

Deputatie

Besluit

Zitting van 6 juni 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023022551

56 **2024_DEP_03270** **OVberoep - Gent - Derden (Van Loock ; Bailleul-Wyffels ; Buurtcomité Flanders Expo vzw ; Poppe ; e.a.) tegen Alides Real Estate Investment and Management nv - Vergunning weigeren**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 6 juni 2024

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Leentje Grillaert, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Alides Real Estate Investment and Management nv, Foreestelaan 86 bus 201 te Gent, heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend in Gent.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie 2023022551.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Poolse-Winglaan, kadastraal gekend 25° afdeling, sectie A, nr. 219W en 219V;

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning met 20 woonentiteiten met ondergrondse parkeergarage na het slopen van twee gekoppelde woningen.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- Poolse Winglaan 90: slopen van vrijstaande gebouwen
- Poolse Winglaan 88: slopen van vrijstaande gebouwen
- Poolse Winglaan 88-90: bouwen van een meergezinswoning
- Vellen van hoogstammige bomen

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: Alides Real Estate Investment and Management nv
- inrichtingsnummer : 20230216-0041 : Bemaling Poolse-Winglaan 88-90
- inrichtingsnummer : 20230417-0023 : Warmtepompen Poolse-Winglaan 88-90
- Rubrieken voor 20230216-0041: Bemaling Poolse-Winglaan 88-90:

o **3.4.2°** (klasse 2)

Lozen van max 27,25 m³/uur - 654 m³/dag mogelijks verontreinigd bemalingswater.

o **53.2.2°b)2°** (klasse 2)

Tijdelijke bemaling voor de verwezenlijking van bouwkundige werken met een totaal opgepompt debiet van max. 654 m³/dag en 77.500 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0800_GWL_1, met een verlaging tot 6,3 m-mv.

- Rubriek voor 20230417-0023: Warmtepompen Poolse-Winglaan 88-90:

o **16.3.2°a)** (klasse 3)

20 individuele lucht-water warmtepompen, voorzien van een individuele binnen- en buitenunit; de geïnstalleerde drijfkracht per unit bedraagt 4,5kW, dit geeft een totale geïnstalleerde drijfkracht van 90kW voor het volledige project.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 19 oktober 2023 de omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending beroep ingesteld door volgende derden:

- op woensdag 22 november 2023 door de heer Wim Bailleul en mevrouw Antonine Wyffels, Poolse-Winglaan 60 in de Residentie Longchamp te Gent.
- op vrijdag 24 november 2023 Buurtcomité Flanders Expo vzw, p.a. Kortrijksesteenweg 1047 te Gent.
- op donderdag 23 november 2023 door mr. Robin Slabbinck en mr. Florence Lobelle, advocaten te Gent, namens de heer Pieter Poppe, Poolse-Winglaan 92 te Gent en andere derden.
- op maandag 20 november 2023 beroep ingesteld de heer Lucien Van Look, Poolse-Winglaan 94 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op woensdag 20 december 2023 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het advies van de POVC dd. 26 maart 2024;

Gelet op de termijnverlenging, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, dewelke werd toegestaan op 15 april 2024;

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het project is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Handelsbeurs'
- Het terrein is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. ref. nr. 1976 SDW 176/00 van 29 juni 1976). De aanvraag heeft betrekking op lot 14 en 15. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor halfopen bebouwing.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen
 - o het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.
 - o het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
 - o het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- Het terrein ligt aan de Grietgracht, een waterloop 2de categorie in beheer van de provincie Oost-Vlaanderen.

- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen

1.3.1 Vlaamse milieumaatschappij (advies Vergunning Afvalwater en Lucht)

Deze instantie bracht op 1 augustus 2023 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

DEELASPECT WATER

Situatieschets

Voorliggende aanvraag betreft een tijdelijke omgevingsvergunning klasse 2 voor de uitvoering van bemalingswerken in functie van de bouw van een meergezinswoning met 20 woonentiteiten en een ondergrondse parkeergarage gelegen te Gent, Poolse Winglaan n° 88-90.

Het bedrijf vraagt voor het lozen van bedrijfsafvalwater volgende rubrieken aan:

- *3.4.2 het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met een debiet van meer dan 2 m³/h tot en met 100 m³/h.*

Lozingssituatie

Het project ligt in centraal gebied. De Poolse Winglaan beschikt over een gemengd rioleringsstelsel die aangesloten is op RWZI Gent.

Naast het project ligt de onbevaarbare cat. 2 waterloop 'Grietgracht'.

Het bedrijf vraagt de lozing van het bemalingswater in oppervlaktewater Grietgracht.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt de lozing aan van 27,25 m³/uur – 654 m³/dag – 77 500 m³/jaar bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen, niet via een wzi, in oppervlaktewater 'Grietgracht'.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt de lozing aan van 27,25 m³/uur – 654 m³/dag – 77 500 m³/jaar bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen, niet via een wzi, in oppervlaktewater 'Grietgracht'.

Debiet

De volgende debieten worden ingeschat:

- Bouwput:

- Berekend maximaal dagdebiet: 654 m³/d*
- Berekend stationair: 344 m³/d*
- Duur: 210 dagen*
- Met een berekend maximaal dagdebiet van 654 m³/d en een stationair dagdebiet van 344 m³/d wordt na een periode van 210 dagen bemalen voor de bouwput ca. 75.000 m³ opgepompt*

- Liftputten:

- Berekend maximaal dagdebiet: 96 m³/d*
- Berekend stationair: 66 m³/d*
- Duur: 7 dagen*
- Voor de beide liftputten wordt met een maximaal dagdebiet van 96 m³/d en een stationair dagdebiet van 66 m³/d na een periode van 7 dagen pompen ca. 1.200 m³ opgepompt.*

- Autolift:

- Berekend maximaal dagdebiet: 106 m³/d*
- Berekend stationair: 71 m³/d*
- Duur: 14 dagen*
- Voor de autolift wordt met een maximaal dagdebiet van 106 m³/d en een stationair dagdebiet van 71 m³/d na een periode van 14 dagen pompen ca. 1.200 m³ opgepompt.*

- Totaal debiet: 77 500 m³

- De VMM gaat akkoord met de gevraagde debieten.

- Lozingsnormen

- Het bedrijf vraagt de algemene en sectorale 61 'Overige bedrijvigheden' lozingsvoorwaarden aan voor lozing in oppervlaktewater.

- In het OVAM dossier "1726" is er sprake van verhoogde waarden in het grondwater voor de parameters minerale olie, BTEX en MTBE. De actuele toestand van de verontreiniging is niet gekend. De verhoogde waarden werden in het meest recente onderzoek van 2019 enkel bevestigd ter hoogte van de westelijke kern, op een locatie op het tankstation op een afstand van ca. 240m van de bouwput. Uitgaande van een bemaling van 210 dagen zal volgens de berekeningen (zie bemalingsnota) MTBE zich ca. 25 m richting de werf verplaatsen. De verplaatsing van de overige parameters zal kleiner zijn. Door het gebruik van de peilgestuurde bemaling zal de werkelijke verplaatsing van MTBE zelfs minder dan 25m zijn. Op basis van de beschikbare informatie en de risico-evaluatie worden er geen verhoogde waarden verwacht in het te lozen water. Het aanvragen van rubriek 3.4 (lozing bedrijfsafvalwater) betreft louter een preventiemaatregel. het vroegtijdig moeten stilleggen van een bemaling t.g.v. vervuiling kan namelijk, in het geval dat de bouwwerken onvoldoende ver gevorderd zijn, opdrijving van de ondergrondse bouwlaag met bijhorende schade veroorzaken.

- Het project ligt niet in een no-regret zone (PFAS).
- De volgende lozingsnormen worden aangevraagd:
- Minerale olie: 500 µg/l
- Benzeen: 10 µg/l
- Toluëen: 90 µg/l
- Ethylbenzeen: 10 µg/l
- Xyleen: 10 µg/l
- MTBE: 100 µg/l
- As: 50 µg/l
- De VMM gaat hiermee akkoord.
- Controle-inrichting

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van Vlare II. De VMM stelt een afwijking voor art. 4.2.5.1.1§1 van Vlare II. En motiveert dit als volgt: Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.

Monitoring

Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlare II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.

Voor de vergunde lozingsparameters dient een monitoring uitgevoerd te worden, bij opstart en gedurende bemaling (minstens wekelijks).

In de bemalingsstudie wordt het volgende vermeld:

- Ter controle is het aangewezen om tussen de bouwput en de bronzone een monitoringspeilbuis te voorzien, met opvolging van de parameters minerale olie, BTEX en MTBE. De bouwheer zal hiertoe een monitoringspeilbuis plaatsen ter hoogte van de perceelsgrens van het bronperceel, tussen de verontreinigingsbron en de bemaling in. Indien in de monitoringspeilbuis alsnog verhoogde waarden zouden worden vastgesteld, dienen maatregelen genomen te worden om een verdere verspreiding van de verontreiniging te voorkomen. Dit kan bv. a.d.h.v. een tegenbemaling (met zuivering) t.h.v. de bron.

ADVIES WATER

- De VMM-Adviseren Afvalwater adviseert gunstig voor het lozen van max. 27,25 m³/uur – 654 m³/dag – 77 500 m³/jaar bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen, niet via een wzi, in oppervlaktewater 'Grietgracht' mits het naleven van de algemene en sectorale 61 'Overige bedrijvigheden' lozingsvoorwaarden voor lozing in de oppervlaktewater.

- Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:
- Minerale olie: 500 µg/l
- Benzeen: 10 µg/l
- Toluëen: 90 µg/l
- Ethylbenzeen: 10 µg/l

- Xyleen: 10 µg/l
 - MTBE: 100 µg/l
 - As: 50 µg/l
 - Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.
 - Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlare II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.
 - Monitoring: voor de vergunde lozingsparameters dient een monitoring uitgevoerd te worden, bij opstart en gedurende bemaling (minstens wekelijks).
- ..."

1.3.2 Vlaamse milieumaatschappij (advies grondwater)

Deze instantie bracht op geen advies uit. Het advies is te beschouwen als stilzwijgend gunstig.

1.3.3 Dienst Integraal Waterbeheer van de provincie Oost-Vlaanderen

Deze instantie bracht op 7 september 2023 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

Motivering

Het project bevindt zich volgens de overstromingskaarten niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied en niet in pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Volgens de overstromingskaarten van 2017 bevindt het project zich deels in effectief overstromingsgevoelig gebied (deels).

Wateradvies

Uit de eerder ingediende vergunningsaanvraag (20-06-2022) blijkt dat er ter hoogte van de zone ingekleurd als effectief overstromingsgevoelig, in het verleden sprake was van wateroverlast. Om die reden dient met de oude kaarten rekening te worden gehouden. Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen.

Door het project gaat ruimte voor water verloren, die zich bevindt tussen het huidige maaiveld en het overstromingspeil. Dat peil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens waaronder de kaarten 'overstroombaar gebied' ingeschat op 7,05 m TAW. Dit betekent dat er 28 m³ berging verloren gaat. Er wordt een compensatie voorzien van 28 m³. Deze compensatie is dus voldoende. Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen. De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie. Het project paalt aan de waterloop nr. 0706. Langsheen deze waterloop bevindt zich een 5 meterzone voor erfdiensbaarheden. De gevolgen daarvan zijn opgesomd onder de 'voorwaarden wegens de ligging langsheen de waterloop' vermeld bij de conclusie.

Het gebouw is op de plannen ingetekend op een afstand van 5 meter van de kruin van de waterloop. Om met zekerheid te kunnen vaststellen dat het project volledig buiten de 5m-erfdienstbaarheidszone van de waterloop is gelegen en dat geen schade berokkend wordt aan de waterloop, worden bijkomende voorwaarden opgelegd in de conclusie.

Ons inziens zal het vellen of rooien van de bomen geen schadelijke invloed hebben op het watersysteem indien rekening wordt gehouden met de 'voorwaarden inzake het vellen of rooien van bomen' vermeld bij de conclusie.

Op minder dan 200 m van de bemaling is waterloop 0706 aanwezig. Het opgepompte water moet hierop worden aangesloten. De bemaling moet voldoen aan de voorwaarden, opgenomen in de conclusie.

Werken aan de waterloop

De volgende werken aan waterloop O706 (2de categorie) zijn voorzien:

- *aansluiting of lozingsconstructie (overloop van compensatievolume)*

Vanuit technisch oogpunt geeft het dossier geen aanleiding tot opmerkingen. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen voorzien in artikel 1.2.2 en 1.2.3 van Titel I van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van dit besluit.

Besluit

Artikel 1

Gunstig wateradvies wordt verleend aan de aanvraag van Alides REIM met als voorwerp 'het aanleggen van lozingspunt appartementsgebouw' op percelen gelegen te Gent, Poolse-Winglaan 88-90 onder de hierna vermelde voorwaarden.

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

- *het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II ingeschat op 7,05 m TAW.*
- *de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchttingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;*
- *bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;*
- *de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen; er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer ; terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw.*

Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten ;

- *het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen ;*
- *wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van denwaterloopbeheerder.*

Voorwaarden inzake compensatie verloren berging:

- *De compensatie voor het verlies aan ruimte voor water door het uitvoeren van het project bedraagt minstens 28 m³ en moet worden uitgevoerd conform de voorliggende plannen.*

Daarbij gelden de volgende aandachtspunten:

- o *het compensatievolume moet door de waterloop kunnen worden aangesproken op momenten van hoge waterstanden ;*
- o *bij dalende waterstanden moet het compensatievolume terug leeg kunnen lopen, bij voorkeur gravitair ;*
- o *De verbinding van het compensatievolume met de waterloop moet zich op 6,35 m TAW bevinden, met een diameter van minstens 120 mm.*
- o *het onderhoud van de waterloop mag niet in het gedrang komen ;*
- o *het compensatievolume dient gerealiseerd te worden boven de gemiddelde voorjaarsgrondwatertafel; het compensatievolume mag niet reeds ingenomen worden door hemelwater afkomstig van de verharding ;*
- o *de afwatering van de aanpalende percelen mag niet verhinderd worden.*

Voorwaarden inzake mildereren van het effect van verhardingen:

- *De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd.*

Voorwaarden inzake het vellen of rooien van bomen:

- *U zorgt ervoor dat tijdens de uitvoering van de werken de waterafvoer steeds verzekerd blijft.*

- U neemt alle nodige voorzorgen om schade aan de oever te voorkomen. Indien de oever toch wordt beschadigd, treft u de nodige maatregelen voor het herstel van de oever, bij voorkeur met een natuurvriendelijke oeverversterking. Hiervoor dient u, voorafgaandelijk aan de uitvoering van de werken, een machtiging aan te vragen bij de Deputatie. Meer info daarover vindt u op www.oost-vlaanderen.be/water.

- Na het vellen of rooien van de bomen, verwijdert u alle snoeiafval.

- Indien u nieuwe beplanting langs de waterloop voorziet, houdt u rekening met het volgende:

o De nieuwe beplanting bestaat enkel uit bomen waarvan de beworteling de stabiliteit van de oever garandeert. Een lijst van planten die daarvoor in aanmerking komen, vindt u op www.oost-vlaanderen.be/water.

o U kan hoogstambomen planten, met een minimale tussenafstand van 12 m ten opzichte van elkaar en van bestaande bomen. Omdat de bomen zich verder zullen ontwikkelen, moet u de bomen plaatsen minstens op 0,75 m en maximum op 1 m van de boord van de beek.

Voorwaarden inzake het vellen of rooien van bomen:

Langs de waterloop bevindt zich een 5 meterzone voor erfdienstbaarheden. Deze strook begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt. De inrichting van deze strook moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop. Dit houdt het volgende in:

- de 5 meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton ;

- bijkomende gebouwen in de 5 meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);

- verhardingen of aanmerkelijke reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan in de 5 meterzone ;

- het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5 meterzone gedeponneerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen ;

- personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren ;

- er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, kan een draadafsluiting geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m ;

- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 meter bedraagt ;

- beplantingen in de 5 meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant ;

Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen uit de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek).

Voorwaarden inzake werkzaamheden langs de 5 meterzone:

- Het gebouw is op de plannen ingetekend op een afstand van precies 5 m van de kruin van de waterloop. Voor aanvang van de werken moet het uitzetten van het gebouw goedgekeurd worden door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur Muriel Timmerman, muriel.timmerman@oost-vlaanderen.be

- Bij de realisatie van de bouwput voor de ondergrondse verdieping moet minstens een afstand van 3,5 m van de kruin van de waterloop gerespecteerd worden, teneinde schade aan het schuin talud en de bedding van de waterloop te vermijden.

- De 5 meterzone mag niet gebruikt worden voor de organisatie van de werf: er mag geen grond of materiaal gestapeld worden en er moet steeds doorgang mogelijk zijn voor machines voor het onderhoud van de waterloop.

Voorwaarden inzake tijdelijke bemalingen:

- *Op een afstand van minder dan 200 m van de bronbemaling is waterloop O706 aanwezig. Het opgepompte water moet hierop worden aangesloten.*
- *Er wordt een tijdelijke lozingsconstructie geplaatst die verwijderd wordt als de bemaling is afgelopen.*
- *U bouwt de lozingsconstructie zodanig dat zo weinig mogelijk sedimenten worden afgevoerd naar de waterloop*
- *Indien noodzakelijk plaatst u een terugslagklep op de lozingsbuis om te vermijden dat hoge waterstanden in de waterloop schade veroorzaken door water dat vanuit de waterloop terugkeert in de lozingsbuis.*
- *U zorgt ervoor dat tijdens het bemalen de afwatering van de waterloop nooit in het gedrang komt en/of dat er geen wateroverlast ontstaat op aanpalende percelen.*
- *U mag via de lozingsconstructie enkel water lozen dat voldoet aan de bepalingen van het Vlareem.*
- *De bemaling gebeurt via een peilgestuurd bemalingssysteem, zodat de installatie een lager debiet oppompt of de bemaling stillegt als een voldoende laag waterpeil wordt bereikt. Indien de omgevingsvergunning wordt afgeleverd, geldt dit besluit tegelijk als machtiging voor het uitvoeren van werken aan de waterloop nr. O706 (2de categorie) ter hoogte van Poolse-Winglaan 88-90 te Gent. Deze machtiging wordt verleend aan Alides REIM, Foreestelaan 86 Bus 201, 9000 Gent onder de hierna vermelde algemene en bijzondere voorwaarden. Deze voorwaarden dienen onverkort opgenomen te worden in de omgevingsvergunning, zo niet dient de aanvrager alsnog een aparte machtiging te vragen.*

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. *U brengt de dienst Integraal Waterbeleid van het provinciebestuur minstens 15 dagen vooraf op de hoogte brengen van de start van de werken.*
2. *U, uw opvolgers of rechthebbenden blijven verantwoordelijk voor alle eventuele schade die deze werken zullen veroorzaken en zullen altijd de uitgevoerde werken in goede staat moeten onderhouden.*
3. *Ondanks de verleende vergunning kan het provinciebestuur in de toekomst van oordeel zijn dat de plaats in haar vorige staat moet worden hersteld en/of dat leidingen en andere installaties moeten verplaatst, weggenomen of aangepast worden. In dat geval zullen u, uw opvolgers of rechthebbenden de gevraagde werken op het eerste verzoek van het bestuur uitvoeren, zonder dat om die reden een vergoeding of schadeloosstelling kan geëist worden.*
4. *Het bekomen van deze machtiging ontslaat u er niet van tevens in regel te zijn met andere wetgevingen.*
5. *Indien de bedding van de waterloop deels of volledig behoort tot het privé-domein van derden, zal u, vooraleer de werken uit te voeren, een akkoord hierover sluiten met bedoelde (mede)eigenaars.*
6. *Indien twee jaar na datum van dit besluit de werken niet werden opgestart, vervalt de machtiging.*
7. *U verzekert de vlotte waterafvoer van de waterloop tijdens de uitvoering van de werken.*
8. *Tijdens de werken dient steeds een kopie van de vergunning aanwezig te zijn op de werf.*

BIJZONDERE VOORWAARDEN

*96393 - aansluiting of lozingsconstructie - overloop van compensatievolume – waterloop nr. O706
Bij de uitvoering van deze werken moet u zich houden aan de onderstaande bepalingen.*

- *Het lozingspunt wordt gebouwd conform het ingediende plan.*
- *De constructie is overrijdbaar met materieel (tot 30 ton) gebruikt voor het machinaal onderhoud van de waterloop. U kan schade aan deze constructie ten gevolge van normaal onderhoud niet ten laste leggen van de waterloopbeheerder of van wie in zijn opdracht de werken uitvoert.*
- *U bouwt de lozingsconstructie zodanig dat zo weinig mogelijk sedimenten worden afgevoerd naar de waterloop.*
- *U mag via de lozingsconstructie enkel oppervlaktewater lozen, u mag in geen geval water lozen dat niet voldoet aan de bepalingen van het Vlareem.*
- *Na de uitvoering van de werken herstelt u de waterloop in zijn oorspronkelijke toestand. Bevond er zich reeds een bodem- en/of oeverversterking in de waterloop, dan plaatst u deze terug in dezelfde materialen.*

- *M.b.t. de lozingsbuis:*

De lozingsbuis is voldoende lang zodat deze zichtbaar is bij onderhoudswerken aan de waterloop. Op deze manier zorgt u ervoor dat het geloosde water boven de beekbodem in de waterloop terecht komt, en niet op het talud.

..."

1.3.4 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 1 augustus 2023 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

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

Bijzondere aandachtspunten:

– Beide bovengrondse trappenhuizen dienen door te lopen tot de bouwlaag +4.

– Bereikbaarheid achteraan gelegen woonentiteit via terras, binnen de 10 m.

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.

..."

1.3.5 Nutsmaatschappijen

Wyre bracht op 24 juli 2023 voorwaardelijk gunstig advies uit: *"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."

Fluvius bracht op 4 augustus 2023 voorwaardelijk gunstig advies uit:

"Om dit project aansluitbaar te maken is de oprichting van een distributiecabine elektriciteit vereist. Grote van het lokaal, voorschriften en erfdienstbaarheden moeten in overleg met Fluvius en mogen past als definitief beschouwd worden na goedkeuring van onze dienst Patrimonium."

Fluvius bracht op 12 oktober 2023 voorwaardelijk gunstig advies uit:

"De oprichting van een distributiecabine en aanleg van netkabels is vereist, dit is reeds opgenomen in deze aanvraag. Vanuit Fluvius positief advies."

