



2024_CBS_06240 OMV_2023171072 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 48 wooneenheden met ondergrondse parkeerruimte en de aanleg van een collectieve groenzone en het exploiteren van een warmtepomp en een bronbemaling voor de uitvoering van de liftput - zonder openbaar onderzoek - Raymonde de Larochelaan, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

3 D NV met als contactadres Onafhankelijkheidslaan 17-18, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023171072) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 januari 2024.

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

- Onderwerp: het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 48 wooneenheden met ondergrondse parkeerruimte en de aanleg van een collectieve groenzone en het exploiteren van een warmtepomp en een bronbemaling voor de uitvoering van de liftput
- Adres: Raymonde de Larocheaan zn, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nrs. 320G en 320P

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 7 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gelegen in The Loop, een stadsdeel in ontwikkeling in het gebied rond Flanders Expo in het zuidwesten van de stad. Voorliggende aanvraag kadert binnen de vergunde omgevingsvergunning voor het verkavelen van 'gronden in 12 loten voor de realisatie van 7 meergezinswoningen' (OMV_2019129804). De percelen uit de aanvraag liggen ten noorden van de Raymonde de Larocheaan en ten zuiden van het Vossenbos dichtbij de snelwegen R4 en E40 en nabij de bovenlokale fietsroute langsheen de R4. Een lokale fietsverbinding naast het projectgebied verbindt deze fietssnelweg met het tramstation "Sint-Denijs-Westrem Flanders Expo" en de meer zuidelijk gelegen N43/Kortrijksesteenweg. De weginrichting van de Raymonde de Larocheaan werd vergund in 2010, het aanleggen van de fiets- en voetpaden en bijhorende brandweerweg werd vergund in 2022 (OMV_2022007303).

In 2021 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen en exploiteren van 6 meergezinswoningen, type appartementen en een parkeerniveau dat deze gebouwen verbindt, bestaande uit 191 wooneenheden, 5 co-ruimtes en 1 nevenfunctie en de aanleg van een verbindingsweg enkel toegankelijk voor hulpdiensten.

Deze gebouwen, elk van ongeveer dezelfde grootte en volume, worden geplaatst in lintvorm omgeven door het groen tussen bestaande Vossenbos en een nieuw privaat collectief park, met een semi-publiek karakter en een oppervlakte van ca. 5.700 m². Deze gebouwen zijn hoger ingeplant dan het straatniveau; in de terreinaanleg wordt dit opgevangen door te werken met hellingen naar een verhoogd dek aan de voorzijde van de gebouwen. Dit dek fungeert als toegangszone tot de woningen.

Het parkeren is half ondergronds voorzien in een doorlopend parkeerlaag onder alle gebouwen met twee toegangen vanuit de Raymonde de Larocheaan. Deze bouwwerken werden gefaseerd aangevraagd en zijn momenteel in uitvoering. Fase 1 betreft de gebouwen 1, 2 en 3. Fase 2 betreft de gebouwen 4, 5 en 6. Fase 3 betreft het gebouw 7, onderwerp van voorliggende aanvraag.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Meergezinswoning met 48 wooneenheden

Het project betreft de oprichting van een meergezinswoning bestaande uit 48 wooneenheden met ondergrondse parkeerruimte en de aanleg van een collectieve groenzone.

Inplanting

Aan de noordzijde sluit het project aan op de parking onder het gebouw 6. Aan de oostzijde sluit het aan op het collectief park, aan de zuidzijde op het parkeerniveau, en het dek op de Raymonde de Larocheaan.

Ten westen voorziet het project in een groenzone met toegangspad en een bomenrij, die de aansluiting vormt met het fietspad dat de begrenzing vormt van de gehele woonsite.

Ten noorden van het bouwlint bevindt zich het ondoordringbaar groen van het Vossenbos, en langs de Raymonde de Larocheaan wordt een bomenrij voorzien, die een buffer vormt tussen het woonproject en de kantoorgebouwen ten zuiden van het project.

Volumes

Tussen de Raymonde de Larocheaan en het Vossenbos wordt een bouwlint van 7 meergezinswoningen voorzien, waarvan de eerste 6 volumes reeds vergund werden. Deze aanvraag betreft het 7^{de} en laatste bouwvolume (lot 7 uit de verkavelingsvergunning).

Een horizontale circulatieruimte (het dek) verbindt alle meergezinswoningen. Deze zone is berijdbaar voor de brandweer, hulpdiensten en toegankelijk bij uitzonderlijk gebruik. Het dek sluit aan op het park en wordt voorzien van toegangspaden. Het dek is eveneens direct toegankelijk via de Raymonde de Larocheaan via een trappenpartij met ernaast ruimte voor fietsenstallingen voor bezoekers.

Programma

Dit bouwvolume is bestemd voor sociaal wonen. Het project werd goedgekeurd door de VMSW via haar CBO procedure met nummer CBO02202-2.

De meergezinswoning (bouwblok 7) omvat volgend programma:

- 28 éénslaapkamer-appartementen
- 12 tweeslaapkamer-appartementen
- 8 drieslaapkamer-appartementen

Elk appartement beschikt over een terras.

Het gebouw voorziet ook één nevenfunctie, namelijk een handelsruimte (BVO 97,7 m²) die zich op het gelijkvloers aan de zijde van de Raymonde de Larocheaan bevindt.

Architectuur en afwerking

Gebouw 7 werd gelijktijdig ontworpen met de gebouwen 2 en 5 van het woonproject.

Aan de koppen ontstaan twee massievere steenachtige geveldelen, die als boeksteunen de golvende terrasgevels flankeren. De borstweringen worden aan de terrassen bevestigd door middel van verticaal doorlopende stijlen; zij geven het gevelaanzicht structuur en ritme. De gevels worden afgewerkt met een lichtglanzend, steenachtig materiaal met een groene tint.

Mobiliteit

Het parkeren wordt ondergronds op eigen terrein georganiseerd, en sluit aan op de ondergrondse parkings van de andere gebouwen. Deze is aan de zijde van het park niet zichtbaar en bevindt zich volledig onder het maaiveld. Aan de zijde van het Vossenbos is de

parking open met aan de rand langsheen de gebouwen een collectief privaat fietspad dat het projectgebied doorkruist.

De in- en uitrit worden voorzien op de Raymonde de Larocheaan, aan beide uiteindes van het bouwlint; de parking van dit sociale woonblok maakt dus gebruik van de in- en uitrit van de grotere parking.

Het parkeeraanbod werd berekend op basis van het parkeerplan en voorziet 21 parkeerplaatsen. Voor de handelsruimte worden geen parkeerplaatsen voorzien, aangezien er van uit wordt gegaan dat deze functie is afgestemd op de bewoners of de nabijgelegen kantoorgebouwen, en het personeel gebruik kan maken van de aanwezige parkeerplaatsen.

De ondergrondse fietsenberging is 144,1 m² groot en sluit direct aan op het openbaar fietspad aan de westzijde van het gebouw. Thuispunt Gent zal als eigenaar en exploitant van het project de verantwoordelijkheid voor de inrichting van de fietsenstallingen op zich nemen. Het aantal plaatsen is berekend op basis van de fietsparkeernorm van de stad en er is ook plaats voorzien voor grotere fietstypes. Op het gelijkvloers wordt aanvullend een inbandige fietsenberging voor 20 fietsen ingericht die aansluit op een fietspad aan de westzijde van het gebouw.

Omgevingsaanleg

Door de inplanting van de meergezinswoningen moest 5.400m² bos worden ontbost en gerooid worden. Dit gebeurde volgens het ontbossingsplan van de goedgekeurde verkavelingsvergunning.

Tussen het geplande bouwlint met meergezinswoningen en de Raymonde de Larocheaan wordt een open en toegankelijk privaat collectief park 'het Elzenpark' aangelegd, met een semi-publiek karakter; dit maakt deel uit van de reeds vergunde fases van het project.

Aan de westzijde van de nieuwbouw helt het dek af naar het openbaar domein waar zich een openbaar fietspad bevindt. Hier wordt een groenzone aangelegd met een bomenrij en een pad naar het fietspad. Deze toegang wordt eveneens gebruikt om de brandweerbereikbaarheid van het gebouw te garanderen. In de zuidwestelijke hoek van het terrein wordt een wadi aangelegd waar het hemelwater kan infiltreren.

Aan de oostzijde sluit het project aan op de collectieve groenzone tussen de gebouwen. Via deze collectieve groenzone is er een connectie voor fietsers en voetgangers naar de Raymonde de Larocheaan.

Brandblusreservoir

Binnen het project is een brandblusreservoir van 1500 m³ voorzien. Het reservoir bevindt zich onder de meergezinswoning.

Dit reservoir maakte reeds deel uit van de vorige vergunning; de uitvoering ervan werd als voorwaarde opgenomen bij deze vergunning opgelegd, en is momenteel in uitvoering.

De toegang tot het reservoir zal in elke fase van het project gewaarborgd blijven.

