating van de commerciële units op het gelijkvloers - met openbaar onderzoek - Esplanade Oscar Van de Voorde, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023079782

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_Gent-Sint-Pieters Torens_G_N_1_A.pdf	7RVz1d9oBdVGs1OK6i4OXw==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_G_N_2_B.pdf	DGc5JloIUpZYEMbPlziwpg==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_G_N_3_C.pdf	IQsafUe9XC7mm7/aclBtrw==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_G_N_4_D.pdf	yZy2994dFj+Rc2KKfhYNuA==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_G_N_E.pdf	q6xcWDUsTvErx1DB28/LpQ==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_G_N_F.pdf	F+CSq1k1pHXZSACLpX02PQ==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_I_B_01_inplantingsplan.pdf	GNNh2KDJmzAxdIyo02Gu4Q==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_I_N_01_inplantingsplan.pdf	T1V4tSTJ9k3XVbOS1zJErw==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_L_N_01_legende.pdf	TLfzVOTmI7tL6y+m/pdwJQ==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_B_- 1_Parking.pdf	MRqF2sOCZGH3yEqPUIfmbg==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_B_- 2_Parking.pdf	NIFtosSsR0XWcwsUW9vWVQ==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_B_- 3_Parking.pdf	TL9wuMcg4U+2l167DYZpZw==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_B_maaiveld.pdf	IGWPHkibCJzSxLtXE78law==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N__1.pdf	I9HFZtPs2nXwvtZxKJA6Qw==

BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N__10.pdf	VjgToWxK2MleW4n5HJvH7A==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N__11.pdf	1yp3ncKNoDa4MKilWHEtvg==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N__12.pdf	HZU6iW13mWNGmB4yU/5Xew==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N__13.pdf	FeSgP76mPqge3DBLXGK/ww==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N__14.pdf	AzBGDcgHfI1dRW6XBcFC9Q==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N__15.pdf	42yWCxjr0p8glRoMIRkBfQ==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N__16.pdf	cxUuFqE2UL9kEh1GCXwlBg==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N__17.pdf	6OzZOfv24f5mMt7VgQACxw==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N__2.pdf	JOr6TNebHzrUf+3EALiY9w==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N__3.pdf	vV2gXp+lfJOdUYHx/1Mlag==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N__4.pdf	0tMz9a4//Msdh3hOYhngXg==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N__5.pdf	s3p2wX3/mntOEwFI+OcDsQ==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N__6.pdf	CTPE8WnBBQJDEXxuyC1wAg==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N__7.pdf	Bbn5VPTDaQTVmkpHRaV+1w==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N__8.pdf	z0ofpaXPhU8e5PYhbbl5Gg==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N__9.pdf	xh5ZTsV5MdmnW6YT1npE7Q==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N_- 0.5_Fundering en riolering.pdf	Mjd0LH6Kqhiv12UbY0C+Fg==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N_-1.pdf	hHPz5uyJZR28CAil8ozj4A==

BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N_-2.pdf	KZFDxp5HApcWaVQV+xeBcA==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N_-3.pdf	5imP2f5s+OIWZDpJs3eu7g==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N_dak.pdf	x+ak1acdRhYmUHYNu6jdJg==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_P_N_maaiveld.pdf	EdpxDc6Al1jCMW72XIEg+g==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_S_N_AA.pdf	GRyDaK5iEjoiIMBHqwfjaw==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_S_N_BB.pdf	dp0cZa4/bF8HypLawX82ww==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_S_N_CC.pdf	5ifASHNMHF25UEniqoPzfA==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_S_N_DD.pdf	LVY5+BIY7aPNga5F7P0qzw==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_T_B_BB.pdf	oPYM4d5Q1wRf7RbY86RD1Q==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_T_B_CC.pdf	h8pHGgN5RCJfDzKYhDIrcg==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_T_N_BB.pdf	YO+vdFx+Q7tLYXeWNszR5w==
BA_Gent-Sint-Pieters Torens_T_N_CC.pdf	iGlp0KJY7MDTnP04ZRYT+A==

SBM0339 - PGSP - Zone A - (A5) Queen Towers

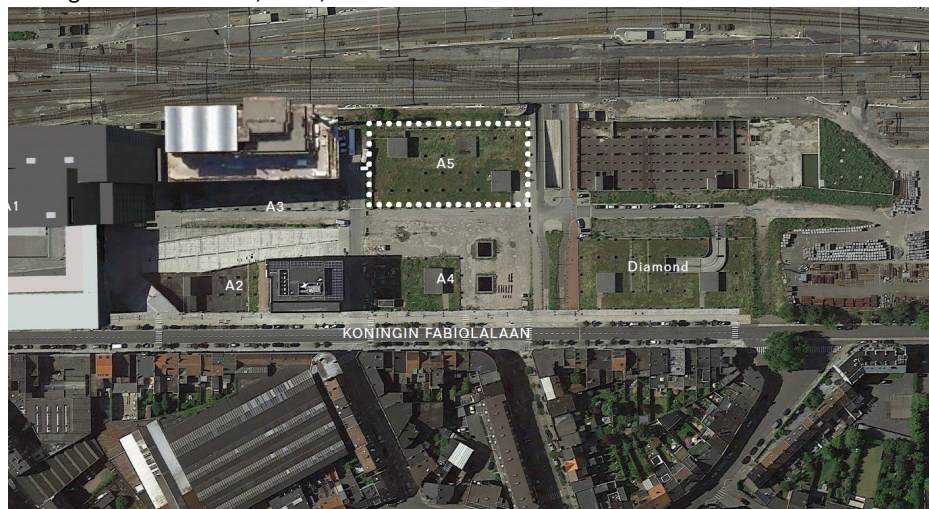
26-8-2021 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0339 - PGSP - Zone A - (A5) Queen Towers
Office Kersten Geers David Van Severen – Bontinck Architecture&Engineering
Triple Living
Koningin Fabiolalaan 35, 9000,



SITUERING

De ontwikkeling van de gronden aan de Koningin Fabiolalaan kadert in de globale ontwikkeling van de stationsbuurt Gent-Sint-Pieters. De stationsomgeving is aan een grondige vernieuwing toe. Om alle grote werken die daarmee gepaard gaan in goede banen te leiden, werd het Project Gent-Sint-Pieters in het leven geroepen. Het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters, Koningin Fabiolalaan' deelt de K. Fabiolalaan op in drie zones: zone A, B en C, die samen één groot ontwikkelingsgebied vormen dat zich uitstrekt vanaf het Koningin Maria-Hendrikaplein tot aan de Snepkaai. Elke van deze zones heeft een inrichtingsplan, zone A ligt dichtst tegen het station. Op bouwveld A5 is een ontwikkeling voor wonen mogelijk onder de vorm van twee torens, met een anderssoortige stedelijke plint. De ontwikkeling is echter in een juridische strijd verwickeld. Het eerder voorstel van 2019 werd vergund door de stad, maar de procedures ertegen zijn nog lopende. De bouwheer en ontwerper willen nu in gesprek gaan met de buurt door middel van een nieuw voorstel.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > CONTEXT: deelproject in Masterplan Gent-Sint-Pieters
- > PROGRAMMA: grootschalig woonproject met 200-tal entiteiten

VOORAFGAANDE OPMERKING

De Kwaliteitskamer beoordeelt het voorliggend project op eigen kwaliteit en doet geen uitspraak over het ander project dat voor deze site werd vergund. De projecten staan autonoom van elkaar, er wordt dus geen vergelijking gemaakt. Noch wordt een uitspraak gedaan vanuit de Kwaliteitskamer over de verkavelingsvergunning.

ADVIES

De Kamer meent dat een sereen en sterk ontwerp wordt voorgelegd, het is een doorleefd project waar geen overtoolligheid in zit. De Kamer apprecieert het voorstel, het doet denken aan de Lake Shore Drive Apartments in Chicago van Mies van der Rohe, met een mooie relatie tussen de torens en het middenveld. En een precieze uitwerking van het middenveld. Het voorstel heeft voor de Kwaliteitskamer veel kwaliteiten.

Voor de Kwaliteitskamer zijn concreet volgende elementen verder aan te passen of te verfijnen:

1. Maat en geleding

Er wordt zeer nadrukkelijk gekozen voor maat en geleding in de gevel, deze vol te houden over de volledige hoogte van het gebouw, en zonder afwerking ter hoogte van de plint. De Kamer volgt de achterliggende redenering met betrekking tot intimiteit, alledaagse maat en het zoeken naar minder afstand met de torens, daarnaast verwijst ze naar precedentes in New York waar dit principe eveneens goed werkt.

2. Materialisatie

Het opzet van de materialisatie van de buitenruimte, en de combinatie met de materialen van de torens, is nog niet helder. Ze vraagt het onderzoek voor het beeld verder te zetten, bijvoorbeeld het buitenschrijnwerk als onderdeel zal belangrijk en zeer bepalend zijn voor het beeld.

3. Technieken

De Kamer vraagt bovendakse circulatiekernen en technieken van meet af aan mee in beeld te brengen, ze zijn cruciaal voor het architectuurbeeld en kunnen een erg gevoelig punt vormen. De Kamer ondersteunt de ambitie om het volume zuiver te houden op 60m.

4. Fietsconcept

Het fietsconcept spreekt erg tot de verbeelding, het idee kan een pioniersrol spelen en andere opdrachtgevers inspireren. De Kamer vindt het geweldig mocht dit worden gerealiseerd. Echter ziet de Kamer op een typevloer vrij veel deuren en keerbewegingen, allicht grotendeels bepaald door de compartimentering. Ze vraagt meer aandacht voor het vlot dagelijks gebruik, weestand ten aanzien van comfort en gebruiksgemak moet worden vermeden. Het concept is erg kwetsbaar. Het weglaten van de sokkel tussen de twee torens en de slaagkansen van de buitenruimte hangen nauw met het concept samen en vormen een kritische factor tot het welslagen van het project.

5. Publieke ruimte

De publieke ruimte oogt nog als een steriel vlak met hier en daar een boompje. De programmatie van de plint zal deze ruimte nog mee boetseren. Omwille van de ondergrondse parking dreigen bomen lager te worden als in de simulaties van 4-5 bouwlagen. Mogelijks kunnen hier slechts lagere boompjes zoals een fruitboompje. De Kwaliteitskamer vraagt het

omgevingsontwerp met de landschapontwerper verder te onderzoeken om te bekijken wat effectief kan.

6. Terrassen

Het mooi en doordacht gebouw met transparante borstweringen op de verdiepingen heeft een sierlijkheid, de Kamer wijst erop dat met tijd wellicht ook zeilen of bakken en individuele invulling op de verdiepingen zal verschijnen. Dit zou een meerwaarde moeten kunnen zijn, zowel naar kwaliteit en leesbaarheid. Het afschermingssyndroom zal mogelijks verschijnen. De Kamer vraagt hierover verder na te denken.

7. Programmatie plint

De invulling en programmatie van het gelijkvloers lijkt geënt op toekomstige bewoners van het gebouw. De Kamer adviseert het gesprek niet enkel te laten gaan over hoogte van het gebouw, maar ook over de invulling en programmatie van de plint. Dit kan erg boeiend zijn om het gesprek mee te openen.

Ze adviseert daarnaast niet enkel met 'Buitensporig' het gesprek aan te knopen, maar eveneens met de ruimere klankbordgroep, dit kan mogelijks tot een minder defensieve dialoog leiden

Verslagen van de buurtbevragingen kunne meer in detail meegeven wat de noden zijn, bij de masterprojectleider kan materiaal worden opgevraagd.

OPVOLGING

Voor de Kwaliteitskamer wordt een waardevol ontwerp voorgesteld. Ze vraagt Team Stadsbouwmeester op de hoogte te houden van verder ontwikkelingen in het traject. Bij fundamentele wijzigingen staat de Kamer open voor een vervolgesprek.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.