Farys bracht op 16 augustus 2023 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: "gunstig met voorwaarden

Bepaalde gegevens ontbreken in het dossier of zijn onduidelijk

** De grondwatertafelmetingen ontbreken in het dossier*

** Infiltratiemetingen ontbreken in het dossier*

** Verduidelijking van de afmetingen van de ondergrondse infiltratievoorzieningen ontbreken in dossier*

** Verduidelijking van de afmetingen van de bovengrondse wadi ter compensatie van het*

overstromingsvolume van de waterloop ontbreken in dit dossier. gezien de voorbespreking met de provincie en advies nodig van de provincie zal Farys hier geen uitspraak over doen

Bijgevolg worden volgende voorwaarden opgelegd:

** Uitzonderlijk kan een nieuwe huisaansluitingen worden aangevraagd indien dit noodzakelijk zou zijn*

** Er dient steeds blijven gravitair te worden aangesloten op het openbare huisaansluitputje*

** De ondergrondse infiltratievoorziening wordt best vervangen door een bovengrondse infiltratievoorziening.*

** Indien de ondergrondse infiltratievoorziening blijft behouden, dient deze 1 lang systeem te zijn en moet deze voorzien worden van de nodige toezichtspunten voor onderhoud en ruiming van deze voorziening.*

..."

Farys bracht op 5 oktober volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: *"Er is geen rekening gehouden met de voorwaarden van Farys bij indienen van een nieuw dossier. De voorwaarden blijven dan ook behouden."*

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

Omgevingsvergunningen:

- Op 19/01/2023 werd een voorwaardelijke vergunning ingediend voor het bouwen van een meergezinswoning met 20 woonentiteiten met ondergrondse parkeergarage na het slopen van twee gekoppelde woningen (OMV_2022086429). Dit dossier werd tijdens de beroepsprocedure ingetrokken waardoor er geen vergunning bekomen is.

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 14/07/1966 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een appartementsgebouw. (1966 SD 1113)

- Op 12/07/1976 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten 2 x 2 gekoppelde woningen. (1976 SD 1857)

- Op 29/06/1978 werd een weigering afgeleverd voor bouwen van ééngezinwoningen - koppelbouw (hernieuwing van vergunning afgeleverd op 12/07/1976 - verlenging werd geweigerd op 08/11/1977). (Litt. P-44-77)

- Op 28/08/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van 2 x 2 gekoppelde villa's. (Litt. P-32-78)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

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

De aanvraag situeert zich langsheen de Poolse-Winglaan. De Poolse-Winglaan is een woonstraat die ligt tussen enerzijds The Loop ten noordwesten, het ziekenhuis Maria-Middelares ten oosten en het Maaltecenter ten zuiden. Langs de Poolse-Winglaan komen zowel vrijstaande en halfopen eengezinswoningen als grotere en middelgrote meergezinswoningen. Het projectgebied bedraagt volgens de aanvraag 1512 m².

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met 20 woonentiteiten met ondergrondse parkeergarage na het slopen van twee gekoppelde woningen. De footprint van de nieuwbouw bedraagt 461 m² en komt op 4 m van de linker perceelsgrens en op ca. 5,5 m van de rechter perceelsgrens. De bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloers links 13,50 m en rechts 14 m. Er worden 4 volwaardige bouwlagen voorgesteld (kroonlijst 12 m) en een teruggetrokken 5de laag met plat dak.

In de kelderverdieping komen 15 parkeerplaatsen voor auto's die bereikbaar zijn met een autolift. Verder is er ook plaats voorzien voor fietsen (buitenmaatse en normale fietsen). De kelder komt een stuk dieper dan de footprint van het gebouw (een 8-tal meter aan de linkerkant).

Op het gelijkvloers komt er een fietsenberging links achteraan en drie units.

Op het eerste verdiep komen 5 entiteiten. De indeling is voor de 2de en 3de verdieping dezelfde.

Op de teruggetrokken 5de laag komen 2 units.

Qua omgevingsaanleg wordt er verharding voorzien voor de toegang naar de autolift, voordeur en de fietsenberging. Een tweede toegang bevindt zich in het rechterdeel. Er komen ook twee terrassen in de voortuin en één in de rechter zijtuin. Er wordt ook een compenserend volume voorzien in de rechter tuinstrook

Tot slot dienen voor de realisatie van het project een aantal hoogstammige bomen gerooid te worden:

- de berkenboom op de hoek van het gebouw dient gerooid te worden, de berk zal vermoedelijk het snoeien van de kruin i.f.v. het te realiseren project niet overleven.

- de acacia-boom aan zuidoostzijde dient gerooid te worden (deze boom was reeds sterk teruggesnoeid en heeft uitgescheurde zijtak)

- enkele bomen in slechte staat, waarvan enkele afgestorven, in de achtertuin dienen te worden gerooid, ten voordele van de meer waardevolle omliggende bomen

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 Algemeen

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met 20 woonentiteiten met ondergrondse parkeergarage.

1.5.2.2 Omschrijving iioa

Een tijdelijke omgevingsvergunning klasse 2 wordt aangevraagd voor de uitvoering van de bemalingswerken in functie van de bouw van een meergezinswoning en een ondergrondse parkeergarage.

Er worden ook 20 individuele lucht-water warmtepompen aangevraagd met technische buitenunits.

1.6 Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 31 juli 2023 tot 29 augustus 2023.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 67 bezwaren ingediend.

1.7 Wijzigingsverzoek dd 4/10/2023

Op 4 oktober 2023 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 5 oktober 2023 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Met de wijzigingsaanvraag heeft men gereageerd op een advies van Farys en Fluvius. In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de wijzigingslus voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen aan externe adviezen.

De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) heeft deze wijzigingslus toegestaan, en heeft opnieuw advies gevraagd aan Farys en Fluvius. Aangezien de aangepaste stukken (gewijzigde distributiecabine en extra info m.b.t. het waterverhaal) geen essentiële wijziging van het project, noch van de ingediende plannen tot gevolg heeft, is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening. Aangezien die wijziging tegemoet komt aan bezwaren uit een advies, geeft deze wijziging bovendien geen aanleiding tot de organisatie van een nieuw/tweede openbaar onderzoek.

1.8 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op het feit dat de aanvraag in zeer grote mate dezelfde is als die in 2022 zal ook onderstaande toets met de goede ruimtelijke ordening erg gelijkaardig zijn.

9.1. Functionele inpasbaarheid en juridische/ruimtelijke context Het gemeentelijk RUP Handelsbeurs die hier van toepassing is heeft de voorliggende twee percelen bestemd als een zone om te wonen. Hierbij zijn expliciet twee woontypologieën toegelaten: eengezinswoningen én meergezinswoningen. De woonzone ligt tussen enkele grootschalige ontwikkelingen zoals The Loop in het noordwesten, het AZ Middelaes in het oosten en het maaltcenter. Deze ontwikkelingen worden gekenmerkt door verschillende grootschalige gebouwen. De transformatie van deze voormalige residentiële omgeving, tussen de grote ontwikkelingen, naar een meer stedelijke omgeving met meergezinswoningen is al een tijd aan de gang. Zo komen er aan de Derbystraat en de Poolse Winglaan al verschillende oudere grote meergezinswoningen voor. Meer recent werd deze transformatie verder doorgezet door de realisatie van meerdere meergezinswoningen aan de Poolse Winglaan ter hoogte van de aantakking op de Derbystraat en in de Putkapelstraat. Door expliciet de keuze te maken om in dit RUP meergezinswoningen toe te laten werd de transformatie richting een andere typologie juridisch bestendigd. Voorliggende aanvraag gaat over de sloop van twee halfopen woningen om erna een nieuwe meergezinswoning te bouwen. Dit ligt dus in de lijn van de ruimtelijke keuzes die hier met de opmaak van het RUP gemaakt zijn.

Omdat het RUP beide typologieën toelaat moet de woningtypetoets nagegaan worden. Hierbij dient vermeld te worden dat de toets voor het projectgebied wordt gemaakt en niet voor beide aparte percelen. Het is immers toegelaten om samen percelen te ontwikkelen omdat een groter projectgebied namelijk op een andere manier moet bekeken worden dan de twee aparte percelen. Zo kan het parkeren bij een groter perceel vaak ondergronds worden opgevangen en bij een kleiner

perceel niet. Hier worden de twee percelen samen ontwikkeld. Bovendien is het projectgebied groter dan 1.500 m² waarbij de woningtypetoets in principe niet hoeft toegepast te worden (zie pagina 9 van de woningtypetoets).

Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: 2 (geen invalsweg)
- Vraag 2: Buurt: score 1 (een mix tussen een- en meergezinswoningen)
- Vraag 3: Buren: score 1 (één eengezinswoning)
- Vraag 4: Parkeren: score 0 (het parkeren ondergronds opgevangen worden)
- Vraag 5: Bouwlagen: score 0 (meer 3 bouwlagen mogelijk)
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 2 (leent zich goed tot een invulling met eengezinswoning(en))

Score 6: geen voorkeur voor een bepaald woningtype.

Volgens de woningtypetoets kan een meergezinswoning zich hier dus inpassen.

Verkaveling

Het is niet duidelijk dat met het RUP de bestaande verkaveling uit 1976 werd geschrapt. In de toelichtingsnota pagina 15 van het RUP staat dat alle verkavelingen behalve een deel uit 1962 vervallen zijn. Dit klopt echter niet. De verkaveling uit 1976 voor dit perceel is immers nog niet vervallen. Het was bij de opmaak en de goedkeuring van het RUP niet de intentie om bestaande verkavelingen te behouden maar gelet op het feit dat de verkaveling uit 1976 niet expliciet opgenomen is om te schrappen blijft deze wel nog geldig.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2).

De afwijkingen wat betreft dakvorm en bouwhoogte zijn ook opgenomen in het RUP. Volgens het RUP kan er hoger gebouwd worden en is de dakvorm vrij. Beide keuzes doorstaan de toets met de goede ruimtelijke ordening.

Wat betreft de inplanting voorziet de verkaveling een voortuinzone van 8 m. Met deze aanvraag wordt er op 6 m afstand gebouwd. Dit zorgt enerzijds voor een minder diepe voortuinstrook waardoor het gebouw sneller bereikbaar is vanop de weg (minder verharding). Anderzijds wordt hiermee de achtergevel ook in dezelfde lijn gelegd als de achtergevel van de linker aanpalende woning. Hierdoor is de impact van het nieuwe volume aan die zijde beperkter voor de achterliggende tuinzone van de linker aanpalende dan dat er op 8 m zou gebouwd worden met eenzelfde bouwdiepte. De footprint is op 0,52 % na wel conform het RUP waardoor de bouwgrootheid van het gebouw wel aanvaardbaar is.

9.2. Volume

De aanvraag voorziet een volume van 4 bouwlagen met een teruggetrokken 5de laag. Dit volume is grotendeels in overeenstemming met wat het gemeentelijk RUP Handelsbeurs qua volume toelaat (zie ook de recente meergezinswoningen aan de Poolse Winglaan). Het projectgebied is wel ruim (meer dan 1.500 m²) en er bevinden zich aan de oostzijde en zuidzijde geen aanpalende woningen. Er is gelet op de specifieke ligging van het project, aan een gracht en aan het begin van het woonweefsel van de Poolse Winglaan weinig impact naar omliggende woningen. Enkel aan de linkerkant bevindt zich een halfopen woning. Het gebouw houdt rekening met de afstand die het RUP minimaal vraagt, tegelijk komt de achtergevel van het gebouw quasi in dezelfde lijn als het aanpalende pand. De terrassen richten zich voornamelijk naar de eigen achtertuin en dus niet naar de zijkanten. De bouwdiepte is vrij beperkt (14 m) over de verschillende verdiepingen en komt quasi gelijk met de achtergevel van de aanpalende woningen.

Dergelijke grotere en hogere volumes komen in de directe omgeving ook al voor. Zoals aan de overkant van de straat en aan andere percelen aan de Poolse Winglaan. Enige impact van het volume naar het aanpalend pand links valt niet uit te sluiten. Deze is qua inkijk, privacy wel voldoende beperkt in deze randstedelijke omgeving omwille van de inplanting (4 m van de linkerkant en iets meer naar voren op 6 m van de rooilijn), omwille van de beperkte raamopeningen aan de zijkant, omwille van het feit dat de terrassen zich aan de voorzijde bevinden, omwille van het feit dat de 5de laag zich terugtrekt van de linkerkant. Dit toont aan dat het gebouw wel rekening houdt met haar omgeving.

9.3. Natuurtoets

Dit dossier werd voorafgaand besproken en geadviseerd. Er werd eerst een gunstig pre-advies uitgebracht, maar dat was echter gebaseerd op de info die toen werd aangeleverd (schetsontwerp) met achteraan niet correct ingemeten en ontbrekende aanwezige bomen op de plannen. Gezien bij de officieel ingediende plannen wel de bomen achteraan waren ingetekend, maar de ondergrondse parking en gevels te dicht gesitueerd waren naast deze bomen (waarbij enkele waardevolle exemplaren in het gedrang kwamen), werd het dossier bijgevolg ongunstig geadviseerd.

Na nieuw overleg werden de plannen aangepast zodat de waardevolle aanwezige bomen nu wel de werken zouden moeten kunnen doorstaan. Hiervoor dienen wel de nodige boombeschermende maatregelen genomen te worden. Deze zijn beschreven in de bijlage 12 "Boombeschermingsplan" en in bijlage 11 "Visuele boombeoordeling en Bomen Effect Analyse" (zoals ook beschreven in de beschrijvende nota).

De gewijzigde plannen bevatten ook een reliëfwijziging noodzakelijk om een grondbalans te realiseren van ophogingen elders op het terrein. Deze bevindt zich net op de grens van de 5 m zone naast de waterloop en is hierdoor aanvaardbaar (er worden geen extra bomen voor geveld).

De noodzakelijke randvoorwaarden om de bomen te behoeden van afsterven zijn talrijk (confer bijlage 12 "Boombeschermingsplan" en bijlage 11 "Visuele boombeoordeling en Bomen Effect Analyse"). Er mag tijdens het volledige bouwproces niet veel mislopen (communicatie, nieuwe nu nog ongekende technische problemen) of de impact van het bouwproject kan alsnog nefast zijn voor de bomen of enkele ervan.

Er kan akkoord gaan met het rooiingsplan van de ETW (European Tree Worker) en dit wordt beschouwd dit als het enige correcte plan. Om verwarring te voorkomen moeten, voorafgaand aan het rooien van de bomen, de te behouden bomen worden aangeduid, in bijzijn van de Groendienst. We kunnen akkoord gaan met de voorgestelde compensatiemaatregelen, maar we merken wel op dat deze niet overal realistisch zijn (zo worden er bomen in een wadi voorzien).

Het compensatieplan moet verder afgestemd worden met de ETW.

Alle werken in de buurt van de waardevolle, te behouden bomen, worden begeleidt door de aangestelde ETW. Ook eventuele snoeiwerken worden door de ETW begeleid.

Als compensatie voor het verwijderen van de bomen, worden wel voldoende nieuwe bomen heraan geplant (zoals aangegeven op het plan nieuwe toestand). Minstens twee nieuwe bomen zijn hoogstammige bomen met stamomtrek HS12/14. Het groepje esdoorns, vooraan (zoals vermeld in de Bomen Effect Analyse), moet behouden blijven.

Zowel ten noorden als ten zuiden bevinden zich biologisch (zéér) waardevolle zones binnen de invloedszone van de bemaling.

Volgens de natuurtoets (opgesteld door Corridor op 18/04/2023) werd gesteld dat door de lozing van het bemalingswater in de nabijgelegen Grietgracht, de waterbevoorrading via deze gracht naar biologisch waardevollere zones ten noorden en ten zuiden van de bouwput continu zal worden gevoed, waardoor de invloed van de bemaling wordt geminimaliseerd.

Om de te behouden bomen te beschermen wordt er voor gekozen een deel van het opgepompte water via een bevoeiingsysteem te herinfiltreren nabij de boomwortels. Deze techniek zal worden opgevolgd tijdens de werffase door de erkende boomdeskundige.

Gelet op bovenstaande doorstaat, mits voorwaarden, de aanvraag de natuurtoets.

9.4. Mobiliteitstoets

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*
- 2. Ligging: groene zone*
- 3. Grootte: 20 wooneenheden: 5 x 3 slaapkamerappartementen, 10 x 2 slaapkamers 5 x 1 slaapkamer appartementen*

Volgens de parkeerrichtlijnen dient men hier minstens 60 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners en 2 voor de bezoekers te realiseren, en 12 à 20 autoparkeerplaatsen voor de bewoners + 2 voor de bezoekers van dit project. De voorgestelde plannen voldoen want:

Fiets

Er worden in totaal 60 fietsenstallingen voor de bewoners voorzien: 36 plaatsen op het gelijkvloers en 24 plaatsen in de kelder (18 plaatsen voor gewone fietsen in een dubbeldeks rek en 6 plaatsen voor buitenmaatse fietsen). Bij de fietsenstalling op het gelijkvloers is een rij plaatsen rechtstreeks bereikbaar van buitenaf via opendraaiende deuren, en zijn de andere 2 rijen van binnenuit bereikbaar. De afmetingen zijn conform de richtlijnen. In de ondergrondse garage zijn er 24 plaatsen, waarvan 6 plaatsen voor bakfietsen. Ze bevinden zich in een aparte zone van de garage waar de fietsen niet kunnen aangereden worden door wagens. De toegang naar dit ondergrondse niveau gebeurt met een autolift die dus voldoende ruim is voor fietsenvervoer. Deze lift wordt gedeeld door de 24 fietsen en 15 wagens van het project.

Daarnaast zijn er 2 stallingsplaatsen voor bezoekers ter hoogte van de inkom.

Auto

Er worden 15 parkeerplaatsen voorzien in de parkeerkelder, waarvan 1 voor personen met een beperking. Dit betekent dat er 13 plaatsen voor de bewoners bestemd zijn, en 2 plaatsen voor bezoekers. De parkeerplaatsen voor bezoekers kunnen via de videofoon beschikbaar gemaakt worden, en er is een systeem waarmee men kan zien of deze plaatsen bezet zijn of vrij. De raad van de eigenaars zal erover moeten waken dat deze bezoekersparkeerplaatsen niet misbruikt worden. We wijzen er hierbij op dat er door de ontwikkelaar voor een lage parkeerratio gekozen werd, en dat dit impliceert dat een aantal van de bewoners niet over een wagen zullen kunnen beschikken. Het is aan de ontwikkelaar om zijn kopers hier correct over te informeren, aangezien de autoparkeerbehoefte van dit project in deze garage dient opgevangen te worden.

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.

Omwille van voormelde redenen kan, mits het navelen van de voorwaarden, de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Warmtepompen:

Aspect lucht

Het vermogen van de lucht-water warmtepompen bedraagt per unit 4,5 kW. Voor het volledige project gaat het om een totaal vermogen van 90 kW.

Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende aircoenergiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlare II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lek dichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden. Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Aspect geluid

De warmtepomp units worden voorzien op de platte daken van de gebouwen. Volgens de aanvraag worden de warmtepomp units maximaal voorzien op plaatsen waar ze geen overlast kunnen veroorzaken (voldoende afstand tot de perceelsgrenzen, centraal op het platte dak, ...).

Er zal worden op toegezien dat de warmtepompen niet in contact staan met de gevels en trillingsvrij worden uitgevoerd, zodat zij ook geen trillingsgeluiden kunnen overbrengen. Daar waar de afstand tot de perceelsgrens niet gegarandeerd kan worden, zal een akoestisch dempende omkasting of een unit met optimale akoestische prestatie voorzien worden.

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

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-entrillingen>). Dit wordt als opmerking opgenomen.*

Bemaling:

Aspect afvalwater

Situatieschets

Voorliggende aanvraag betreft een tijdelijke omgevingsvergunning klasse 2 voor de uitvoering van bemalingswerken in functie van de bouw van een meergezinswoning met 20 woonentiteiten en een ondergrondse parkeergarage gelegen te Gent, Poolse Winglaan n° 88- 90.

Lozingssituatie

Het project ligt in centraal gebied. De Poolse Winglaan beschikt over een gemengd rioleringsstelsel die aangesloten is op RWZI Gent.

Naast het project ligt de onbevaarbare cat. 2 waterloop 'Grietgracht'.

Het bedrijf vraagt de lozing van het bemalingswater in oppervlaktewater Grietgracht.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt de lozing aan van 27,25 m³/uur – 654 m³/dag – 77 500 m³/jaar bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen, niet via een wzi, in oppervlaktewater 'Grietgracht'.

Debiet

De volgende debieten worden ingeschat:

- Bouwput:

- o *Berekend maximaal dagdebiet: 654 m³/d*
- o *Berekend stationair: 344 m³/d*
- o *Duur: 210 dagen*
- o *Met een berekend maximaal dagdebiet van 654 m³/d en een stationair dagdebiet van 344 m³/d wordt na een periode van 210 dagen bemalen voor de bouwput ca. 75.000 m³ opgepompt*

- Liftputten:

- o *Berekend maximaal dagdebiet: 96 m³/d*
- o *Berekend stationair: 66 m³/d*
- o *Duur: 7 dagen*
- o *Voor de beide liftputten wordt met een maximaal dagdebiet van 96 m³/d en een stationair dagdebiet van 66 m³/d na een periode van 7 dagen pompen ca. 1.200 m³ opgepompt.*

- Autolift:

- o *Berekend maximaal dagdebiet: 106 m³/d*
- o *Berekend stationair: 71 m³/d*
- o *Duur: 14 dagen*
- o *Voor de autolift wordt met een maximaal dagdebiet van 106 m³/d en een stationair dagdebiet van 71 m³/d na een periode van 14 dagen pompen ca. 1.200 m³ opgepompt.*

- Totaal debiet: 77 500 m³

Conform het advies van de VMM kan akkoord gegaan worden met de gevraagde debieten.

Lozingsnormen

Het bedrijf vraagt de algemene en sectorale 61 'Overige bedrijvigheden' lozingsvoorwaarden aan voor lozing in oppervlaktewater.

In het OVAM dossier "1726" is er sprake van verhoogde waarden in het grondwater voor de parameters minerale olie, BTEX en MTBE. De actuele toestand van de verontreiniging is niet gekend. De verhoogde waarden werden in het meest recente onderzoek van 2019 enkel bevestigd ter hoogte van de westelijke kern, op een locatie op het tankstation op een afstand van ca. 240m van de bouwput. Uitgaande van een bemaling van 210 dagen zal volgens de berekeningen (zie bemalingsnota) MTBE zich ca. 25 m richting de werf verplaatsen. De verplaatsing van de overige parameters zal kleiner zijn. Door het gebruik van de peilgestuurde bemaling zal de werkelijke verplaatsing van MTBE zelfs minder dan 25m zijn. Op basis van de beschikbare informatie en de risico-evaluatie worden er geen verhoogde waarden verwacht in het te lozen water. Het aanvragen van rubriek 3.4 (lozing bedrijfsafvalwater) betreft louter een preventiemaatregel. het vroegtijdig moeten stilleggen van een bemaling t.g.v. vervuiling kan namelijk, in het geval dat de bouwwerken onvoldoende ver gevorderd zijn, opdrijving van de ondergrondse bouwlaag met bijhorende schade veroorzaken.