Fasering

Het project betreft fase 3 van het volledige project:

- Realisatie van gebouw 7 en de ondergrondse parking met zijn afdek startend van de grens tussen kavel 6 en 7 gaande tot
- de definitieve aansluiting met de Raymonde De Larocheaan

- Realisatie van de definitieve opstelplaats voor de brandweer voor het gebruik van het bluswaterreservoir gelegen op kavel 7
- Groenaanleg op kavel 7 aan de kant van de Raymonde De Larocheaan en aan de grens met het fiets- en wandelpad.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren van een warmtepomp en een bronbemaling voor de bouw van een liftput.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp Lucht Water in split opstelling klasse 3 Nieuw	200 kW
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m ³ per jaar) TIJDELIJKE grondwaterpeilverlaging voor de uitvoering van de liftput klasse 3 Nieuw	5000 m ³ /jaar

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 19/10/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen (door wijziging van de technische installaties) van 6 meergezinswoningen (OMV_2023046501).
- Op 28/09/2023 werd een aktename afgeleverd voor de verandering van een bestaande vergunning voor het exploiteren van een werf voor de exploitatie van meergezinswoningen met een bemaling (OMV_2023116852).
- Op 13/07/2023 werd een aktename afgeleverd voor de wijziging (door uitbreiding) van de exploitatie van 6 meergezinswoningen en de exploitatie van een bouwterrein in functie van de bouw ervan (OMV_2023086651).
- Op 24/02/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen en exploiteren (warmtepompen en gascondensatieketels) van 6 meergezinswoningen, type appartementen en een parkeerniveau die deze gebouwen verbindt, bestaande uit 191 wooneenheden, 5 co-ruimtes en 1 nevenfunctie en de aanleg van een verbindingsweg enkel toegankelijk voor hulpdiensten (OMV_2021073440).
- Op 22/10/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden voor het realiseren van 7 bouwvolumes (meergezinswoningen), een parkeerniveau en groenzones. (2019 SDW 302/00)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Aanvankelijk was een ongunstig advies verleend door het **Provincie Oost-Vlaanderen – Integraal Waterbeleid**. 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/bezwaren uit het openbaar onderzoek. Gelet op het aanvankelijk ongunstige advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid, heeft de aanvrager na het openbaar onderzoek een aangepast dossier toegevoegd om hieraan tegemoet te komen.

De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) heeft op 21 mei 2024 deze wijzigingslus aanvaard, en heeft opnieuw advies gevraagd aan Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid. Het aangepaste voorwaardelijk gunstige advies is daarvan het resultaat. Aangezien de aanpassingen 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. Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. BRANDWEERZONE GENT

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 mei 2024 onder ref. 050298-010/PV/2024:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. (vermeld in het integraal advies op het omgevingsloket)

Bijzondere aandachtspunten:

- Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.

4.2. FOD - BINNENLANDSE ZAKEN - DIRECTIE VAN CIVIELE VEILIGHEID

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 30 mei 2024 onder ref: 9360

Motivering

Gezien de oppervlakte van de ondergrondse parking, welke één geheel vormt met de reeds vergunde ondergrondse verdieping uit dossier OMV_2021073440, heeft de commissie beslist dat er in de volledige ondergrondse verdieping ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

Conclusie

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : JA.

4.3. AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Autosnelwegen** afgeleverd op 17 mei 2024 onder ref. AV/411/2024/00553:

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (vermeld in het integraal advies op het omgevingsloket)

4.4. DEPARTEMENT MOBILITEIT EN OPENBARE WERKEN

Voorwaardelijk gunstig advies van Departement Mobiliteit en Openbare Werken - Beleid afgeleverd op 6 mei 2024:

In de meegeleverde mobiliteitsstudie wordt de parkeerfietsnorm omschreven.

Doch het aantal fietsenstallingen is in dit document niet opgenomen. Een ruwe raming van het aantal fietsen hoort in een mobiliteitsstudie te zitten. Op basis van de schetsen lijkt het aandeel fietsparkeerplaatsen verminderd ten opzichte van de vorige aanvraag.

Het fietspad naar de fietsenstallingen is voldoende breed (2m). Doch ter hoogte van de hoeken van de gebouwen moet de zichtbaarheid van de fietsers gecontroleerd worden. Indien het fietspad gelegen is langs een gesloten wand, is de kans groot dat fietsers uit tegengestelde richting tegen elkaar botsen.

Conclusie:

- *Maak een raming van het aantal nodige fietsenstallingen*
- *Check zichtbaarheid van kruisende fietsers aan de hoeken van de gebouwen*

Opmerking nav dit advies: Voor de inrichting van de fietsenbergingen en de raming van het aantal nodige fietsenstallingen wordt verwezen naar het mobiliteitsadvies opgenomen in de Beoordeling van de goede ruimtelijk ordening (9. OMGEVINGSTOETS). De gevraagde aandacht voor de zichtbaarheid van fietsers uit tegenovergestelde richting moet mee in overweging genomen worden. Dit wordt als opmerking opgenomen.

4.5. PROVINCIE OOST-VLAANDEREN - INTEGRAAL WATERBELEID

Ongunstig advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Integraal Waterbeleid afgeleverd op 16 mei 2024 onder ref. M02\Dossiers\43588\AP:

Ongunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van 3D met als voorwerp 'het bouwen van een meergezinswoning, aanleggen collectieve groenzone en plaatsen warmtepomp' op percelen gelegen te Gent, omwille van volgende redenen:

- *de voorzieningen die getroffen worden, zijn onvoldoende om de negatieve effecten op het watersysteem van de verharde oppervlakken (648 m²) te milderen.*

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

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- *De op het plan aangeduide verharding die afwatert naar een randzone moet worden aangesloten op de voorziening.*

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen

- *De voorziening moet als volgt worden aangepast:*
 - *De infiltratievoorziening wordt gedimensioneerd voor 648 m² verhardingen met een infiltratie-oppervlakte van minstens 800 m²/ha en een buffervolume van minstens 330 m³/ha. Voor dit project betekent dit dat een oppervlakte van minstens 51,8 m² en een volume van minstens 21,4 m³ beschikbaar is;*
 - *De bodem van de voorziening reikt niet dieper dan het oorspronkelijk maaiveld;*
- *De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen 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.

Naar aanleiding van dit ongunstig advies van **Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid**, werd op 21 mei 2024 door de aanvrager een wijzigingsverzoek ingediend met aangepaste plannen en verantwoordingsnota. Op 21 mei 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Na ontvangst en onderzoek van deze aangepaste plannen en nota, gaf **Provincie Oost-Vlaanderen – Integraal Waterbeleid** opnieuw een **ongunstig** advies op 24 mei 2024 onder ref. M02\Dossiers\43588\AP (zie integraal advies op omgevingsloket):

Ongunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van 3 D met als voorwerp 'het bouwen van een meergezinswoning, aanleggen collectieve groenzone en plaatsen waterpomp' op percelen gelegen te Gent, omwille van een onredelijke korte termijn waarbinnen het wijzigingsverzoek moet worden beoordeeld.

Na ontvangst van dit ongunstig advies omwille van onredelijke korte adviestermijn, werd de adviestermijn verlengd.

Na bijkomend onderzoek van de aangepaste plannen en nota, gaf **Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** een **voorwaardelijk gunstig** advies op 3 juni 2024 onder ref.

M02\Dossiers\43588\AP

(zie integraal advies op omgevingsloket):

In dit dossier werd op 16 mei 2024 ongunstig advies verleend door de dienst. Met de gewijzigde projectinhoud van 21 mei 2024 wenst de aanvrager tegemoet te komen aan dit eerder verleend advies.

Motivering

Het hemelwater van een deel van het toegangspad en de brandweerweg ten westen van het gebouw (= 160 m²) wordt opgevangen en afgeleid naar een voorziening. Bij de dimensionering van deze voorziening moet daarmee rekening worden gehouden.

Het hemelwater van 123 m² verhard grondoppervlak (= toegangspad naar fietsberging + deel van het toegangspad en de brandweerweg ten westen van het gebouw) kan op natuurlijke wijze infiltreren in een randzone. Indien voldaan is aan de voorwaarden vermeld in de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden.

Uit de plannen aangeleverd bij de gewijzigde projectinhoud van 21 mei 2024 blijkt dat hieraan wordt voldaan.

Er wordt 1133 m² nieuwe dakoppervlakte aangelegd. Aangezien de plaatsing van een hemelwaterput volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening verplicht is, kan het voorgestelde dakoppervlakte van 768 m² in mindering worden gebracht om de infiltratievoorziening te dimensioneren, dit werd aangetoond aan de hand van een Sirioberekening. Dit kan enkel op voorwaarde dat er minstens aanvoerleidingen worden aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine is gepland van elke aan te sluiten woongegelegenheid.

Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering rekening houdt met de locatiespecifieke kenmerken van het gebied. Deze zijn de infiltratiecapaciteit en de grondwaterstand, die over het algemeen worden afgeleid uit de bodemkaart (textuur Z - zand,

drainageklasse d). In het kader van de aanvraag werden infiltratieproeven en grondwaterpeilmetingen uitgevoerd.

De locatiespecifieke voorwaarden zijn gebaseerd op het provinciaal beleidskader wateradviezen dat u terugvindt op www.oost-vlaanderen.be/water.

De bodem van de infiltratievoorziening (9,20 m TAW) reikt minder diep dan het oorspronkelijk maaiveld en bevindt zich boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (ca. 6,39 m TAW). Er wordt 100% ingezet op infiltratie aangezien de gemeten infiltratiecapaciteit gemiddeld 1031 mm/u bedraagt. Dit wordt voldoende aangetoond door de aanvrager.