Het project ligt niet in een no-regret zone (PFAS).

De volgende lozingsnormen worden aangevraagd:

- Minerale olie: 500 µg/l
- Benzeen: 10 µg/l
- Toluëen: 90 µg/l
- Ethylbenzeen: 10 µg/l
- Xyleen: 10 µg/l
- MTBE: 100 µg/l
- As: 50 µg/l

Conform het advies van de VMM kan hiermee akkoord gegaan worden. Deze lozingsnormen worden als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Controle-inrichting

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van Vlare II. De VMM stelt een afwijking voor art. 4.2.5.1.1§1 van Vlare II. En motiveert dit als volgt: Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Monitoring

Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlare II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen. Voor de vergunde lozingsparameters dient een monitoring uitgevoerd te worden, bij opstart en gedurende bemaling (minstens wekelijks). Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

In de bemalingsstudie wordt het volgende vermeld:

Ter controle is het aangewezen om tussen de bouwput en de bronzone een monitoringspeilbuis te voorzien, met opvolging van de parameters minerale olie, BTEX en MTBE. De bouwheer zal hiertoe een monitoringspeilbuis plaatsen ter hoogte van de perceelsgrens van het bronperceel, tussen de verontreinigingsbron en de bemaling in. Indien in de monitoringspeilbuis alsnog verhoogde waarden zouden worden vastgesteld, dienen maatregelen genomen te worden om een verdere verspreiding van de verontreiniging te voorkomen. Dit kan bv. a.d.h.v. een tegenbemaling (met zuivering) t.h.v. de bron.

De VMM geeft gunstig advies voor het lozen van max. 27,25 m³/uur – 654 m³/dag – 77 500 m³/jaar bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen, niet via een wzi, in oppervlaktewater 'Grietgracht' mits het naleven van de algemene en sectorale 61 'Overige bedrijvigheden' lozingsvoorwaarden voor lozing in de oppervlaktewater.

Aspect bodem en grondwater

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

Geplande toestand

Er zal bemaald worden op een maximum diepte bemalingseenheid van 13 meter en een maximum verlaging grondwaterpeil van 6,3 meter voor de bemaling autolift en liftputten én op een maximum diepte bemalingseenheid van 9 meter en een maximum verlaging grondwaterpeil van 4,8 meter voor de bemaling bouwput. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 106 m³/dag voor de bemaling autolift, maximaal 96 m³/dag voor de bemaling liftputten en maximaal 654 m³/dag voor de bemaling bouwput.

Bemalingscascade

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is. Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering geloosd worden.

Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in een waterloop. Een deel van het opgepompte water zal via een sprinklerinstallatie (= netwerk van geperforeerde buizen) gebruikt worden voor irrigatie van bomen in de onmiddellijke omgeving van de bouwput.

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

1° het merk en serienummer

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

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

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

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

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

Wateroverlast

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

Zettingen

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

Aspect geluid

Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Aspect fauna en flora

Zowel ten noorden als ten zuiden bevinden zich biologisch (zéér) waardevolle zones binnen de invloedzone van de bemaling.

Volgens de natuurtoets (opgesteld door Corridor op 18/04/2023) werd gesteld dat door de lozing van het bemalingswater in de nabijgelegen Grietgracht, de waterbevoorrading via deze gracht naar biologisch waardevollere zones ten noorden en ten zuiden van de bouwput continu zal worden gevoed, waardoor de invloed van de bemaling wordt geminimaliseerd.

Om de te behouden bomen te beschermen wordt er voor gekozen een deel van het opgepompte water via een bevoeiingsysteem te herinfiltreren nabij de boomwortels. Deze techniek zal worden opgevolgd tijdens de werffase door de erkende boomdeskundige. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

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

CONCLUSIE

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

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Inrichtingsnummer 20230216-0041: Bemaling Poolse-Winglaan 88-90

...

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 20 woonentiteiten met ondergrondse parkeergarage na het slopen van twee gekoppelde woningen aan ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT nv (O.N.:0478405285) gelegen te Poolse-Winglaan 88 en 90, 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 Bemaling Poolse-Winglaan 88-90 en Warmtepompen Poolse-Winglaan 88-90 met inrichtingsnummer 20230216-0041 en 20230417-0023 beslist het college als volgt:

Inrichtingsnummer 20230216-0041: Bemaling Poolse-Winglaan 88-90

...

Artikel 2:

TERMIJN

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

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

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

De gevraagde vergunning voor de exploitatie van de warmtepomp kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van dit besluit.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Bemaling:

1. Volgende lozingsnormen zijn van toepassing:

- Minerale olie: 500 µg/l
- Benzeen: 10 µg/l
- Toluëen: 90 µg/l
- Ethylbenzeen: 10 µg/l
- Xyleen: 10 µg/l
- MTBE: 100 µg/l
- As: 50 µg/l

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

3. Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlare II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.

4. Monitoring: voor de vergunde lozingsparameters dient een monitoring uitgevoerd te worden, bij opstart en gedurende bemaling (minstens wekelijks).

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

1° het merk en serienummer

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

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

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

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

7. Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

8. Om de te behouden bomen te beschermen wordt er voor gekozen een deel van het opgepompte water via een bevoelingsstelsel te herinfiltreren nabij de boomwortels. Deze techniek dient opgevolgd te worden tijdens de werffase door de erkende boomdeskundige.

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

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

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/> Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Voorwaarden uit externe adviesinstanties

· De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 11/10/2023, met kenmerk AD-23-902 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.

· De voorwaarden opgenomen in het advies van de Deputatie, Provincie Oost-Vlaanderen – Integraal Waterbeleid (advies van 07/09/2023, met kenmerk 41530) moeten strikt nageleefd worden.

· De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 04/08/2023, met kenmerk 5000042803) moeten strikt nageleefd worden.

· De voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 01/08/2023, met kenmerk 067964-005/PJ/2023) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van de VMM (advies van 01/08/2023, met kenmerk KAGA/OVA/BG/AC/xtie50095/121373) moeten strikt nageleefd worden. Deze voorwaarden zitten ook vervat in de voorwaarden m.b.t. de ingedeelde inrichtingen.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 24/07/2023) moeten strikt nageleefd worden.

Bomen

- Het rooiplan van de ETW wordt gevolgd. Om verwarring te vermijden worden, voorafgaand het vellen, de te behouden bomen op het terrein worden aangeduid, in aanwezigheid van de Groendienst van de Stad Gent.

- Het groepje esdoorns vooraan het perceel blijft staan.

- De nodige boombeschermende maatregelen worden genomen zoals beschreven in de bijlage 12 Boombeschermingsplan en bijlage 11 "Visuele boombeoordeling en Bomen Effect Analyse".

- De werken aan en nabij de waardevolle te behouden bomen opgevolgd worden door de aangestelde ETW.

- Minstens twee nieuwe bomen zijn hoogstammige bomen met stamomtrek HS12/14

- Opvolging bevoeiing te behouden bomen door een erkend boomdeskundige ETW.

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

- Lozing bemalingswater in de Grietgracht.

Verharding

Bij waterdoorlatende verharding dient het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering 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, ...).

Groendak

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Infiltratievoorziening

-De overloop van de hemelwaterput en het groendak dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.

-Bij een ondergrondse infiltratievoorziening zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. De infiltratievoorziening moet de nodige toegangsputen hebben voor een jaarlijks onderhoud en reiniging van de voorziening. Een bovengrondse infiltratievoorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.

-Bij kratten, putten moet er genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de kratten/putten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratievoorzieningen in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanten van het blok als infiltrerend beschouwd worden. Beter is het om de kratten/putten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

-Bij buizen moet er genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, enkel de 2 zijkanten van de buis mogen ingerekend worden als infiltratieoppervlakte.

-Bij een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) mag, in geval de komdiepte beperkt is tot 30 cm, steeds de volledige oppervlakte van de infiltratiekom of het infiltratieveld worden ingerekend. Deze wordt bepaald als de horizontale projectie van de infiltratievoorziening op het niveau van de noodoverlaat.

Indien de bodem dieper ligt dan 30 cm kan de bodem worden meegeteld onder voorwaarde dat de infiltratievoorziening bij een volledige vulling binnen de 72 uur wordt geledigd en indien er een onderhoudsprogramma wordt uitgevoerd waardoor de doorlatendheid van de bodem wordt behouden. Zoniet worden alleen de wanden in rekening gebracht.

Ondergrondse constructie

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente

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

Geluid

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

Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Afval

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

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

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

<https://www.ovam.be/omgaan-met-asbest>.

Stofemissies

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

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

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

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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 of verstuurd worden naar Stropstraat 1 te 9000 Gent.

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

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

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u 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 vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put.

Openbaar domein

Sloop:

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

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de autolift. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaald het materiaal van de oprit. De oprit

dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast. De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer. domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Uitzetten bouwlijn

Na het uitzetten van de bouwlijn moet de aanvrager het aanvraagformulier overmaken aan de Dienst Coördinatie – Landmeetcel, Botermarkt 1, 9000 Gent óf door het aanvraagformulier digitaal op te sturen naar landmeetcel@gent.be. Na ontvangst van het aanvraagformulier tot controle van de bouwlijn/rooilijn zal de bevoegde stadsdienst instaan voor deze controle. Indien de bouwheer start met de werken alvorens het proces-verbaal van aflijning te hebben ontvangen, is hij geheel verantwoordelijk voor alle gedane kosten

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Hemelwater

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 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.

De vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende groenaanleg, bermen, trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. 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).

Voor het eventueel wegnemen van de parkeermeter die voor het bouwterrein staat, moet contact opgenomen worden met het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent, Sint-Michielsplein 9, 9000 Gent, tel. 09/266.77.61, of via e-mail: mobiliteit@stad.gent

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 bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om

wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming. Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Warmtepompen

1. Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

2. De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende aircoenergiedeskundige overeenkomstig VLAREL.

3. De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lek dichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

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

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

- 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-entrillingen>).

Bemaling

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

..."

1.9 Argumentatie appellanten, hier de derde-beroepsinstellers

1.9.1 De heer Wim Bailleul en mevrouw Antonine Wyffels, Poolse-Winglaan 60 in de Residentie Longchamp te Gent.

De appellant haalt volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent te weerleggen:

- De aanvraag is niet in overeenstemming met het RUP en de toekomstplannen van de stad Gent
Het project bevat 5 bouwlagen wat een kroonlijsthoogte ten overstaan van de nulpas geeft van 15,50 m, en een totale hoogte van het bouwwerk van 16,52 m. De afmetingen worden doelbewust lager voorgesteld dan de afmetingen die het gebouw uiteindelijk zal hebben.

In de "Beschrijvende nota" van de architect wordt immers gesteld dat het ontwerp bestaat uit 4 bouwlagen met gewenste vrije hoogte van 2m60 per laag, vloerplaten van 41 cm dikte. De architecten komen hiermee aan een kroonlijsthoogte van 12,50 m ten overstaan van de rand van de berijdbare weg.

Er wordt evenmin rekening gehouden met de 45°-regel, wat bij recente appartementsgebouwen in de Poolse-Winglaan wel gebeurd is.

Bovendien bedraagt de zonebezetting van dit project veel meer dan 30%. Men houdt geen rekening met de volledige bebouwing op het terrein, enkel met wat boven de grond komt. Terwijl de geplande ondergrondse garage veel groter is dan de huidige bebouwing en groter dan wat bovengronds zou gebouwd worden. Verder worden de uithangende terrassen niet als zonebezetting beschouwd. Die ondergrondse garage meegerekend komt men aan een zonebezetting van 40%, dat is tegen de verordenende, dus bindende, voorschriften van het RUP.

- De aanvraag is niet in overeenstemming met de Woningtypetoets van de stad Gent
Om de 2 huidige eengezinswoningen te vervangen door een meergezinswoning mag de maximale score 6/10 bedragen voor elk van de panden apart gescoord. Het pand Poolse-Winglaan 92 ontving recent (23/12/2020) een beslissing van het schepencollege van de stad Gent dat hiervoor de score 10/12 werd toegekend. Een rechtstreekse buur kan nooit 6/10 halen indien dezelfde criteria worden toegepast.

- Het voorgenomen project schendt de lichten en zichten.

- Er is een negatieve impact op de waterhuishouding. Invoeren tijdelijke stop aflevering bouwvergunningen tot er een globale studie waterbeheer is gemaakt

- Er is een negatieve invloed op het groen en rustig aspect van de wijk - habitat voor vele diersoorten, dit zowel tijdens de bouwfase, als na de ingebruikname, lawaaihinder en stofhinder.

- Er is een negatieve invloed op mobiliteit en parkeerproblemen, er is een verkeerde voorstelling parkeermogelijkheid in de Poolse-Winglaan.

De beroepsindiener geeft ook mee dat er momenteel nog een procedure voor de Vrederechter loopt in verband met de perceelgrens van het perceel grond waarop Alides wil bouwen. De Vrederechter heeft een opmeting door landmeter bevolen.

1.9.2 Buurtcomité Flanders Expo vzw, p.a. Kortrijksesteenweg 1047 te Gent.

De appellant haalt volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent te weerleggen:

- Schaalbreuk met de directe omgeving:

Verwijzen naar de grote kliniek Maria Middelaars is onterecht : de kliniek zelf ligt op ca 300 meter, terwijl haar technische gebouwen die dichterbij liggen 1, max 2 bouwlagen tellen. Ook de verwijzing naar 2 oude (jaren '60) appartementsblokken ten westen is misleidend : deze tellen 4 bouwlagen waarvoor de bovenste onder mansarde, liggen ver verwijderd van de straat en in een park met grote bomen van 4.000 m². En de verwijzing naar een nieuwbouw van Immogra is helemaal onterecht : dit bevindt zich hoek Derbystraat/Poolse Winglaan in een compleet ander deel van de straat

- Bezwaren m.b.t. de waterhuishouding: foutieve toetsing, weinig relevante bemalingsstudie, de kwaliteit van het grondwater op de site werd evenmin onderzocht.

weinig relevante bemalingsstudie

Wat is derhalve de betrouwbaarheid van deze studie en haar conclusies ? Nochtans , gezien het bouwproject nadert tot 5 meter van de Rietgracht (Maaltebeek), een provinciale waterloop van 2de categorie, vergt dit aspect alle aandacht en zorgzaamheid. Dit is hier duidelijk ontoereikend gebeurd.

De kwaliteit van het grondwater op de site zelf.

Deze werd evenmin grondig onderzocht. Men beperkt zich tot het nagaan van de invloed van de bemaling op historische vervuilingen die in de wijde omgeving bekend zijn (bij OVAM ed.). Maar omdat die allen op grote afstand liggen van de site is die invloed beperkt of nihil, wat niet verwonderlijk is gezien de afstand. De relevantie van zo'n studie is dus beperkt. Nochtans is de kans op vervuiling dichterbij de site reëel gezien 1° de erg nabij gelegen Rietgracht al sinds tientallen jaren vervuild is (oa door de ateliers van Don Bosco en de overstorten van riolen), 2° het nabijgelegen Maaltecenter, wat feitelijk een omgebouwd complex is van kazernes, garages en ateliers voor militaire voertuigen (eerst militaire, nadien rijkswacht) met dus een grote kans op vervuiling met KWS ed.. Hierover wordt met geen woord gerept...

Dit aspect is des te belangrijker gelet op :

o De zware geschatte bronbemaling van ca 77.500 m³ op 210 dagen. De bemaling van de grote bouwput (45 x 25 m x 4.3 diepte, en tot 5.8 m diepte voor de liftput en de autolift) moet de grondwatertafel doen dalen met 2,65 meter en zou een invloedstraal hebben van ca 350 m (!).

Voor de geplande lozing van deze grote hoeveelheid bemalingswater in de Rietgracht dient de kwaliteit ervan te voldoen aan strikte en gedetailleerde Vlarenormen. Gezien de lokale waterkwaliteit van de site zelf nergens werd bepaald kan dus het lozingswater niet getoetst worden aan deze Vlarenormen.

- De aanvraag heeft een gebrekkige m.e.r. screeningsnota.

Op alle aspecten stelt de aanvrager dat de impact van het project minimaal of nihil zal zijn. Nochtans rijzen vragen op bij kritisch lezen van deze screening . Zelfs het CBS stelt "dat er niets mag mislopen"

en dat "niet alle compenserende maatregelen realistisch zijn" Zo bv stelt de studie , qua impact op de ecologie, dat "als de werken in het voorjaar gebeuren en in combinatie met een droogteperiode kan er wel degelijk schade en zelfs sterfte aan de bomen ontstaan". Gezien er 210 dagen gepompt wordt zal dit erg waarschijnlijk geheel of deels in een dgl. gevaarlijke lange droogteperiode gebeuren, met alle gevolgen vandien (waarvoor overigens ook de Groendienst waarschuwt). Ander vb zijn de kritische bemerkingen qua voorziene infiltratie zowel vanwege de stad als vanwege Farys. Het advies van Farys is eigenlijk inhoudelijk erg kritisch.

- De wadi

zo de gemiddelde diepte van deze wadi 0,5 meter zou bedragen (wat gebruikelijk is voor wadi's; dieper is overigens onveilig) dan vergt 28m³ een oppervlakte van 56 m². Stel dat de breedte 5 m. zou bedragen dan betekent dit dat de voorgestelde wadi minstens 11.2 meter lang moet zijn (11.2 m x 5 m breedte= 56 m²). Waar kan zo'n lengte nog behoorlijk gerealiseerd worden op dit beperkte perceel, zeker in combinatie met allerlei andere voorwaarden? De bouwaanvraag toont dit nergens aan...Zo'n engagement is niet ernstig meer en bewijst samen met vele andere bezwaren dat dit project té grootschalig is voor dit beperkte perceel.

1.9.3 Mr. Robin Slabbinck en Mr. Florence Lobelle, advocaten te Gent, namens de heer Pieter Poppe, Poolse-Winglaan 92 te Gent en andere derden.

De appellant haalt volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent te weerleggen;

- Onvolledigheid en onduidelijkheid van het aanvraagdossier

o Gebrekkige mer-screening: Zo blijkt uit de bemalingsstudie dat een aanzienlijke bemaling over een lange periode zal zijn vereist (210 dagen) en dat dit niet zonder risico is voor het aanwezige groen, noch zonder zettingsrisico en dus schade voor de omliggende panden.

Daarnaast blijkt uit de bomenstudie dat diverse maatregelen moeten worden genomen om het aanwezige groen te beschermen, waarbij het college van burgemeester en schepenen zelf in haar beslissing erkent dat "niet veel mag mislopen of de impact van het bouwproject kan alsnog nefast zijn voor de bomen" en dat niet alle voorgestelde compensatiemaatregelen realistisch zijn.

o Onduidelijke en misleidende plannen

- Onduidelijkheid met betrekking tot de oppervlakte van het perceel en de ligging van de perceelsgrens.

De bepaling van een correcte totale oppervlakte van het perceel en de correcte ligging van de perceelsgrens is van essentieel belang om met kennis van zaken de aanvraag te kunnen beoordelen en na te gaan of deze voor vergunning in aanmerking komt.

- Onduidelijkheid m.b.t. de te behouden en te rooien bomen

De Groendienst, de gemeentelijke omgevingsambtenaar én het college van burgemeester en schepenen erkennen expliciet dat het aanvraagdossier nog steeds niet eenduidig is omtrent de maatregelen m.b.t. de te rooien bomen.

- Onduidelijkheid met betrekking tot de impact op de waterhuishouding

Tot slot blijkt uit het advies van FARYS dat er nog veel onduidelijkheid is omtrent de impact op de waterhuishouding. Meer concreet, kan bij gebrek aan duidelijke gegevens niet worden geoordeeld of de infiltratievoorzieningen effectief zullen zijn.

- Strijdigheid RUP Handelsbeurs

o Afwijking maximale zonebezetting

De aanvraag voorziet in een overbezetting van het perceel waardoor een aanzienlijk aantal waardevolle bomen moet worden gerooid.

Vooreerst is er onduidelijkheid omtrent de werkelijke totale oppervlakte van het projectgebied. De aanvrager gaat ten onrechte uit van een totale oppervlakte van 1.512 m². De kadastrale oppervlakte bedraagt echter slechts 1.429 m².

Ten tweede lijken in het ontwerp kunstgrepen te zijn uitgevoerd om de zonebezetting kunstmatig te drukken. Oorspronkelijk waren vaste luifels voorzien boven de terrassen. Omdat deze luifels zouden worden meegerekend in de zonebezetting en dit zou resulteren in een bezetting van 32,1% werd besloten om in het dakvlak uitsprongen te voorzien ter hoogte van de terrassen.

Ten derde is bij de berekening van de zonebezetting geen rekening gehouden met de aanzienlijke

oppervlakte van de ondergrondse garage, die de oppervlakte van het beoogde gebouw overschrijdt. Er kan bezwaarlijk worden voorgehouden dat dit nog een beperkte afwijking van de maximale zonebezetting van 30% zou zijn.

o Afwijking bouwhoogte

Volgens het RUP bedraagt de maximale bouwhoogte voor een meergezinswoning in de zone voor wonen 12 meter

De totale bouwhoogte bedraagt nog steeds 15,49 m, met plaatselijke verhogingen tot boven de 16 m voor de technieken en liftkokers.

Aangezien het RUP expliciet bepaalt dat het de bedoeling is om de maximale bouwhoogte én dakvorm af te stemmen en te laten harmoniëren met de bouwhoogte en dakvorm van de bestaande gebouwen, moet worden vastgesteld dat de aanvraag nog steeds afwijkt van de voorschriften m.b.t. de totale bouwhoogte. In voorliggend geval is er geen sprake van enige afstemming of harmonie.

De meergezinswoning torent boven de aanpalende bebouwing uit, en dit niet alleen boven de aanpalende meergezinswoningen, maar ook boven de residenties Longchamp en Auteuil.

- Impact op de waterhuishouding

Er kan niet worden ontkend dat er sprake is van een effectieve waterproblematiek in de omgeving. Uit zowel het advies van FARYS, als de vergunningsvoorwaarden die door het college van burgemeester en schepenen zijn opgelegd blijkt dat er onvoldoende zekerheid is dat de voorziene infiltratievoorzieningen effectief zullen zijn.

- Strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening

o Functionele inpasbaarheid Met verbazing stellen de beroepsindieners vast dat de stad Gent in voorliggend geval tot een score van 6 komt, wat betekent dat er geen voorkeur zou zijn voor een bepaald woningtype.

Bij de voorbesprekingen van de vergunningsaanvraag voor de (aanpalende) Poolse-Winglaan 92/92A kwam de stad Gent nog tot een score van 10. Bijgevolg werd de verbouwing van het pand tot een meergezinswoning met twee woonentiteiten niet toegestaan.

o Schaal, ruimtegebruik en de bouwdichtheid: De aanvraag voorziet in een overbezetting van het perceel. De gevraagde schaal en terreinbezetting zijn niet inpasbaar in de omgeving. De draagkracht van het terrein en de omgeving wordt overschreden. Hierdoor wordt afbreuk gedaan aan het groene en open karakter van de residentiële woonomgeving.

o Mobiliteitsimpact: De bewoners verkiezen doorgaans om geen gebruik te maken van de autolift naar de ondergrondse garage, maar parkeren zich in de berm. De situatie zal enkel nog verergeren indien de voorliggende aanvraag wordt gerealiseerd, gelet op het beperkte aantal parkeerplaatsen, de bereikbaarheid via één enkele autolift en de allesbehalve comfortabele inrichting van de ondergrondse garage.

Volledigheidshalve vermelden de beroepsindieners nog dat er momenteel een burgerlijke afpalingsprocedure hangende is bij de Vrederechter van het tweede kanton Gent tussen enerzijds de eerste, tweede en derde beroepsindieners en anderzijds ALIDES, en dit m.b.t. de ligging van de perceelgrens tussen de bouwplaats en de Poolse-Winglaan 92-92A.

De procedure werd ingeleid op 10 juli 2023 en de zitting vond plaats op 8 november 2023. Op heden is er nog geen vonnis tussengekomen.

1.9.4 De heer Lucien Van Loock, Poolse-Winglaan 94 te Gent.

De appelland vreest wateroverlast, onmiddellijke of verdaagde schade aan de eigen woonst en het inkrimpen van het woongenot.

De appelland haalt volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent te weerleggen;

- de aanvrager beweert ten onrechte dat de samengevoegde oppervlakte van de percelen 1.512m² bedraagt. Diverse argumenten worden hiervoor aangehaald.

- De omvang van de zonebezetting:

In gent bedraagt het bebouwingspercentage of zonebezetting maximaal 30% van het perceel. Door de aanvrager en de gemeentelijk omgevingsambtenaar wordt ten onrechte het begrip 'footprint' gehanteerd. Dit begrip heeft geen juridische betekenis. Bovendien worden de 'uithangende terrassen'

niet meegerekend in de footprint. Dit houdt geen steek en is in tegenstrijd met de eigen gehanteerde definitie van 'footprint', nl. verticale projectie.

Uit het Algemeen Bouwreglement blijkt dat een balkon als constructief element wezenlijk deel uitmaakt van de structuur van een gebouw.

Voorliggende aanvraag kent een toegenomen verharding met maar liefst 70%, voor het globale project wordt een uitbreiding met 100% geschat.

Dergelijke bijkomende verharding staat haaks op de stedelijke beleidsbepalingen om verhardingen zoveel mogelijk te minderen.

- De hoogte van het gebouw:

De hoogte van het gebouw bedraagt 12m. Het gebouw voldoet echter niet aan de 45°-regel.

Bijkomend wordt verwezen naar het advies van Farys, waarin gesteld wordt dat het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20cm boven het maaiveld dient aangelegd te worden. Bijgevolg wordt een hoogte van 12,20cm bekomen, wat de 45° regel ruim overschrijdt.

- Toetsing aan het RUP

De bouwhoogte is niet afgesteld op de omgeving. De kroonlijst overstijgt bij verre de kronolijst van het belendende gebouw, ook het gevelontwerp staat haaks op het coherente aspect van de onmiddellijk omliggende gebouwen, de aanvraag kent een volledig afwijkende dakvorm, bovendien staat de technische infrastructuur op het dak, het steekt met 1,30m uit boven de bovenste bouwlaag. In het RUP zijn maximaal 5 bouwlagen voorzien met een afbouw naar de aanpalende woonzone Z1 (daar waar voorliggend project zich situeert). Voorliggende aanvraag kent dus de maximale afmetingen voor de belendende zone. Bovendien wordt in de belendende zone 'afbouw' naar de zone van voorliggend project voorzien.

- De appellante haalt recente weigeringen van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent en van het provinciebestuur omwille van dichtheid, verharding en onverenigbaarheid met de buurt.

- De aanvraag voldoet niet aan de structuurvisie 2030 'Ruimte voor Gent'

- Behoud van groen: een iconische berk wordt gerooid, ook wordt gesteld dat het herplanten van de bomen niet altijd realistisch is, zo worden bomen in een wadi voorzien. Er wordt gesteld dat het compensatieplan verder moet afgestemd worden met de ETW, wat het resultaat daarvan is, blijkt nergens uit de vergunning. Ook de groendienst stelt dat er gewerkt wordt op de grens van het aanvaardbare, de noodzakelijke voorwaarden om de bomen te behoeden voor afsterven zijn talrijk.

- Mobiliteit: het project kent een verveelvoudiging van het huidig aantal verkeersbewegingen. Het is niet correct dat er een vlotte ontsluiting is langs de twee zijden richting Derbystraat. De toegang van de Poolse-Winglaan langs de Kortrijksesteenweg is nu reeds problematisch.

Er wordt verwacht dat in de dagelijkse realiteit de auto's gewoon op straat zullen blijven staan. De mobiliteitsstudie uitgevoerd door studiebureau TRAJECT is ongeloofwaardig, gelet op de manier van telling van de geparkeerde wagens.

- Waterbeheersing:

De aanvraag zal voor wateroverlastproblemen leiden. De keermuur in het ontwerp zal dit niet verhinderen.

In het advies van Farys wordt gesteld dat er geen grondwatertafelmetingen aan het dossier zijn toegevoegd. Nochtans zouden deze gegevens beschikbaar moeten zijn in de uitgevoerde bodemonderzoeken.

- Tot slot worden door de beroepsindiener procedurele aspecten aangehaald, met betrekking tot openbaarheid van bestuur, de onduidelijkheid met de plannen nav de wijzigingslus, de wijzigingen aan de plannen hebben wel een impact op de bescherming van mens en milieu, stedelijke diensten nemen tegelijk rol van rechter en partij op.

1.10 Adviezen in beroepfase

1.10.1 Departement Omgeving, milieu

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.10.2 Departement Omgeving, stedenbouw

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.10.3 Vlaamse milieumaatschappij, advies grondwater

Deze instantie bracht op **29 januari 2024** volgend voorwaardelijk **gunstig** advies uit:

"...

3. Bespreking van het beroep:

Er werden verschillende beroepen ingesteld door omwonenden tegen de beslissing in eerste aanleg.

De beroepschriften halen volgende argumenten aan m.b.t. de bemaling:

- *Tijdens de bemalingswerken zal zeker onherstelbare schade ontstaan aan de prachtige parkbomen van Longchamp en Auteuil, en dreigt er reëel gevaar voor de stabiliteit van de gebouwen.*
- *De beroepsindieners stellen echter vast dat uit de bijkomende onderzoeken blijkt dat niet kan worden uitgesloten dat er aanzienlijke effecten op de mens of het milieu zullen worden veroorzaakt. Zo blijkt uit de bemalingsstudie dat een aanzienlijke bemaling over een lange periode zal zijn vereist (210 dagen) en dat dit niet zonder risico is voor het aanwezige groen, noch zonder zettingsrisico en dus schade voor de omliggende panden.*

- *De beroepsindieners vrezen ook dat de aanleg van de ondergrondse garage schade zal veroorzaken aan de omliggende bebouwing, alsook een nefaste impact zal hebben op het omliggende groen (waaronder het groen op het domein van de residenties Longchamp en Auteuil). Uit de bemalingsstudie blijkt immers dat over een lange periode bemaling zal vereist zijn, en dat dit niet zonder risico is voor het aanwezige groen en de omliggende bebouwing.*

- *Weinig relevante bemalingsstudie*

- *De kwaliteit van het grondwater op de site zelf werd evenmin grondig onderzocht. Men beperkt zich tot het nagaan van de invloed van de bemaling op historische vervuilingen die in de wijde omgeving bekend zijn (bij OVAM ed.). Maar omdat die allen op grote afstand liggen van de site is die invloed beperkt of nihil, wat niet verwonderlijk is gezien de afstand. De relevantie van zo'n studie is dus beperkt. Nochtans is de kans op vervuiling dicht bij de site reëel gezien*

1° de erg nabij gelegen Rietgracht al sinds tientallen jaren vervuild is (o.a. door de ateliers van Don Bosco en de overstorten van riolen),

2° het nabijgelegen Maaltecenter, wat feitelijk een omgebouwd complex is van kazernes, garages en ateliers voor militaire voertuigen (eerst militaire, nadien rijkswacht)

In eerste aanleg werd geen gemotiveerd advies verleend door onze dienst. In tweede aanleg verlenen we onderstaand advies:

a. Aanvraag

De bemaling voor een bouwput (45x25 m) met 2 liftputten en een put voor de autolift voor de constructie van een meergezinswoning wordt aangevraagd voor een debiet van max. 77 500 m³/j en 654 m³/d. Het grondwaterpeil dient verlaagd te worden tot 4,7 m-mv voor de bouwput, tot 6,3 m-mv voor de 2 liftputten en de autolift. Rubriek 53.2.2b)2° is van toepassing.

b. Hydrogeologie

De ondegond bestaat o.b.v. het hydrogeologisch 3D-model (v2.1) van boven naar beneden uit de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) tot ca. 8 m-mv en onder het quartair bevindt zich de Paniseliaan Aquitard tot ca. 14,7 m-mv en de Ieperiaan aquifer (HCOV 0800) tot ca. 26,3 m-mv.

In de bemalingsnota wordt aangenomen dat de Quartaire deklaag (zand, klei, grind, HCOV 0100) goed doorlatend is en de formatie van Hyon en Gentbrugge (Kleirijk zand, HCOV 0700 en 0800) matig doorlatend is.

Op 11/01/2023 werden door Efi Global drie boringen uitgevoerd in het kader van het milieuhygiënische onderzoek tot een diepte van 5,5 m-mv, hierin werd een matig fijn zand vastgesteld.

c. Bemalingsconcept

De peilgestuurde bemaling wordt uitgevoerd door middel van vacuümbemaling en verticale bronnen. De filterbronnen hebben een minimale lengte van ca. 9 m. Voor de liftputten wordt een lokale bemaling voorzien.

De grondwaterverlaging wordt gerealiseerd tot maximaal 6,3 m-mv. De bouwput zal worden afgesloten met een damplankwand.

d. Zetting

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

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

e. Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend.

Voor één verontreiniging wordt een significante verplaatsingen verwacht t.g.v. de bemaling:

- OVAM-dossier 1726: restverontreiniging in het grondwater met minerale olie, BTEXN en MTBE.

Er wordt een verplaatsing van de meest mobiele parameter (MTBE) berekend van ca. 25 m.

De effectieve verspreiding van de verontreiniging (indien nog aanwezig) dient door een erkend bodemsaneringsdeskundige type 2 opgevolgd te worden in peilbuizen gelegen tussen de verontreinigingen en de bemaling. Indien nodig dienen maatregelen genomen te worden om te voorkomen dat de verontreiniging zich verplaatst tot op tussenliggende percelen van derden. De bemaling is niet gelegen in PFAS no regret zone.

f. Verdroging

De berekende invloedstraal van de bemaling reikt niet tot in SBZ of VEN-gebied. Voor het mogelijk verdrogingsrisico's wordt verwezen naar het advies van ANB waarbij we ons voor dit aspect aansluiten.

Vlakbij de bemaling zijn de parkbomen van residenties Longchamp en Auteuil gelegen. In de beroepschriften wordt door verschillende omwonenden de bezorgdheid geuit dat de bomen en beplanting schade zullen ondervinden van de grondwaterverlaging t.g.v. de bemaling.

Het is aangewezen dat tijdens het groeiseizoen de toestand van de bomen in de omgeving worden opgevolgd door een European Tree Technician en dat bevloeiing voorzien wordt waar nodig. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden van het advies.

Om de invloed van de bemaling te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden een peilsturing van de bemaling i.f.v. de vordering van de werken opgenomen.

g. Lozing

Conform art. 5.53.6.1.1 van VLAREM II moet bekeken worden of het bemalingswater, eventueel deels, terug in de ondergrond kan gebracht worden door retour of infiltratie. Indien dit niet mogelijk is, moet dit gemotiveerd worden. Het gedeelte van het bemalingswater dat niet terug in de grond gebracht wordt, mag nuttig gebruikt worden indien de bemaling niet gelegen is op een perceel dat een risicogrond is of waarvoor een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd. Voor het eventuele overige deel van het bemalingswater moet onderzocht worden of er kan geloosd worden in oppervlaktewater of de RWA. Lozing in de riolering (gemengd stelsel of DWA) moet vermeden worden en is niet toegestaan indien een RWA of oppervlaktewater bereikbaar is binnen een afstand van 200 m overheen openbaar domein.

In de aanvraag wordt voorzien een deel van het bemalingswater te lozen op de nabijgelegen Grietgracht. Het overige deel van het bemalingswater zal geherinfiltrereert worden via een "sprinklerinstallatie" (netwerk van geperforeerde buizen) in de zone met het grootste risico voor verdroging.

Retour op diepte is technisch moeilijker uitvoerbaar indien bemaald wordt via een klassieke filterbemaling, omdat het water dan belucht wordt en voor neerslagreacties kan zorgen wanneer het in contact komt met het grondwater t.h.v. de retourbronnen. Om retour via dieptebronnen toe te passen, zou een ander bemalingsconcept nodig zijn, waarbij mogelijk ook meer grondwater zou opgepompt worden. De voorziene bemaling is volgens VMM te verantwoorden mits opleggen van bepaalde voorwaarden.

h. Termijn

De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 210 dagen. De vergunning wordt gevraagd voor onbepaalde duur. Gelet op mogelijks vertraging in de uitvoering van de werking wordt voorgesteld om de bemaling te beperken tot max. 1 jaar vanaf de start van de werken.

4. Advies

De entiteit van VMM bevoegd voor grondwateradvisering kan gunstig adviseren voor de aangevraagde bemaling (R53.2.2b)2° voor een termijn van 1 jaar vanaf de start van de werken en een debiet van max. 77 500 m³/jaar en 654 m³/dag uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0800_GWL_1 en een verlaging tot 6,3 m-mv voor een project gelegen in de Poolse-Winglaan 88-90 te Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

- *De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2022169653).*
- *De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf:*
 - o *In de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal.*
 - o *Voor de overige periode: maandelijks.*
- *Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.*
- *Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:*
 - o *Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).*
 - o *Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.*
 - o *Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.*

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

De toestand van de parkbomen van residenties Longchamp en Auteuil moet opgevolgd worden door een European Tree Technician indien deze uitgevoerd wordt in de periode 15 februari tot 30 september (groei seizoen). Indien nodig dient bevoeling voorzien te worden. – Monitoring van de verplaatsing van de verontreiniging t.h.v. Kortrijksesteenweg 1034 (OVAM-dossier 1726) in min. één peilput gelegen tussen de verontreiniging en de bemaling, nabij de verontreiniging.

Het grondwater in de peilput wordt geanalyseerd op benzeen en minerale olie min. bij opstart van de bemaling en nadien maandelijks tot het einde van de bemaling. De resultaten van de analyses moeten opgevolgd worden door een erkend bodemsaneringsdeskundige type 2. Indien blijkt dat de verontreiniging zich verplaatst richting de percelen van derden, dienen maatregelen genomen te worden ter voorkoming van verdere verspreiding, zoals retour, waterremmende wanden, tegenbemaling..."

1.10.4 Vlaamse milieumaatschappij, advies afvalwater en lucht

Deze instantie bracht op **19 januari 2024** volgend **voorwaardelijk gunstig** advies uit: ".

"In het beroepsschrift van Buurtcomite Flanders Expo werd volgende vermeld inzake de bemaling:
2. Weinig relevante bemalingsstudie

In vorige aanvragen ontbrak elke bemalingsstudie maar wat nu als "studie" gepresenteerd wordt laat geen gefundeerde toetsing toe inzake de effecten op de waterhuishouding en de risico's hierbij.

Immers, in de "Belangrijke Algemene Bemerkingen" van de bemalingsstudie (versie 6) staat o.a. :

"De beschikbare informatie levert geen directe metingen betreffende alle relevante criteria van de bestaande bodem... o.m. de samendrukkingsconstante, de doorlaatbaarheidscoëfficiënten zowel horizontaal als verticaal, volumegewichten van de diverse grondlagen enz "

"Verder beschikken slechts over beperkte informatie over de grondwaterstand voor bemaling"
"Ter illustratie werd o.b.v. een aantal hypothesen een mogelijk beeld een mogelijk beeld gevormd...."
"Het moet duidelijk zijn dat de werkelijkheid van deze hypothesen kan afwijken. Bij ontstentenis van een relevante pompproef zijn afwijkingen met een factor 10 of hoger niet uitzonderlijk....."
"De uitvoerder dient bijgevolg deze nota als een richtinggevend document te beschouwen... Indien in de nota wordt besloten dat er geen bijzonder zettingsrisico optreedt wil dit überhaupt niet zeggen dat er geen risico aanwezig is of kan zijn".

Wat is derhalve de betrouwbaarheid van deze studie en haar conclusies? Nochtans, gezien het bouwproject nadert tot 5 meter van de Rietgracht (Maaltebeek), een provinciale waterloop van 2de categorie, vergt dit aspect alle aandacht en zorgzaamheid. Dit is hier duidelijk ontoereikend gebeurd

3. De kwaliteit van het grondwater op de site zelf

Deze werd evenmin grondig onderzocht. Men beperkt zich tot het nagaan van de invloed van de bemaling op historische vervuilingen die in de wijde omgeving bekend zijn (bij OVAM ed.). Maar omdat die allen op grote afstand liggen van de site is die invloed beperkt of nihil, wat niet verwonderlijk is gezien de afstand. De relevantie van zo'n studie is dus beperkt. Nochtans is de kans op vervuiling dicht bij de site reëel gezien 1° de erg nabij gelegen Rietgracht al sinds tientallen jaren vervuild is (oa door de ateliers van Don Bosco en de overstorten van riolen), 2° het nabijgelegen Maaltecenter, wat feitelijk een omgebouwd complex is van kazernes, garages en ateliers voor militaire voertuigen (eerst militaire, nadien rijkswacht) met dus een grote kans op vervuiling met KWS ed.. Hierover wordt met geen woord gerept...

Dit aspect is des te belangrijker gelet op :

- a) de zware geschatte bronbemaling van ca 77.500 m³ op 210 dagen. De bemaling van de grote bouwput (45 x 25 m x 4.3 diepte, en tot 5.8 m diepte voor de liftput en de autolift) moet de grondwatertafel doen dalen met 2.65 meter en zou een invloedstraal hebben van ca 350 m (!)
- b) voor de geplande lozing van deze grote hoeveelheid bemalingswater in de Rietgracht dient de kwaliteit ervan te voldoen aan strikte en gedetailleerde Vlarenormen. Gezien de lokale waterkwaliteit van de site zelf nergens werd bepaald kan dus het lozingswater niet getoetst worden aan deze Vlarenormen

Punt 2 heeft geen betrekking op het lozen van het bemalingswater en wordt in dit advies niet verder besproken.

Punt 3 betreft de kwaliteit van het grondwater.

Om de potentiële verontreinigingen in het grondwater na te gaan werd in de bemalingsstudie beroep gedaan op het screenen van de bodemdossiers, beschikbaar via het webloket van de OVAM. Indien onvoldoende informatie via het webloket voorhanden was, werd het bodemonderzoek opgevraagd bij de OVAM en staat dit zo vermeld onder het betrokken OVAM-dossier.

Op basis van die screening werden de volgende lozingsnormen aangevraagd:

- Minerale olie: 500 µg/l
- Benzeen: 10 µg/l
- Toluëen: 90 µg/l
- Ethylbenzeen: 10 µg/l
- Xyleen: 10 µg/l
- MTBE: 100 µg/l
- As: 50 µg/l

In het beroepschrift werd onder andere aangehaald dat KWS aanwezig kunnen zijn in het grondwater afkomstig van Maaltecenter (omgebouwd complex van kazerne, garages en ateliers).

In de aanvraag werd minerale olie aangevraagd. De KWS vallen hieronder.

In het beroepschrift werd ook vermeld dat de lokale waterkwaliteit van de site zelf nergens werd bepaald.

In de vergunning werd volgende monitoring opgenomen:

Monitoring: voor de vergunde lozingsparameters dient een monitoring uitgevoerd te worden, bij opstart en gedurende bemaling (minstens wekelijks).

Met die monitoring wordt de waterkwaliteit van de site bepaald.

Dit kan veiligheidshalve aangevuld worden met een éénmalige analyse op het SAP-pakket bij opstart van de bemaling.

De te analyseren parameters zijn minstens:

- pH, geleidbaarheid en temperatuur;
- zware metalen: lood (Pb), zink (Zn), cadmium (Cd), koper (Cu), nikkel (Ni), arseen (As), kwik (Hg), chroom 3+ (Cr3+);
- BTEX: benzeen, toluen, ethylbenzeen en xyleen;
- minerale olie;
- PAK: Naftaleen, benzo(a)pyreen, fenantreen, fluoranteen, benzo(a)antracene, chryseen, benzo(b)fluoranteen, benzo(k)fluoranteen, benzo(ghi)peryleen, indeno(1,2,3-cd)pyreen, antracene, fluoreen, dibenz(a,h)antracene, acenaftene, acenaftyleen en pyreen;
- VOCl: 1,2-dichloorethaan, dichloormethaan, tetrachloormethaan, tetrachlooretheen, trichloormethaan, trichlooretheen, 1,1,1-trichloorethaan, 1,1,2-trichloorethaan, 1,1-dichloorethaan, cis-1,2-dichlooretheen en trans-1,2-dichlooretheen;
- Vinylchloride.

ADVIES WATER

Het advies van 1e aanleg kan als volgt aangepast worden.

De VMM-Adviseren Afvalwater adviseert gunstig voor het lozen van max. 27,25 m³/uur – 654 m³/dag – 77 500 m³/jaar bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen, niet via een wzi, in oppervlaktewater 'Grietgracht' mits het naleven van de algemene en sectorale 61 'Overige bedrijvigheden' lozingsvoorwaarden voor lozing in de oppervlaktewater. (Rubriek 3.4.2)

Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

- Minerale olie: 500 µg/l
- Benzeen: 10 µg/l
- Toluene: 90 µg/l
- Ethylbenzeen: 10 µg/l
- Xyleen: 10 µg/l
- MTBE: 100 µg/l
- As: 50 µg/l
- Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.
- Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlare II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.
- Monitoring: voor de vergunde lozingsparameters dient een monitoring uitgevoerd te worden, bij opstart en gedurende bemaling (minstens wekelijks).
- Het bedrijf dient éénmalige een analyse op het SAP-pakket uit te voeren door een erkend labo bij opstart van de bemaling.

De te analyseren SAP-parameters zijn minstens:

- pH, geleidbaarheid en temperatuur;
- zware metalen: lood (Pb), zink (Zn), cadmium (Cd), koper (Cu), nikkel (Ni), arseen (As), kwik (Hg), chroom 3+ (Cr3+);
- BTEX: benzeen, toluen, ethylbenzeen en xyleen;
- minerale olie;
- PAK: Naftaleen, benzo(a)pyreen, fenantreen, fluoranteen, benzo(a)antracene, chryseen, benzo(b)fluoranteen, benzo(k)fluoranteen, benzo(ghi)peryleen, indeno(1,2,3-cd)pyreen, antracene, fluoreen, dibenz(a,h)antracene, acenaftene, acenaftyleen en pyreen;
- VOCl: 1,2-dichloorethaan, dichloormethaan, tetrachloormethaan, tetrachlooretheen, trichloormethaan, trichlooretheen, 1,1,1-trichloorethaan, 1,1,2-trichloorethaan, 1,1-dichloorethaan, cis-1,2-dichlooretheen en trans-1,2-dichlooretheen;
- Vinylchloride. "

1.10.5 Dienst Integraal Waterbeheer van de provincie Oost-Vlaanderen

Deze instantie bracht op **8 februari 2024** volgend **ongunstig** advies uit:

"...

Bespreking ingediende beroepsschriften

Dit advies houdt rekening met de ingediende beroepsschriften van Buurtcomite Flanders Expo, LDR Advocaten, dhr. Lucien Van Loock, dhr. Wim Bailleul en mevr. Antonine Wyffels.

Bemaling

De bemaling maakt geen deel uit van de watertoets. Dit werd uitvoerig besproken in het advies van departement Omgeving en VMM. Voor wat betreft de lozing van het bemalingswater en de ligging langs een 2de categorie waterloop leggen wij wel voorwaarden op (zie verder).

Waterbom, kans op overstroming en rioleringsstelsel

Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Het model opgemaakt om de waterbom te simuleren is een louter theoretische denkoefening, niet bedoeld ter beoordeling van individuele vergunningsaanvragen. Er werd bij de modellering van de waterbom uitgegaan van de standaard werking van kunstwerken op de waterlopen, terwijl deze bij een dergelijk event manueel zullen worden bediend. Bovendien werd geen rekening gehouden met de manier correct beeld van de werkelijkheid.

Er werd in 2015 een studie uitgevoerd, in opdracht van Farys, waarbij een geïntegreerd hydrologisch en hydraulisch model voor de Scheidbeek (waterloop O706) en Leebeek (waterloop O708) te Sint-Denijs-Westrem werd opgemaakt. Het geïntegreerd model maakt een koppeling tussen het gedetailleerd rioolmodel voor Sint-Denijs-Westrem en modelleert ook in detail de waterlopen in het gebied. Het eindrapport bespreekt de belangrijkste hydraulische knelpunten die blijken uit het model en de resultaten van de hydraulisch geoptimaliseerde maatregelen om de wateroverlast ter hoogte van de knelpuntzones te beperken. Verder werd een protocol vastgelegd met de Vlaamse Waterweg, waarbij de afvoer van de Scheidbeek en Leebeek wordt gesloten op het moment dat de Ringvaart een waterpeil van 6,8 m TAW bereikt. Het peil op de Scheidbeek en Leebeek wordt vanaf dat moment nauwgezet gemonitord. Indien nodig worden noodpompen geplaatst om overstroming van de omgeving te voorkomen. Het project werd getoetst aan de risico's op overstromingen (T100) uit dit model. Er werden voldoende maatregelen genomen die de inname van ruimte voor overstromingswater compenseren.

Wij zijn als dienst Integraal Waterbeheer geen rioolbeheerder en kunnen niet ingaan op de argumenten in het beroep met betrekking tot het rioleringsstelsel.

Wateroverlast inrit huidig gebouw

Er werd bij de beoordeling van dit dossier in eerste aanleg reeds rekening gehouden met de overstromingszone die te zien is op de kaarten "effectief overstromingsgevoelig gebied". Dit wordt verder in dit advies herhaald.

In overstromingsgevoelige gebieden legt onze dienst een vloerpeil op dat 30 cm boven het vastgelegde overstromingsniveau is gelegen. Het voorziene vloerpeil (8,30 m TAW) voldoet aan die eis.

Keermuur en ophoging

Langs de keermuur is volgens de plannen een drainagebuis voorzien. Verder zal de verharding ter hoogte van de keermuur en de ophoging waterdoorlatend worden aangelegd.

Volgens ons beleidskader moet waterdoorlatende verharding aangelegd worden met een maximale helling van 0.5 %, in combinatie met een opstaande rand van minstens 5 cm. Wij adviseren om dit als voorwaarde op te leggen. Bij dergelijke uitvoering kan worden verondersteld dat de impact van de verharding tegenover de huidige toestand beperkt is.

Grondwaterniveau

Grondwaterstandsmetingen zijn niet verplicht bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. De infiltratieproeven en soneerproeven zijn niet geschikt om de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te bepalen. Onze dienst baseert zich voor de bepaling van de GHG op de drainageklassen, te vinden op de bodemkaarten. Voor de betreffende locatie is echter geen drainageklasse bekend en kan

enkel een inschatting worden gemaakt op basis van de omliggende drainageklassen en de terreinhoogte.

Gezien de ligging van het compensatievolume naast de Grietgracht, schat onze dienst de gemiddelde hoogste grondwaterstand op die locatie in op 6,35 mTAW. Het nuttig volume voor compensatie moet zich boven dit niveau bevinden. De infiltratievoorziening bevindt zich verder van de waterloop. Veiligheidshalve wordt de GHG vastgelegd op 50 cm – mv.

Verharding, infiltratievoorziening en regenwaterput

De aanvraag werd ingediend vóór 2 oktober 2023, waardoor het dossier dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) uit 2013. Bij de bespreking in eerste aanleg werd dit door onze dienst als voorwaarde opgelegd. In ons advies in beroep wordt dieper ingegaan op deze voorwaarde (zie verder).

De ligging in overstromingsgevoelig gebied kan niet worden aangehaald om verharding al dan niet toe te staan: de aanwezigheid van verhardingen in overstromingsgevoelig gebied heeft geen negatief effect op het watersysteem indien bronmaatregelen worden genomen.

Het feit dat de overloop van de infiltratievoorziening is aangesloten op het compensatievolume in plaats van rechtstreeks op de waterloop heeft geen bijkomende impact op het watersysteem.

Het project voldoet aan de bepalingen van de GSV wat betreft hergebruik van hemelwater.

Los van de wettelijke verplichtingen kan inderdaad worden gesteld dat er opportuniteiten zijn om meer hemelwater te hergebruiken. Het is niet duidelijk waarom er niet méér wordt ingezet op hergebruik van regenwater.

Perseelsgrenzen

Volgens verschillende beroepsindieners komen de perceelsgrenzen op het plan niet overeen met de werkelijke toestand en werd hiervoor een dossier gestart bij de vrederechter (burgerlijke afpalingsprocedure).

Er werd door onze dienst bij de voorgaande vergunningsaanvraag (OMV 2022086429) gevraagd om de talud van de waterloop op te meten en de 5m-zone uit te zetten aan de hand van verschillende terreinprofielen. Er werden aangepaste plannen aangeleverd. Nader studiewerk naar aanleiding van het beroepsschrift wijst inderdaad uit dat het inplantingsplan horende bij de aanvraag niet overeenstemt met de kadastrale perseelsgrenzen. Ook volgens de hoogtekaart (DTM II) werden de grenzen van de waterloop niet juist weergegeven.

Rekening houdend met bovenstaande kan niet met zekerheid worden gesteld dat de meergezinswoning zich volledig buiten de 5 meterzone voor erfdiensbaarheid bevindt.

Overstromingsgevoeligheid en compensatie

Uit de eerder ingediende vergunningsaanvraag (OMV 2022086429) blijkt dat er ter hoogte van de zone ingekleurd als effectief overstromingsgevoelig, in het verleden sprake was van wateroverlast. Om die reden dient met de ouden kaarten rekening te worden gehouden.

Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen.

Door het project gaat ruimte voor water verloren, die zich bevindt tussen het huidige maaiveld en het overstromingspeil. Dat peil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens waaronder een modelleringsstudie ingeschat op 7,05 m TAW. Dit betekent dat er bij benadering 28 m³ berging verloren gaat. Er wordt een compensatie voorzien van 28 m³. Deze compensatie is voldoende. De nieuwe maaiveldpeilen en hoogtelijnen rond het compensatievolume lijken echter niet te kloppen. Dit moet nog worden aangepast.

Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens.

Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van het watersysteem. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

Verhardingen

Het hemelwater van 76 m² verhard grondoppervlak wordt aangelegd in waterdoorlatende verharding. Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden.

- de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
- er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
- de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Uit de plannen blijkt dat niet voor alle verharding aan de voorwaarden voldaan is. De waterdoorlatende verharding van beide opritten (zo'n 35 m²) is gelegen in helling richting de straat. Voor de dimensionering van de voorziening dient dus met deze verhardecgrondoppervlakte rekening te worden gehouden. Deze verharde grondoppervlakte moet aangesloten worden op de voorziening. Er wordt 518,10 m² nieuwe dakoppervlakte aangelegd (423,8 m² groendak + 94,30 m² terrassen). Aangezien de plaatsing van een hemelwaterput volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening verplicht is, kan 60 m² dakoppervlakte in mindering worden gebracht om de infiltratievoorziening te dimensioneren.

Het deel van de gedraineerde ondergrondse parking dat zich niet onder het gebouw bevindt (ingeschat op 110 m²), moet ook als verharding worden geschouwd, waarbij de helft van deze verharding mee in rekening moet worden gebracht.

Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering gebaseerd is op de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, de totale omvang van de in rekening te brengen verhardingen (336 m²) en de grondwaterstand (50 cm - mv). De maatregelen voorzien in het project voldoen daar niet aan. De voorziening is te klein.

Ligging langs een waterloop

Het project paalt aan de waterloop nr. O706. Langsheen deze waterloop bevindt zich een 5 meterzone voor erfdienstbaarheden. De gevolgen daarvan zijn opgesomd onder de 'voorwaarden wegens de ligging langsheen de waterloop' vermeld bij de conclusie. Omwille van de onduidelijkheid in verband met de kadastrale perceelsgrens, kan niet met zekerheid worden vastgesteld of hieraan wordt voldaan.

Ons inziens zal het vellen of rooien van de bomen geen schadelijke invloed hebben op het watersysteem indien rekening wordt gehouden met de 'voorwaarden inzake het vellen of rooien van bomen' vermeld bij de conclusie.

Aansluiting tijdelijke bemalingen: Op minder dan 200 m van de bemaling is waterloop O706 aanwezig. Het aandeel opgepompte grondwater dat niet opnieuw geïnfiltreerd wordt moet hierop worden aangesloten. De bemaling moet voldoen aan de voorwaarden, opgenomen in de conclusie.

Conclusie

Ongunstig wateradvies wordt verleend aan de aanvraag van Alides REIM met als voorwerp 'het bouwen van appartementsgebouw met aanleg van lozingspunt' op percelen gelegen te Gent, Poolse-Winglaan 88-90 omwille van volgende redenen :

- de infiltratievoorziening werd te klein gedimensioneerd.
- er kan niet met zekerheid worden vastgesteld dat het project zich volledig buiten de 5 meterzone voor erfdienstbaarheden langsheen de gerangschikte waterloop bevindt.

Het project komt voor een gunstig wateradvies in aanmerking indien een aangepast dossier wordt ingediend waarbij rekening wordt gehouden met de onderstaande voorwaarden.

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

- het vloerpeil van het gebouw werd voldoende hoog gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de

kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 7,05 m TAW.

- de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchttingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;
- bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;
- de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;
- er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer ;
- terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten ;
- het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen ;
- wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.

Voorwaarden inzake compensatie verloren berging:

- De compensatie voor het verlies aan ruimte voor water door het uitvoeren van het project bedraagt minstens 28 m³ en moet worden uitgevoerd conform de voorliggende plannen. Daarbij gelden de volgende aandachtspunten:
 - o het compensatievolume moet door de waterloop kunnen worden aangesproken op momenten van hoge waterstanden ;
 - o bij dalende waterstanden moet het compensatievolume terug leeg kunnen lopen, bij voorkeur gravitair ;
 - o De verbinding van het compensatievolume met de waterloop moet zich op 6,35 mTAW bevinden, met een diameter van minstens 120 mm.
 - o het onderhoud van de waterloop mag niet in het gedrang komen;
 - o het compensatievolume dient gerealiseerd te worden boven de gemiddelde voorjaarsgrondwatertafel;
 - o het compensatievolume mag niet reeds ingenomen worden door hemelwater afkomstig van de verharding ;
 - o de afwatering van de aanpalende percelen mag niet verhinderd worden.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

- de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
- er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
- de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.
- De verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen die niet aan deze voorwaarden voldoen (beide opritten) moeten aangesloten worden op de voorziening.

Voorwaarden inzake mildereren van het effect van verhardingen:

- De infiltratievoorziening wordt gedimensioneerd voor 336 m² verhardingen met een infiltratieoppervlakte van minstens 400 m²/ha en een buffervolume van minstens 250 m³/ha. Voor dit project betekent dit dat de voorziening zo moet worden aangepast dat deze een oppervlakte van minstens 13,44 m² en een volume van minstens 8,4 m³ heeft. Deze capaciteit dient ten alle tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de

voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

Voorwaarden inzake het vellen of rooien van bomen:

- U zorgt ervoor dat tijdens de uitvoering van de werken de waterafvoer steeds verzekerd blijft.
- U neemt alle nodige voorzorgen om schade aan de oever te voorkomen. Indien de oever toch wordt beschadigd, treft u de nodige maatregelen voor het herstel van de oever, bij voorkeur met een natuurvriendelijke oeversversterking. Hiervoor dient u, voorafgaandelijk aan de uitvoering van de werken, een machtiging aan te vragen bij de Deputatie. Meer info daarover vindt u op www.oost-vlaanderen.be/water onder de link 'watertoets'.
- Na het vellen of rooien van de bomen, verwijdert u alle snoeiafval.
- Indien u nieuwe beplanting langs de waterloop voorziet, houdt u rekening met het volgende:
 - o De nieuwe beplanting bestaat enkel uit bomen waarvan de beworteling de stabiliteit van de oever garandeert. Een lijst van planten die daarvoor in aanmerking komen, vindt u op www.oost-vlaanderen.be/water.
 - o U kan hoogstambomen planten, met een minimale tussenafstand van 12 m. Omdat de bomen zich verder zullen ontwikkelen, moet u de bomen plaatsen minstens op 0,75 m en maximum op 1 m van de boord van de beek.

Voorwaarde m.b.t. de juiste situering van de waterloop

- Om met zekerheid te kunnen vaststellen dat het project volledig buiten de 5 meterzone is gelegen, dient een gedetailleerd opmetingsplan ter hoogte van het project worden toegevoegd aan het dossier. Het opmetingsplan omvat minstens de exacte ligging van de bovenkant van het talud van de waterloop en minstens 2 dwarsprofielen genomen loodrecht op de stroomrichting. De 5°meterzone langsheen de waterloop wordt eveneens aangeduid, vertrekkende vanaf de bovenkant van het talud landinwaarts.

Voorwaarden inzake werkzaamheden langs de 5 meterzone:

- Een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de waterloop O706 en zijn aanhorigheden (de bestaande oeversversterking) langs het bouwperceel moet opgemaakt worden voor aanvang van de werken door de aanvrager. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur Muriel Timmerman@oost-vlaanderen.be, muriel.timmerman@oostvlaanderen.be van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid.
- Het gebouw is op de plannen ingetekend op een afstand van precies 5 m van de kruin van de waterloop. Voor aanvang van de werken moet het uitzetten van het gebouw goedgekeurd worden door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur Muriel Timmerman@oost-vlaanderen.be, muriel.timmerman@oost-vlaanderen.be.
- Bij de realisatie van de bouwput voor de ondergrondse verdieping moet minstens een afstand van 3,5 m van de kruin van de waterloop gerespecteerd worden, teneinde schade aan het schuin talud en de bedding van de waterloop te vermijden.
- De 5 meterzone mag niet gebruikt worden voor de organisatie van de werf: er mag geen grond of materiaal gestapeld worden en er moet steeds doorgang mogelijk zijn voor machines voor het onderhoud van de waterloop.

Voorwaarden inzake de ligging in de 5 meterzone :

- Er worden geen constructies voorzien in de 5 meterzone zodat het onderhoud van de waterloop niet belemmerd wordt. Deze zone begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt.
- Daarnaast dient de inrichting van deze zone compatibel te zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop. Dit houdt het volgende in:
 - o de 5 meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton ;
 - o aanmerkelijke reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan in de 5 meterzone ;
 - o het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5 meterzone gedeponeerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
 - o personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren ;

- o er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, kan een draadafsluiting geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m ;
 - o dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 meter bedraagt ;
 - o beplantingen in de 5 meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant ;
- Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van diverse bepalingen uit de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek).

Voorwaarden inzake tijdelijke bemalingen:

Binnen de invloedssfeer van de bemaling is de waterloop O706 aanwezig.

- Tijdens de bemaling dient er steeds een minimaal basisdebiet door de waterloop O706 (minstens 30 cm waterkolom) te vloeien. Er moeten maatregelen voorzien zijn om dit tijdens de bemaling te controleren. Indien tijdens het bemalen blijkt dat het minimaal basisdebiet niet wordt gehaald dient het bemalingsdebiet verkleint of de bemaling stopgezet te worden.
- De bemaling mag de stabiliteit van de oevers van de waterloop niet in het gedrang brengen. Indien zou blijken dat er instabiliteit van de oevers aan het optreden is, zullen wij u aanmanen om de oevers onmiddellijk te herstellen met de door onze dienst bepaalde materialen. U dient voor deze werken een machtiging aan te vragen bij de deputatie.
- Het aandeel opgepompte grondwater dat niet opnieuw geïnfilteerd wordt moet hierop worden aangesloten.
- Er wordt een tijdelijke lozingsconstructie geplaatst die verwijderd wordt als de bemaling is afgelopen.
- U bouwt de lozingsconstructie zodanig dat zo weinig mogelijk sedimenten worden afgevoerd naar de waterloop.
- Indien noodzakelijk plaatst u een terugslagklep op de lozingsbuis om te vermijden dat hoge waterstanden in de waterloop schade veroorzaken door water dat vanuit de waterloop terugkeert in de lozingsbuis.
- Na de uitvoering van de werken herstelt u de waterloop in zijn oorspronkelijke toestand. Bevond er zich reeds een bodem- en/of oeverversterking in de waterloop, dan plaatst u deze terug in dezelfde materialen.
- U zorgt ervoor dat tijdens het bemalen de afwatering van de waterloop nooit in het gedrang komt en/of dat er geen wateroverlast ontstaat op aanpalende percelen.
- Elke constructie in de 5m-zone langs de waterloop moet overrijdbaar zijn met materieel (tot 30 ton) gebruikt voor het machinaal onderhoud van de waterloop. U kan schade aan een constructie ten gevolge van normaal onderhoud niet ten laste leggen van de waterloopbeheerder of van wie in zijn opdracht de werken uitvoert.
- U mag via de lozingsconstructie enkel water lozen dat voldoet aan de bepalingen van het Vlarem.
- Bij het vermoeden van een verontreiniging binnen de invloedssfeer van de bemaling moet de mogelijke verspreiding van de verontreinigende parameter naar het watersysteem onderzocht worden.
- Na het stopzetten van de tijdelijke bemalingen dient de provinciale dienst Integraal Waterbeleid te worden verwittigd zodat een plaatsbezoek kan worden uitgevoerd. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur Muriel Timmerman, muriel.timmerman@oost-vlaanderen.be.

1.10.6 Advies college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 29 januari 2024 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit: "...

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

Heel wat zaken in het beroepschrift werden reeds aangehaald tijdens het openbaar onderzoek. Op onderstaande zaken wordt er dieper op ingegaan.

- *Waterhuishouding: het project ligt wel in effectief overstromingsgevoelig gebied*
- *RUP Handelsbeurs:*
 - o *Er moet rekening gehouden worden met de inpasbaarheid in de residentiële buurten. Aanvraag strookt niet met de ruimtelijke opties van het RUP.*
 - o *Ondergrondse garage moet meegeteld worden in de zonebezetting.*
 - o *Wijkt af van de bouwhoogte van 12 m.*
 - *Er ontbreekt een advies van ANB.*
 - *Te beschermen eengezinswoning: er zijn twee TBE die vervangen moeten worden.*

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

- *Water:*

In de waterparagraaf werd onder 6.1 aangegeven dat het project gelegen is in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

- *RUP Handelsbeurs:*

- o *Het RUP Handelsbeurs laat expliciet de keuze om hier eengezinswoningen of meergezinswoningen te realiseren. Het samennemen van bestaande percelen om een meergezinswoning te realiseren is toegelaten en speelt in op de ambitie om in de groeistad kwalitatief te gaan verdichten. De Poolse Winglaan en haar omgeving wordt op vandaag gekenmerkt door zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen. Getuige hiervan zijn de grote meergezinswoningen aan de overkant van de weg. Stellen dat dit louter een residentiële buurt is met eengezinswoningen klopt niet. Zowel de voorschriften van het RUP als de bestaande context laten het toe om meergezinswoningen te realiseren die in overeenstemming is met de juridische context als inpasbaar is in de omgeving.*
- o *Ondergrondse garage: Het betreft hier een ondergrondse constructie die niet meegeteld moet worden in de zonebezetting. Met een voldoende grondpakket boven een ondergrondse garage kan er immers nog bomen/struiken aangeplant worden. Uiteraard heeft dit wel een impact op de infiltratie. Wel stelt het RUP dat dit maximaal onder de gebouwen moet voorzien worden. Dit is hier het geval.*
- o *Bouwhoogte: Het voorstel is in overeenstemming van het RUP wat betreft de bouwhoogte. In het bezwaarschrift wordt de verkeerde definitie van hoogte gehanteerd. In de voorschriften staat dat de "maximale hoogte" beperkt is tot 12 m. Deze maximale hoogte slaat op de hoogte gemeten tot aan de onderzijde van de goot en niet op de totale bouwhoogte. Er kan hier bovenop dus nog een teruggetrokken dakverdiep gerealiseerd worden.*

- *Advies ANB*

Het betreft hier geen bos of geen groene bestemming waardoor het Agentschap Natuur en Bos niet om advies gevraagd moet worden.