De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van 525 m² met een infiltratie-oppervlakte van minstens 800 m²/ha en een buffervolume van minstens 330 m³/ha. Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 42 m² en een volume van minstens 17,3 m³, hieraan wordt voldaan.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van 3 D met als voorwerp 'het bouwen van een meergezinswoning, aanleggen collectieve groenzone en plaatsen warmtepomp' op percelen gelegen te Gent, onder de hierna vermelde voorwaarden.

Indien u akkoord gaat met deze voorwaarden, vragen wij u deze over te nemen in het besluitgedeelte van de vergunning, en niet enkel te verwijzen naar ons advies.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- De op het plan aangeduide verharding die afwatert naar een randzone moet als volgt worden aangelegd:
 - De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt;
 - Er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken.

Voorwaarden inzake vermindering in rekening te brengen dakoppervlakte door hergebruik:

- De vermindering van de in rekening te brengen dakoppervlakte is enkel van toepassing bij een hergebruik dat jaarrond is en structureel. Van zodra aan deze voorwaarden niet meer is voldaan, dienen de nodige stappen te worden gezet om de infiltratievoorziening aan te passen rekening houdend met het verminderde hergebruik en de dimensioneringsvoorschriften die nodig zijn om het effect van verharding op het watersysteem voldoende te milderen.

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen

- De voorziening moet worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:
 - een infiltratieoppervlakte van minstens 42 m² en een infiltratievolume van minstens 17,3 m³;
 - de bodem van de infiltratievoorziening bevindt zich minder diep dan het oorspronkelijk maaiveld;
- De capaciteit van de voorziening dient te allen 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

4.6. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 21 mei 2024 onder ref. AD-21-1014 – 2de adviesaanvraag:

Drinkwater

Om de private verkaveling op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding tot in de volledige verkaveling.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

- *De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte (prijzen 6 maand geldig) zal de verkavelaar het voorschot (of forfaitair bedrag) storten. Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.*
- *De offerte wordt opgemaakt uitgaande dat binnen de projectzone van de ingediende verkaveling/ontwikkeling geen vervuiling aanwezig is in de ondergrond. Indien deze zone van de verkaveling gekend staat als een risicogrond bij OVAM, vragen wij u ons alle informatie te willen bezorgen zodat wij u afhankelijk van de graad van vervuiling een aangepaste offerte kunnen bezorgen die rekening houdt met geschikte materialen en met de extra voorzorgsmaatregelen die moeten worden genomen voor de aanleg en exploitatie van de drinkwaterleiding. In het bijzonder is het voorafgaandelijk ter beschikking stellen van de preventierichtlijnen voor aanleg en exploitatie een bindende voorwaarde om de aanleg van drinkwater-leidingnet aan te vatten.*
- *De hele site is een private eigendom waarbij onderstaande regel van toepassing is: De eigenaar(s) verlenen een erfdienstbaarheid aan Farys voor het plaatsen en onderhoud van de drinkwaterdistributieleidingen en een recht van doorgang ten aller tijde. De erfdienstbaarheid dient in de aktes te worden opgenomen. Voor drinkwater is eerder reeds een uitbreidingsproject opgestart met als dossiernummer DOM-061/20/064-D. Dit is reeds vergund onder OMV_2021073440. De verantwoordelijke projectcoördinator hiervoor is Antoon Bruylandt. Email: Antoon.Bruylandt@farys.be Gelieve u tot de verantwoordelijke projectcoördinator te richten voor verdere vragen en inlichtingen betreffende dit project.*

Verder hebben we geen opmerkingen en/of bezwaren voor de nieuwbouw van een meergezinswoning met 48 wooneenheden (type appartementen), parkeerniveau voor auto's en fietsen, inclusief technische ruimtes, onder het gebouw, alsook de aanleg van een collectieve groenzone.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de Stad Gent ligt de bouwaanvraag in het collectief te optimaliseren buitengebied. Dit klopt echter niet meer. In de zone van de geplande bouwwerken ligt echter reeds een gescheiden stelsel dat via pompstation aansluit op een gescheiden stelsel aan de overzijde van de Adolphe Pégoudlaan. Deze riolering is afwaarts

uiteindelijk aangesloten op de RWZI van Gent. Dus dit deel van The Loop is reeds aangesloten als centraal gebied.

Bij de aanleg van de Raymonde de Larochelaan zijn reeds huisaansluitingen voorzien die moeten herbruikt worden voor de aansluiting van de aanvraag.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

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

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

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. De inhoud van de tank bedraagt 300 l per IE (inwoner equivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2.000 liter, waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

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

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Specifieke bemerkingen op het dossier

De aanvraag betreft een aanvraag voor nieuwbouw van een meergezinsgebouwen, type appartementen en een parkeerniveau voor auto's en fietsen. Er worden 48 wooneenheden voorzien en één nevenfunctie. Het project is een sluitsteen van een totaal project genaamd Vossenbos. De aanvraag ligt binnen een goedgekeurde verkavelingsaanvraag.

Naast de site zijn de gebouwen 1 t/m 6 reeds in uitvoering. Alsook het bluswaterreservoir.

De volledige site blijft privaat. De ontwikkeling maakt deel van een vroegere verkavelingsaanvraag van de site en bouwaanvraag van de eerste gebouwen binnen deze site. Binnen deze ontwikkeling was een infiltratievoorziening voorzien volgens de oude GSVH 2014. Echter deze infiltratievoorziening is niet voorzien voor gebouw 7. Er wordt dus een bijkomende infiltratievoorziening voorzien links van dit gebouw. De overloop van de wadi sluiten aan op de reeds voorziene huisaansluitputjes in de Raymonde De Larochelaan.

Ook het laatste gebouw werkt onafhankelijk van de andere gebouwen. Er wordt een afzonderlijk hemelwaterput en afzonderlijke infiltratievoorziening voorzien. Er wordt volgens het rioleringsplan "BA_VOS7_P_N_07_niveau-1" herbruik voorzien "volgens laagwaardig

residentieel gebruik". Het is niet duidelijk wat men hiermee bedoelt. De overlopen getekend op dit plan stemmen niet overeen met de aangeduide overlopen van het omgevingsplan.

Op detail van de overstortconstructies is nog niet geheel duidelijk hoe het maaiveldpeil hier rond zal afgewerkt worden.

Volgens de verordening moeten volgende gegevens van de infiltratievoorziening vermeld worden op de plannen: de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale aangesloten horizontale dakoppervlakte, de verharde grondoppervlakte in vierkante meter en de locatie en niveau van de overloop. Deze gegevens staat wel op rioleringsplan van het gebouw, maar niet het inplantingsplan "BA_Riolering_P_N", waarbij de aansluiting op openbaar domein zijn voorzien.

Volgens plan "BA_Riolering_P_N" wordt een overstortleiding van de infiltratievoorziening voorzien in dia 250. De aansluitleiding van het huisaansluitputje naar de riolering betreft echter een dia 160 mm. Gelieve aan te tonen via sirio dat een dia 250 mm noodzakelijk is.

De roostergoot die voorzien is voor de opvang van regenwater op de private toegangsweg dient volledig privaat te worden voorzien. Gezien de opvang van dit regenwater dient de infiltratievoorziening gedimensioneerd te worden rekening houden met dit regenwater.

Afvalwater

Volgens plan "BA_Riolering_P_N" wordt het afvalwater van het gebouw mee aangesloten op de septische put. Dit is niet aanvaardbaar.

Al het water van de toiletten moet worden aangesloten op de septische put. Het afvalwater wordt aangesloten op de overloop van de septische putten. Het afvalwater wordt NIET aangesloten op de septische put. De ontwikkeling bevindt zich in een zone "Centraal gebied".

Op plan BA-Riolering_PRD_BN_D2" wordt een peil van het huisaansluitputje vermeld van 7.58 mTAW. Dit zou een diepte van 2.00 bedragen tov huidig maaiveldpeil. Farys kan dit niet bevestigen dat dit daadwerkelijk zo is. De diepte van een huisaansluitputje bedraagt normaal - 0.80m. Dit wordt best voor de start van de werken onderzocht en bevestigd.

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

Indien de DWA-aansluitingen niet mogelijk is graviteit dient een privaat pompstation te worden voorzien. Het private pompstation moet zo voorzien worden dat geen geurhinder kan ontstaan. Hiervoor verwijzen we naar onze site

file:///H:/My%20Documents/Downloads/Richtlijnen_geurhinder_Gent.pdf.pdf

De gravitaire aansluiting dient minstens 5 m te bedragen.

Er worden geen terugslagkleppen toegelaten op de openbare huisaansluitputjes. Deze moeten voorzien worden op het private stelsel.