- *Te beschermen eengezinswoningen*

Er werd voldoende info aangeleverd om te oordelen dat het niet om twee te beschermen eengezinswoningen volgens het ABR gaat. Deze hoeven dus volgens het algemeen bouwreglement niet vervangen worden.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies.

..."

1.11 Replieken aanvrager

1.11.1 Repliek 16 februari 2024

Naar aanleiding van de beroepsschriften werd op 16 februari 2024 door de aanvrager een replieknota op het loket geplaatst.

In de replieknota worden de diverse argumenten van de beroepsindieners weerlegd.

Naast de replieknota werden twee verklarende nota's met betrekking tot de bemaling toegevoegd.

1.11.2 Repliek 14 maart 2024

Naar aanleiding van het ongunstige advies van de dienst Integraal Waterbeheer van de provincie Oost-Vlaanderen werd door de aanvrager op 14 maart 2024 een aangepast inplantingsplan op het omgevingsloket opgeladen via 'verstuur een bericht'. Uit nazicht door de architect en de landmeter van de feitelijke toestand van het projectgebied enerzijds en recentere kaarten (de nieuwe digitale Vlaamse Hydrologische Atlas) anderzijds is immers gebleken dat de waterloop zich anders situeert dan oorspronkelijk op plan ingetekend. Het plan werd dan ook aangepast in functie van de correcte ligging.

Om tegemoet te komen aan het advies van de dienst Integraal Waterbeheer van de provincie Oost-Vlaanderen werd het terras op het gelijkvloers aangepast, waardoor dit niet langer binnen de 5 meterzone gelegen is. De aanvrager stelt dat gelet op de zeer beperkte overlap met de ondergrondse constructie (damplankenwand) deze ontegensprekelijk overrijdbaar is, waardoor zich - volgens de aanvrager - ook op dit punt geen probleem manifesteert.

Motivering

2.1 De watertoets

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Voorliggende aanvraag werd door de dienst Integraal Waterbeheer van de provincie Oost-Vlaanderen in beroep ongunstig beoordeeld. Hiervoor wordt integraal verwezen naar het advies onder hoofdstuk 1.10.5. Er wordt geoordeeld dat de infiltratievoorziening te klein gedimensioneerd werd en er is onduidelijkheid of het project zich volledig buiten de 5 meterzone voor erfdienstbaarheden langsheen de gerangschikte waterloop bevindt. Bijkomend wordt opgemerkt dat de nieuwe maaiveldpeilen en hoogtelijnen rond het compensatievolume niet lijken te kloppen. Dit moet nog worden aangepast. Naar aanleiding van het ongunstig advies van de dienst Integraal Waterbeheer van de provincie Oost-Vlaanderen werd door de aanvrager op 14 maart 2024 een nieuw inplantingsplan toegevoegd. Uit het nieuw inplantingsplan blijkt dat de waterloop zich anders situeert dan oorspronkelijk ingetekend. Om tegemoet te komen aan de voorschriften voor de 5-meter erfdienstbaarheidszone werd het terras op de gelijkvloerse verdieping aangepast.

Er wordt vastgesteld dat er geen wijzigingen aangebracht werden aan de infiltratievoorziening.

Nochtans blijkt uit het advies van de dienst Integraal Waterbeheer van de provincie Oost-Vlaanderen dat deze te klein gedimensioneerd werd. De infiltratievoorziening dient te worden gedimensioneerd voor 336 m² verhardingen met een infiltratie-oppervlakte van minstens 400 m²/ha en een buffervolume van minstens 250 m³/ha. Voor dit project betekent dit dat de voorziening zo moet worden aangepast dat deze een oppervlakte van minstens 13,44 m² en een volume van minstens 8,4 m³ heeft. Bovendien moeten volgens artikel 5 §2 van de GSV volgende zaken vermeld worden op de plannen: de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de infiltratievoorziening aangesloten worden in vierkante meter en de locatie en het niveau van de overloop. Deze gegevens zijn niet terug te vinden op de plannen.

Voorliggende aanvraag doorstaat de watertoets vooralsnog niet.

2.2 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat een project dat is opgenomen in bijlage III van het MER-besluit van 10 december 2004: rubriek 10b Stadsontwikkelingsprojecten en rubriek 10j Werken voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater.

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming, de waardevolle bomen worden zoals aangeduid behouden. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Appellanten stellen dat er uit de screening niet besloten kan worden dat er geen aanzienlijke effecten op mens of milieu zullen worden veroorzaakt ten gevolge van de bemaling en de bomenstudie.

De project-m.e.r.-screeningsnota is een gemotiveerd document waarin van een voorgenomen project wordt aangegeven of er aanzienlijke effecten voor mens en milieu te verwachten zijn (artikel 1, 5° van het Project-MER-besluit). Er wordt vastgesteld dat de screening zeer uitgebreid gebeurd is in het aanvraagdossier, ook m.b.t. de bemaling (waarvoor een bemalingsstudie werd opgemaakt) en de bescherming van het aanwezige groen (waarvoor een boombeschermingsplan opgemaakt werd).

De screening bevat afdoende informatie over de betrokken werken en de milieueffecten binnen de relevante disciplines. De opmaak van een project-MER zal geen nieuwe of aanvullende gegevens over de milieueffecten bevatten.

Zo blijkt uit de bemalingsstudie dat een peilgestuurde bemaling uitgevoerd zal worden om het opgepompte debiet en de mogelijke invloeden op de omgeving maximaal te beperken. Er is berekend dat de bemaling de gekende verontreiniging niet tot aan de bouwput zal trekken en ook de eigen perceelsgrenzen niet zal doen overschrijden. Er worden controlemaatregelen ingebouwd. Verder blijkt ook uit de bemalingsstudie dat planten en bomen die met hun wortels reiken tot aan het grondwater en gekend zijn om in bepaalde periodes van het jaar grote hoeveelheden water op te slurpen potentieel schade zouden kunnen ondervinden van de bemaling omdat hun wortels droog zouden kunnen komen te zitten en niet meer het normale seizoensdebiet kunnen oppompen. Uit de studie blijkt dat de invloed van de bemaling getemperd zal worden door de lozing van het bemalingswater in de nabijgelegen Grietgracht, waardoor de waterbevoorrading via deze gracht naar de BWK-zones ten noorden en ten zuiden van de bouwput continu gevoed wordt. Daarnaast zal men een deel van het opgepompte water via een 'sprinklerinstallatie' laten herinfiltreren in de bewuste zones. Het systeem zal continu opgevolgd en waar nodig bijgestuurd worden. Uit de bemalingsstudie blijkt nog dat er over het algemeen geen zettingsproblemen verwacht worden voor de berekende grondwaterverlaging. Uit het boombeschermingsplan blijkt dat een 'European Tree Worker' de werf mee zal opvolgen. Er zal een nieuwe tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de bomen opgemaakt worden voor de aanvang der werken. De totale boombeschermingszone wordt afgebakend met werfhekkens. Daarbinnen is het, op enkele uitzonderingen onder voorwaarden na, principieel verboden om de water- en zuurstofhuishouding te verstoren, om de bodem chemisch te verstoren en om bovengrondse delen van de bomen te beschadigen. Er is ook een boeteclausule opgenomen voor overtredingen van het boombeschermingsplan.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde en alle aangeleverde informatie/studies kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.3 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 31 juli 2023 tot 29 augustus 2023.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 67 bezwaren ingediend.

De bezwaren worden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat:

"...

- *Grootte van het perceel*

o *Er wordt aangehaald dat de aangeleverde oppervlakte (het opmetingsplan) groter is dan de oppervlakte volgens andere plannen (RUP, verkaveling). Het aangeleverde plan is qua oppervlakte groter dan 1.500 m² en heeft impact op het toepassen van de woningtypetoets en de toepassing van de percentages qua zonebezetting volgens het RUP.*

- *Volume*

o *Aanvraag vormt een schaalbreuk met de omgeving. Er moet een afbouw voorzien worden ten op zichte van de aanpalende volumes.*

o *Contextueel niet aangepast aan de omgevende gebouwen.*

- Brandveiligheid
- RUP
- o Kroonlijsthoogte is hoger dan volgens het RUP. Onder meer door technieken bovenop het gebouw.
- o Zonebezetting bedraagt meer dan 30%. Ook door de uithangende luifels komt men boven de 30%.
- o Ondergrondse garage wordt niet meegerekend in de zonebezetting.
- o Toepassing 45°-regel wordt niet gerespecteerd aan de zijkanten.
- Woningtypetoets
- o Aanvraag strookt niet met de woningtypetoets. Deze moet per perceel apart berekend worden.
- o Anders toegepast dan in recente vergunningen.
- Verkavelingsplan
- o De verkaveling uit 1976 is nog geldend (1976 SDW 176/00).
- Waterhuishouding:
- o Toenemende verharding zal de waterhuishouding verstoren (inperking van de grondpermeabiliteit).
- o Onvoldoende herbruik voorzien. Waterput is te klein.
- o Een deel overstromingsgevoelig.
- o Bronbemaling is te summier. Er zal impact zijn op de beek en de bomen. De studie is niet correct.
- o Omvangrijke grondbemaling zal scheuren veroorzaken in aanpalende gebouwen.
- o Ophogen perceelsgrenzen zal leiden tot waterproblematiek
- o Lage keermuur om het niveauverschil op te vangen zorgt voor wateroverlast.
- Natuur:
- o Vernietigen van het groen. Er worden veel bomen geveld.
- o Voortuinen worden veel kleiner. Het groene karakter van de voortuin verdwijnt door het vellen van de bomen. Er worden putten geplaatst onder een gezonde berk.
- o Nadelige impact op fauna en flora.
- o Gaat om ontbossing.
- o Nieuwe bomen staan te dicht van de perceelsgrens volgens het Burgerlijk Wetboek.
- Mobiliteit:
- o Het aantal parkeerplaatsen is onvoldoende voor het programma. Er is niet voldaan aan de NEN-norm, de afmetingen van de parkeerbak zijn te klein en de auto's zijn te klein ingetekend. De opgemaakte mobiliteitsstudie is niet correct.
- o Geen vlotte doorstroming meer.
- o Onveiligheid bij in- en uitrijden.
- o Autolift is geen goeie oplossing en leidt tot parkeren in de berm.
- o Fietsers kunnen niet vlot het gebouw bereiken. De fietsenstalling op het maaiveld is niet vlot toegankelijk.
- Impact op:
- o Veiligheid
- o Privacy
- o Inkijk
- o Geluidsoverlast (20 lucht-warmtepompen)
- o Hinder tijdens de afbraak- en bouwfase
- o Bezinning en dus nadelig voor zonnepanelen
- Onvolledigheid:
- o Er ontbreekt een project-MER. De toegevoegde MER-screening is onvolledig.
- Sociaal weefsel van de buurt: geen oplossing voor de sociale woonproblematiek in Gent.
- Er is geen overleg geweest met de aanpalende burens.

De bezwaren worden door het college van burgemeester en schepenen als volgt beoordeeld:

"Grootte van het perceel

Het valt onder de verantwoordelijkheid van de architect om correcte plannen op te maken. Bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag baseert men zich op deze plannen. Het opmetingsplan werd opgemaakt door een beëdigd landmeter. De oppervlakte van het projectgebied is

volgens deze metingen groter dan 1.500 m² waardoor de woningtypetoets richtinggevend is en de afwijking wat betreft terreinbezetting beperkt is (0,52 % ten op zichte van de toegelaten 30 %). Indien er toch nog onduidelijkheid bestaat omtrent de eigendomsgrens tussen beide panden, dient dit via burgerrechtelijke procedure te worden uitgeklaard.

Volume

De aanvraag voorziet een volume van 4 bouwlagen met een teruggetrokken 5de laag. Dit volume is grotendeels in overeenstemming met wat het gemeentelijk RUP Handelsbeurs qua volume toelaat (zie ook de recente meergezinswoningen aan de Poolse Winglaan). Het projectgebied is wel ruim (meer dan 1.500 m²) en er bevinden zich aan de oostzijde en zuidzijde geen aanpalende woningen waardoor dergelijke volume zich wel kan inpassen in de omgeving. De achtergevel van de aanpalende woningen.

Dergelijke grotere en hogere volumes komen in de directe omgeving ook al voor. Zoals aan de overkant van de straat en aan andere percelen aan de Poolse Winglaan. Dit volume is dus helemaal niet vreemd aan de omgeving.

Enige impact van het volume naar de aanpalende panden valt niet uit te sluiten. Deze is qua inijk, privacy wel voldoende beperkt in deze randstedelijke omgeving omwille van de inplanting (4 m van de linkerkant en iets meer naar voren op 6 m van de rooilijn), omwille van de beperkte raamopeningen aan de zijkant, omwille van het feit dat de terrassen zich aan de voorzijde bevinden, omwille van het feit dat de 5de laag zich terugtrekt van de linkerkant.

Brandveiligheid

De aanvraag werd ter advies voorgelegd aan de Brandweerzone Centrum. Het tweede en laatste advies van 18/11/2022 was voorwaardelijk gunstig met de volgende op te nemen voorwaarde in de vergunning.

Bijzondere aandachtspunten:

- Beide bovengrondse trappenhuizen dienen door te lopen tot de bouwlaag +4.*
- Bereikbaarheid achteraan gelegen woonentiteit via terras, binnen de 10 m.*

Het gemeentelijk RUP Handelsbeurs die hier van toepassing is heeft de voorliggende twee percelen bestemd als een zone om te wonen. Hierbij zijn expliciet twee woontypologieën toegelaten: eengezinswoningen én meergezinswoningen. De woonzone ligt tussen enkele grootschalige ontwikkelingen zoals The Loop in het noordwesten, het AZ Middelares in het oosten en het maaltcenter. Deze ontwikkelingen worden gekenmerkt door verschillende grootschalige gebouwen. De transformatie van deze voormalige residentiële omgeving, tussen de grote ontwikkelingen, naar een meer stedelijke omgeving met meergezinswoningen is al een tijd aan de gang. Zo komen er aan de Derbystraat en de Poolse Winglaan al verschillende oudere grote meergezinswoningen voor. Meer recent werd deze transformatie verder doorgezet door de realisatie van meerdere meergezinswoningen aan de Poolse Winglaan ter hoogte van de aantakking op de Derbystraat en in de Putkapelstraat. Door expliciet de keuze te maken om in dit RUP meergezinswoningen toe te laten werd de transformatie richting een andere typologie juridisch bestendigd. Voorliggende aanvraag gaat over de sloop van twee halfopen woningen om erna een nieuwe meergezinswoning te bouwen. Dit ligt dus in de lijn van de ruimtelijke keuzes die hier met de opmaak van het RUP gemaakt zijn. Wat betreft de uithangende terrassen. Deze worden niet meegerekend in de footprint en de terreinbezetting omwille van het feit dat het geen ommuurde terrassen zijn en water dus bij schuine regenval hier ook onder kan terecht komen. Dit wordt bijkomend verbeterd door met lichte constructies te werken.

Voor het ondergrondse gedeelte zegt het RUP dat het parkeren maximaal onder het gebouw moeten komen. Dit is hier het geval. De ondergrondse parkeergarage komt deels uit de bouwzone maar blijft beperkt. Na nameting komt de parkeergarage zo'n 23 % buiten de bebouwde zone. Dit valt dus nog steeds onder maximaal. Ondergrondse constructies worden niet meegerekend in de terreinbezetting. Wat betreft de 45°-regel. Deze moet hier niet toegepast worden aan de zijkanten aangezien het RUP specifieke afstandsregels oplegt ten op zichte van de zijdelingse perceelsgrens.

Omdat het RUP beide typologieën toelaat moet de woningtypetoets nagegaan worden. Hierbij dient vermeld te worden dat de toets voor het projectgebied wordt gemaakt en niet voor beide aparte percelen. Het is immers toegelaten om samen percelen te ontwikkelen omdat een groter

projectgebied namelijk op een andere manier moet bekeken worden dan de twee aparte percelen. Zo kan het parkeren bij een groter perceel vaak ondergronds worden opgevangen en bij een kleiner perceel niet. Hier worden de twee percelen samen ontwikkeld.

Bovendien is het projectgebied groter dan 1.500 m² waarbij de woningtypetoets in principe niet hoeft toegepast te worden (zie pagina 9 van de woningtypetoets).

Op basis van onze informatie zijn de resultaten voor het betreffende pand als volgt:

- Vraag 1: Gebiedsgerichte differentiatie: 2 (geen invalsweg)
- Vraag 2: Buurt: score 1 (een mix tussen een- en meergezinswoningen)
- Vraag 3: Buren: score 1 (één eengezinswoning)
- Vraag 4: Parkeren: score 0 (het parkeren ondergronds opgevangen worden)
- Vraag 5: Bouwlagen: score 0 (meer 3 bouwlagen mogelijk)
- Vraag 6: Perceelsconfiguratie in combinatie met bouwvolume: score 2 (leent zich goed tot een invulling met eengezinswoning(en))

Score 6: geen voorkeur voor een bepaald woningtype.

Volgens de woningtypetoets kan een meergezinswoning zich hier dus inpassen.

Verkaveling

Het is niet duidelijk dat met het RUP de bestaande verkaveling uit 1976 werd geschrapt. In de toelichtingsnota pagina 15 van het RUP staat dat alle verkavelingen behalve een deel uit 1962 vervallen zijn. Dit klopt echter niet. De verkaveling uit 1976 voor dit perceel is immers nog niet vervallen. Het was bij de opmaak en de goedkeuring van het RUP niet de intentie om bestaande verkavelingen te behouden maar gelet op het feit dat de verkaveling uit 1976 niet expliciet opgenomen is om te schrappen blijft deze wel nog geldig.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2).

De afwijkingen wat betreft dakvorm en bouwhoogte zijn ook opgenomen in het RUP. Volgens het RUP kan er hoger gebouwd worden en is de dakvorm vrij. Beide keuzes doorstaan de toets met de goede ruimtelijke ordening.

Wat betreft de inplanting voorziet de verkaveling een voortuinzone van 8 m. Met deze aanvraag wordt er op 6 m afstand gebouwd. Dit zorgt enerzijds voor een minder diepe voortuinstrook waardoor het gebouw sneller bereikbaar is vanop de weg (minder verharding). Anderzijds wordt hiermee de achtergevel ook in dezelfde lijn gelegd als de achtergevel van de linker aanpalende woning. Hierdoor is de impact van het nieuwe volume aan die zijde beperkter voor de achterliggende tuinzone van de linker aanpalende dan dat er op 8 m zou gebouwd worden met eenzelfde bouwdiepte. De footprint is op 0,52 % na wel conform het RUP waardoor de bouwgrootte van het gebouw wel aanvaardbaar is.

Waterhuishouding

Ten opzichte van de vorige aanvraag werd er nu een bemalingsstudie toegevoegd en ook een ingedeelde inrichting voor de bemaling. Deze werd door de Vlaamse Milieumaatschappij bekeken en voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Het klopt dat een regenwaterput van 5000 l voor dergelijke programma en met dergelijke dakoppervlakte klein is. Toch is dit conform de geldende regels (zowel Vlaamse als de Gentse) omtrent hemelwater. De geplande hemelwaterput van 5000 l is correct gedimensioneerd volgens de GSV (gewestelijk stedenbouwkundige verordening) en ABR (algemeen bouwreglement).

De Provincie Oost-Vlaanderen – directie leefmilieu, dienst integraal waterbeleid gaf een voorwaardelijk gunstig advies op 07/09/2023. Zij zijn beheerder van de gracht. Mits het naleven van heel wat voorwaarden is het project op vlak van de impact qua waterhuishouding op de beek dus aanvaardbaar. De voorwaarden worden uiteraard opgenomen in de vergunning.

De perceelsgrenzen worden niet opgehoogd maar het klopt dat er een keermuur wordt voorzien. Deze komt op minimum 1 m waardoor het water op eigen terrein kan opgevangen worden.

Er wordt een bemaling aangevraagd voor dit dossier. Deze werd geadviseerd en behandeld in de omgevingstoets. Hier worden ook voorwaarden aan gekoppeld. Eventuele schade aan derden is een burgerlijke aangelegenheid. De parkeerbak blijft op voldoende afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen om aan te nemen dat mits een correcte uitvoering de schade kan vermeden worden.

Natuurtoets

De ondergrondse parkeergarage werd in het voortraject aangepast zodat de waardevolle aanwezige bomen achteraan nu wel de werken zouden moeten kunnen doorstaan. Hiervoor dienen wel de nodige boombeschermende maatregelen genomen te worden. Deze zijn beschreven in de bijlage 12 "Boombeschermingsplan" en in bijlage 11 "Visuele boombeoordeling en Bomen Effect Analyse" (zoals ook beschreven in de beschrijvende nota).

De gewijzigde plannen bevatten ook een reliëfwijziging noodzakelijk om een grondbalans te realiseren van ophogingen elders op het terrein. Deze bevindt zich net op de grens van de 5 m zone naast de waterloop en is hierdoor aanvaardbaar (er worden geen extra bomen voor geveld).

De noodzakelijke randvoorwaarden om de bomen te behoeden van afsterven zijn talrijk (confer bijlage 12 "Boombeschermingsplan" en bijlage 11 "Visuele boombeoordeling en Bomen Effect Analyse"). Er mag tijdens het volledige bouwproces niet veel mislopen (communicatie, nieuwe nu nog ongekende technische problemen) of de impact van het bouwproject kan alsnog nefast zijn voor de bomen of enkele ervan.

Er kan akkoord gaan met het rooiingsplan van de ETW (European Tree Worker) en dit wordt beschouwd dit als het enige correcte plan. Om verwarring te voorkomen moeten, voorafgaand aan het rooien van de bomen, de te behouden bomen worden aangeduid, in bijzijn van de Groendienst. We kunnen akkoord gaan met de voorgestelde compensatiemaatregelen, maar we merken wel op dat deze niet overal realistisch zijn (zo worden er bomen in een wadi voorzien).

Het compensatieplan moet verder afgestemd worden met de ETW.

Alle werken in de buurt van de waardevolle, te behouden bomen, worden begeleidt door de aangestelde ETW. Ook eventuele snoeiwerken worden door de ETW begeleid.

Als compensatie voor het verwijderen van de bomen, worden wel voldoende nieuwe bomen heraan geplant (zoals aangegeven op het plan nieuwe toestand). Minstens twee nieuwe bomen zijn hoogstammige bomen met stamomtrek HS12/14. Het groepje esdoorns, vooraan (zoals vermeld in de Bomen Effect Analyse), moet behouden blijven.

Zowel ten noorden als ten zuiden bevinden zich biologisch (zéér) waardevolle zones binnen de invloedszone van de bemaling.

Volgens de natuurtoets (opgesteld door Corridor op 18/04/2023) werd gesteld dat door de lozing van het bemalingswater in de nabijgelegen Grietgracht, de waterbevoorrading via deze gracht naar biologisch waardevollere zones ten noorden en ten zuiden van de bouwput continu zal worden gevoed, waardoor de invloed van de bemaling wordt geminimaliseerd.

Om de te behouden bomen te beschermen wordt er voor gekozen een deel van het opgepompte water via een bevoeiingsysteem te herinfiltreren nabij de boomwortels. Deze techniek zal worden opgevolgd tijdens de werffase door de erkende boomdeskundige.

Gelet op bovenstaande doorstaat, mits voorwaarden, de aanvraag de natuurtoets. Het gaat hier niet om een beboste zone waarbij dus ook geen advies moet gevraagd worden aan het Agentschap Natuur en bos.

De nieuwe bomen vooraan staan dicht bij het openbaar domein maar hier is het burgerlijk wetboek niet van toepassing. Dit is enkel ten op zichte van private gronden.

De keuze om vooraan te bouwen op een 6-tal meter van de rooilijn is logisch. Op die manier blijft de impact aan de linkerkant ook voldoende beperkt. De voortuin is grotendeels onverhard en kan dus opnieuw groen ingericht worden.

Mobiliteit

Zoals de bezwaarschrijvers terecht aangeven, dient ieder project zijn behoefte op eigen terrein op te vangen. Uit de mobiliteitstoets blijkt evenwel dat het project wel degelijk voldoende parkeerplaatsen voorziet. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de richtlijnen uit het Parkeerplan van de stad Gent. Dit parkeerplan voorziet in verschillende richtlijnen, naargelang de functie   n de ligging.

De aanvraag voldoet aan deze parkeerrichtlijnen. Er worden voldoende wagens en fietsers op eigen terrein voorzien. Bijgevolg kan er van uitgegaan worden dat de bijkomende impact qua parkeren voor zowel fietsers als wagens op het openbaar domein voldoende beperkt zal zijn.

Het project is bovendien erg goed bereikbaar door de nabijheid bij de tramlijn die The Loop met het station Gent-Sint-Pieters verbindt.

In de bezwaarschriften wordt er ook verwezen naar een bestaand parkeerprobleem door de nabijheid van het AZ Maria Middelaes. Doordat er voldaan is aan de parkeerrichtlijnen trachten we de impact op het openbaar domein van deze aanvraag te beperken. Bestaande parkeerproblemen zullen hier helaas niet mee opgelost worden.

De ingetekende parkeerplaatsen zijn voldoende ruim (2,5 m op 5 m). De NEN-norm is geen verplichting maar hier wordt geoordeeld dat de parkeergarage voldoende conform en parkeerplaatsen biedt.

Er zijn heel wat fietsenstallingen voorzien (zowel bovengronds als ondergronds). Dit is positief. Voor de buitenmaatse fietsen moet men de lift nemen maar dit is niet onoverkomelijk.

De bijkomende 20 entiteiten zullen zoals terecht aangehaald leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. De Poolse Winglaan kan deze bijkomende verkeersbewegingen wel aan door de vlotte ontsluiting langs twee zijden richting de Derbystraat.

Impact

- *Inkijk en privacy*

De meergezinswoning is zodanig ontworpen dat de meeste leefruimtes en ramen zich naar de straat of de eigen tuin richten. Er worden enkele kleine ramen in de linkergevel voorzien. Op die manier wordt de impact qua inkijk naar de aanpalende linker woning beperkt. Ook de terrassen op de bovenste bouwlaag bevinden zich aan de straatzijde.

Gelet op het feit dat een zeker verlies aan privacy een wezenlijk deel uitmaakt van een randstedelijke woonomgeving, kan niet worden gesteld dat de impact van de inplanting van de meergezinswoning van die aard zal zijn dat het wooncomfort van de omwonenden ernstig zal worden aangetast.

- *Geluidsoverlast*

Er kan een milieuvergunning of melding vereist zijn, onder meer voor het gebruik van stookinstallaties, koelinstallaties, airco's, compressoren, opslag van gevaarlijke producten, edm. Voor alle inrichtingen voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare I dient ten allen tijde voldaan te zijn aan de meldingsplicht of vergunningsplicht zoals gesteld in hoofdstuk II en III van Vlare I. Voor de inrichting in kwestie is er geen milieuvergunningsdossier bekend of ingediend bij de Milieudienst. Een stedenbouwkundige vergunning kan echter nooit tot uitvoering leiden zolang er geen milieuvergunning is afgeleverd of de melding niet is gebeurd.

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.

Enige bijkomende geluidsimpact valt met dit project niet uit te sluiten maar dit blijft voor deze randstedelijke omgeving voldoende beperkt.

- *Hinder tijdens de afbraak- en bouwfase*

Bij het uitvoeren van de werken dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden genomen. Ook qua het beperken van de hinder tijdens de bouwwerken.

- *Bezinning en dus nadelig voor zonnepanelen*

De meergezinswoning wordt op 4m afstand van de perceelsgrenzen opgetrokken wat in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP. Hierdoor bevindt de woning zich op een afstand van 8m van de aanpalende woning, wat een voldoende afstand is om het verlies aan bezinning in te perken. Het gebouw trekt zich ook terug vanaf de 4de laag aan de linkerkant. Daarnaast is een zeker verlies aan lichtinval onvermijdelijk in dergelijke randstedelijke bebouwing en maakt het er een wezenlijk deel van uit.

Onvolledigheid:

MER-screeningsnota

In het dossier werd gebruik gemaakt van de invulvelden in het omgevingsloket voor wat betreft de MER-screeningsnota, aangevuld met Addendum D4 - Omgeving van het project. Er wordt hieruit geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten op de omgeving worden verwacht.

Deze conclusie is gezien de kleinschaligheid van het project aannemelijk. 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. Het klopt dat elke bouwwerf effecten heeft op de omgeving, doch redelijkerwijs kan worden aangenomen dat die niet als aanzienlijk te beschouwen zijn zoals bedoeld in de MER-

wetgeving.

De woningen zijn qua schaal, aantal en impact niet van die aard dat een meer uitgebreide screening zinvolle extra info aan het licht zou brengen en al helemaal niet in de zin dat de opmaak van een MER zou moeten worden overwogen. De conclusie die reeds bij het volledigheidsonderzoek werd genomen, is dus terecht, de MER-screening volstaat voor dit project.

Sociaal weefsel

De aanvraag wordt op een ruimtelijke en stedenbouwkundige manier behandeld en kan onmogelijk op een financiële manier bekeken worden. Door de vernietiging van het grond- en pandendecreet en vanwege het feit dat er minder dan 50 woningen worden gerealiseerd kunnen er ook geen sociale lasten opgelegd worden vanuit de vergunning verlenende overheid.

Aan welke prijs deze appartementen verkocht worden kan geen invloed hebben op de omgevingsaanvraag en hangt van veel factoren af.

Geen overleg

Het valt te betreuren dat er geen overleg geweest is met de burens. Als stad sturen we aan op een overleg met de omgeving. Dit is echter geen verplichting en kan ook niet gebruikt als ruimtelijk argument.

Er kan geconcludeerd worden dat ondanks de schaal en de grootte van het gebouw de aanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat. Met de opmaak van het gemeentelijk RUP Handelsbeurs werd duidelijk de keuze gemaakt om in deze woonzone zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen toe te laten. Vanwege het feit dat er hier reeds meerdere grotere meergezinswoningen voorkomen, is deze aanvraag dus functioneel inpasbaar. Er worden wel verschillende voorwaarden aan de vergunning gekoppeld met betrekking tot verharding, bewaren van groen, water, enzoverder. Hieronder wordt de omgevingstoets nog verder besproken."

Er wordt niet volledig aangesloten bij de evaluatie van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen. De bezwaren geuit in het openbaar onderzoek zijn gedeeltelijk gegrond. Hiervoor wordt verwezen naar de watertoets en de juridische toets.

Voor de bespreking van de argumenten met iioa wordt verwezen naar de bespreking IIOA, de adviezen van VMM-Afvalwater, VMM-Grondwater, de provinciale dienst Integraal Waterbeleid en de voorgestelde bijzondere voorwaarden.

2.4 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.4.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.4.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.4.3 De juridische toets

2.4.3.1 *Onduidelijkheden/onvolledigheden in het dossier*

Uit de evaluatie van de watertoets (zie 2.1) blijkt dat een aantal gegevens ontbreken of onduidelijk zijn. Zo ontbreekt de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening op de plannen en lijken nieuwe maaiveldpeilen en hoogtelijnen rond het compensatievolume niet te kloppen. Via een bericht op het omgevingsloket werd op 14 maart 2024 een nieuw inplantingsplan opgeladen om tegemoet te komen aan het ongunstige advies van de dienst Integraal Waterbeheer van de provincie Oost-Vlaanderen. Het nieuwe inplantingsplan vermeldt een perceelsoppervlakte van 1.448,8 m² en een footprint van 460,4m² (31,77%). Dit komt niet overeen met het inplantingsplan toegevoegd aan de aanvraag, deze vermeldt een totale oppervlakte van het perceel van 1.511,8m² en een footprint van het gebouw van 461,4m².

Bijkomend wordt vastgesteld dat voorliggende aanvraag vergunningsplichtige reliëfwijzigingen lijkt te omvatten. Overeenkomstig artikel 7 § 2 Omgevingsvergunningsdecreet moeten alle onlosmakelijk verbonden vergunningsplichtige handelingen gezamenlijk aangevraagd worden. Bij het indienen van een nieuwe aanvraag wordt aanbevolen dit mee op te nemen als stedenbouwkundige handeling.

Onvolledigheden, onduidelijkheden of tegenstrijdigheden in de aanvraag hebben een belangrijke impact op de beoordeling van de aanvraag. Het leidt ertoe dat de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften en de ruimtelijke ordening niet afdoende concreet kan beoordeeld worden. In dit geval betreft dit cruciale informatie om o.a. de conformiteit met het Ruimtelijk uitvoeringsplan 'Handelsbeurs' (o.a. de zonebezetting) en de conformiteit met de gewestelijke hemelwaterverordening te kunnen afoetsen.

2.4.3.2 *Toetsing aan het ruimtelijk uitvoeringsplan*

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'HANDELSBEURS' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 8 maart 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in z1 zone voor wonen.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn voor het perceel van toepassing:

Met betrekking tot bestemming: *"Wonen vormt de hoofdbestemming . Als woningtype zijn enkel ééngezinswoningen en meergezinsgebouwen type appartementen toegelaten.*

...

Binnen deze meergezinsgebouwen dient er een evenwichtige vermenging plaats te vinden tussen kleinere en grotere appartementen. ..."

Met betrekking tot inplanting en bebouwing:

De zonebezetting bedraagt maximaal 30%. De grondoppervlakte van de gebouwen mag niet groter zijn dan 1.000m².

Ten aanzien van alle perceelsgrenzen en de rooilijn wordt er steeds een bouwvrije strook van min. 4m voorzien.

Noodzakelijke verhardingen zoals opritten, terrassen, parkeerplaatsen, enz. worden beperkt en moeten maximaal doorlatend zijn.

Ondergrondse parkeerplaatsen zijn verplicht in het geval van meergezinsgebouwen en worden hoofdzakelijk onder het gebouw ingeplant.

De maximale hoogte voor de gebouwen bedraagt 12m voor meergezinsgebouwen en 6m voor ééngezinswoningen.

In het dak mag er maximaal 1 functionele bouwlaag ingericht worden.

Per appartement dient er een buitenruimte van minstens 10m² voorzien te worden.

Er mogen geen doorgangen voor gemotoriseerd verkeer gecreëerd worden naar de zone voor projectontwikkeling.

Het project heeft als hoofdbestemming wonen. Er worden uitsluitend eengezinswoningen en meergezinswoningen voorzien zoals voorgeschreven in het RUP. Er wordt een evenwichtige vermenging voorzien tussen kleinere en grotere appartementen (8 entiteiten hebben een oppervlakte van meer dan 75 m², 12 entiteiten hebben een kleinere oppervlakte):

U 0.1	120,4 m ²	U 2.3	58,5 m ²
U 0.2	64,3 m ²	U 2.4	73,8 m ²
U 0.3	63,3 m ²	U 2.5	70,7 m ²
U 1.1	83,0 m ²	U 3.1	83,1 m ²
U 1.2	81,4 m ²	U 3.2	81,8 m ²
U 1.3	58,2 m ²	U 3.3	58,5 m ²
U 1.4	73,6 m ²	U 3.4	73,8 m ²
U 1.5	70,6 m ²	U 3.5	70,7 m ²
U 2.1	83,1 m ²	U 4.1	111,2 m ²
U 2.2	81,8 m ²	U 4.2	75,7 m ²

Het RUP stelt dat de zonebezetting maximaal 30% mag bedragen. Het RUP hanteert volgende definitie van zonebezetting: *"Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein binnen een bepaalde zone aangeeft dat mag worden bebouwd."* Het inplantingsplan toegevoegd aan de aanvraag vermeldt een totale oppervlakte van het perceel van 1.511,8m² en een footprint van het gebouw van 461,4m² (30,51%). Via een bericht op het loket werd op 14 maart 2024 een nieuw inplantingsplan opgeladen om tegemoet te komen aan het ongunstige advies van de dienst Integraal Waterbeheer van de provincie Oost-Vlaanderen. Dit nieuwe

inplantingsplan, dat niet via een gewijzigde projectinhoudsversie op het loket ingediend werd en bijgevolg ook niet aan adviezen/openbaar onderzoek enz. onderworpen werd, vermeldt een afwijkende perceelsoppervlakte van 1.448,8 m² en een footprint van 460,4m² (31,77%). Deze overschrijding van de maximumnorm met bijna 25,76 m² kan niet beschouwd worden als een beperkte afwijking, nu deze leidt tot een overbezetting van het perceel en een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van het perceel (zie ook de bespreking van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening). De afwijkingsbepalingen van art. 4.4.1. VCRO dienen heel restrictief toegepast te worden. De maximale zonebezettingsgraad van 30% is een essentieel voorschrift, ingegeven door de noodzaak om voldoende ruimte over te laten voor privaat groen en om het kwalitatief residentieel karakter voldoende te kunnen bewaren.

Subsidiar kan worden vastgesteld dat de ondergrondse garage ook meegerekend dient te worden in de zonebezetting, in dit geval wordt de 30%-grens ruim overschreden. Er kan bijgevolg allerminst gesproken worden van een beperkte afwijking cf. artikel 4.4.1 VCRO.

Anderzijds laat artikel 4.4.1 VCRO ook geen afwijking toe van bestemming. In voorliggend geval kan maximaal 30% van het deel van een terrein binnen een bepaalde zone bebouwd worden. De overige 70% kan niet bebouwd worden. Een afwijking van de bouwzone wordt beschouwd als een afwijking van bestemming en valt niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1. VCRO.

Het RUP legt verder een maximale hoogte van 12 m op voor meergezinswoningen. In het dak mag er maximaal 1 functionele bouwlaag ingericht worden. Het RUP hanteert volgende definitie van bouwhoogte: *"de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil van het maaiveld tot de onderzijde van de goot. De dakhoogte of de hoogte van een technisch verdiep wordt hierin niet meegerekend en in dat geval spreekt men van de toegelaten of maximale bouwhoogte. Wanneer men spreekt van "totale bouwhoogte" is dit wel inclusief de dakhoogte. De hoogte wordt uitgedrukt in meter of in bouwlagen. Wanneer uitgedrukt in bouwlagen wordt er gerekend met een hoogte van circa 3 à 4m per bouwlaag afhankelijk van de aard van de functie. Parkeerlagen boven het maaiveld worden voor de berekening van de bouwhoogte slechts vanaf meer dan één laag meegerekend."*

De meergezinswoning heeft een 'maximale hoogte' van 12m (4 bouwlagen) met daarbovenop nog één functionele bouwlaag onder plat dak die enigszins teruggetrokken is. Deze laatste bouwlaag (de 5^e bouwlaag) kan beschouwd worden als dakvolume.

De 45°-graden regel waarnaar appellanten verwijzen is niet verordenend opgelegd in het RUP, noch in andere van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften of regelgeving. Er wordt ook op gewezen dat er in z2 maximaal 5 bouwlagen toegelaten zijn en dat er vanuit z2 afgebouwd moet worden naar z1, waarin de aanvraag zich situeert, maar de voorschriften van z2 zijn niet van toepassing op de aanvraag.

2.4.3.3 *Toetsing aan de verkaveling*

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1976 SDW176/00 van 29 juni 1976). De aanvraag heeft betrekking op lot 14 en 15. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor halfopen bebouwing.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling (inplanting voortuinstrook, aantal bouwlagen, dakvorm...).

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen evenwel op zich geen weigeringsgrond meer voor zover de afwijkingen geen betrekking hebben op wegenis en openbaar groen (artikel 4.3.1, §1, 1^o b en c VCRO).

2.4.4 *De goede ruimtelijke ordening*

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

- Gelet op bovenstaande onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant. Niettemin worden nog volgende zaken meegegeven.

Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met 20 woonentiteiten met ondergrondse parkeergarage na het slopen van twee gekoppelde woningen.

De aanvraag situeert zich langsheen de Poolse-Winglaan. De Poolse-Winglaan is een woonstraat die ligt tussen enerzijds The Loop ten noordwesten, het ziekenhuis Maria-Middelares ten oosten en het

Maaltecenter ten zuiden. Langs de Poolse-Winglaan komen zowel vrijstaande en halfopen eengezinswoningen als grotere en middelgrote meergezinswoningen. Het projectgebied bedraagt volgens de initiële aanvraag 1512 m².

Het college van burgemeester en schepenen heeft op deze aanvraag de 'woningtypetoets Gent' toegepast. De woningtypetoets Gent biedt een kader waarbinnen de stad definieert waar meergezinswoningen toegelaten zijn, waar eengezinswoningen verplicht zijn, en waar andere woningtypes tot de mogelijkheden behoren. De woningtypetoets heeft geen verordenend karakter, maar betreft wel een duidelijk omschreven beleidsmatig gewenste ontwikkeling die ingevolge artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO als beoordelingskader van de goede ruimtelijke ordening geldt. De woningtypetoets hoeft in principe niet toegepast te worden voor percelen groter dan 1.500m². Voorliggende aanvraag is onduidelijk over de totale oppervlakte van het perceel en of de woningtypetoets al dan niet toegepast moet worden.

Wel kan gesteld worden dat met de opmaak van het gemeentelijk RUP Handelsbeurs duidelijk de keuze gemaakt werd om in deze woonzone zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen toe te laten. Vanwege het feit dat hier reeds meerdere grotere meergezinswoningen in de omgeving voorkomen en gelet op de omvang van het perceel kan gesteld worden dat een meergezinswoning functioneel passend is in de omgeving. Het standpunt van de stad Gent wordt in deze gevolgd: "*De woonzone ligt tussen enkele grootschalige ontwikkelingen zoals The Loop in het noordwesten, het AZ Middelaars in het oosten en het maaltecenter. Deze ontwikkelingen worden gekenmerkt door verschillende grootschalige gebouwen. De transformatie van deze voormalige residentiële omgeving, tussen de grote ontwikkelingen, naar een meer stedelijke omgeving met meergezinswoningen is al een tijd aan de gang. Zo komen er aan de Derbystraat en de Poolse Winglaan al verschillende oudere grote meergezinswoningen voor. Meer recent werd deze transformatie verder doorgezet door de realisatie van meerdere meergezinswoningen aan de Poolse Winglaan ter hoogte van de aantakking op de Derbystraat en in de Putkapelstraat. Door expliciet de keuze te maken om in dit RUP meergezinswoningen toe te laten werd de transformatie richting een andere typologie juridisch bestendigd. Voorliggende aanvraag gaat over de sloop van twee halfopen woningen om er na een nieuwe meergezinswoning te bouwen. Dit ligt dus in de lijn van de ruimtelijke keuzes die hier met de opmaak van het RUP gemaakt zijn.*"

- Diverse beroepsindieners geven aan dat voorliggende aanvraag een schaalbreuk vormt met de omgeving. Ze stellen dat de aanvraag voorziet in een overbezetting van het perceel. Zoals besproken onder de juridische toets kan inderdaad vastgesteld worden dat voorliggende aanvraag de reeds ruime voorschriften in het RUP maximaliseert en overschrijdt. De aanvraag voldoet niet aan de maximale zonebezetting van 30%. De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt hiermee overschreden. Voorliggende aanvraag doorstaat bijgevolg de toets van de goede ruimtelijke ordening vooralsnog niet.

2.4.5 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

Gelet op het ongunstig advies van de dienst Integraal Waterbeheer van de provincie Oost-Vlaanderen en gelet op de strijdigheid met het RUP, kan voorliggende aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komen.

2.5 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.5.1 Warmtepompen:

2.5.1.1 Aspect lucht

De geïnstalleerde drijfkracht van de lucht-water warmtepompen bedraagt 4,5 kW per unit. Voor het volledige project gaat het om een totale geïnstalleerde drijfkracht van 90 kW.

Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van de koelmiddelen zijn. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk te worden beperkt. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) moet worden nagegaan.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder

meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlare II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lektheidcontroles worden uitgevoerd. Hiertoe moet een logboek worden bijgehouden.