Besluit

Het ontwerp wordt als volgt geadviseerd " gunstig met voorwaarden"

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- *de diameter van de overloop van de septische put wordt best voorzien op de diameter van het bestaande huisaansluitputje, zodat geen knijp ontstaat.*
- *Het afvalwater moet worden aangesloten op de overloop van de septische put en niet op de septische put.*
- *Voor de start van de werken dient het niveau van het DWA-putje te worden nagezien. Een diepte van 2m wordt niet gegarandeerd door Farys. Farys kent de diepte niet. De diepte van het bestaande putje is bindend en kan niet worden aangepast.*
- *De diameter van de overstortleiding van de infiltratievoorziening wordt best voorzien op de diameter van het huisaansluitputje zodat geen knijp ontstaat.*
- *Er dient steeds gravitair te worden aangesloten op de bestaande huisaansluitputjes.*
- *Een plan inzake afzetten van de infiltratiezone dient steeds zichtbaar op de werf aanwezig te zijn tijdens uitvoering van de werken (uithangen in de werfkeet). Farys kan sporadisch controle doen op de werf ter controle dat dit gevolgd wordt door de aannemer bouwwerken.*

4.7. FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 22 april 2024 onder referentie 5000066247:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

- *Er zijn reeds bijkomende laagspanningkabels aangelegd in dit project voor het laatste gebouw.*
Afhankelijk van de vermogens kan de oprichting van een klantencabine ook nog.
- *Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.*
- *Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.*

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000066247. Samen zullen we uw project verder bespreken.

Opmerking nav dit advies: *In de omgevingsvergunning voor de overige 6 meergezinswoningen (OMV_2021073440) werd als bijzondere voorwaarde opgenomen dat de geplande gascabine NIET op kavel 11, naast de ondergrondse containers voor vuilophaling mag worden ingericht. De gascabine moet geïntegreerd in de footprint van de gebouwen ingericht worden en dit binnen fase 1. Deze voorwaarde blijft onverminderd van toepassing.*

Indien voor het sluitstuk van het totaalproject alsnog de plaatsing van een nutscabine vereist zou zijn, moet deze geïntegreerd worden in de footprint van de bebouwing. Dit wordt eveneens als bijzondere voorwaarde opgelegd bij voorliggende aanvraag.

4.8. WYRE

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 22 april 2024:

Netuitbreiding nodig:

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

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

- *Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*
- *De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij: Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10 - cbs@wyre.be.*
- *Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.*
- *Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*
- *Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*
- *Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

4.9. PROXIMUS

Geen tijdig advies van **Proximus**. De adviesvraag is verstuurd op 19 april 2024. Op 28 mei 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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 zone z5a voor kantoorachtigen, wonen en natuur.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 2019 SDW 302/00 van 22/10/2020). De aanvraag heeft betrekking op lot 1 tot en met lot 11. De zonering volgens deze verkaveling is een projectzone voor meergezinswoning (lot 1 tot en met 7), een projectzone voor circulatieruimte (lot 8), groenzones (lot 9 tot en met 11) en zone voor te behouden bos (lot 12).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Voetgangers kunnen het dek zowel bereiken via de trappen als via de padenstructuur door het privaat park vanaf Raymonde de Larochelaan. De padenstructuur volgt een lichte helling zodat het dek bereikt kan worden zonder trappen. Bij inrichting van deze padenstructuur in de collectieve private groenzone moeten de paden zo aangelegd worden dat op een vlotte en veilige manier het dek bereikt kan worden en dit conform de Gewestelijke verordening toegankelijkheid. Dit wordt hernomen als bijzondere voorwaarde. Aan de zijde van het bos is er de mogelijkheid om de toegangen te bereiken via de fietsenstalling. De fietsenstalling geeft namelijk uit op de lift in de (half-) ondergrondse parking.

Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden, is het ontwerp in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg: de Raymonde de Larochelaan.

Het fietspad, het voetpad en de groenstrook langsheen de Raymonde de Larochelaan moeten nog aangelegd worden; dit werd in de vorige vergunning als last opgelegd (vóór ingebruikname van het eerste gebouw op deze site).

5.5. Archeologienota

Van de archeologienota met kenmerk <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/8739> werd akte genomen op 5/10/2018. Op basis van de archeologienota werd geconcludeerd dat er geen verder vooronderzoek vereist is. Er moet geen programma van maatregelen voor verder archeologisch onderzoek opgesteld worden. Wel wordt gewezen op de wettelijke verplichting om bij het aantreffen van archeologische sporen/vondsten tijdens de werken, melding te doen bij Onroerend Erfgoed.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel braakliggend.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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

Met voorliggende aanvraag wordt een meergezinswoning gebouwd met een horizontale dakoppervlakte van 985,6 m² met een bijkomend terrasoppervlak van 147,2 m². De oppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 1132,8 m².

Hierdoor moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 113 280 l. Er wordt een hemelwaterput geplaatst met een inhoud van 115 000 l, wat volstaat.

Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte. Bij meergezinswoningen geldt dat per overschreden schijf putvolume van 5000 liter er minimaal één wooneenheid op de hemelwaterput wordt aangesloten, met een minimum van één, voor zover er voldoende wooneenheden aanwezig zijn.

Als de inhoud 4.000 l of 8.000 l bedraagt, moet je minstens één appartement aansluiten.

Als de inhoud 10.000 l of 12.000 l bedraagt, moet je minstens twee appartementen aansluiten. Als de inhoud 15.000 l of 16.000 l bedraagt, moet je minstens drie appartementen aansluiten enzovoort.

Dit betekent dat 23 appartementen moeten worden aangesloten. Hier wordt aan voldaan. Hergebruik wordt toegepast voor toiletten en wasmachine binnen de wooneenheden.

De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van 525 m² met een infiltratie-oppervlakte van minstens 800 m²/ha en een buffervolume van minstens 330 m³/ha. Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 42 m² en een volume van minstens 17,3 m³, hieraan wordt voldaan.

De bodem van de infiltratievoorziening (9,20 m TAW) reikt minder diep dan het oorspronkelijk maaiveld en bevindt zich boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (ca. 6,39 m TAW). Er wordt 100% ingezet op infiltratie aangezien de gemeten infiltratiecapaciteit gemiddeld 1031 mm/u bedraagt. Dit wordt voldoende aangetoond door de aanvrager.

Mits de bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van Provincie Oost-Vlaanderen – Waterbeleid strikt worden nageleefd, kan worden aangenomen dat het project in overeenstemming is met de GSVH.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

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

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

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

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

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

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Advies van Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2023171072, betreft het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 48 wooneenheden met ondergrondse parkeerruimte en de aanleg van een collectieve groenzone en het exploiteren van een warmtepomp en een bronbemaling voor de uitvoering van de liftput, door 3 D nv, gelegen te Raymonde de Larochelaan , 9051 Gent.

Voorliggende aanvraag kent een lange historiek, en kadert in de ontwikkeling 'Vossenbos'. In 2018 waren gesprekken met de Kwaliteitskamer, waarbij de bespreking van de private woonontwikkeling werd besproken op 26/04/2018. Op 23/08/2018 werd het sociaal woonproject voorgelegd ter advisering.

In 2021 werden gesprekken met Sogent voorgezet. Eind 2023 werd de update voorgelegd via email aan Team Stadsbouwmeester, waar op volgend een gunstig advies voor werd gegeven.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Het sociaal woonproject pas zich stedenbouwkundig in in de slingerende figuur achter het Vossenbos, waarbij de voorzijde wordt geflankeerd door een onthalende groenruimte, met open spel- en ontspanningsplekken, omgeven door bomen. De begrenzing met de Raymonde de Larochelaan wordt opgebouwd met een Elzenrij en denser groen. Achter wordt het project begrensd met denser groen. Op deze plek wordt hiermee een kwalitatieve woonomgeving opgebouwd. Architecturaal wordt een verzorgd gebouw voorgesteld, met enerzijds een heldere planopbouw, duidelijke en leesbare entree met daaraan geschakeld de circulatiekernen, met woonunits die zich ofwel naar de parkzijde, of naar boszijde richten. Het volume wordt geritmeerd opgebouwd onder vier bouwlagen, met koppen die het volume in massiviteit flankeren. Het centrale deel is meer open opengewerkt, waarbij tussen de horizontale lijnen van de terrassen een bewegende gevellijn wordt voorgesteld. Dat aspect wordt in de materialisatie versterkt door het gebruik van groen metselwerk, in verschillende tinten. Op de kop met de Larochelaan bevindt zich een handelsruimte, die zich kenbaar maakt via de raamtypologie op het gelijkvloers. Er ligt een kwalitatief en helder project voor, verzorgd opgebouwd en mooi gedetailleerd. De architectuur zoekt op eigen wijze verbinding met de andere gebouwen in de cluster. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

De adviezen van de Kwaliteitskamer is bijgevoegd als bijlage.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het

voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

In onderstaand hoofdstuk wordt aanvullend een beknopte aftoetsing gedaan van de goede ruimtelijke ordening.

Programma en woonkwaliteit

In de meergezinswoning worden 48 appartementen en één nevenfunctie (handel) ingericht. De nevenfunctie is een kleinschalige handelsruimte en wordt voorzien in de sokkel van het gebouw aan de zijde van de Raymonde de Larochelaan. De appartementen beschikken over een mix aan 1, 2 en 3-slaapkamerappartementen, hoewel er een overwicht aan appartementen met éénslaapkamerappartementen wordt voorzien. Desondanks beschikt nog een aanzienlijk aandeel van de appartementen over twee of drie slaapkamers en wordt hiermee toch een zekere mix bereikt. Elk appartement beschikt bovendien over een terras dat direct wordt gekoppeld aan de leefruimtes. De voorziene ramen zijn verdiepingshoog (met uitzondering van de ramen in de kopvolumes) waardoor kan worden aangenomen dat voldoende rechtstreeks licht naar binnen wordt gebracht. De woonkwaliteit is positief.

Inplanting en omgevingsaanleg

De clustering van gebouwen gebeurt in een slingervorm die rond het te behouden bos wordt gepositioneerd. Deze inplanting creëert openheid naar de collectieve parkzone tussen de meergezinswoningen en de Raymonde de Larochelaan. De geplande meergezinswoning vormt het sluitstuk van deze slingerbeweging en maakt de logische connectie met de Raymonde de Larochelaan. Deze inplanting is reeds vastgelegd in de goedgekeurde verkaveling.

De omgevingsaanleg maakt een goede connectie mogelijk voor de actieve weggebruiker naar het westelijke openbaar fietspad, naar de Raymonde de Larochelaan en naar het collectieve, private binnengebied. Door naast een trap vanuit de Raymonde de Larochelaan ook een hellend pad te voorzien, wordt het dek ook vanuit het oogpunt van de integrale toegankelijkheid voldoende bereikt.

De verharding wordt tot een aanvaardbaar minimum beperkt. Aan de westelijke zijde wordt het toegangspad vanaf het openbaar fietspad gecombineerd met de brandweerweg.

Architectuur en vormgeving

Voor wat betreft architectuur en vormgeving wordt gebruik gemaakt van sobere en hedendaagse materialen. Voor de beoordeling van de architecturale waarde van het ontwerp wordt verwezen naar het advies van Team Stadsbouwmeester.

Mobiliteit

Het project Vossenbos werd in globo voorbesproken met het Mobiliteitsbedrijf, maar voorliggend deel werd niet apart voorbesproken. Alle parkeerplaatsen bevinden zich onder het gebouw in de centrale parkeersokkel die 1 inrit en 1 uitrit heeft naar de Raymonde de Larochelaan. Bij de integrale voorbespreking in 2021 werd afgesproken (cfr OMV 2021073440) dat de 48 sociale appartementen samen 20 parkeerplaatsen nodig zouden hebben, plus 1 plaats voor de winkelruimte op de kop. Bezoekers worden doorverwezen naar de bezoekersparkings. Tegenover Vossenbos wordt nog een nieuw parkeergebouw ingepland waar de bezoekers per auto terecht kunnen. Voor de fietsstalplaatsen moet men er 1 per bewoner voorzien, en deze stallingen takken rechtstreeks aan op de fietsroute die de R4 (en het station/ binnenstad) aan de Raymonde de Larochelaan koppelt.

In dit project worden 21 autoparkeerplaatsen voorzien. We wijzen er hier wel op dat deze private parking in principe geen bezoekersplaatsen omvat.

Er moeten minimaal 124 fietsenstallingsplaatsen voorzien worden voor de bewoners en minimaal 1 extra voor de werknemer van de commerciële ruimte, plus 5 plaatsen voor de bezoekers van de bewoners en 2 voor de bezoekers van de handelszaak. Van de 125 plaatsen voor bewoners en werknemers dient 10% van de plaatsen ingericht te worden voor buitenmaatse fietsen, wat resulteert in minimaal 13 bakfietsplaatsen en 112 gewone plaatsen. De bezoekersplaatsen mogen in openlucht gerealiseerd worden. Hier wil men de 7 gevraagde plaatsen reduceren tot 5, aangezien er een overlap zal zijn in gebruik van deze stalling.

De ingetekende fietsenstalling heeft 105 plaatsen in de parkeergarage (96 gewone en 9 buitenmaatse) en 20 plaatsen op niveau 0 (17 gewone en 3 buitenmaatse). Het aantal is correct, maar men heeft de plaatsen voor buitenmaatse fietsen foutief naar beneden afgerond in plaats van naar boven. Dit moeten er 13 worden.

Uitvoering van de stalling:

De stallingsplaatsen hebben voldoende hart-op-hart afstand (40 cm volgens de huidige richtlijnen), maar de (tussen)afstanden in de lengte zijn onvoldoende. Men stelt dat 'de fietsen wat compacter gestald worden dan voorgeschreven in de Richtlijnen Fietsenparkings', maar aangezien dit een officieel document is, goedgekeurd in de Gemeenteraad, is dit wel degelijk bindend. Deze onderlinge afmetingen zijn nodig om een comfortabele fietsenstalling te realiseren, waarbij de gebruikers niet constant op elkaar moeten wachten om een fiets in een rek te plaatsen of eruit te halen.

Algemeen worden alle fietsen te kort ingetekend: een klassieke fiets tekent men op lengte 1,63 m waar dit 2 m moet zijn, en een bakfiets wordt op 2,43 i.pl.v. 2,50 m ingetekend. Zeker voor de gewone fietsen is dit een misleidende intekening die niet overeenkomt met de realiteit.

Voor de fietsenstalling op niveau -1 zijn er de volgende opmerkingen:

- Het is een stalling met 105 fietsen. Vanaf 100 fietsen moet de hoofdgang minimaal 3 m breed zijn. Hier is de hoofdgang in realiteit ca 1,40 m breed.
- Alle fietsen zijn te kort ingetekend, in het bijzonder de gewone fietsen, die op 1,63 m ingetekend staan i.pl.v. op 2 m

Deze intekening is onbruikbaar en mag zeker niet als dusdanig uitgevoerd worden.

Gezien het feit dat de parkeerrichtlijnen vanaf 1/8/2024 verankerd zijn in het ABR, en dat er dan iets lagere aantallen fietsen vereist zijn voor sociale huisvesting, maken we hier de herberekening van de ingeplande oppervlakte met de vereisten die dan geldig zullen zijn. In deze nieuwe parkeerrichtlijnen hanteert men voor deze doelgroep 1 fietsstalplaats per slaapkamer, ook voor de 1^{ste} slaapkamer. Hieruit volgt dat het aantal vereiste stallingsplaatsen dan herberekend kan worden naar 76 fietsen + 1 voor de werknemer van de commerciële ruimte, of 77 in totaal. Hiervan moeten er 8 buitenmaatse afmetingen hebben, en 69 zijn gewone stallingen. Het aandeel bezoekersstallingen wordt dan wel opgetrokken van 0,1 naar 0,2 per wooneenheid, wat impliceert dat men 10 bezoekersstallingen dient te voorzien. Van deze laatste kan men er 5 vooraan plaatsen (die dienen dan meteen voor de 2 nodige plaatsen voor de commerciële ruimte), en moeten er 5 bij de ingang van de appartementen geplaatst worden. Door deze afwijking toe te staan kan men de 2 fietsenstallingen herintekenen met ruimte voor minimaal 77 fietsen, waarbij de absolute voorwaarde is dat alle tussenafmetingen gerespecteerd worden, inclusief de vergrote hart-op-hart afstand die van 40 naar 50 cm gaat.

Door het aantal fietsen in de parking op -1 terug te brengen tot minder dan 100, blijft de toegangsweg van 2 m breed voldoende.

Gunstig mobiliteitsadvies indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er wordt toegestaan dat men qua aantallen fietsenstallingen voor de bewoners zich reeds ent op de nieuwe richtlijnen die vanaf 1/8/2024 in voege zullen zijn, waardoor er minder fietsen moeten voorzien worden (77 inpandige, waarvan 8 buitenmaatse)
- De inrichting van de fietsenstallingen wordt opnieuw ontworpen conform de vereiste afmetingen en tussenmaten, inclusief de hart-op-hart afstand van 50 cm voor gewone fietsen (hoog-laag rek)
- Het aantal fietsenstallingen voor bezoekers wordt naar 10 stuks gebracht, wat dan het minimum is voor de sociale huisvesting. De 2 benodigde plaatsen voor de commerciële ruimte mogen nog steeds in dubbelgebruik voorzien worden.
- Indien er na deze herintekening nog ruimte beschikbaar zou zijn in de fietsenstallingen, worden hier extra rekken geplaatst, opdat het aantal fietsen toch gemaximaliseerd kan worden.

Conclusie

De geplande woonontwikkeling werd grondig bestudeerd in de inrichtingsstudie, het voorafgaand stedenbouwkundig onderzoek en werd ook stedenbouwkundig vastgelegd in de vergunde verkavelingsvergunning. Omwille van voormelde redenen is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

bodem en grondwater

Tijdens de bouwfase dient er een tijdelijke waterpeilverlaging voorzien te worden voor de uitvoering van de liftput.

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

Volgens het aanvraagdossier:

De bouwput voor de lift zal een afmeting hebben van ca 5 op 5 meter en zal 3,5 meter diep zijn. Er zal bemaald worden op een diepte van 5,1 m onder het maaiveld. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 1,2 m³/uur. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in het aanpalend broekbos (infiltratie).

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 bemalingswater wordt geleid naar het aanpalende (broek)bos. Waar het normaliter kan infiltreren.

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

- het merk en serienummer

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

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

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

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

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

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken. Er mag niet dieper bemaald worden dan strikt noodzakelijk (50 cm onder de noodzakelijke diepte van de bouwput).

Wateroverlast

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

Bodem/grondwaterverontreiniging

De decretale bodemonderzoeken en de PFAS no regret zones binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend in de bemalingsstudie. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft.

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.

Fauna en flora

Het water afkomstig van de bemalingsactiviteiten worden geïnfiltreerd in het naastgelegen (broek)bos waardoor verdroging van het biologisch waardevol gebied vermeden kan worden.

Geluid

De bemalingspompen zullen gedurende minstens 3 maanden continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen

worden opdat geluidshinder voor de buurt minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als opmerking.

De warmteproductie voor het project zal gebeuren d.m.v. een lucht-water warmtepomp. De opstelling van de compressor wordt voorzien in een technische ruimte (kelderverdieping). De condensor (koeltafel/drycooler) zal in het midden van het dak opgesteld worden. De nodige toevoer- en afvoerroosters zullen als akoestisch rooster uitgevoerd worden. De warmtepomp zullen door middel van geïsoleerde kanalen en de nodige akoestische dempers op de afvoerrooster aangesloten worden.

Alle technische installaties worden op aangepaste sokkels en indien nodig trillingsdempers geplaatst om trillingen naar de omgeving en het gebouw te verminderen.

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

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

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

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

Dit wordt als opmerking opgenomen.

Lucht

Het gebruikte koelmiddel in de warmtepomp/leidingen is R410A. De totale installatie zal 67,6 kg R410A bevatten of het equivalent van 133,2 ton CO₂.

De warmtepomp dient onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II. 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. Een logboek moet bijgehouden worden.

Dit wordt opgenomen als opmerking.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, de gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch en stedenbouwkundig in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp Lucht Water in split opstelling Nieuw	200 kW
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van	5000 m ³ /jaar

	bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m ³ per jaar) TIJDELIJKE grondwaterpeilverlaging voor de uitvoering van de liftput Nieuw	
--	--	--

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023171072 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- 20180426_DO_KK_advies_vossenbos.pdf (deel van de beslissing)
- 20180823_DO_KK_advies_Vossenbos SHM.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 48 wooneenheden met ondergrondse parkeerruimte en de aanleg van een collectieve groenzone en het exploiteren van een warmtepomp en een bronbemaling voor de uitvoering van de liftput aan 3 D nv (O.N.:0448341027) gelegen te Raymonde de Larocheaan zn, 9051 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 Vossenbos - fase 3 - milieulijk met inrichtingsnummer 20231221-0080 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp Lucht Water in split opstelling Nieuw	200 kW

53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m ³ per jaar) TIJDELIJKE grondwaterpeilverlaging voor de uitvoering van de liftput Nieuw	5000 m ³ /jaar
-----------	--	---------------------------

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Bijzondere voorwaarde voor de geplande werken:

Externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 mei 2024 met kenmerk 050298-010/PV/2024).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 17 mei 2024, met kenmerk AV/411/2024/00553) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 21 mei 2024, met kenmerk AD-21-1014 – 2de adviesaanvraag) moeten strikt nageleefd worden.

In het bijzonder moeten volgende voorwaarden worden nageleefd:

- *de diameter van de overloop van de septische put wordt best voorzien op de diameter van het bestaande huisaansluitputje, zodat geen knijp ontstaat.*
- *Het afvalwater moet worden aangesloten op de overloop van de septische put en niet op de septische put.*
- *Voor de start van de werken dient het niveau van het DWA-putje te worden nagezien. Een diepte van 2m wordt niet gegarandeerd door Farys. Farys kent de diepte niet. De diepte van het bestaande putje is bindend en kan niet worden aangepast.*
- *De diameter van de overstortleiding van de infiltratievoorziening wordt best voorzien op de diameter van het huisaansluitputje zodat geen knijp ontstaat.*
- *Er dient steeds gravitair te worden aangesloten op de bestaande huisaansluitputjes.*
- *Een plan inzake afzetten van de infiltratiezone dient steeds zichtbaar op de werf aanwezig te zijn tijdens uitvoering van de werken (uithangen in de werfkeet). Farys kan sporadisch controle doen op de werf ter controle dat dit gevolgd wordt door de aannemer bouwwerken.*

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Provincie Oost-Vlaanderen - Integraal Waterbeleid** van 3 juni 2024 onder ref. M02\Dossiers\43588\AP moeten strikt worden nageleefd. In het bijzonder moeten volgende voorwaarden worden nageleefd:

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- *De op het plan aangeduide verharding die afwatert naar een randzone moet als volgt worden aangelegd:*
 - *De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt;*
 - *er worden geen boordstenen en geen afvoerkolken voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken.*

Voorwaarden inzake vermindering in rekening te brengen dakoppervlakte door hergebruik:

- *De vermindering van de in rekening te brengen dakoppervlakte is enkel van toepassing bij een hergebruik dat jaarrond is en structureel. Van zodra aan deze voorwaarden niet meer is voldaan, dienen de nodige stappen te worden gezet om de infiltratievoorziening aan te passen rekening houdend met het verminderde hergebruik en de dimensioneringsvoorschriften die nodig zijn om het effect van verharding op het watersysteem voldoende te milderen.*

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen

- *De voorziening moet worden aangelegd volgens de ingediende plannen, dit betekent:*
 - *een infiltratieoppervlakte van minstens 42 m² en een infiltratievolume van minstens 17,3 m³;*
 - *de bodem van de infiltratievoorziening bevindt zich minder diep dan het oorspronkelijk maaiveld;*
- *De capaciteit van de voorziening dient te allen 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*

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** van 30 mei 2024 moeten strikt worden nageleefd. ASTRID-indoorradiodekking is noodzakelijk.

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 22 april 2024 onder referentie 5000066247 moet worden nageleefd.

Het advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 22 april 2024 moet worden nageleefd.

Indien voor het sluitstuk van het totaalproject alsnog de plaatsing van een nutscabine vereist zou zijn, moet deze geïntegreerd worden in de footprint van de bebouwing.

Toegankelijkheid

De aanvraag moet blijvend in overeenstemming zijn met het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Bij inrichting van deze padenstructuur in de collectieve private groenzone moeten de paden zo aangelegd worden dat op een vlotte en veilige manier het dek bereikt kan worden en dit conform de Gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Mobiliteit

Gunstig mobiliteitsadvies indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De inrichting van de fietsenstallingen wordt opnieuw ontworpen conform de vereiste afmetingen en tussenmaten, inclusief de hart-op-hart afstand van 50 cm voor gewone fietsen (hoog-laag rek).
- In de inpandige fietsenbergingen moeten in totaal minimum 77 fietsen moeten worden voorzien, waarvan 8 buitenmaatse fietsen. Indien er na deze minimale invulling nog ruimte beschikbaar zou zijn in de fietsenstallingen, worden hier extra rekken geplaatst, opdat het aantal fietsen toch gemaximaliseerd kan worden.
- Het aantal fietsenstallingen voor bezoekers moet minimum 10 stuks bedragen. De 2 benodigde plaatsen voor de commerciële ruimte mogen nog steeds in dubbelgebruik voorzien worden. Dit betekent 5 plaatsen naast de toegangstrap en minimum 5 fietsenstallingen nabij de ingang tot de appartementen.

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 rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen). 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 voldoende grote septische putten.

De aanleg van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

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

Openbaar domein

Oprit:

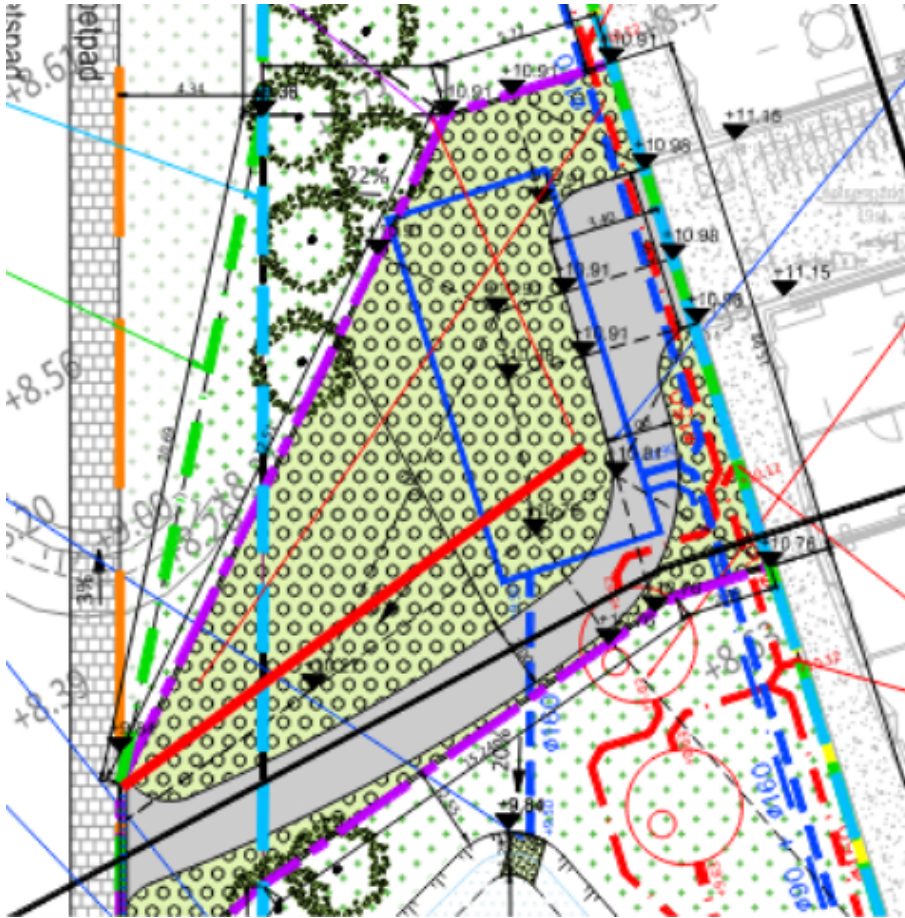
De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer.

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

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

Brandweeweg:

De oprit exclusief voor de brandweer in functie van de toegang naar het bluswaterreservoir dient beperkt te worden tot 4 meter breedte, het risico op foutief gebruik als parkeerplaats met een ontsluiting via een fietspad is te groot. In die zin is het plan aan te passen.



Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe **voorgevelvlak** de eigendomsgrens volgt. De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

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

De aanvraag voorziet de realisatie van een private woonwijk met private gemeenschappelijke infrastructuur van wegenis, riolering, nutsleidingen, groen met alle toebehoren. Om later eventueel in aanmerking te komen voor overdracht naar openbaar domein moet het binnengebied op dat ogenblik voldoen aan alle standaarden/richtlijnen wat betreft dimensionering en materiaalgebruik van wegenis, riolering, nutsleidingen, groen met alle toebehoren geldende voor infrastructuur gelegen binnen openbaar domein.

Indien hier niet aan voldaan is, zijn alle aanpassingen naar deze standaarden/richtlijnen een last van de eigenaar(s). De overdracht die hieruit volgt betreft het geheel van de infrastructuur, inclusief de gronden en geen onderdelen. Deze aanpassingen en overdrachten van infrastructuur, inclusief de grondoverdrachten, gebeuren kosteloos voor de stad. Alle lasten zijn te dragen door de eigenaar(s).

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

Bijzondere voorwaarde voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

BEPERKEN DEBIET BEMALING

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

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

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

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

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken. Er mag niet dieper bemaald worden dan strikt noodzakelijk (50 cm onder de noodzakelijke diepte van de bouwput).

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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Fietsveiligheid

Het fietspad naar de fietsenstallingen is voldoende breed (2m). Doch ter hoogte van de hoeken van de gebouwen moet de zichtbaarheid van de fietsers gecontroleerd worden. Indien het fietspad gelegen is langs een gesloten wand, is de kans groot dat fietsers uit tegengestelde richting tegen elkaar botsen. De zichtbaarheid van kruisende fietsers aan de hoeken van de gebouwen moet worden gecheckt.

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

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

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.

Huisnummering

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

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

BEMALING

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

De bemalingspompen zullen gedurende minstens 3 maanden continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor de buurt minimaal zou zijn.

WARMTEPOMP

De warmtepomp dient onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. 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 lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

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

Om de geluidshinder van de condensor (op het dak) tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_06240 - OMV_2023171072 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 48 wooneenheden met ondergrondse parkeerruimte en de aanleg van een collectieve groenzone en het exploiteren van een warmtepomp en een bronbemaling voor de uitvoering van de liftput - zonder openbaar onderzoek - Raymonde de Larochelaan, 9051 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023171072

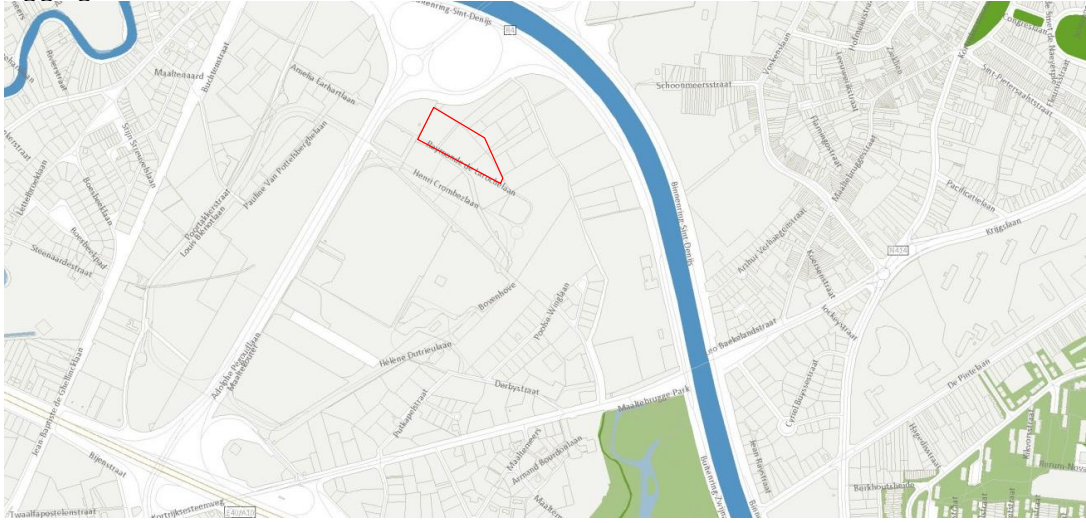
In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_VOS7_I_N_05_dek_inplantingsplan.pdf	4BL3mTfCFd3GeUOM7MGqVQ==
BA_Vossenbos fase 3_I_B.pdf	f6ist3D3tO6ejlYNr9NFdw==
BA_VOS7_I_N_06_parking_inplantingsplan.pdf	gFreGSAadqEn8SV/b9oUiA==
BA_VOS7_I_V_01_dek_vergunde_toestand.pdf	P0i9bpx/iTZZisHtuEYwag==
BA_Vossenbos fase 3_I_N.pdf	9q6TW3I9UHm3K1aCVDxy2Q==
BA_VOS7_I_V_02_parking_vergunde_toestand.pdf	k2uW8PjbsAkpdJ0sFf8B7A==
BA_VOS7_T_N_03_terreinsnede_A.pdf	b2omUk0Sc83cxT8Ebu4Pjw==
BA_Vossenbos fase 3_T_BN_T2.pdf	hnrVSIKP17CPF1iuSfVQ1w==
BA_VOS7_T_N_04_terreinsnede_B.pdf	JDSOQBm195jOXtdYwNwKKQ==
BA_Vossenbos fase 3_T_BN_T1.pdf	7HK3IYWIXcxTCbAUvPROw==
BA_Vossenbos fase 3_L.pdf	aJ1HVFnsGtVF85eOa1CVJQ==
BA_VOS7_L_legende.pdf	L9PIIHftzUpSErHVEQrkw==
BA_Riolering_D_N_OV1.pdf	fhZVYftmRMMQVOtmdPJdHA==
BA_Riolering_D_N_Uitstroom in wadi.pdf	V4PcC6lzkuUMwyk03Sxr8g==
BA_VOS7_P_N_09_niveau_1.pdf	tPf00hP6F5KMftwKLY9EGg==
BA_Verharding_P_B.pdf	bSONs6GGGOXYCKpmyHcHMoA==
BA_Verharding_P_N.pdf	l0yG4J/CpOMSmbb6m4kiUQ==
BA_VOS7_P_N_12_niveau_dak.pdf	xSgdWSUMMvnA9YKZ7BNlzw==
BA_VOS7_P_N_08_niveau_0.pdf	1agQ0rVcSsKG0/YesE3ucw==

BA_VOS7_P_N_07_niveau_-1.pdf	kGgLAC5KQkmRgqK67arBTw==
BA_Riolering_P_N.pdf	4QkFaU40D37h2g6jKl3tGg==
BA_VOS7_P_N_11_niveau_3.pdf	arAwxz9ozl5wmkJ+ynS2lg==
BA_Riolering_P_B.pdf	gTw3RdosgdEjOiZSTulvHw==
BA_Terreinaanleg_P_N.pdf	BL6ORYjc7f1NRo4hL+GQMw==
BA_VOS7_P_N_10_niveau_2.pdf	qm+bweVnmk6TjGISk3mmnw==
BA_Terreinaanleg_P_B.pdf	B5QgZ5V7NTnQZ4ZSMWMnRg==
BA_VOS7_G_N_14_gevel_west.pdf	czp9QLtqwIXe0ZHROPwKJw==
BA_VOS7_G_N_13_gevel_oost.pdf	ahe3nkPEL0Dnr72KPRMHlg==
BA_VOS7_G_N_16_gevel_noord.pdf	NUyXStOejdWBxAmso3A9LQ==
BA_VOS7_G_N_15_gevel_zuid.pdf	0VEJLeTjMTUGetBljuXxhw==
BA_VOS7_S_N_17_snedes_A.pdf	+vPRGajFii3/BX4M5VJyOg==
BA_VOS7_S_N_18_snedes_B.pdf	D00xd+SunButbnPjgStsig==

Kwaliteitskamer Gent 26/04/2018

1.	INLEIDING
1.1	Projectnaam: Vossenbos Ontwerper: URA – ECTV - architecten de vylder vinck taillieu - Denis Dujardin Bouwheer/opdrachtgever: SOgent / ontwikkelaar 3D (real estate)
	<p>Ligging:</p> 
1.2	Inleiding project + historiek
	<p>In het noordoosten van het projectgebied The Loop wil sogent een nieuwe stadsdeel realiseren met woningen. Het gaat om de zone gelegen tussen de Ringvaart, het Vossenbos en de Raymonde de Larocheaan, vlakbij het Algemeen Ziekenhuis Maria Middelaars. Binnen deze zone kan er volgens het Ruimtelijk Uitvoeringsplan tot 22.500 m² residentieel vastgoed gerealiseerd worden. Het kan daarbij gaan om appartementen tot vier bouwlagen hoog. In totaal komen er dan een 180-tal appartementen met terrassen.</p> <p>Via een selectie-, toewijs- en onderhandelingsfase heeft sogent de partner aangeduid, die vervolgens via opstalrecht de woningbouw mag realiseren.</p> <p>Ten noorden van de woonzone bevindt zich het Vossenbos. Dit waardevol stukje groen zal door de projectpartners opgewaardeerd worden. Een natuurinrichtingsplan wordt hiervoor uitgewerkt, met integratie van een fietsdoorsteek en een duinenlandschap. Sinds de wedstrijdphase werd het project op een aantal kleine punten aangepast.</p>

2.	Motivatie adviesvraag aan Kwaliteitskamer
2.1	Criteria
	<p>Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - CONTEXT: grootschalig project tussen The Loop en R4, Vossenbos Gent - SCHAAL: grootschalig meergezinswoningproject met 180-tal entiteiten - VOORBEELDIG OPDRACHTGEVERSCHAP: kwaliteitsopvolging binnen wedstrijd

3.	Advies
3.1	<p>De Kwaliteitskamer waardeert het mooie en subtiele verhaal dat werd gebracht door het ontwerpteam. Door de specificiteit van de plek is het niet eenvoudig hier een woonontwikkeling te ontwerpen. Concreet blijven wel volgende elementen verder aan te passen of te verfijnen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Connectie met omgeving Het project is gelegen op een erg specifieke plek aan de Loop, het wordt niet evident op deze, zeer autogerichte plek, te wonen. Een erg belangrijk punt voor de Kwaliteitskamer is de aansluiting van het project met de omgeving. Het in de presentatie opgenomen beeld dat de connectie legt met het woonweefsel is voor de Kwaliteitskamer erg sterk. Het linken met de inrichting van een voetgangers- en fietsersverbinding in de richting van de Stad vormt eveneens een belangrijk aspect. In het verkavelingsplan moet voor de Kwaliteitskamer verder worden ingegaan op het uitwerken van de leefbaarheid in deze autogerichte locatie om tot een integraal kwalitatief plan te komen. Dit project vormt de entree naar de achterliggende site, en vormt een publiek lint dat anders is als de asfalt van de Loop.2. Groen versus wonen De Kwaliteitskamer ondersteunt de keuze voor het confronteren van het woondeel met het landschap. De keuze door implementatie van dek en niveaoverschil met landschap doelt om op het landschap te kijken en is niet ontworpen om dit onveilig stuk natuur te gebruiken.3. Parkeren De parkeerratio ligt echter op 1 parkeerplaats per woonentiteit. De bouwheer wijst op het duurzaamheidsaspect van het project en meent dat het niet volledig autoafhankelijk zal zijn, er zijn goede verbindingen met de tram en trambus. De Kwaliteitskamer is echter niet overtuigd van de intentie van de ontwerper om de voorgestelde assymetrische dwarse snede, met opening naar het oerbos, op bepaalde plaatsen symmetrisch te maken met openingen naar het voorliggende park. Het project vraagt voor de Kwaliteitskamer geen sokkel, het idee van paviljoenen in de stad verdwijnt mogelijk naar de achtergrond hierdoor. De Kwaliteitskamer ziet geen meerwaarde in het openen van de parking naar de voorkant en parkzijde, het parkeren mag verborgen blijven. <p>OPVOLGING De Kwaliteitskamer adviseert de architecturale aspecten en met betrekking tot de ondergrondse parking en de gebouwen, verder uit te werken en deze opnieuw voor te stellen aan de Kwaliteitskamer.</p>

Kwaliteitskamer Gent 23/08/2018	
1.	INLEIDING
1.1	Projectnaam: Vossenbos Ontwerper: URA Bouwheer/opdrachtgever: 3D / SOGent / CBO procedure VMSW
	Ligging: 
1.2	Inleiding project
	<p>In het noordoosten van het projectgebied <i>The Loop</i> wordt een nieuw stadsdeel gerealiseerd met woningen. Het gaat over de zone tussen de Ringvaart, het Vossenbos en de Raymonde de Larochelaan, vlakbij het Algemeen Ziekenhuis Maria Middelaars. In dit gebied kan volgens het Ruimtelijk Uitvoeringsplan tot 22.500 m² residentieel vastgoed gerealiseerd worden. Via een selectie-, toewijs- en onderhandelingsfase heeft Sogent een private partner aangeduid, die via opstalrecht de woningbouw mag realiseren. Het team URA – ECTV - architecten de vylder vinck taillieu - Denis Dujardin ontwerpt daarbij de site. Het masterplan met 7 bouwvolumes tot vier bouwlagen hoog, werd eerder voorgesteld op de kwaliteitskamer. Er komen in totaal een 180-tal appartementen met terrassen, waarvan 36 sociale huurappartementen. De inplanting en het ontwerp van het sociaal woonvolume wordt opgenomen door URA en komt nu aan bod.</p>
2.	Motivatie adviesvraag aan Kwaliteitskamer
2.1	Criteria
	<p>Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - CONTEXT: grootschalig project tussen The Loop en R4, Vossenbos Gent - SCHAAL: grootschalig meergezinswoningproject met 180-tal entiteiten - VOORBEELDIG OPDRACHTGEVERSCHAP: kwaliteitsopvolging binnen wedstrijd

3.	Advies
3.1	<p>De kwaliteitskamer betreurt de afwezigheid van de opdrachtgever, en vraagt ingrijpende aanpassingen van het project op niveau van:</p> <p>1. Inpassing van het sociaal woonvolume</p> <p>Het masterplan met de 7 grote woonblokken op een meanderende plint rondom een groen binnengebied werd door de kwaliteitskamer erg gewaardeerd. De situering van de 36 sociale woonentiteiten in het meest westelijke volume, samen met nog 9 marktconforme woningen, lijkt evenwel problematisch.</p> <ul style="list-style-type: none">- De voorwaarde om voor sociale huisvesting een volledig autonoom beheersmodel met aparte circulatie en nutsvoorzieningen te voorzien, resulteert in het voorgestelde ontwerp in een verticale eigendomsscheiding over de lange zijde van het bouwblok, tot in de parkeergarage.<ul style="list-style-type: none">o Aan de westzijde – de 'achterkant' aan de kantoren van The Loop – worden over 4 verdiepingen sociale woonunits gepland, bereikbaar via aparte eigen smalle voortuin en inkom. Ook de inrit van de parking voor de hele woonontwikkeling sluit hier aan.o Aan de tuinzijde worden 9 marktconforme woningen en publieke voorzieningen gesitueerd. <p>De kwaliteitskamer acht dergelijke segregatie tussen sociaal en niet sociaal ontoelaatbaar. De negatieve effecten overstijgen de beheerskwesitie.</p> <ul style="list-style-type: none">- Door de gelijke – weliswaar fraai ontworpen – architectuurtaal van het hele blok, is die segregatie bovendien 'onzichtbaar'. De kamer vraagt dan ook om te onderzoeken of het bouwvolume oost-west kan worden opgedeeld, met behoud van de gescheiden eigendomsstructuur volgens een rationeel principe. <p>2. Programma</p> <ul style="list-style-type: none">- De kwaliteitskamer denkt dat de BVO van 4.000 m² te krap is om 36+9 woningen + fietsenberging + nevenfuncties en gemeenschappelijke ruimtes te voorzien. De marktconforme woningen kunnen beter in het programma van de andere bouwblokken worden ingepast, zodat bouwblok 7 volledig sociaal kan.- De kwaliteitskamer vraagt om advies in te winnen over de grootte van de sociale huurwoningen op het Lokaal Woonoverleg. De inpassing van grote huurwoningen in plaats van kleine studio's kan een beter plan opleveren (bijvoorbeeld op de kopse kanten van het gebouw, waardoor doorzonappartementen, een andere circulatie en terrassen op het binnengebied mogelijk zijn).- De kwaliteitskamer begrijpt niet dat de CBO-procedure als traject niet werd aangegrepen om de kwaliteit in het ontwerp integraal aan te pakken voor het hele bouwprogramma. <p>3. Plattegronden</p> <ul style="list-style-type: none">- De gescheiden circulatie resulteert in het voorgestelde ontwerp op elk verdiep in een lange donkere gang om een 9-tal units te bereiken per verdiep. Deze gang vormt ook de scheiding met de marktconforme woonunits aan de andere zijde van het gebouw. Er is geen daglicht, hoewel het ontwerp raamopeningen vanuit de woonentiteiten voorziet. Het 'valse' gevoel van een doorzonwoning is volgens de kwaliteitskamer niet wenselijk. Zoals hoger vermeld adviseert de kamer een aanpassing van het programma om betere plattegronden uit te tekenen.- Er wordt gevraagd om de voorziene infrastructuur op het dak correct op de plannen aan te geven. <p>OPVOLGING</p> <p>De Kamer adviseert het voorstel ongunstig en vraagt een grondige herwerking om aan te sluiten bij het masterplan. De kwaliteit ervan moet maximaal uitgespeeld worden voor alle bewoners van de site. De kwaliteitskamer vraagt ook om het project te agenderen op het Lokaal Woonoverleg.</p>