2.5.1.2 Aspect geluid

De buitenunits van de warmtepompen worden voorzien op de platte daken van de gebouwen. Volgens de aanvraag worden de buitenunits maximaal voorzien op plaatsen waar ze geen overlast kunnen veroorzaken (voldoende afstand tot de perceelsgrenzen, centraal op het platte dak, ...). Er zal worden op toegezien dat de warmtepompen niet in contact staan met de gevels en trillingsvrij worden uitgevoerd, zodat deze geen trillingsgeluiden kunnen overbrengen. Daar waar de afstand tot de perceelsgrens niet gegarandeerd kan worden, zal een akoestisch dempende omkasting of een unit met optimale akoestische prestatie voorzien worden.

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaatsen van 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-entrillingen>).

2.5.2 Bemaling:

2.5.2.1 Aspect afvalwater

Situatieschets

Voorliggende aanvraag betreft een tijdelijke omgevingsvergunning klasse 2 voor de uitvoering van bemalingswerken in functie van de bouw van een meergezinswoning met 20 woonentiteiten en een ondergrondse parkeergarage gelegen te Gent, Poolse Winglaan n° 88- 90.

Lozingssituatie

Het project ligt in centraal gebied.

De Poolse Winglaan beschikt over een gemengd rioleringsstelsel die aangesloten is op RWZI Gent. Naast het project ligt de onbevaarbare cat. 2 waterloop 'Grietgracht'.

Het bedrijf vraagt de tijdelijke lozing van het bemalingswater in oppervlaktewater Grietgracht.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt de lozing aan van 27,25 m³/uur – 654 m³/dag – 77.500 m³/jaar bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen, niet via een wzi, in oppervlaktewater 'Grietgracht'.

Debiet

De volgende debieten worden ingeschat:

- Bouwput:
 - Berekend maximaal dagdebiet: 654 m³/d
 - Berekend stationair: 344 m³/d
 - Duur: 210 dagen
 - Met een berekend maximaal dagdebiet van 654 m³/d en een stationair dagdebiet van 344 m³/d wordt na een periode van 210 dagen bemalen voor de bouwput ca. 75.000 m³ opgepompt
- Liftputten:
 - Berekend maximaal dagdebiet: 96 m³/d
 - Berekend stationair: 66 m³/d
 - Duur: 7 dagen
 - Voor de beide liftputten wordt met een maximaal dagdebiet van 96 m³/d en een stationair dagdebiet van 66 m³/d na een periode van 7 dagen pompen ca. 1.200 m³ opgepompt.
- Autolift:
 - Berekend maximaal dagdebiet: 106 m³/d

- Berekend stationair: 71 m³/d
- Duur: 14 dagen
- Voor de autolift wordt met een maximaal dagdebiet van 106 m³/d en een stationair dagdebiet van 71 m³/d na een periode van 14 dagen pompen ca. 1.200 m³ opgepompt.

- Totaal debiet: 77.500 m³

Conform het advies van de VMM kan akkoord gegaan worden met de gevraagde debieten.

Lozingsnormen

Het bedrijf vraagt de algemene en sectorale 61 'Overige bedrijvigheden' lozingsvoorwaarden aan voor lozing in oppervlaktewater.

In het OVAM dossier "1726" is er sprake van verhoogde waarden in het grondwater voor de parameters minerale olie, BTEX en MTBE. De actuele toestand van de verontreiniging is niet gekend. De verhoogde waarden werden in het meest recente onderzoek van 2019 enkel bevestigd ter hoogte van de westelijke kern, op een locatie op het tankstation op een afstand van ca. 240m van de bouwput. Uitgaande van een bemaling van 210 dagen zal volgens de berekeningen (zie bemalingsnota) MTBE zich ca. 25 m richting de werf verplaatsen. De verplaatsing van de overige parameters zal kleiner zijn. Door het gebruik van de peilgestuurde bemaling zal de werkelijke verplaatsing van MTBE zelfs minder dan 25m zijn. Op basis van de beschikbare informatie en de risico-evaluatie worden er geen verhoogde waarden verwacht in het te lozen water. Het aanvragen van rubriek 3.4 (lozing bedrijfsafvalwater) betreft louter een preventiemaatregel. het vroegtijdig moeten stilleggen van een bemaling t.g.v. vervuiling kan namelijk, in het geval dat de bouwwerken onvoldoende ver gevorderd zijn, opdrijving van de ondergrondse bouwlaag met bijhorende schade veroorzaken.

Het project ligt niet in een no-regret zone (PFAS).

De volgende lozingsnormen worden aangevraagd:

- Minerale olie: 500 µg/l
- Benzeen: 10 µg/l
- Toluëen: 90 µg/l
- Ethylbenzeen: 10 µg/l
- Xyleen: 10 µg/l
- MTBE: 100 µg/l
- As: 50 µg/l

Conform het advies van de VMM kan hiermee akkoord gegaan worden. Deze lozingsnormen worden als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Op basis van het advies van de VMM – Kern Adviseren – Team Advisering Afvalwater van 19 januari 2024 (ref: KAGA/OVA/BG/AC/xtie50095/121373) m.b.t. de bespreking van de argumenten in graad van beroep kunnen de in eerste aanleg geformuleerde bijzondere voorwaarden als volgt worden aangevuld:

"Het bedrijf dient éénmalige een analyse op het SAP-pakket uit te voeren door een erkend labo bij opstart van de bemaling. De te analyseren SAP-parameters zijn minstens:

- *pH, geleidbaarheid en temperatuur;*
- *zware metalen: lood (Pb), zink (Zn), cadmium (Cd), koper (Cu), nikkel (Ni), arseen (As), kwik (Hg), chroom 3+ (Cr3+);*
- *BTEX: benzeen, toluëen, ethylbenzeen en xyleen;*
- *minerale olie;*
- *PAK: Naftaleen, benzo(a)pyreen, fenantreen, fluoranteen, benzo(a)antraceen, chryseen, benzo(b)fluoranteen, benzo(k)fluoranteen, benzo(ghi)peryleen, indeno(1,2,3-cd)pyreen, antraceen, fluoreen, dibenz(a,h)antraceen, acenaftteen, acenaftyleen en pyreen;*
- *VOCl: 1,2-dichloorethaan, dichloormethaan, tetrachloormethaan, tetrachlooretheen, trichloormethaan, trichlooretheen, 1,1,1-trichloorethaan, 1,1,2-trichloorethaan, 1,1-dichloorethaan, cis-1,2-dichlooretheen en trans-1,2-dichlooretheen;*
- *Vinylchloride."*

Controle-inrichting

Het bedrijf dient te beschikken over een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van Vlare II. De VMM stelt een afwijking voor art. 4.2.5.1.1§1 van Vlare II. En motiveert dit als volgt: Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Monitoring

Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlare II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Voor de vergunde lozingsparameters dient een monitoring uitgevoerd te worden, bij opstart en gedurende bemaling (minstens wekelijks). Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

In de bemalingsstudie wordt het volgende vermeld:

Ter controle is het aangewezen om tussen de bouwput en de bronzone een monitoringspeilbuis te voorzien, met opvolging van de parameters minerale olie, BTEX en MTBE. De bouwheer zal hiertoe een monitoringspeilbuis plaatsen ter hoogte van de perceelsgrens van het bronperceel, tussen de verontreinigingsbron en de bemaling in. Indien in de monitoringspeilbuis alsnog verhoogde waarden zouden worden vastgesteld, dienen maatregelen genomen te worden om een verdere verspreiding van de verontreiniging te voorkomen. Dit kan bv. a.d.h.v. een tegenbemaling (met zuivering) t.h.v. de bron.

De VMM geeft gunstig advies voor het lozen van max. 27,25 m³/uur – 654 m³/dag – 77.500 m³/jaar bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen, niet via een wzi, in oppervlaktewater 'Grietgracht' mits het naleven van de algemene en sectorale 61 'Overige bedrijvigheden' lozingsvoorwaarden voor lozing in de oppervlaktewater.

2.5.2.2 Aspect bemaling

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

Aanvraag

De bemaling voor een bouwput (45 m x 25 m) met 2 liftputten en een put voor de autolift voor de constructie van een meergezinswoning wordt aangevraagd voor een debiet van max. 77.500 m³/j en 654 m³/d. Het grondwaterpeil dient verlaagd te worden tot 4,7 m-mv voor de bouwput, tot 6,3 m-mv voor de 2 liftputten en de autolift.

Hydrogeologie

De ondergrond bestaat o.b.v. het hydrogeologisch 3D-model (v2.1) van boven naar beneden uit de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) tot ca. 8 m-mv en onder het quartair bevindt zich de Paniseliaan Aquitard tot ca. 14,7 m-mv en de Ieperiaan aquifer (HCOV 0800) tot ca. 26,3 m-mv. In de bemalingsnota wordt aangenomen dat de Quartaire deklaag (zand, klei, grind, HCOV 0100) goed doorlatend is en de formatie van Hyon en Gentbrugge (Kleirijk zand, HCOV 0700 en 0800) matig doorlatend is. Op 11/01/2023 werden door Efi Global drie boringen uitgevoerd in het kader van het milieuhygiënische onderzoek tot een diepte van 5,5 m-mv, hierin werd een matig fijn zand vastgesteld.

Bemalingsconcept

De peilgestuurde bemaling wordt uitgevoerd door middel van vacuümbemaling en verticale bronnen. De filterbronnen hebben een minimale lengte van ca. 9 m. Voor de liftputten wordt een lokale bemaling voorzien.

De grondwaterverlaging wordt gerealiseerd tot maximaal 6,3 m-mv. De bouwput zal worden afgesloten met een damplankwand.

Zettingen

De max. berekende absolute zetting buiten de bouwput bedraagt ca. 15-20 mm. De effectief optredende zettingen dienen opgevolgd te worden. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt t.h.v. een zettingsgevoelige constructie van derden wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt. VMM verwijst hiervoor ook naar art. 5.53.1.3 van VLAREM II waarin staat dat de

exploitant alle voorzorgen neemt ter voorkoming van schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning.

Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend.

Voor één verontreiniging wordt een significante verplaatsingen verwacht t.g.v. de bemaling:

- OVAM-dossier 1726: restverontreiniging in het grondwater met minerale olie, BTEXN en MTBE. Er wordt een verplaatsing van de meest mobiele parameter (MTBE) berekend van ca. 25 m.

De effectieve verspreiding van de verontreiniging (indien nog aanwezig) dient door een erkend bodemsaneringsdeskundige type 2 opgevolgd te worden in peilbuizen gelegen tussen de verontreinigingen en de bemaling. Indien nodig dienen maatregelen genomen te worden om te voorkomen dat de verontreiniging zich verplaatst tot op tussenliggende percelen van derden.

De bemaling is niet gelegen in PFAS no regret zone.

Verdroging

De berekende invloedstraal van de bemaling reikt niet tot in SBZ of VEN-gebied. Voor het mogelijk verdrogingsrisico's wordt verwezen naar het advies van ANB waarbij we ons voor dit aspect aansluiten.

Vlakbij de bemaling zijn de parkbomen van residenties Longchamp en Auteuil gelegen. In de beroepschriften wordt door verschillende omwonenden de bezorgdheid geuit dat de bomen en beplanting schade zullen ondervinden van de grondwaterverlaging t.g.v. de bemaling.

Het is aangewezen dat tijdens het groeiseizoen de toestand van de bomen in de omgeving worden opgevolgd door een European Tree Technician en dat bevloeiing voorzien wordt waar nodig. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden van het advies. Om de invloed van de bemaling te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden een peilsturing van de bemaling i.f.v. de vordering van de werken opgenomen.

Infiltratie

Conform art. 5.53.6.1.1 van VLAREM II moet bekeken worden of het bemalingswater, eventueel deels, terug in de ondergrond kan gebracht worden door retour of infiltratie. Indien dit niet mogelijk is, moet dit gemotiveerd worden. Het gedeelte van het bemalingswater dat niet terug in de grond gebracht wordt, mag nuttig gebruikt worden indien de bemaling niet gelegen is op een perceel dat een risicoground is of waarvoor een decretaal bodemonderzoek is uitgevoerd. Voor het eventuele overige deel van het bemalingswater moet onderzocht worden of er kan geloosd worden in oppervlaktewater of de RWA. Lozing in de riolering (gemengd stelsel of DWA) moet vermeden worden en is niet toegestaan indien een RWA of oppervlaktewater bereikbaar is binnen een afstand van 200 m overheen openbaar domein.

In de aanvraag wordt voorzien een deel van het bemalingswater te lozen op de nabijgelegen Grietgracht. Het overige deel van het bemalingswater zal geherinfiltrereerd worden via een "sprinklerinstallatie" (netwerk van geperforeerde buizen) in de zone met het grootste risico voor verdroging.

Retour op diepte is technisch moeilijker uitvoerbaar indien bemaald wordt via een klassieke filterbemaling, omdat het water dan belucht wordt en voor neerslagreacties kan zorgen wanneer het in contact komt met het grondwater t.h.v. de retourbronnen. Om retour via dieptebronnen toe te passen, zou een ander bemalingsconcept nodig zijn, waarbij mogelijk ook meer grondwater zou opgepompt worden. De voorziene bemaling is volgens VMM te verantwoorden mits opleggen van bepaalde voorwaarden.

Termijn

De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 210 dagen. De vergunning wordt gevraagd voor onbepaalde duur. Gelet op mogelijks vertraging in de uitvoering van de werking wordt voorgesteld om de bemaling te beperken tot max. 1 jaar vanaf de start van de werken.

Opmerkingen

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de

registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- 1) het merk en serienummer;
- 2) het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing.

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

Conclusie

Op basis van het advies van de VMM - Kern Adviseren - Team Advisering Grondwater van 26 januari 2024 (ref: OVL-05014-B) m.b.t. de bespreking van de argumenten in graad van beroep kunnen aanvullend volgende bijzondere voorwaarden worden opgelegd:

"

- a) *De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2022169653).*
- b) *De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf:*
 - *In de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal.*
 - *Voor de overige periode: maandelijks.*
- c) *Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.*
- d) *Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:*
 - *Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).*
 - *Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.*
 - *Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.*

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

De toestand van de parkbomen van residenties Longchamp en Auteuil moet opgevolgd worden door een European Tree Technician indien deze uitgevoerd wordt in de periode 15 februari tot 30 september (groei seizoen). Indien nodig dient bevoeding voorzien te worden.
- e) *Monitoring van de verplaatsing van de verontreiniging t.h.v. Kortrijksesteenweg 1034 (OVAM-dossier 1726) in min. één peilput gelegen tussen de verontreiniging en de bemaling, nabij de verontreiniging. Het grondwater in de peilput wordt geanalyseerd op benzeen en minerale olie min. bij opstart van de bemaling en nadien maandelijks tot het einde van de bemaling. De resultaten van de analyses moeten opgevolgd worden door een erkend bodemsaneringsdeskundige type 2. Indien blijkt dat de verontreiniging zich verplaatst richting de percelen van derden, dienen maatregelen genomen te worden ter voorkoming van verdere verspreiding, zoals retour, waterremmende wanden, tegenbemaling..."*

2.5.2.3

Aspect geluid

Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

2.5.2.4

Aspect fauna en flora

Zowel ten noorden als ten zuiden bevinden zich biologisch (z  er) waardevolle zones binnen de invloedszone van de bemaling.

Volgens de natuurtoets (opgesteld door Corridor op 18/04/2023) werd gesteld dat door de lozing van het bemalingswater in de nabijgelegen Grietgracht, de waterbevoorrading via deze gracht naar biologisch waardevollere zones ten noorden en ten zuiden van de bouwput continu zal worden gevoed, waardoor de invloed van de bemaling wordt geminimaliseerd.

Om de te behouden bomen te beschermen wordt er voor gekozen een deel van het opgepompte water via een bevoeiingsysteem te herinfiltreren nabij de boomwortels. Deze techniek zal worden opgevolgd tijdens de werffase door de erkende boomdeskundige. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

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

2.5.3

Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan vergunning worden verleend voor de gevraagde iioa's:

- Rubrieken voor 20230216-0041: Bemaling Poolse-Winglaan 88-90:

o **3.4.2°** (klasse 2)

Lozen van max 27,25 m³/uur - 654 m³/dag mogelijks verontreinigd bemalingswater.

o **53.2.2°b)2°** (klasse 2)

Tijdelijke bemaling voor de verwezenlijking van bouwkundige werken met een totaal opgepompt debiet van max. 654 m³/dag en 77.500 m³/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0800_GWL_1 en een verlaging tot 6,3 m-mv.

- Rubriek voor 20230417-0023: Warmtepompen Poolse-Winglaan 88-90:

o **16.3.2°a)** (klasse 3)

20 individuele lucht-water warmtepompen, voorzien van een individuele binnen- en buitenunit; de geïnstalleerde drijfkracht per unit bedraagt 4,5 kW, dit geeft een totale geïnstalleerde drijfkracht van 90kW voor het volledige project.

De vergunning kan worden toegestaan voor:

- een beperkte termijn van 1 jaar voor de bronbemaling (53.2.2°b)2°);
- een termijn van onbepaalde duur voor het overige (3.4.2° en 16.3.2°a));

onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden.

A. Algemene en sectorale milieuvorwaarden van VLAREM II.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II en titel III van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigators, via de link:

<https://navigator.emis.vito.be/>

Voor de volledigheid wordt meegegeven dat volgende lozingsnormen van bijlage 5.3.2. van VLAREM II gelden:

61° "Overige bedrijvigheden" voor de lozing van het bedrijfsafvalwater (rubriek 3.4.2°).

B. Bijzondere milieuvorwaarden

2) Lozing:

a) Volgende lozingsnormen zijn van toepassing:

- Minerale olie: 500 µg/l;
- Benzeen: 10 µg/l;
- Tolueen: 90 µg/l;
- Ethylbenzeen: 10 µg/l;
- Xyleen: 10 µg/l;
- MTBE: 100 µg/l;

- As: 50 µg/l 2.
- b) Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.
- c) Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlare II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.
- d) Monitoring: voor de vergunde lozingsparameters dient een monitoring uitgevoerd te worden, bij opstart en gedurende bemaling (minstens wekelijks).
- e) Het bedrijf dient éénmalige een analyse op het SAP-pakket uit te voeren door een erkend labo bij opstart van de bemaling. De te analyseren SAP-parameters zijn minstens:
 - pH, geleidbaarheid en temperatuur;
 - zware metalen: lood (Pb), zink (Zn), cadmium (Cd), koper (Cu), nikkel (Ni), arseen (As), kwik (Hg), chroom 3+ (Cr3+);
 - BTEX: benzeen, toluen, ethylbenzeen en xyleen;
 - minerale olie;
 - PAK: Naftaleen, benzo(a)pyreen, fenantreen, fluoranteen, benzo(a)antraceen, chryseen, benzo(b)fluoranteen, benzo(k)fluoranteen, benzo(ghi)peryleen, indeno(1,2,3-cd)pyreen, antraceen, fluoreen, dibenz(a,h)antraceen, acenaftteen, acenaftyleen en pyreen;
 - VOCl: 1,2-dichloorethaan, dichloormethaan, tetrachloormethaan, tetrachlooretheen, trichloormethaan, trichlooretheen, 1,1,1-trichloorethaan, 1,1,2-trichloorethaan, 1,1- dichloorethaan, cis-1,2-dichlooretheen en trans-1,2-dichlooretheen;
 - Vinylchloride.

3) Bemaling

- a) De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2023022551).
- b) De stand van elke debietmeter wordt minstens volgens volgende frequentie genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf:
 - In de eerste week en telkens na instelling van een dieper bemalingspeil: vijfmaal.
 - Voor de overige periode: maandelijks.
- c) Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
- d) Er moeten zettingsbakens geplaatst worden bij de meest nabije zettingsgevoelige objecten van derden aan elke zijde van de bemaling. Van zodra de bemaling wordt opgestart, moeten de zettingen opgevolgd worden. De monitoring gebeurt per zettingsbakens minstens met volgende frequentie:
 - Voor het opstarten van de bemaling: 1 zettingsmeting (nulmeting).
 - Week 1 na opstart van de bemaling en elke eerste week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: vijfmaal per week een zettingsmeting.
 - Vanaf week 2 na opstart van de bemaling en elke tweede week nadat een dieper bemalingspeil is ingesteld: éénmaal per week een zettingsmeting.

De metingen op de zettingen mogen stopgezet worden van zodra deze niet meer wijzigen. Bij het instellen van een dieper bemalingspeil wordt de zettingsmeting terug opgestart volgens bovenstaande frequentie. Indien er een absolute zetting van 15 mm of meer gemeten wordt t.h.v. een zettingsgevoelige constructie wordt de bemaling bijgestuurd. Vanaf 20 mm wordt ze stilgelegd. Er dient technisch een terugvalsscenario voorzien te worden dat dit mogelijk maakt.
- e) De toestand van de parkbomen van residenties Longchamp en Auteuil moet worden opgevolgd door een European Tree Technician indien de bemaling uitgevoerd wordt in de periode 15 februari tot 30 september (groeiseizoen). Indien nodig dient bevoeiing te worden voorzien.
- f) Om de te behouden bomen te beschermen wordt er voor gekozen een deel van het opgepompte water via een bevoeiingsysteem te herinfiltreren nabij de boomwortels. Deze techniek dient opgevolgd te worden tijdens de werffase door de erkende boomdeskundige.
- g) Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie wordt voorzien waar

nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

h) Monitoring van de verplaatsing van de verontreiniging t.h.v. Kortrijksesteenweg 1034 (OVAM-dossier 1726) in min. één peilput gelegen tussen de verontreiniging en de bemaling, nabij de verontreiniging. Het grondwater in de peilput wordt geanalyseerd op benzeen en minerale olie min. bij opstart van de bemaling en nadien maandelijks tot het einde van de bemaling. De resultaten van de analyses moeten opgevolgd worden door een erkend bodemsaneringsdeskundige type 2. Indien blijkt dat de verontreiniging zich verplaatst richting de percelen van derden, dienen maatregelen genomen te worden ter voorkoming van verdere verspreiding, zoals retour, waterremmende wanden, tegenbemaling...

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

1) Het merk en serienummer.

2) Het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing.

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

j) Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

2.6 Advies POVC

Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023022551 ongunstig geadviseerd.

2.7 Conclusie

De deputatie sluit zich aan bij het advies van de POVC en maakt het tot het hare.

Het op 17 april 2024 ingediende wijzigingsverzoek komt niet tegemoet aan alle bezwaren zoals opgeworpen door de POVC. Zo neemt de ondergrondse bouwlaag nog steeds een te grote oppervlakte in. Op dit punt kan niet afgeweken worden van het geldende plan.

Een nieuwe aanvraag dringt zich op.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023022551 ingediend door Alides Real Estate Investment and Management nv wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging per aangetekende brief aan: Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel.

Neerlegging ter griffie kan ook op volgend bezoekersadres: Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel

**uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).**

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijftienveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens