



---

**2024\_CBS\_06370 OMV\_2023165664 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen en het bouwrijp maken van gronden in 11 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuisvesting, collectieve ruimtes, commerciële/kantoorruimtes en aanleg van wegenis en groenaanleg - met openbaar onderzoek - Hundelgemsesteenweg en Loskaai, 9050 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 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; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

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

**Motivering**

**Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

De heer Jonas Van Poucke met als contactadres Veldstraat 2B bus 101, 8755 Ruiselede en VITRUVI DEVELOPMENTS BV met als contactadres Ooigemstraat 47, 8760 Meulebeke heeft een aanvraag (OMV\_2023165664) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 december 2023.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen en het bouwrijp maken van gronden in 11 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuisvesting, collectieve ruimtes, commerciële/kantoorruimtes en aanleg van wegenis en groenaanleg

- Adres: Hundelgemsesteenweg 204-206 en Loskaai 1, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nrs. 349N, 379H, 380N, 380M, 383F2 en 398M

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 januari 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 juni 2024:

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De projectsite is gelegen tussen de B401, Hundelgemsesteenweg, spoorweg, Schelde en ligt langs de groenklimaatas 4. De aanvraag betreft de percelen langs weerszijden van de Loskaai, met het voormalig flessensorteercentrum en een voormalige leerlooierij.

### **INRICHTINGSSTUDIE**

Bij deze aanvraag is een inrichtingsstudie toegevoegd als informatief document die de verkaveling kadert binnen een ruimere ontwikkeling. De ontwikkeling hiervan zal deel uitmaken van andere omgevingsvergunningaanvragen.

De inrichtingsstudie kadert het project binnen het ruimere gebied zoals afgebakend binnen RUP 'Groenas 4 Bovenschelde'. Hierin wordt perceelsoverschrijdend in beeld gebracht wat de impact en potenties zijn op en van aanpalende percelen. Hiervoor worden ook de bebouwingsmogelijkheden op die aanpalende percelen in beeld gebracht.

De inrichtingsstudie die wordt toegevoegd bij een vergunningaanvraag wordt niet formeel goedgekeurd, maar wordt wel gehanteerd om te bekijken of het project voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.

### **Concept**

Aan de zijde van de groenas en de Hundelgemsesteenweg worden bouwstroken met een maximale bouwdiepte van 15 m gedefinieerd. Het waardevolle gebouw blijft grotendeels behouden.

De Loskaai wordt verbreed als doorsteek voor wandelaars en fietsers naar de groenklimaatas. Er wordt gekozen de bouwstrook aan de Schelde op te delen in 2 volumes. Aan de noordzijde van die 'balken' wordt een 'collectieve tuin' voorzien. De 'blokken' worden enkele meters terugsprongen t.o.v. de voorbouwlijn uit het RUP ingepland om lokale 'kamers' te voorzien. In de inrichtingsstudie wordt deze collectieve tuinzone gevrijwaard van bebouwing. Zo wordt het ruimtegevoel in de collectieve private tuin tussen de bouwzone aan de Hundelgemsesteenweg en de bouwzone aan de Schelde bevorderd.

Door het centrale blok achteruit te schuiven ten opzichte van de voorbouwlijn aan de Schelde komen meer gevels vrij met een link naar de collectieve tuin of de groenklimaatas.

Er is gekozen voor inpannige terrassen om beschut te verblijven ten aanzien van de E17. De dakterrassen worden van geluidshinder afgeschermd door het bovenste bouwvolume als akoestische barrière tussen E17 en het terras te positioneren.

Het collectieve karakter van de binnengebieden op projectniveau wordt versterkt door het voorzien van overdekte galerijen waarlangs gemeenschappelijke ruimten en terrassen, fietsbergingen en buitencirculatie worden geschakeld. Ze bieden waar nodig een barrière voor

de gelijkvloerse units en vormen een overdekte ontmoetingsplek die gedeeld wordt door omwonenden ruimer dan hun onmiddellijke burens. Ze vormen een aanleiding voor een actief gebruik van het collectieve groen.

Fietsverkeer wordt voor elk gebouw tot aan zijn inkom geleid, waar er telkens vlakbij een overdekte en afsluitbare fietsenberging voorzien wordt. In de Loskaai worden openbare fietsstalplaatsen tegenover de gelijkvloerse verdiepingen voorzien.

Een lus die in het binnengebied de noord(oost)gevel van de 'balken' en de hoeken van de 'blokken' passeert voorziet de bereikbaarheid voor de veiligheidsdiensten en de occasionele verhuishuizen.

Aan de zijde van de Hundelgemsesteenweg wordt hiertoe in de zone SW2c een (onder)doorrit voorzien als gegroepeerde doorgang. Verder wordt het verkeer in deze binnengebieden beperkt tot de zachte weggebruiker. De adressering van de bouwblokken aan de groenklimateas (in 2de linie) wordt voorzien aan de Hundelgemsesteenweg ter hoogte van de (onder)doorrit voor zover het bouwblok niet aan een van de ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer grenst.

Onder de nieuwbouwblokken langsheen de groenas wordt de parkeerlast maximaal ondergronds opgevangen om het nieuwe binnengebied maximaal te ontharden.

Dit principe is volgens de inrichtingsstudie te projecteren op de zone SW2B en SW2A.

### **Ontsluiting en parkeren**

De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer naar een ondergrondse parking gebeurt via de Loskaai. Het binnengebied is voor het gemotoriseerd verkeer niet bereikbaar, met uitzondering van laden en lossen in functie van verhuizingen of dienstverleningsvoertuigen.

### **Brandweer**

Gebouwen gelegen aan de Hundelgemsesteenweg zijn rechtstreeks vanuit de Hundelgemsesteenweg bereikbaar voor de hulpdiensten.

Om van een deel van de gebouwen oostelijk gelegen aan de Schelde mogelijk te maken, wordt op vraag van de brandweerdienst een lus gemaakt die de Loskaai via het binnengebied met de Hundelgemsesteenweg verbindt. De verbinding tussen het binnengebied en de Hundelgemsesteenweg wordt mogelijk gemaakt door een onderdoorrit met een minimum breedte en hoogte van 4m. Een plaatselijke verbreding aan de straatzijde waarborgt noodzakelijke draaicirkels. Om het binnengebied vanuit de Loskaai te bereiken is een helling voorzien, doch de manoeuvreerruimte is nooit steiler van 10%.

Via de Loskaai zijn de inkomgevels van het gebouw westelijk gelegen bereikbaar voor de hulpdiensten. Aan het uiteinde wordt een keerpunt voorzien in de groenklimateas. De nodige draaicirkels worden voorzien in grindgazon, omzoomd met een boordsteen.

### **Niveaoverschil**

De Loskaai verloopt in helling, dalend naar de Schelde en biedt centraal een aanblik op de groene binnenruimten, westelijk doorheen een geperforeerd gelijkvloers van het te behouden fabrieksgebouw, en oostelijk overheen een hellende ligweide. De staat landt aan zijn uiteinde tussenin de sokkels van de bouwblokken in de groenklimateas langsheen de Schelde.

### **Water**

De verwerking van het huishoudelijk afvalwater en het regenwater wordt collectief voorzien. Het projectgebied wordt in deelgebieden ten oosten en ten westen van de Loskaai opgedeeld. In beide deelgebieden worden centraal voorzieningen getroffen voor het bufferen, het hergebruiken en het infiltreren van het hemelwater. Om bij hevige regenbuien het water te bufferen en/of te infiltreren worden hemelwaterputten en wadi's voorzien. De wadi's vormen een landschappelijk (speel)element in de collectieve tuinen. Het water in de hemelwaterputten wordt hergebruikt voor o.a. sanitair, onderhoud van de collectieve tuin, etc. de overloop van deze putten worden aangesloten op de wadi's. De overlopen van de wadi's worden gravitair op de wadi's op publiek domein in de groenklimateas aangesloten, welke op hun beurt overlopen naar de Schelde.

## **VOORWERP VAN DE AANVRAAG**

**Deze aanvraag omvat de verkaveling (1) , het slopen van heel wat gebouwen en bouwrijp maken van de gronden(2) en de omgevingsaanleg (waaronder het openbaar domein)(3)**

### **1/ VERKAVELING**

De aanvraag beoogt het verkavelen van het terrein, na sloop van een groot deel van de bestaande gebouwen (zie verder) in 9 bouwloten en een zone bestemd voor de aanleg van wegenis en groenaanleg (vermeld als lot 1 en 2 op het bijgevoegd plan van de kosteloze grondafstand).

- Lot 3 en 10: wonen vermengd met handel, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en bedrijven voor zover deze niet-woonfuncties verenigbaar zijn met het wonen.
- Lot 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11: voor wonen en op het gelijkvloers ook de andere vermelde functies
- Lot 9 voor nutsvoorzieningen (enkel toelichtend)

In een aantal documenten die aan de aanvraag werden toegevoegd wordt op lot 5 studentenhuisvesting voorzien (zoals in de nota over sociaal wonen).

Het verkavelingsplan voorziet ook dat de Loskaai wordt verbreed, zoals beoogd binnen het RUP, en een afschuining krijgt ter hoogte van de Hundelgemsesteenweg.

### **Algemene stedenbouwkundige voorschriften**

Er werden algemene voorschriften uitgeschreven betreffende de inrichting voor alle loten (lot 3 t.e.m. 11) in de verkaveling. Deze voorschriften zijn gebaseerd op de voorschriften van het RUP Groenas 4 – Bovenschelde, maar brengen enkele wijzigingen aan, bijvoorbeeld met betrekking tot de toegestane teruggetrokken bouwlaag in het dak.

#### Daarnaast werden algemene inrichtingsvoorschriften bepaald:

Terrassen mogen uit- en inpandig voorzien worden. Ondergrondse constructies zijn overal toegelaten.

Er is een onduidelijkheid over de bestaande bebouwing op lot 3 en lot 10: verordenend mogen deze gebouwen niet gesloopt worden, maar toelichtend wel.

#### Inplanting van de gebouwen

Op het verkavelingsplan zijn indicatieve bouwzones aangeduid. De gebouwen worden ingeplant binnen deze bouwzones. De bouwzones mogen volledig bebouwd worden. Op het verkavelingsplan is geen (voor)bouwlijn aangeduid.

Ten oosten van de Loskaai zijn er volgende loten:

De voorbouwlijn op lot 4 en 11 is strikt. Er is op het verkavelingsplan zelf geen duidelijke voorbouwlijn aangeduid.

De maximale bouwdiepte van de hoofdgebouwen bedraagt 15m. Bij Lot 11 betekent dit dat de volledige bouwzone bebouwbaar is, in dat geval zijn lichten en zichten ten laste zijn van lot 6 en lot 5.

Op het verkavelingsplan zijn achter lot 11 nog 3 kleinere loten aangeduid (lot 6, 7 en 8) die als aparte loten voor eengezinswoningen bestemd worden.

Ook achter lot 11 ligt lot 9 dat toelichtend bestemd is voor nutsvoorzieningen, maar verordenend ook als lot voor wonen wordt vermeld.

Lot 5 is gelegen aan de zijde van de Groenas 4 en omvat een tuinzone die aansluit op de andere bouwloten.

Ten westen van de Loskaai zijn er volgende loten:

Lot 10 betreft het bestaande waardevolle gebouw van de voormalige Leerlooierij.

Aan de zijde van de Hundelgemsesteenweg wordt de mogelijkheid voorzien om een deel van de waardevolle bebouwing van de voormalige Leerlooierij te slopen en wordt een bouwlot (lot 3) voorzien.

In de voorschriften is opgenomen dat het toegelaten is de (voor)bouwlijn aan de zijde van de Schelde) voor loten 3 en 5 te laten verspringen.

### **Hoogte van de gebouwen**

De loten 6, 7, 8, 9 hebben een plat dak en een bouwhoogte van maximaal 4m.

De bouwhoogte is voor loten 3, 4, 5, 10 en 11 maximaal 3 bouwlagen. In de algemene voorschriften is een bepaling opgenomen met betrekking tot het toegelaten dakvolume of teruggetrokken bouwlaag: De teruggetrokken bouwlaag heeft een hoogte van maximaal 3m ten opzichte van het maaiveld plus een dakopstand van maximaal 0,5m. Er is eveneens maar één functionele bouwlaag toegelaten in het dakvolume.

Voor loten 3 en 5 kan het vloerpeil liggen tussen het maaiveld niveau van de groenas en het maaiveld niveau van de Hundelgemsesteenweg.

### **Inrichting van de private buitenruimte**

Lot 3, lot 4, lot 5, lot 6, 7, 8 en lot 10 beschikken over een private gelijkvloerse buitenruimte aansluitend bij de bebouwbare zones die worden aangeduid in het verkavelingsplan.

Buiten deze bebouwbare zones zijn volgens de verkavelingsvoorschriften ondergrondse constructies toegelaten zonder beperkingen (qua afmetingen), indien daarop een kwalitatief dakpakket voorzien wordt om duurzame grassen en planten te voorzien.

### **Erfdienstbaarheden**

Op de zone voor openbare weg is op het verkavelingsplan een sleuf voor nutsleidingen aangeduid, er is niet aangegeven of dit een erfdiensbaarheid betreft, we beschouwen dit als informatief.

Op Lot 11 is een erfdiensbaarheid met recht van doorgang ingetekend. Deze is noodzakelijk ifv de brandweerontsluiting van lot 5 en ontsluit ook de loten 6-8 die in deze verkaveling bestemd worden voor een gezinswoning.

Onder het openbaar domein van de groenklimaatas komt een overstortleiding vanuit de wadi. Deze is niet als erfdiensbaarheid aangeduid op de plannen.

## 2/ SLOOP EN BOUWRIJP MAKEN

Huidige aanvraag omvat sloop- en afbraakwerken om de terreinen voor de verkaveling bouwrijp te maken en de omgevingsaanleg voor te bereiden.

De aanvraag omvat in kader van het bouwrijp maken de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Loskaai 2
  - Slopen van het waterbassin en de berging
- Loskaai 1
  - Slopen van de garageboxen
  - Reliëfwijziging
  - Afbraak Loods met luifel
  - Afbraak Luifel berging
- Hundelgemsesteenweg 204
  - Afbraak woning
  - Afbraak rijhuis
  - Afbraak luifel tuinberging
- Hundelgemsesteenweg 206
  - Afbraak woning
  - Afbraak achterbouw woning

*\* **noot van de Omgevingsambtenaar:** Bijna al deze gebouwen zijn aangebouwd tegen bestaande gebouwen die buiten de verkaveling gelegen zijn. Het is onduidelijk wat de huidige functie en status (o.m.; te beschermen een gezinswoning) is en hoe de afwerking van de vrijkomende gevels na sloop zal zijn.*

## 3/ OMGEVINGSAANLEG – BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN

De verkavelingsaanvraag omvat ook de omgevingsvergunningaanvraag voor de (her)aanleg van bestaand en toekomstig openbaar domein en omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Aanleg van de zones die worden overgedragen aan het openbaar domein
  - Heraanleg en verbreding Loskaai met kosteloze grondafstand

- Aanleg en kosteloze grondafstand openbare groenzone ifv groenklimaat
- Aanpassingen voet- en fietspad Hundelgemsesteenweg.

De Loskaai blijft dienst doen als publieke ontsluiting van de site, alsook als aansluiting van de buurt met het jaagpad, onderdeel van het bovenlokaal fietsnetwerk. De Loskaai wordt verbreed. De nieuw te bouwen hoeken worden verbijzonderd door een kanteling van de gevel aan de Hundelgemsesteenweg en een terugsprong van het gebouw met publieke sokkel aan de groenklimaat. De terugsprong is tevens nodig, doordat zich in de zone van de groenklimaat een installatie van Farys bevindt waar een minimumafstand van moet behouden blijven. Deze ingrepen samen met de nieuwe groene aanleg van de verbrede Loskaai als woonerf signaleren de doorsteek voor fiets- en voetverkeer.

Het autoverkeer wordt beperkt tot de in RUP Groenas 4 voorziene ontsluitingswegen, hier de Loskaai, die wordt ingericht als woonerf en zo de zwakke weggebruiker voorrang geeft op het beperkte autoverkeer. Paaltjes, wegneembaar voor de doorgang van onderhouds- en hulpdiensten, begrenzen dit autoverkeer tot het minimaal noodzakelijke.

Voor leveringen wordt de mogelijkheid voorzien om te laden en lossen aan het uiteinde van voor gemotoriseerd verkeer doodlopende Loskaai zodat het overige verkeer niet gehinderd wordt.

Ten noorden van de toekomstige inrit van de ondergrondse parking wordt een zone in grindgazon voorzien zodat hier in uitzonderlijke gevallen onderhoudsvoertuigen voor werken aan de wegenis of de Groenas kunnen stationeren.

De Hundelgemsesteenweg wordt plaatselijk heraangelegd met een voetpadverbreding en uitstulpend fietspad ter hoogte van de aansluiting van de Loskaai.

## 2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### *Omgevingsvergunningen*

- Op 23/09/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van een muuropening met het oog op de realisatie van een nooduitgang (OMV\_2021119802).

### *Stedenbouwkundige vergunningen*

In het verleden werden verschillende vergunningen verleend op de gevatte terreinen. Volgende vergunningen worden hier als relevant in kader van de beoordeling weergegeven:

- Op 04/06/2009 werd een weigering afgeleverd voor het inrichten v/h hoofdgebouw in 3 woonentiteiten zgn. kangoeroewoningen, het inrichten v/h bijgebouw als woonentiteit, het gebruiken v/h magazijn als repetitielokaal, het aanleggen v/e zwembad van 16 m<sup>2</sup>, het oprichten v/e tuinmuur. (2009/20112)
- Op 21/01/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een fietsenberging en tuinhuis, hernieuwde aanvraag dakuitbouw + velux, oprichten scheidingsmuur, bestemmingswijziging bijgebouw tot woongegelegenheid. (2009/20321)

## 3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 1 mei 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in ongunstige adviezen van Groendienst en Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen en tegenstrijdigheden met externe adviezen (Farys en Vlaamse Waterweg). In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 2 mei 2024. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **4. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven. Deze zijn integraal na te lezen op het Omgevingsloket.

#### **4.1 De Vlaamse Waterweg**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 14 maart 2024 onder ref. AB/2024/130:

Een deel van het advies werd aangepast in het advies van 28 mei 2024 de andere elementen uit het advies blijven gelden. Zie hiervoor het advies op het Omgevingsloket.

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 28 mei 2024 onder ref. AB/2024/130 na een tweede adviesvraag op 2 mei 2024:

De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen en het bouwrijp maken van gronden in 11 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuisvesting, collectieve ruimtes, commerciële/kantoorruimtes en aanleg van wegenis en groenaanleg in de Hundelgemsesteenweg 204-206 (kadaster: Afd: 20 Sec: A 383F2, 380m, 398M, 349N, 380N) te 9050 Gent-Gentbrugge een voorwaardelijk gunstig advies.



Interferentie met voorgaande adviezen (ons kenmerk AB/2023/794, uw kenmerk 2023006033 en advies in deze aanvraag ingediend op 14.03.2024). Voorwaarden horend bij dit adviezen blijven van kracht (uitstroomconstructies, afvoerbuizen, advies m.b.t. het beheer en de exploitatie van de waterweg, etc.).

Eén van de redenen waarom in het verleden ongunstig advies is gegeven, is niet verwerkt. Deze wordt als voorwaarde m.b.t. de verordening hemelwater meegegeven:

- Detailtekeningen van de private/openbare wadi's ontbreken in het dossier. Het is onmogelijk om de ingetekende infiltratievoorzieningen na te rekenen gezien alle afmetingen op het plan ontbreken. Volgens de verordening (zie art 44.3 van hemelwaterformulier) 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. De infiltratievoorziening dient nog te worden aangevuld met bovenvermelde info en een dwarsdoorsnede met niveau van de overloop.  
Er is slechts van 1 wadi een doorsnede terug te vinden, de welke niet benoemd wordt. Daarnaast wordt volgens de nota de overloop 5 cm onder maaiveldpeil voorzien. Dit stemt niet overeen met de dwarsdoorsnede. Naast een dwarsdoorsnede over de wadi's is ook een lengtedoorsnede nodig welke over de instroom constructie wordt voorzien. De wadi's moeten overal even diep voorzien worden.

Bijkomende voorwaarden zijn:

- De bouwheer dient voor het hernieuwen van het jaagpad een samenwerkingsovereenkomst of vergunning heeft aan te vragen.
- Voor de overloop van de wadi's naar de Vertakking de Pauw dient i.k.v. het Retributiebesluit een vergunning bij De Vlaamse Waterweg aangevraagd te worden. Naast de omgevingsvergunning dient voor de uitstroomconstructies en afvoerbuizen ook een vergunning inname openbaar domein van de Vlaamse Waterweg te worden bekomen. Het aanvraagformulier vind je op de website [www.vlaamsewaterweg.be](http://www.vlaamsewaterweg.be) > tegel vergunningen > privaat gebruik van wegen, waterwegen en dijken > aanvraagformulier. Er wordt een detailplan in bovenaanzicht en doorsnede in lengte, breedte en hoogte in m en m<sup>2</sup> met een duidelijke grensbepaling (incl. jaagpad) openbaar domein van de Vlaamse Waterweg. Het aanvraagformulier en detailplan worden digitaal bezorgd aan [info@vlaamsewaterweg.be](mailto:info@vlaamsewaterweg.be)<https://www.vlaamsewaterweg.be/vergunningen>
- Uitstroomconstructies dienen zowel voor de private wadi als de publieke wadi te voldoen. Op basis van tekening kan dit niet besloten worden. De Vlaamse Waterweg nv vraagt om het aantal uitstroomconstructies te reduceren naar 1.
- Er wordt geen prefabbetonelement of gelijkwaardig alternatief (bekisting) voorzien. Dit is verplicht en werd eveneens meegedeeld aan de projectingenieur.

Bijkomende specifieke voorwaarden rond uitstroomconstructie en afvoerbuizen:

- De uitstroomconstructie moet de oeverlijn volgen

- De uitstroomconstructie mag geen uitstekende delen in de waterweg bevatten
- De uitstroomconstructie is een prefabbetonelement of gelijkwaardig alternatief (bv. bekisting) met daaronder een steenbestorting
- De uitstroomconstructie werd beschermt tegen instromend water (bv. wervelventiel, terugslagklep, ...)
- Het onderhoud van de uitstroomconstructie is ten laste van de vergunninghouder.
- Bij het plaatsen van de uitstroomconstructie mag het verkeer (voetgangers en fietsen) op het jaagpad niet gehinderd worden.
- Er wordt geen toelating voor jaagpadbetreding afgeleverd, de werken gebeuren via een toegang van het private perceel naar de waterweg.
- Er dient rekening te worden gehouden met het normaalpeil + 5,61m TAW en schommelingen in min en plus van een 0,50 cm.
- In week 47 van ieder jaar is er een waterpeildaling op de Genste binnenwateren. Deze periode is geschikt voor aanleg en onderhoud van de constructie.

Opmerking:

De speelfunctie van de wadi's wordt ten stelligste afgeraden, aangezien deze door verdichting van de bodem hun infiltrerende werking mogelijks niet meer optimaal zullen kunnen uitvoeren. Het wordt vaak aangeraden deze te voorzien met gepaste beplanting om de wateropname en de luchtigheid van de bodem te bevorderen, en om een visuele herkenbaarheid te vormen.

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onder hoger vermelde voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

***\*Noot van de gemeentelijk omgevingsambtenaar:*** De voorwaarden die opgenomen zijn in dit voorwaardelijk gunstig advies bieden onvoldoende duidelijkheid. Deze elementen dienen in een nieuw dossier vermeld te worden, zodat bij vergunning duidelijk is dat een uitvoerbare verkavelingsvergunning kan verleend worden. Een (voor)akkoord van de Vlaamse Waterweg om een uitstroomconstructie te voorzien is hierbij noodzakelijk.

#### **4.2 Brandweerzone Centrum**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 21 februari 2024:

*Besluit: GUNSTIG ADVIES mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. (zie volledig advies op het omgevingsloket)*

*Bijzondere aandachtspunten:*

*De opstand van de boordstenen van de trottoirs waar beide brandweerontsluitingen aansluiten op de Hundelgemsesteenweg mogen max 3 cm zijn (i.p.v. 7 cm)*

#### **4.3 Infrabel**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Infrabel** afgeleverd op 15 februari 2024 onder ref.

3516.2024.075.Ledeberg:

*Infrabel heeft geen principiële bezwaren bij bovenvermelde aanvraag, van Vitruvi Developments*

*BV voor het project Loskaai: verkavelen en bouwrijp maken van het projectgebied in de Loskaai 1, 9050 Ledeberg.*

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

#### **4.4 Fluvius**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius** afgeleverd op 20 februari 2024 onder ref. 5000058558:

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

*Deze loten zijn niet aansluitbaar aan openbaar domein. Er dient er een netuitbreiding te gebeuren.*

*Op heden geen toereikende laagspanningsnetten meer in en rond de verkaveling. Eveneens is er geen distributiecabine in de nabijheid.*

*Om dit project aansluitbaar te maken is de oprichting van een distributiecabine elektriciteit vereist.*

*Hier bestaan 2 opties:*

*1. Fluvius plaatst een standaard prefab-distributiecabine op een grond door de verkavelaar ter beschikking gesteld.*

*2. De verkavelaar voorziet in de gebouwen ruimte voor deze distributiecabine.*

*Opgelet: hier is de specifieke voorwaarde dat deze op het gelijkvloers wordt voorzien met de toegangsdeur aan openbare weg.*

*Alle andere niveaus (kelderverdieping, 1ste verdieping, tussenverdieping 1/2, ... ) worden niet weerhouden.*

*De afmetingen van deze nieuwe distributiecabine kunnen variëren in functie van de door u gevraagde vermogens.*

*De bijkomende voorwaarden zijn terug te vinden in het volledige advies van Fluvius op het Omgevingsloket.*

**\*noot van de gemeentelijke omgevingsambtenaar:** *de distributiecabine dient verplicht in pandig te gebeuren, dit kan in deze verkaveling binnen de bouwzones waarop een nieuwbouw voorzien wordt.*

#### **4.5 Wyre**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 6 februari 2024 onder ref. 25126508.

Netuitbreiding is nodig. Zie volledige advies op het Omgevingsloket.

#### **4.6 Proximus**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** afgeleverd op 1 maart 2024.

Netuitbreiding is nodig. Zie volledige advies op het Omgevingsloket.

#### **4.7 Ivago**

Geen tijdig advies van **IVAGO**. De adviesvraag is verstuurd op 29 januari 2024. Op 25 maart 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

#### **4.8 AWW**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **AWV - District Gent Autosnelwegen** afgeleverd op 8 maart 2024 onder ref: AV/411/2024/00179

*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. (zie integraal advies op het omgevingsloket)*

#### **4.9 Farys**

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 21 mei 2024 na een tweede adviesvraag op 2 mei 2024 onder ref. : VK-23-1058 – 3<sup>de</sup> advies

#### **Drinkwater**

Deze aanvraag betreft het verkavelen en het bouwrijp maken van gronden in 11 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuisvesting, collectieve ruimtes, commerciële/kantoorruimtes en aanleg van wegenis en groenaanleg.

De wijzigingen in deze 3de adviesvraag hebben geen invloed op het advies drinkwater.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Aangezien het een private woonerf met private wegenis met vrije toegang van niet-bewoners betreft zijn de voorwaarden van een wooncomplex met openbaar karakter van toepassing.

Het drinkwaterdistributienetwerk wordt door Farys tot aan de woongelegenheden aangelegd.

De aanvrager richt een schriftelijke aanvraag aan Farys voor enerzijds de opmaak van een ontwerpplan van het waterdistributienetwerk in het wooncomplex en in het bestaand openbaar domein en anderzijds voor de opmaak van een bijhorende raming/offerte via het webformulier <http://www.farys.be/drinkwateraftakking-wooncomplex>.

De aanvrager richt voor de realisatie van de aftakking en de watermeters een schriftelijke aanvraag aan Farys via de website <http://www.farys.be/nieuwe-drinkwateraftakking>

Voor de aanleg, het onderhoud, de herstelling en vernieuwing van de drinkwaterdistributieleidingen en aftakkingen in het wooncomplex zal een kosteloze erfdienstbaarheid gevestigd moeten worden samen met een kosteloze erfdienstbaarheid van overgang (permanent en onbelemmerd) voor personeel, aannemers, voertuigen en materiaal. Voormelde te vestigen erfdienstbaarheden dienen eeuwigdurend te zijn.

Een beëdigd landmeter, aangesteld door de aanvrager, dient aan de hand van voormeld ontwerpplan, een erfdienstbaarheidsplan op te maken (schaal 1/500) met aanduiding van de zones waarop voormelde erfdienstbaarheden worden gevestigd. Dit plan dient te worden voorgelegd aan Farys en te worden goedgekeurd. Na deze goedkeuring kan de landmeter zijn plan en coördinatiebestand overmaken aan de Dienst Plan van de gewestelijke directie Opmetingen & Waarderingen. Deze dienst zal het plan registreren en een referentienummer toekennen.

De erfdienstbaarheidszone voor de ondergrondse leidingen is op het plan aangeduid in een blauwe kleur, met aanduiding van breedte (in m) en oppervlakte (in m<sup>2</sup>), met een minimale breedte van 1,5 meter langs beide zijden van de as van de drinkwaterdistributieleidingen.

De erfdienstbaarheidszone van overgang voor personeel, aannemers, voertuigen en materiaal is aangeduid in een groene kleur, met aanduiding van breedte (in m) en oppervlakte (in m<sup>2</sup>), met een minimale breedte van 5 meter.

De erfdienstbaarheidszone moet in functie van de exploitatie te allen tijde bereikbaar zijn. De vestiging van voormelde erfdienstbaarheden zal worden bevestigd in een notariële akte.

Pas na het verlijden van de notariële akte zal Farys zorgen voor de watertoevoer. Het ontwerp van de akte dient steeds ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Farys. Na het verlijden van de akte dient een afschrift te worden overgemaakt aan Farys.

Alle kosten van de overeenkomst, de akte, de eventuele wijzigende notariële akte, de registratierechten, het afleveren van een bodemattest als de kosten van de opmeting door een beëdigd landmeter vallen ten laste van de aanvrager.

De aanvrager staat in voor de coördinatie en het overleg tussen de diverse nutsmaatschappijen voor het gebruik maken van de erfdienstbaarheidszone voor de aanleg van de nutsleidingen.

Om de loten op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zullen ook volgende werken noodzakelijk zijn:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet (op het openbaar domein) vanaf de bestaande waterleiding in de Hundelgemsesteenweg tot de aan te sluiten loten.

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 risicoground 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.*

## **Riolering**

### Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de ontwikkeling deels binnen Centraal gebied en deels in Rood gebied.

In de zone van de geplande verkaveling ligt een gescheiden rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten. In de Wolfputstraat is recent een gescheiden stelsel voorzien waarbij wachtaansluitingen voor de ontwikkeling voorzien zijn.

### 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](http://www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen). Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

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

De stad Gent legt in kader van **stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten** op bij alle woningen. Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

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

- \* 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

Voorliggende verkavelingsaanvraag heeft betrekking op de realisatie van

- \* 11 loten voor met het oog op de creatie van een ruimtelijk kader voor een mix van grondgebonden ééngesinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuisvesting, collectieve ruimtes, commerciële ruimte
- \* Publieke groenvoorzieningen, wegenis en infrastructuur

- \* Huidige aanvraag betreft enkel het openbaar domein en de indeling van de loten. De bouwaanvragen van de gebouwen zal in een latere fase worden aangevraagd. Ter info is wel een rioleringsplan van de private percelen toegevoegd aan het dossier.

#### Rioleringsplan openbaar domein

- \* Voor het openbaar domein is niet echt een rioleringsplan toegevoegd aan het dossier. Zowel op plan bestaande toestand als geplande toestand ontbreken de putdeksels van de bestaande riolering thv Loskaai/Hundelgemsesteenweg (hier moeten 2 deksel zijn – bestaande toestand vermeld maar 1 deksel). Verder zijn ook in de Loskaai deksel zichtbaar die niet op de plannen vermeld staan. Ook bestaande lozing staat niet vermeld op de beide plannen. Aangezien aangesloten wordt in de nieuwe toestand op deze bestaande riolering dient deze riolering vermeld te worden.
- \* Lengteprofielen over de wegenis/riolering ontbreken in het dossier zowel voor bestaande als geplande toestand. Dit is van groot belang gezien de helling op het terrein.
- \* Er ontbreken onvoldoende peilen op het wegenis plan
- \* Volgens wegenisplan BA\_project\_I\_N\_versie20230501 wordt het regenwater van de wegenis opgevangen in een wadi via instroomvlak welke verhard is voor de opvang van dit regenwater. Dit vlak wordt best nog iets dichter tegen het jaagpad voorzien zodat maximaal het regenwater kan afstomen naar deze wadi. Nog een groot deel van de wegenis stroomt nog over naar het jaagpad.
- \* Op het plan BA\_project\_I\_N\_versie20230501 wordt vermeld “overloop op 7.74 mTAW. De eigenlijk overloop, zijnde straatkolk, ontbreekt op plan. De overloop van de openbare wadi wordt aangesloten op een private lozing. Dit kan niet worden aanvaard. Deze moeten worden aangesloten op de bestaande riolering in de Loskaai. Graag opmaak rioleringsplan, zoals reeds vroeger gevraagd.
- \* Op een rioleringsplan dienen alle gegevens inzake de DWA-stelsel, RWA-stelsel (bestaand/gepland), bronmaatregelen duidelijk vermeld te worden. Dit wil zeggen: maaiveldpeilen, BOK van de leidingen, helling van de leiding, lengte van de leiding, bodempeilen wadi, maaiveldpeilen wadi, peil noodoverloop, noodoverloop zelf, lengte/breedte wadi thv bodempeil, lengte/breedte wadi thv peil noodoverloop, lengte/breedte wadi thv maaiveldpeil, peil van de private voorzieningen.... Dit is nu nog niet allemaal vermeld.
- \* Er ontbreken teveel maaiveldpeilen rond de wadi. Ook op de dwarsprofielen wordt dit niet vermeld.
- \* Voor de wadi wordt de diepte van 0.41 m voorzien, met een vulling van maximaal 0.19 m. Hierdoor gaat een diepte van 0.22 m verloren en moet de wadi te diep voorzien worden. Dit dient nog geoptimaliseerd te worden zodat overstortpeil maximaal 0.10 onder maaiveldpeil wordt voorzien.
- \* Naast een dwarsdoorsnede over de wadi is ook een lengtedoorsnede nodig welke over de instroom constructie wordt voorzien. De wadi moet overal even diep voorzien worden, dus bodempeil zal verschillen in lengte doorsnede
- \* Volgens dit plan sluiten de loten voor het DWA-stelsel aan op de openbare riolering in de Hundelgemsesteenweg. Voor lot 10 en lot 3 wordt een private persleiding in het openbaar domein langs de gevellijn in het groen voorzien worden. De vraag is hierbij hoe en wanneer deze private persleiding zal worden aangelegd.
- \* Voor het lot andere loten verloop de private DWA-aansluiting volledig privaat

#### Hydraulische nota

- \* In de nota “sirionota incl bijlagen\_versie 20230501” nota is een schets inzake de private en openbare riolering toegevoegd inzake het RWA-stelsel. De private infiltratievoorzieningen sluiten met hun overloop aan op de openbare wadi’s in de klimaat groen-as. Dit stemt niet overeen met de tekst onder het schema. Gelieve dit schema aan te passen in de nota.
- \* In de nota “sirionota incl bijlagen\_versie 20230501” zijn een aantal voorwaarden opgelegd inzake de aansluitingen van de private percelen onder toekomstig openbaar domein. Hier wordt best mee rekening gehouden inzake aanleg van deze aansluitingen.
- \* Er is een plan “schema hemelwater” toegevoegd. Dit gaat enkel voor afwater van openbaar domein. We veronderstellen dat de inkleuring “nieuwe wegenis” overeenstemt met de 290 m<sup>2</sup> in de nota. Het is echter niet duidelijk hoe de laagste gelegen wegenis naar Wadi zal stromen in werkelijkheid
- \* Volgens de nota watert het jaagpad af naar de onverharde zone naast het jaagpad en niet naar de waterloop.
- \* Het is onmogelijk de berekende infiltratievolume en berekende infiltratieoppervlakte van de voorziene infiltratievoorziening na te zien. Gelieve steeds verduidelijking (bv A x B x H/2) toe te voegen, of aanduiding op de dwarsdoorsnede toe te voegen of rekensheet toe te voegen. Dit ontbreekt nog steeds in het dossier.
- \* Volgens de nota wordt de overloop 5 cm onder maaiveldpeil voorzien. Dit stemt niet overeen met de dwarsdoorsnede

De nota en plannen dienen te worden afgestemd op elkaar.

- \* Op niveau van de ontwikkeling en dimensionering van het openbaar domein wordt in de sirio geen rekening gehouden met de private bronmaatregelen voor een eerste berekening. Een tweede controle berekening met bronmaatregelen kan eventueel toegevoegd worden.

Infiltratiemetingen:

Op de volledige site zijn op 5 verschillende plaatsen 1 proef uitgevoerd. Volgens de methode van de VMM wordt er best per locatie 3 proeven uitgevoerd.

Doordat dit niet gebeurd is, moet in de sirio berekening gerekend worden met de minst goede waarde en met een factor 1. Dit is niet vermeld in de nota.

Grondwatertafelmetingen: resultaten van een labo van metingen is niet toegevoegd in het dossier. het is dus onmogelijk de gemeten grondwaterpeilen te beoordelen. Er is enkel een plan toegevoegd met aanduiding van peilbuizen en boringen.

Raming en bestek

- \* Gebruik van PVC-buizen, moffen, bochtstukken voor huisaansluitingen wordt niet toegestaan
- \* Uitvoeren van infiltratieproeven op de wadi’s ontbreken in dossier.

Algemeen Besluit

De aanvraag wordt als volgt geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”.



Farys verleend graag advies op de bouwaanvragen inzake de voorziene aansluitingen van de gebouwen, zodat voldoen wordt aan de nu veronderstelde aansluitingen.

Inzake de voorzien openbare wadi in de Groen Klimaat-as is de berekening correct maar de vorm en diepte van de wadi's kunnen nog geoptimaliseerd worden zodat deze minder diep nodig zijn. Er gaat nu veel volume verloren doordat de noodoverloop (volgens dwarsdoorsnede) veel te laag tov maaiveldpeil voorzien wordt. Ook het voorzien volume en infiltratieoppervlakte dient in een aangepast hydraulische nota verduidelijkt te worden (zie opmerking hierboven). De dwarsdoorsnede en hydraulische nota zijn niet consistent en dienen te worden afgestemd op elkaar.

Farys verleent een advies "gunstige met voorwaarden" op voorwaarde dat de wegendienst een positief advies verleent inzake afvoer van het regenwater van de wegenis. Een deel van de laagst gelegen wegenis wordt niet afgeleid naar de wadi en stroomt over het jaagpad. Als de wegendienst hiermee akkoord gaat, kan dossier aanvaard worden

Zowel het plan bestaande toestand als nieuwe toestand dient te worden aangevuld met de ontbrekende gegevens inzake het rioleringsplan (zie hierboven)

Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming). Een aangepaste hydraulisch nota behoort tot het technisch dossier. Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.

Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier.

Bij de uitvoering van de werken op openbaar domein dient rekening gehouden te worden met de uitvoering van de private overlopenrichting de waterloop. Hierbij dient goedkeuring van de waterloopbeheerder toegevoegd te worden aan het dossier. Deze overlopen wordt best voorzien tijdens de infrastructuurwerken zodat het openbaar domein niet nog eens moet aangepast worden bij de bouw van de private dossier.

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

Graag ontvangt Farys tijdens de uitvoering van de werken:

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

Na uitvoering van de werken ontvangt Farys graag:

- \* As-builtonplannen
- \* PV van voorlopige oplevering

- \* Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.

## **Toevoer**

Gunstig met voorwaarden. zie bijlagen:

- \* 2023-05-30 Algemene voorschriften na te leven (Nederlands)
- \* P5-00-107 Zone uitgraving bij leiding in dienst-A3
- \* P5-00-108 Uitgravingen boven bestaande leidingen in dienst-A2
- \* P5-00-82 kruising met bestaande leiding in dienst-A3

***\*noot van de omgevingsambtenaar:** we merken op dat er veel onduidelijkheden, strijdigheden en onvolledigheden worden aangegeven in het advies van Farys. Deze elementen dienen in een nieuw dossier meegenomen te worden, zodat bij vergunning duidelijk is dat een uitvoerbare verkavelingsvergunning en vergunning voor de aanpassingen aan het openbaar domein kan verleend worden.*

## **5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **5.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.. Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'GROENAS 4 BOVENSCHELDE' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 29 juni 2016). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor groenas en zone voor stedelijk wonen namelijk SW2b en SW2c.

De aanvraag is **niet volledig in overeenstemming** met de voorschriften.

*Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. In onderstaande toetsing is aangegeven in welke mate de afwijkingen op de RUP-voorschriften mogelijk zijn in toepassing van deze decretale afwijkingmogelijkheid.*

### **1/ Wijze van meten**

## RUP

Bouwhoogte: de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil van het maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst.

## Verkaveling:

### Lot 3 & 5:

Het vloerpeil van de gebouwen kan volgens de voorschriften liggen tussen het maaiveld niveau van de groenas en het maaiveld niveau van de Hundelgemsesteenweg.

## Toetsing:

Het maaiveld van loten 3 en 5 dient gemeten te worden ter hoogte van de Loskaai, zodat het openbaar domein zonder drempels kan worden aangelegd. **De voorschriften dienen in deze zin aangepast te worden.**

## 2/ Algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften

### 2/a. Daken en dakverdiepingen

#### RUP:

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Om diverse vormen van hellende daken mogelijk te maken (bv. een gebogen dak, lessenaarsdak, ...) kunnen beperkte afwijkingen van deze hellingsgraad toegelaten worden. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. In een hellend dak wordt maar één functionele bouwlaag toegelaten. Bij een gebouw met een plat dak is er ook een teruggetrokken extra dakverdiep toegelaten en dit binnen de omschrijving van een hellend dak. Ook dit teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. Dit teruggetrokken dakverdiep heeft een max. hoogte van 3m en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.

#### Verkaveling:

Bij een gebouw met een plat dak is er ook een teruggetrokken extra dakverdieping toegelaten en dit binnen de omschrijving van een hellend dak. **Afwijkingen buiten dit denkbeeldige volume kunnen worden toegestaan voor zover dit geen hinder veroorzaakt voor de aanpalende percelen en/of een betere integratie van het gebouw in haar omgeving oplevert. Doch dient de totale bruto-vloeroppervlakte te worden beperkt tot deze die maximaal zou worden bekomen bij het volgen van de beschreven regel.** Ook deze teruggetrokken dakverdieping wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte.

#### Toetsing:

##### Afwijking voor het teruggetrokken dakverdiep

Het anders oriënteren van een teruggetrokken bouwlaag kan in overweging worden genomen **voor loten 3 en 5**, aan de zijde van de Schelde, gezien de afstand tot de aanpalenden hier voldoende ruim is.

De aangevraagde afwijking in de beschrijvende nota is anders dan hoe dit in de voorschriften van de verkaveling is opgenomen. We kunnen **akkoord** gaan met de afwijking op de voorschriften zoals opgenomen in de verkavelingsvoorschriften **voor lot 3 en 5**: Afwijkingen buiten dit denkbeeldige volume kunnen worden toegestaan voor zover dit geen hinder veroorzaakt voor de aanpalende percelen en/of een betere integratie van het gebouw in haar omgeving oplevert. Doch dient de totale bruto-vloeroppervlakte te worden beperkt tot deze die

maximaal zou worden bekomen bij het volgen van de beschreven regel. De beperking dat dit geldt voor lot 3 en 5 moet aan de **verkavelingsvoorschriften** worden toegevoegd aangezien deze afwijking enkel daar (de bouwzones aan de Schelde) mogelijk is.

## **2/b. Bouwhoogte**

### **RUP:**

De bijzondere voorschriften voorzien steeds bepalingen in verband met de maximale bouwhoogte uitgedrukt in een aantal bouwlagen. Als hoogte van een bouwlaag wordt een hoogte van circa 3m aangenomen.

### **Verkaveling:**

De voorschriften voorzien bepalingen in verband met de maximale bouwhoogte uitgedrukt in een aantal bouwlagen. Als hoogte van een bouwlaag wordt **circa 3m** aangenomen.

Deze teruggetrokken dakverdieping heeft een max. hoogte van 3m, **plus een dakopstand van maximaal 0,5m**, en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.

### **Toetsing:**

De extra dakopstand voor een teruggetrokken bouwlaag kan in overweging worden genomen. De hoogtelimitatie van de 4<sup>de</sup> bouwlaag is eveneens anders opgenomen in de voorschriften dan is aangevraagd in de beschrijvende nota. Een bouwlaag telt hier maximaal 3m, met een bijkomende dakopstand van 0,5m. Deze extra halve meter is eventueel aanvaardbaar rekening houdend met een voldoende vrije hoogte (minimum 2,50 meter (zie ook Algemeen Bouwreglement)), dakopstand, dakisolatie en eventuele afwerking als groendak. Echter is het niet duidelijk waarom het hoofdvolume (3 bouwlagen) niet op eenzelfde manier zal worden afgewerkt. Dergelijke beperkte afwijking is mogelijks wel te motiveren maar op heden is **onvoldoende geduid waarom dit wordt aangevraagd en onvoldoende onderbouwd**.

## **3/ Zone voor stedelijk wonen**

### **Bestemming**

#### **RUP:**

Deze zone is algemeen bestemd voor wonen vermengd met handel, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en bedrijven... voor zover deze niet-woonfuncties verenigbaar zijn met het wonen.

Dit algemeen bestemmingsvoorschrift wordt per zone als volgt beperkt:

SW2a en SW2c :Toegelaten functies zijn wonen en op het gelijkvloers ook de andere bovenaan vermelde functies. Nieuwe bedrijven zijn niet toegelaten maar bestaande mogen wel worden verdergezet.

SW2b :Toegelaten functies zijn hier deze bovenaan vermeld. Bestaande bedrijven mogen worden verdergezet en nieuwe dienstverlenende en groothandel/distributiebedrijven zijn toegelaten maar nieuwe productiebedrijven worden uitgesloten. De aanleg van wegen is toegelaten.

### **Verkaveling:**

#### **Algemeen:**

Bestaande bedrijven mogen worden verdergezet en nieuwe dienstverlenende en groothandel/distributiebedrijven zijn toegelaten maar nieuwe productiebedrijven worden uitgesloten.

Dit algemeen bestemmingsvoorschrift wordt voor lot 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 11 beperkt: Toegelaten functies zijn wonen en op het gelijkvloers ook de andere bovenaan vermelde functies.

**Toetsing:**

Loten 6-9 krijgen het bestemmingsvoorschrift van loten 4, 5 en 11, maar kunnen volgens de inrichtingsvoorschriften van het RUP niet worden ingezet voor de hoofdfunctie wonen en nevenfuncties. Zie ook de inrichtingsvoorschriften. **Een afwijking op de bestemming valt niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1 VCRO en kan dan ook niet worden aanvaard. De verdeling van dit terrein ter hoogte van de voorziene loten 6-9 in loten bestemd voor wonen is fundamenteel in strijd met het RUP.**

**4/ Inrichting:**

**RUP:**

a) Inplanting en bouwlijn

De in het grafisch plan aangegeven voorbouwlijnen worden gevolgd voor de inplanting van de woningen. Binnen de bestemming wonen zijn diverse woningtypologieën toegelaten (zoals eengezins-, schakel- of meergezinswoningen)

b) behoud van als waardevol aangeduide gebouwen

Gebouwen met een aanduiding 'waardevol' mogen niet worden gesloopt.

c) inrichtingsplan

Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw of herbouw voor deelzone SW2a, SW2b en SW2c en die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van het deelgebied moet beoordeeld worden rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de zone en de ruime omgeving en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria, voor zover relevant.

- de ordening van het gebied met aanduiding van de functies en van de inplanting en de hoogte van de bebouwing;
- de woonkwaliteit van de woningen op vlak van lichtinval, privacy, ontsluiting, uitzicht, voldoende buitenruimte, enz.
- de interne ontsluiting
- de mobiliteit en de parkeervoorzieningen
- de inrichting van de publieke ruimte, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten (omgevingsaanleg), ...;
- de eventuele (detail)fasering van de ontwikkeling;
- de bereikbaarheid voor openbaar vervoer;
- het waterbeheer en de natuuraspecten.

**Verkaveling:**

a) Inplanting en bouwlijn

Op het verkavelingsplan zijn indicatieve bouwzones aangeduid. De gebouwen worden ingeplant binnen deze bouwzones.

De bouwzones mogen volledig bebouwd worden.

De voorbouwlijn op lot is 4 & 11 is strikt.

In afwijking op de RUP-voorschriften is het mogelijk om de in het grafisch plan van het RUP aangegeven voorbouwlijnen niet te volgen voor de inplanting van de gebouwen voor zover daardoor een betere ruimtelijke ordening wordt bewerkstelligd. Het is toegestaan om de bouwlijn voor lot 3 & 5 aan de zijde van de Schelde te laten verspringen.

b) behoud van als waardevol aangeduide gebouwen

Het bestaand gebouw op lot 3 en 10 met aanduiding 'bestaande gevel' mag niet gesloopt worden. Toelichtend staat er dat het gebouw aan Loskaai 2 wel gesloopt mag worden.

c) Inrichtingsplan

Er is een inrichtingsplan toegevoegd aan de aanvraag.

**Toetsing:**

a) inplanting en bouwlijn

Op het verkavelingsplan is geen bouwlijn aangeduid, wel bouwzones. Het is niet duidelijk waar de voorbouwlijn voor lot 4 en 11 of lot 3 en 5 waar in de voorschriften naar verwezen wordt gelegen is.

Het voorschrift dat het toegestaan is de bouwlijn te laten verspringen aan de Schelde laat heel veel opties open. **Dit is onvoldoende duidelijk.**

b) behoud van als waardevol aangeduide gebouwen

**De voorschriften zijn onvoldoende duidelijk over de waardevolle panden en de sloop van delen daarvan.** Dit moet bij een nieuwe aanvraag aangepast worden.

In het Gemeentelijk RUP Groenas\_4 wordt het industrieel gebouw met adres Loskaai 1 (op het verkavelingsplan gesitueerd op lot 10 én lot 3) aangeduid als waardevol gebouw gegrond op de wenselijkheid van behoud. De aanvraag vermeldt het gedeeltelijk slopen van het in het RUP aangeduid waardevol gebouw gelegen te Loskaai 1. Het betreft het gebouw met het waterbassin en wordt gemotiveerd vanuit de structureel slechte toestand, de noodzaak tot sanering van de onderliggende gronden en de in het RUP eveneens geformuleerde doelstelling om een groenas te creëren langsheen het water, op de plaats waar dit gebouw staat. Daarenboven zou het gebouw zich niet lenen tot herbestemming en de verdere ontpitting van het binnengebied belemmeren.

De plannen werden met de dienst Monumentenzorg voorbesproken. Op basis van eerder plaatsbezoek werd opgelegd om het meest authentieke gedeelte van de oorspronkelijke fabrieksgebouwen te behouden, zowel wat betreft het exterieur als interieur. De betreffende aanvraag gaat hier uit van behoud.

Het volume met o.a. de betonnen waterbak wordt gesloopt. Hoewel dit deel nog onmiskenbaar erfgoedwaarde in zich draagt, stemmen we principieel in met de gedeeltelijke sloop ervan i.f.v.

de doorlopende groen-as. Uit de aanvraag blijkt echter niet duidelijk welke concrete delen gesloopt zullen worden en hoe de afwerking gebeurt. **Daarom kan de concrete sloop binnen huidige aanvraag niet aanvaard worden. Duidelijkheid met betrekking tot sloop is ook nodig in de verkavelingsvoorschriften.**

c) inrichtingsplan

Er is een inrichtingsstudie toegevoegd aan de aanvraag. Hier wordt in de voorschriften niet meer naar verwezen. In de inrichtingsstudie worden de onderwerpen zoals vereist in de voorschriften van het RUP aangehaald. Deze zijn in een globaal inrichtingsschema voor het geheel weergegeven. Maar houden een heel abstract niveau. Daarbij is het niet duidelijk hoe deze verder zullen doorvertaald worden in concrete projecten, en wat de effecten zijn op de omgeving op vlak van lichtinval, uitzicht, voldoende buitenruimte (voorschriften in het RUP). Op deze elementen kwamen ook bezorgdheden uit de buurt (zie ook hoofdstuk 9).

**Deze verduidelijkingen dienen in de voorschriften verwerkt te worden.**

De interne ontsluiting wordt weergegeven in een schema, maar over de concrete uitvoering is weinig terug te vinden. Zo wordt een private interne ontsluitingsweg gebruikt als brandweerweg (nodig voor loten 6-9 en het lot 5 aan de zijde Schelde), maar is niet duidelijk hoe dit zal functioneren op zich en in relatie tot de private buitenruimte. In de nota wordt het binnengebied als autovrij omschreven 'met uitzondering van laden en lossen in functie van verhuizingen of dienstverleningsvoertuigen'. Er wordt niet verduidelijkt hoe de mobiliteit en parkeervoorzieningen (voor het geheel van percelen of per perceel) zullen geregeld worden. Dit is bijgevolg ook niet in voorschriften terug te vinden.

De inrichtingsstudie biedt geen kader voor het intern functioneren van de percelen die door de verkaveling zijn getroffen als geheel. **De wijze waarop dit geheel – voor burens en bewoners – zal functioneren en gebruikt worden moet verder worden uitgewerkt.**

### **5/ SW2b (lot 3 en 10)**

#### **RUP**

Langs de zijde van de Schelde worden de gebouwen tegen de groenas ingeplant (zie indicatieve bouwlijn op grafisch plan). De maximale bouwdiepte van de gebouwen bedraagt 15m. De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen met hellend dak of met een extra teruggetrokken vierde verdiep in geval van een plat dak (zie ook algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften) Er geldt een groennorm van 20m<sup>2</sup>/woonentiteit. Bestaande gebouwen/functies mogen behouden blijven.

De 45°-regel geldt tussen de bouwstrook voor hoofdgebouwen langs de groenas en de deze gelegen langs de Hundelgemsesteenweg onderling. (zie schematische aanduidingen links) De bouwstroken worden op regelmatige afstanden onderbroken met bouwvrije stroken. De 45°-regel geldt voor de aan te houden zijdelingse afstand tussen de gebouwen. Er wordt steeds een voldoende hoge en brede toegang behouden of gecreëerd over elk perceel of per twee aan elkaar grenzende percelen vanaf de Hundelgemsesteenweg om de bereikbaarheid van de bouwzone tegen de Schelde te garanderen.

Gebouwen met de aanduiding 'waardevol' worden behouden en geïntegreerd in de nieuwe ontwikkelingen.

#### **Verkaveling:**

Lot 10:

De maximale bouwdiepte van de gebouwen bedraagt 15m.  
De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen (zie ook algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften).

Lot 3:

De maximale bouwdiepte van de gebouwen bedraagt 15m.  
De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen (zie ook algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften).

Voor bebouwing geldt de 45°-regel t.o.v. de aanpalende achterperceelsgrenzen.

**Toetsing:**

Voor lot 10 en 3 is de **link met het te behouden waardevolle gebouw onduidelijk**. Daarnaast is **niet duidelijk hoe aan de vereiste groennorm wordt voldaan**.

**6/ SW2c (lot 4-9 en 11)**

**RUP**

Langs de zijde van de Hundelgemsesteenweg worden de hoofdgebouwen op de zonegrens geplaatst (zie indicatieve aanduiding bouwlijn op grafisch plan) De maximale bouwdiepte van de hoofdgebouwen bedraagt 15m.

De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen (zie ook algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften) Achter de hoofdgebouwen zijn enkel bijgebouwen toegelaten met een plat dak en een max. hoogte van 4m. Deze mogelijkheid geldt enkel voor de bestaande woningen die palen aan de Hundelgemsesteenweg.

Langs de zijde van de Schelde worden de gebouwen ter hoogte van de groenas of langs de verbrede Loskaai ingeplant (zie schematische aanduidingen op grafisch plan). De bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt max. 3 bouwlagen met hellend dak of een teruggetrokken verdiep (zie ook algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften)

Voor bebouwing geldt de 45°-regel t.o.v. de aanpalende achterperceelsgrenzen. Zie hiervoor ook de schematische aanduiding links.

De Loskaai wordt verbreed om:

- de nieuwe bebouwing tegen de groenas bereikbaar te maken voor autoverkeer
- een voldoende breed fiets- en wandelpad als verbinding tussen de Hundelgemsesteenweg en de groenas te creëren

**Verkaveling:**

De voorbouwlijn op lot is 4 & 11 is strikt.

In afwijking op de RUP-voorschriften is het mogelijk om de in het grafisch plan van het RUP aangegeven voorbouwlijnen niet te volgen voor de inplanting van de gebouwen voor zover daardoor een betere ruimtelijke ordening wordt bewerkstelligd.

Het is toegestaan om de bouwlijn voor lot 3 & 5 aan de zijde van de Schelde te laten verspringen.



Lot 4 & 11:

De maximale bouwdiepte van de hoofdgebouwen bedraagt 15m.

De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen (zie ook algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften)

Lot 6, 7, 8, 9:

Gebouwen toegelaten met een plat dak en een max. hoogte van 4m. Bestaande gebouwen die hiervan afwijken, mogen behouden blijven.

Lot 5:

De maximale bouwdiepte van de gebouwen bedraagt 15m. De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen (zie ook algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften). Het vloerpeil van de gebouwen kan liggen tussen het maaiveld niveau van de groenas en het maaiveld niveau van de Hundelgemsesteenweg.

Voor bebouwing geldt de 45°-regel t.o.v. de aanpalende achterperceelsgrenzen.

**Toetsing:**

De maximale bouwdiepte van de hoofdgebouwen bedraagt 15m, hetzij vanaf de voorbouwlijn aan de Hundelgemsesteenweg, hetzij vanaf de Groenas.

**Loten 6, 7, 8 en 9 voldoen hier niet aan.**

Achter de hoofdgebouwen zijn enkel bijgebouwen toegelaten met een plat dak en maximale hoogte van 4m. Deze mogelijkheid geldt enkel voor de bestaande woningen die palen aan de Hundelgemsesteenweg.

Aangezien de verkaveling een nieuwbouwproject voor ogen heeft, kan geen gebruik gemaakt worden van deze overgangsbepaling. Bovendien zijn enkel (bestaande) bijgebouwen toegelaten, dus geen afzonderlijke woningen.

Ter hoogte van loten 6, 7 en 8 is in 2009 1 woongelegenheden met repetitieruimte vergund in het bijgebouw, het is niet duidelijk of deze vergunning is uitgevoerd. Het RUP voorziet deze mogelijkheid niet meer. Een verdere opdeling en verankering van afzonderlijke woningen binnen de verkaveling is dus niet mogelijk. **Bouwlotten 6, 7, 8 en 9 zijn dus fundamenteel in strijd met het RUP en kunnen niet als afzonderlijke bouwlotten worden opgenomen in een verkaveling.**

Afwijking ten opzichte van de indicatieve voorbouwlijn

Op de hoek Loskaai – Groenklimaatas wordt de indicatieve voorbouwlijn niet gevolgd bij het bepalen van de bouwzones. Dit wordt gemotiveerd vanuit de ondergrondse positie van een installatie van Farys, waar een veiligheidsafstand tot de toegestane bebouwing geldt.

De ondergrondse leiding maakt bouwen op de indicatieve voorbouwlijn van het RUP onmogelijk. Plaatselijk afwijken van deze indicatieve voorbouwlijn is niet fundamenteel in strijd met de RUP-voorschriften (de bouwlijn is immers indicatief) en is hier bovendien noodzakelijk. Deze beperkte afwijking ter hoogte van de hoek kan als een beperkte afwijking op de plaatsing van de toekomstige gebouwen in de zin van artikel 4.4.1 worden gemotiveerd.

De voorbouwlijnen zijn echter niet aangeduid op het verkavelingsplan, enkel bouwzones. Er dient concreet gemaakt te worden wat de nieuwe voorbouwlijn is, en hoe hier eventueel van afgeweken kan worden.

De aanduiding van de bouwzones is niet overal logisch. Er zijn aan de zijde Groenas 2 driehoeken onbebouwbaar gelaten zonder duidelijke link met de installatie van Farys. De link met de voorbouwlijn is niet duidelijk.

#### Afwijking 45°-regel ten opzichte van de aanpalende achterperceelsgrenzen

Deze regel wordt niet toegepast op de nieuw gecreëerde achterperceelsgrenzen aangezien de te behouden bebouwing hier niet aan voldoet. Het strikt toepassen van de regel zou geen kwaliteiten creëren. Deze regel wordt enkel toegepast op de te behouden achterperceelsgrenzen ten aanzien van de aanpalenden.

Hiermee voldoet de verkaveling aan de bepalingen van het RUP. Het is logisch om deze regel niet opnieuw toe te passen op de gerealiseerde loten. Dit beschouwen we bijgevolg niet als een afwijking.

#### **Conclusie mbt de toetsing aan het RUP:**

Het verkavelingsplan en de bijhorende voorschriften wijken op verschillende punten af van het RUP, waaronder ook fundamentele strijdigheden mbt de bestemming. Deze elementen zijn niet via bijzondere voorwaarden te remediëren en geven dus aanleiding tot een ongunstige eindbeoordeling van voorliggende verkavelingsaanvraag.

Daarnaast bevat de aanvraag ook enkele onduidelijkheden en tegenstrijdigheden die bij een eventueel volgende aanvraag weggewerkt moeten worden.

#### **5.2 Vergunde verkavelingen**

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen 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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

De toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen op de nu gecreëerde loten zullen op hun beurt aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement afgetoetst moeten worden.

De aanvraag bevat nu wel al de sloop van een aantal woningen. Het is echter onvoldoende duidelijk hoeveel entiteiten zullen gesloopt worden, en of hier te beschermen eengezinswoningen bij zijn die binnen de aanvraag dienen gecompenseerd te worden. Artikel 4.6 van het Algemeen Bouwreglement omvat voorwaarden voor nieuwbouw na sloop van een te beschermen eengezinswoning. **In een volgende aanvraag moet de nodige informatie over de te slopen eengezinswoningen aan het dossier worden toegevoegd om de toets aan het algemeen bouwreglement te kunnen doen.**

Loten 6-9 kunnen als bebouwbaar woonlot niet voldoen aan de bepalingen uit het algemeen bouwreglement voor eengezinswoningen met betrekking tot minimale oppervlaktes, natuurlijke verlichting, woonkwaliteit. Bij uitbreiding staan deze loten de natuurlijke verlichting en woonkwaliteit van de toekomstige bebouwing op lot 11 in de weg. Op deze te kleine kavels kan dus geen woning worden opgericht die voldoet aan de ABR-voorschriften, in die zin **is de verkaveling ook strijdig met het algemeen bouwreglement.**

### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

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

Zie waterparagraaf.

### ***Gewestelijke verordening toegankelijkheid***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

### ***Gewestelijke verordening voetgangersverkeer***

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

### ***5.4 Uitgeruste weg***

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

### ***5.5 Archeologienota***

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 06/11/2023 met referentienummer 24263 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

ID nota: 24263: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/24263>

### ***5.6 Afval***

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

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

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

### ***5.7 Stofemissies***

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

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

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

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,

4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

## **6. WATERPARAGRAAF**

(op basis van advies waterbeheerder: de Vlaamse Waterweg, Farys, interne diensten: groendienst, en dienst wegen, bruggen en waterlopen).

### **6.1 Ligging project**

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Vertakking De Pauw (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

### **6.2 Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde**

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

### **6.3 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem Droogte**

Het hemelwater en afvalwater wordt gescheiden afgevoerd.

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 (GSVH) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Het projectgebied wordt in deelgebieden ten oosten en ten westen van de Loskaai opgedeeld.

In beide deelgebieden worden centraal voorzieningen getroffen voor het bufferen, het hergebruiken en het infiltreren van het hemelwater afkomstig van het privaat deel. De overlopen van de private wadi's (west en oost) worden niet aangesloten op een openbare wadi, op vraag van de stad Gent.

De nieuwe overloopleidingen worden voorzien onder de gebouwen door. Het betreffen 2 nieuwe aansluitingen op de waterloop.

Het openbaar deel (wegenis) watert af naar een (openbare) wadi ter hoogte van het Jaagpad. Ook deze wadi loopt over in de Vertakking de Pauw.

Het betreft een uitzondering op de gewestelijke verordening inzake hemelwater. Langsheen de waterloop (Vertakking De Pauw) wordt een groenklimaatas (op openbaar domein) ingepland. Deze zone voor groenas in het RUP geldt als groenlast voor de woonontwikkeling. Een wadi of infiltratiekom conform de GSVH in/op dit openbaar domein zou de volledige ruimte voor de groenklimaatas innemen, waardoor deze niet kwalitatief kan ontwikkeld worden en moeilijk beheerbaar zal zijn, wat de werking van de infiltratievoorziening in gedrang brengt. De wadi zou ook diep aangelegd dienen te worden om genoeg volume te creëren wat voor een veiligheidsrisico langsheen het jaagpad zou zorgen. De kwalitatieve werking van een infiltratievoorziening van zulke omvang in de onmiddellijke nabijheid van een grote waterloop (Vertakking De Pauw) kan ook in vraag gesteld worden. In het projectgebied is geen andere openbare ruimte beschikbaar voor een kwalitatieve infiltratievoorziening die tegemoet komt aan de bepalingen van de GSVH. Er wordt geoordeeld dat het voorgestelde alternatieve concept voor voldoende infiltratie kan zorgen, waardoor de impact van de verharding op de omgeving (droogte) wordt gemilderd en de uitzondering op de GSVH aanvaardbaar is.

Zowel de waterbeheerder (de Vlaamse Waterweg), Farys, de interne stadsdiensten Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst leggen in hun advies randvoorwaarden op bij de infiltratievoorzieningen. Er is nog veel onduidelijkheid over de opbouw en de correcte werking van de infiltratievoorzieningen. Dit is ondermeer een gevolg van het ontbreken van detailtekeningen van de private/openbare wadi's in het dossier. Het is bijna onmogelijk om de ingetekende infiltratievoorzieningen te controleren op capaciteit en werking gezien noodzakelijke afmetingen en peilen op het plan ontbreken.

In addendum B25, een verplicht in te vullen formulier in het aanvraagdossier, verklaard eenieder bij ondertekening dat o.a. 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.

De infiltratievoorzieningen dienen nog te worden aangevuld met bovenvermelde info en een dwarsdoorsnede met niveau van de overloop.

Aangeraden wordt om een overleg in te plannen met de verschillende adviesinstanties om tot een consensus te komen.

Uit bovenstaande volgt dat er momenteel geen garantie kan geboden worden op correct werkende en voldoende gedimensioneerde infiltratievoorzieningen voor het verkavelingsproject.

Er wordt niet voldaan aan de GSV inzake hemelwater.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of

vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Het project voorziet geen nieuwe (grote) ondergrondse constructies waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

#### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Vertakking de Pauw niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Voor de uitstroomconstructies en afvoerbuizen van de infiltratievoorzieningen worden door de waterbeheerder (de Vlaamse Waterweg) maatregelen opgelegd. Deze voorwaarden uit het advies dienen opgevolgd te worden.

#### **Overstromingen**

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden gekoppeld aan de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden (zie hoger).

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen bijkomende wateroverlast zal voordoen.

#### **Waterkwaliteit**

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

Om negatieve effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit te voorkomen, dient de geldende regelgeving voor waterlozingen (VLAREM) strikt te worden nageleefd. De kwaliteit van het te lozen water zal moeten voldoen aan de algemene lozingsvoorwaarden van VLAREM.

De aanvrager dient ieder incident waarbij mogelijks oppervlaktewaterverontreiniging ontstaat binnen de 24 uur te melden aan RIS (meer info: <https://www.visuris.be/RIScentra?KL=nl>).

Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

#### **6.4 Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag momenteel niet aan de watertoets voldoet. Mits toepassing van bovenstaande elementen is een positieve watertoets mogelijk. **Dit dient verder uitgewerkt te worden in een volgend dossier.**

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op

een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

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

## **8. GEMEENTERAAD**

De aanvraag omvat de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg. De gemeenteraad moet hierover een beslissing nemen en zich daarbij uitspreken over de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Op 1 mei 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in ongunstige adviezen van Groendienst en Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen en gesignaleerde tegenstrijdigheden en onduidelijkheden in de externe adviezen (Farys en Vlaamse Waterweg). Deze elementen zijn essentieel in het beoordelen van het rooilijnenplan en vooral de inrichting van de aanpassing aan de bestaande weg waarover de gemeenteraad zich moet uitspreken. Na het aanvaarden van deze wijzigingslus werden de adviezen aan Farys en Vlaamse Waterweg en de interne bevoegde diensten opnieuw opgevraagd. Deze wijzigingslus kwam echter zo laat in de procedure dat onvoldoende tijd restte om de externe adviezen tijdig te ontvangen en verwerken in functie van de gemeenteraad van juni. De Gentse gemeenteraad komt niet samen in juli en augustus, de eerstvolgende gemeenteraad is eind september en te laat om nog voor de uiterste beslissingsdatum een gemeenteraadsbeslissing uit te lokken en te kunnen verwerken in de eindbeslissing van het college.

Aangezien er naast de pijnpunten met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein ook fundamentele strijdigheden zijn met het RUP en ook andere elementen zijn die leiden tot een weigering van deze vergunningsaanvraag, leggen we dit dossier aan het college voor als weigeringsbeslissing zonder gemeenteraadsbesluit.

## **9. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 februari 2024 tot 6 maart 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaren ingediend.

### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

#### Stabiliteit aanpalenden

De bezwaarschrijvers vrezen voor schade aan de aanpalende oudere woningen bij graafwerken of trillingen en vragen een voorafgaande plaatsbeschrijving uit te voeren. Dit ook in functie van het huisje dat nu op lot 9 staat.

Er wordt gevraagd geen kelders of zware funderingswerken te voorzien naast de huizen.

Er wordt gevraagd geen wijzigingen aan de zijmuren met aanpalenden aan te brengen, of deze kosteloos en gesloten terug op te bouwen bij wijzigingen.

#### Geluidshinder

De buurt is reeds druk qua verkeer en ondervindt hierdoor geluidshinder. Extra druk is niet wenselijk.

#### Parkeerdruk

Er zijn in de wijk veel parkeerplaatsen verdwenen. Het is geen goed idee een woonproject te realiseren aangezien dit voor meer parkeerdruk zal zorgen.

#### Lichten en zichten

Het aantal bouwlagen in lot 4, 5-7 en 8 zal zorgen voor inkijk in de tuin en een belemmering van het uitzicht van de omwonenden. Dit kan de waarde woning doen dalen en de leefkwaliteit beïnvloeden.

Er dient geëvalueerd te worden of binnen lot 5 niet te dicht bij de perceelsgrens gebouwd kan worden.

#### Gezondheid

Lot 9 is een hoogspanningscabine die heel dicht bij de bewoning komt. De aanpalenden kunnen hierdoor last hebben van stralingen. Er wordt voorgesteld deze hoogspanningscabine dicht bij de Schelde te plaatsen zodat de bestaande omwonenden minder last hebben van de stralingen.

#### Studentenhuisvesting

Lot 5 zal gebruikt worden voor studentenhuisvesting. Dit is door Vitruvi niet gemeld, in de eerdere gesprekken werd gesproken over wooneenheden voor particulieren. Er wordt gevreesd voor overlast in de buurt.

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

#### Stabiliteit aanpalenden

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

Het klopt echter dat de plannen weinig informatie verschaffen over de afbraakwerken. Het is dus niet mogelijk om deze werken voldoende te kunnen inschatten, en hoe de afgebroken elementen zullen afgewerkt worden ten aanzien van aanpalenden. De aanpassingen aan gemene muren/zijgevels moeten bij een nieuwe aanvraag correct in beeld worden gebracht voor de sloop van die gebouwen voor vergunning in aanmerking kan komen.

#### Geluidshinder

Op dit moment ligt enkel de verkavelingsvergunning voor. Op het moment dat de vergunningen van de gebouwen worden aangevraagd zullen voldoende akoestische maatregelen moeten worden getroffen. De bezorgdheid over geluid gaat voornamelijk over de verkeersdrukke, zie hieronder.

#### Parkeerdruk

De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbare-werken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voor-ontwikkelaars>) opgesteld. Deze richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Het zijn beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit en



werken op die manier door bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening waaraan elke omgevingsvergunningsaanvraag moet onderworpen worden.

De concrete verkeer- en parkeerdruk zal bij de omgevingsvergunningsaanvraag beoordeeld worden. De parkeerbehoefte van een project moet daarbij op het eigen terrein worden opgevangen. Dat neemt niet weg dat de verkaveling op zich ook al een inschatting moet maken van de haalbaarheid van de benodigde parkeerplaatsen. De parkeerdruk van de projecten zal op eigen terrein moeten worden opgevangen. **Dit moet in de voorschriften vervat worden.** De verkaveling heeft geen bepalingen opgenomen rond het al dan niet gecentraliseerd opvangen van de parkeerplaatsen.

#### Lichten en zichten

De ontwikkeling zal inderdaad een zekere impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. Echter, indien de voorgestelde uitbreiding voldoet aan de voorschriften van het RUP (wat hier niet het geval is) kan een project gerealiseerd worden waarbij nieuwe volumes voldoende afstand houden tot de aanpalenden, waardoor een evenwicht kan gezocht worden tussen het uitbreiden van de beschikbare woonoppervlakte, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen. De concrete impact zal verder beoordeeld worden bij een volgende vergunningsaanvraag.

#### Gezondheid

We vragen om bij nieuwbouwprojecten een nodige hoogspanningscabine steeds te integreren in de gebouwen. Dit kan in deze verkaveling bijvoorbeeld in de bouwzone van lot 5. Dan kan lot 9 worden toegevoegd aan de buitenruimte van lot 5, waardoor de impact ten aanzien van aanpalenden beperkt wordt.

#### Studentenhuisvesting

Het klopt dat in verschillende dossierstukken sprake is van studentenhuisvesting als een van de mogelijke toekomstige invullingen. Wat nu voorligt is enkel een verkavelingsvergunningsaanvraag waarbij de voorschriften uit het RUP grotendeels overgenomen worden in de verkavelingsvoorschriften. Op lot 5 is volgens de verkavelingsvoorschriften geen studentenhuisvesting mogelijk, maar het klopt dat in het dossier studentenhuisvesting wel op lot 5 wordt toegewezen in een aantal documenten die aan het dossier zijn toegevoegd, dit is een tegenstrijdigheid in het dossier. Studentenhuisvesting kan, net zoals in het RUP, enkel in lot 3 en lot 10 toegestaan worden, aangezien daar gemeenschapsvoorzieningen mogelijk zijn over het hele gebouw. Een nieuwe verkavelingsaanvraag zal eenduidig moeten zijn over wat waar kan zodat dit ook voor de omwonenden duidelijk is.

Wat betreft de bezorgdheid rond potentiële hinder door studentenhuisvesting in het algemeen kunnen we wel al meegeven dat de Stad Gent ervoor kiest om enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 4.25) immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer

van afval ...). Hiermee wordt de potentiële hinder preventief ingeperkt en benadrukken we kwalitatief en respectvol samenleven, ook ten aanzien van de buurt.

## **10. OMGEVINGSTOETS**

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

#### **INRICHTINGSSTUDIE**

Bij deze aanvraag is een inrichtingsstudie toegevoegd als informatief document, dat deze aanvraag moet kaderen in de ruimere ontwikkeling.

De inrichtingsstudie wordt niet goedgekeurd binnen deze aanvraag, maar geeft wel een beeld op de mogelijke ontwikkeling van het binnengebied die uiting geeft aan de geldende beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

In de inrichtingsstudie wordt aangetoond dat de groenklimaatas kan worden gerealiseerd en dat de verkaveling de verdere ontwikkeling op de naastgelegen percelen niet in de weg staat.

Verschillende thema's zijn in een globaal inrichtingsschema voor het geheel weergegeven, maar houden een heel abstract niveau. Daarbij is het niet duidelijk hoe deze verder zullen vertaald worden in concrete projecten, en wat de effecten zijn op de omgeving op vlak van lichtinval, uitzicht, voldoende buitenruimte (voorschriften in het RUP). Op deze elementen kwamen ook bezorgdheden uit de buurt (zie ook hoofdstuk 9).

Ook geeft de inrichtingsstudie onvoldoende inzicht over de te realiseren woonkwaliteit in het project zelf en ten opzichte van de te behouden woonkwaliteit voor de omgeving.

De conformiteit aan de voorschriften uit het RUP werd behandeld bij de toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften. Hieruit blijkt dat de inrichtingsstudie niet voldoende is om als beoordelingskader binnen deze aanvraag te gebruiken. Deze dient bijgevolg verder uitgewerkt te worden.

We verwachten van een inrichtingsstudie dat deze inzicht geeft in de ontwikkelingsmogelijkheden op grotere schaal, dat ontwikkeling en kwaliteiten in de omgeving niet gehypothekeerd worden en een waardevolle kwaliteit zullen toevoegen. We missen hier een doorvertaling van de schema's rond ontsluiting en bouwlijnen naar een visie op de bouwblokken die binnen deze verkaveling worden geconcretiseerd en hoe deze zullen functioneren binnen een groter geheel. Deze elementen moeten een duidelijke doorvertaling krijgen in de voorschriften. De inrichtingsstudie moet de ruimtelijke keuzes verantwoorden en kaderen.

In de inrichtingsstudie kan het slopen van bebouwing beter verantwoord worden als deze een duidelijke doorkijk geeft naar wat in de nabije toekomst zal gebouwd worden. Deze informatie ontbreekt nu.

#### **Advies Kwaliteitskamer en Team Stadsbouwmeester**

De site bestaat vandaag uit een groot magazijn en een aantal oude loodsen waar ook erfgoedwaarde aan werd toegekend door Dienst Monumentenzorg. Het RUP is zo opgebouwd dat eigenaars gedwongen worden samen te werken om grotere volumes te creëren aan Scheldezijde. Beide eigenaars hebben beslist om samen te werken en stuk achterin te kopen en Loskaai te heraanleggen. De brandweer vraagt hier een tweede ontsluitingsweg.

Dit project kent een lange historiek, en werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester. Het project werd ook drie maal voorgelegd aan de Kwaliteitskamer ter advisering, op 11/02/2021, 18/11/2021 en 30/06/2022. Team Stadsbouwmeester volgde nadien de stadsinterne gesprekken.

Team Stadsbouwmeester betreurt dat het plan niet voor een laatste check werd overgemaakt voorafgaandelijk het indienen van de vergunningsaanvraag. Dit vormt het sluitstuk van het begeleidingstraject en kan eventuele bezwaren op de aanpassingen vermijden.

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.

Stedenbouwkundig ligt een heldere figuur op tafel, ze is conform de voorbesprekingen. Onduidelijk is echter nog hoe het omgevingsontwerp, de planmatige opbouw en de architectuur zich precies tot elkaar zullen verhouden en hoe deze concreet zal worden opgebouwd. Het binnenplein terrein moet erg specifiek, en de relaties met het landschap (zowel publiek aan GKA als collectief) vragen uitspraken voor de woontypologieën. Het stedenbouwkundig verkavelingsplan vraagt voldoende garanties, de interactie van het wonen versus het landschap moet in het plan worden bewezen. Vrijheidsgraden moeten worden opgehouden, maar anderzijds moeten zaken dwingend worden vastgelegd. De voorgestelde collages met gevelbeelden ogen dan wel charmant, ze zijn nog niet voldoende concreet. Team Stadsbouwmeester verwijst hierbij naar de bemerkingen van de Kwaliteitskamer van 30/06/2022:

### *1. Ondergrondse leiding en farys*

*De wegendienst vraagt bouwen bovenop de ondergrondse installatie te vermijden, hiervan moet zoveel mogelijk af worden gebleven. De 2m-brede voorzone vormt de werkzone. Deze knoop blijft voor de Kwaliteitskamer erg gevoelig, verdere gesprekken met Farys zijn noodzakelijk.*

### *2. Terras*

*De opbouw van het terras is nog helder voor de Kwaliteitskamer. Een succesvol café naast jonge groenaanleg aan zijde groenklimaatlas kan erg nefast zijn voor het groen. Het is daarom cruciaal met het terras achter de keermuur te blijven, betreding van het groen moet onmogelijk zijn vanuit het ontwerp. Het kan positief zijn dat het terras verheven zit, architecturaal moet hierop verder worden gewerkt.*

### *3. Architectuur*

*De Kwaliteitskamer is bijzonder gecharmeerd door de collages met gevelbeelden, ze ogen erg onaangepast. De huidige pop-up werkt omwille van de weerbarstigheid. Deze architecturale opbouw vormt mee de kwaliteit van het project, de Kamer vraagt ze dan ook zo te houden. De collage oogt weinig afgelikt, de Kamer vraagt deze insteek niet te verliezen. Het overnemen van de genetica van het bestaande wordt sterk gewaardeerd. Bovendien is het positief de individuele appartementen niet te herkennen in de gevelopbouw, de relatieve chaos en directheid in de raamzetting is erg verfrissend ten aanzien van een generische aanpak. Bovendien is het geen gezochte speelse compositie. Ook indien het programma nog wordt bijgestuurd vraagt de Kamer de opbouw niet te wijzigen. Het etaleren van terrassen en zaken uit het volume hangen moet vermeden worden, individuele terrassen moeten achter de ruwe gevel kunnen blijven. Er is een groot verschil tussen een gat maken of er bijkomend nog een structuur op te zetten, spijltjes en dergelijke moeten daarom eveneens worden voorkomen.*

*De langse richting van het project is belangrijk aan zijde groenklimaatlas en Schelde, de dikte van het materiaal en materialisering aan binnenzijde zijn eveneens van belang. De Kamer vraagt residentiële materialisatie zoals houten schermen of bepleistering te vermijden. Aan straatzijde*

*is de architectuur minder helder, het rijhuis met de uitsneden hoek oogt anekdotisch in vergelijking met de algemene opbouw. De hoek is te expliciet ontworpen. De Kamer refereert naar een woning aan de Antwerpsesteenweg waar het baksteenwerk onder de lijstgevels werd blootgelegd. De brute materiaalstelling binnen een verfijnde tektoniek kan een mooie opbouw opleveren.*

#### 4. Groen - aansluiting op GKA

*Ook in de groenaanleg moet de brutere insteek worden meegenomen, een afgelichte tuin kan niet de bedoeling zijn. Voor het beheer aan zijde van de groenklimaatas is belangrijk af te stemmen met de Groendienst. De Kamer vraagt daarnaast voldoende aandacht voor de eigen tuinen aan de binnenzijde.*

#### 5. Materialisatie Loskaai versus groenklimaatas

*Voor de Kamer is de hiërarchie Loskaai versus groenklimaatas onduidelijk in het voorstel. De groenklimaatas is een lange dominante fietsweg, de Loskaai is een aantakking daarop. De materialisatie van de wegenis moet mee het onderscheid verduidelijken.*

#### 6. Programma meergezinswoning en studentenhuisvesting

*Er is veel aandacht voor het collectieve in het project, wat erg positief is. De Kamer polst naar de mogelijkheid om te zoeken naar synergie tussen de meergezinswoning en de studentenhuisvesting. Tussenvormen zijn erg boeiend. Het samenzetten van verschillende groepen vraagt goed beheer, het inzetten op collectieve ruimte is daarin belangrijk. Dienst Stedenbouw wijst erop dat 100% studentenhuisvesting niet mogelijk is, hier kan geen studentendorp. Het programma moet voldoende evenwichtig zijn, er moet gewaakt worden over het samenlevingsmodel. De gesprekken over het programma moeten verder worden gezet. Betaalbaar wonen kan hier mee het programma vormen.*

Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere opmerkingen meer op voorliggend verkavelingsvoorstel, en adviseert gunstig, onder voorwaarde dat de verdere uitwerking met precisering van de architectuur tijdens een volgende fase opnieuw kan worden opgevolgd door Team Stadsbouwmeester. Indien noodzakelijk wordt ze opnieuw voorgelegd aan de Kwaliteitskamer.

De adviezen van de Kwaliteitskamer zijn bijgevoegd als bijlage.

***\*Noot van de gemeentelijk omgevingsambtenaar:*** *De onduidelijkheden die verwoord worden in het advies van Team Stadsbouwmeester dienen meegenomen te worden bij de verdere uitwerking van het verkavelingsontwerp. Het verder uitzuiveren van de stedenbouwkundige figuur, gebaseerd op het onderzoek kan mee zorgen voor een heldere verkaveling. Dit onderzoek vergt de verdere uitwerking van de bouwvelden die gebaseerd zijn op de ruimtelijke keuzes in het ontwerp.*

## **VOORWERP VAN DE AANVRAAG**

**Deze aanvraag omvat de verkaveling (1), het slopen van heel wat bebouwing en bouwrijp maken van de gronden (2) en de aanleg en aanpassing van openbaar domein (3)**

### 1./VERKAVELING

#### **Programma**

Het voorgestelde programma is conform het RUP voor wat betreft de loten 3, 4, 5, 10 en 11.

In loten 3 en 10 kunnen de diverse functies over het volledige gebouw en in de andere loten enkel op het gelijkvloers. Studentenhuisvesting wordt in de voorschriften niet expliciet vermeld, ondanks de omschrijving van deze verkavelingsaanvraag. Door gemeenschapsvoorziening in lot 3 en 10 mogelijk te maken voor het volledige gebouw (net als in het RUP) is studentenhuisvesting impliciet wel vervat binnen de mogelijkheden in deze loten.

Loten 6, 7, 8 en 9 worden voorgesteld als bouwloten. Dit is echter niet conform het RUP aangezien de voorschriften daar een maximale bouwdiepte van 15m ten opzichte van de Hundelgemsesteenweg toelaten (zie 'toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen'). Daar voorbij zijn enkel bijgebouwen toegelaten.

Het RUP laat marge om bestaande bijgebouwen bij bestaande woningen te behouden. In deze verkaveling gaat het echter om nieuwe woonloten, bij een nieuw volume aan de straat. De bouwzone op het verkavelingsplan van loten 6-8 is daarbij verschillend aan de bebouwing weergegeven op het plan bestaande toestand. In 2009 is 1 woonentiteit vergund in dit bijgebouw, voor het RUP van toepassing was (zie ook hoofdstuk 2 historiek). Deze vergunning blijft gelden als ze inderdaad correct is uitgevoerd. **Een nieuwe verkaveling in strijd met het RUP waarbij het bijgebouw van het hoofgebouw afgesplitst wordt en bovendien in 3 woonkavels of woonentiteiten verdeeld wordt komt niet voor vergunning in aanmerking.** De RUP-voorschriften geven hier ook de goede ruimtelijke ordening weer en het voorzien van nieuwe bouw kavels vlak achter de bebouwing aan de Hundelgemsesteenweg is dus ook in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Bovendien kunnen in deze loten geen kwalitatieve woonentiteiten gerealiseerd worden, aangezien het gaat om volumes met 1 bouwlaag, die slechts aan 1 zijde lichten en zichten kunnen nemen ten aanzien van de private buitenruimte. De overige zijden liggen op perceelsgrenzen waardoor enkel blinde gevels mogelijk zouden zijn. In de bezwaren op deze aanvraag kwamen bezorgdheden rond inkijk vanuit (onder andere deze) dieper gelegen volumes. Deze loten liggen bovendien niet aan een uitgeruste weg. De ontsluiting die moet worden voorzien is ook niet kwalitatief en heeft een grote impact voor de aanpalers en de omgeving.

Lot 9 werd indicatief toegewezen aan een hoogspanningscabine. We verwachten dat hoogspanningscabines bij nieuwbouw in de nieuwe volumes worden geïntegreerd en niet losstaand worden voorzien. Hierdoor wordt de eventuele hinder binnen het project zelf opgevangen.

### **Inplanting van de gebouwen**

Lot 3 is een doorvertaling van de mogelijkheden van het RUP. Het is niet duidelijk welke gebouwdelen van het te behouden waardevolle gebouw (conform RUP) gesloopt zullen worden en hoe hier tegenaan zal worden gebouwd. Dit dient verder verduidelijkt te worden. De voorschriften laten een verspringing van de voorbouwlijn toe. Het is niet duidelijk wat hiermee bedoeld wordt. **Dit moet concreter gemaakt worden.**

Lot 4 is een doorvertaling van het RUP, waarbij een hoek aan de Hundelgemsesteenweg/Loskaai gemaakt wordt. **De knik in de perceelsgrens kan worden aanvaard.**

Lot 5 voorziet de bebouwing zijde Schelde. Dit is algemeen aanvaardbaar. **Het is niet duidelijk welke voorbouwlijnen in de verkaveling worden overgenomen, en waarom enkele driehoekige delen van het lot onbebouwbaar blijven.** Er zijn geen voorschriften opgenomen met betrekking tot de ondergrondse bouwlaag. Dergelijke voorschriften zijn nodig om de groene collectieve tuin te vrijwaren.

Er wordt een afwijking gevraagd voor de verplichte voorbouwlijn uit het RUP ter hoogte van het kruispunt Loskaai – groenklimaatas, gezien de hogedrukwaterleiding die ondergronds gelegen is. Deze afwijking kan als beperkte afwijking worden aanvaard. Het merendeel van de voorbouwlijn wordt nog steeds gevolgd en er kan meer ruimte gegeven worden aan de groenklimaatas en waterleiding. Het is echter niet duidelijk waarom een vrij grote hap uit de bebouwbare zone wordt gehaald binnen de verkaveling. Dit lijkt groter dan noodzakelijk voor de Farys leiding, en is ook op de ondergrondse intekening niet terug te vinden. **De vorm van deze bebouwbare zone wordt negatief beoordeeld.**

Lot 6-9 zijn qua inplanting niet conform het RUP en de goede ruimtelijke ordening (zie hierboven). **Deze kunnen bijgevolg niet worden aanvaard.**

Lot 11 is 15m diep en ook volledig bebouwbaar. Hierdoor blijft geen buitenruimte of ruimte voor lichten en zichten over op het perceel. **Dit is problematisch** om de woonkwaliteit te kunnen garanderen.

Lot 11 plooit daarbij ook rondom perceel 379h waardoor niet duidelijk is hoe de woonkwaliteit daar gegarandeerd blijft of kan worden.

De erfdiensbaarheid van doorgang loopt door lot 11, in de inrichtingsstudie is niet aangetoond hoe dit zal functioneren en of de leefbaarheid niet in het gedrang komt. **Lot 11 is in zijn huidige vorm bijgevolg niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.**

#### **Hoogte van de gebouwen**

De hoogte is passend in de omgeving en kan worden aanvaard. Ter hoogte van de Schelde is het anders positioneren van een teruggetrokken bouwlaag wel aanvaardbaar vanuit de afweging van de goede ruimtelijke ordening gezien voldoende afstand tot aanpalenden kan worden gehouden. Wel is het belangrijk dat dit geen aanleiding kan geven tot extra vloeroppervlakte dan wat het RUP toelaat. De concrete beoordeling zal finaal gebeuren bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de bebouwing.

Balustrades en zichtschermen moeten voorzien worden binnen het maximaal bebouwbaar gabariet van de woonvolumes. **Dit moet worden opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.**

Voor lot 3 en 5 kan het vloerpeil van de gebouwen liggen tussen het maaiveld niveau van de groenklimaatas en het niveau van de Hundelgemsesteenweg. **Dit voorschrift moet aangepast** worden aangezien de bebouwing moet aansluiten aan de Loskaai. Het is bijgevolg logischer om het maaiveld van de Loskaai ter hoogte van het project als vloerpeil te nemen, hellingen of tredes op het openbaar domein worden namelijk niet toegestaan.

#### **Inrichting van de private buitenruimte**

De private buitenruimtes bij de loten 4 en 5 kunnen kwalitatief worden ingericht.

Lot 11 wordt door de inplanting van loten 6-8 verhinderd om over private buitenruimte te beschikken. Door het weglaten van die kavelindeling (loten 6-8) en ze als (zone voor) bijgebouw

en/of private buitenruimte toe te voegen aan een nieuw lot ter hoogte van de Hundelgemsesteenweg, kan dit in een nieuwe aanvraag wel opgelost worden. Lot 3 en lot 10 vergt bijzondere aandacht inzake lichten, zichten en buitenruimte gezien de bijzondere perceelsconfiguratie.

Terrassen moeten voorzien worden binnen de bebouwbare volumes. Enkel gelijkvloers kunnen deze buiten het bebouwbare volume worden gerealiseerd. Buiten de bebouwbare zones zijn volgens de verkavelingsvoorschriften ondergrondse constructies toegelaten zonder beperkingen, indien daarboven een kwalitatief dakpakket voorzien wordt om duurzame grassen en planten te voorzien. In vooradvies was afgesproken de ondergrondse constructies te beperken. In een nieuwe aanvraag moet opgenomen worden dat de ondergrondse constructies moeten gerealiseerd worden binnen de 19m ten opzichte van de voorbouwlijn aan de Groenas. De parking moet compact en bruikbaar worden ingericht zonder overbodige inname van de ondergrondse ruimte. Op die manier wordt de verharde oppervlakte beperkt en de waterhuishouding van de site verbeterd.

### **Ontsluiting en parkeren**

#### Bereikbaarheid

Deze locatie is goed bereikbaar voor fietsers en voetgangers. Er zijn vrij smalle voet- en fietspaden langs de Hundelgemsesteenweg. Aan de achterzijde, langs de Schelde, loopt het Verzetpad dat aansluiting geeft met de Frans De Mildreef en de Meierij. Openbaar vervoersgebruikers hebben op ca 270 m afstand de bushalte 'Eindeke' waar de lijnen 33, 40, 41 en 42 voorbij komen. De site is ook vlot bereikbaar per wagen.

#### Parkeren

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

#### *Autoparkeren*

Onder het achterste perceel (lot 5), kan een collectieve ondergrondse parking voorzien worden, die bereikbaar is via de Loskaai. Het binnengebied wordt in principe autovrij. Enkel bij verhuis of grote leveringen zou men hier binnen kunnen rijden.

Aangezien men de parkeerplaatsen voor de bewoners, de werknemers en de bezoekers zal willen mengen in de ondergrondse garage, zal men moeten nadenken op welke manier men de bezoekers toegang zal kunnen verschaffen. Dit moet verduidelijkt worden in de gedetailleerde aanvraag van het project. De ondergrondse parkeergarage moet ook kwalitatief worden vormgegeven (hellingsgraden, bochtstralen, afmetingen parkeervakken,...)

#### *Fietsparkeren*

Bij de verschillende gebouwen zullen verschillende fietsenstallingen voorzien moeten worden, die steeds de eigen behoeftes dekken. Men zal het fietsparkeren duidelijk moeten uitwerken per functie en volgens de parkeerrichtlijnen van de stad. Voor de inrichting van het fietsparkeren moet men tevens voldoen aan minimale kwaliteitseisen bepaald door Stad Gent.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

#### Beoordeling:

Bij elke omgevingsaanvraag zal moeten worden aangetoond hoe aan de parkeerbehoefte (parkeerrichtlijnen Stad Gent) kan worden voldaan. In de voorschriften is geen bepaling opgenomen rond collectief parkeren dat bijvoorbeeld onder lot 5 zou kunnen worden voorzien. Bij een nieuwe verkavelingsaanvraag is het essentieel dat de -al dan niet-collectieve parking onder (een van ) de loten verder wordt verduidelijkt.

Bij een nieuwe verkavelingsaanvraag is het aanbevolen weer te geven hoe de -al dan niet-collectieve – parkeren wordt geordend in functie van toekomstige omgevingsvergunningaanvragen buiten lot 5.

Bij de volgende omgevingsvergunningaanvragen zullen volgende punten herwerkt moeten worden om meer duidelijkheid te scheppen:

- Alle getallen wat betreft autoparkeren zullen moeten uitgerekend worden naargelang het aantal en de type functies die er komen. Deze moeten voldoen aan de aantallen die vermeld worden binnen de parkeerrichtlijnen.
- De ondergrondse parkeergarage moet ook kwalitatief worden vormgegeven (hellingsgraden, bochtstralen, afmetingen parkeervakken,...) en men dient te duiden hoe men de bezoekers hierin zal organiseren.
- Men zal het fietsparkeren duidelijk moeten uitwerken per functie en volgens de parkeerrichtlijnen van de stad. Ook de inrichting moet voldoen aan de minimale kwaliteitseisen.

#### **Erfdienstbaarheden**

Op de zone voor openbare weg is op het verkavelingsplan een sleuf voor nutsleidingen aangeduid. Dit is geen erfdienstbaarheid die op het verkavelingsplan moet staan, maar hoort wel bij de inrichting van het nieuwe openbaar domein.

Op lot 10 is een erfdienstbaarheid van doorgang getekend. Het is niet duidelijk hoe dit zal geconcretiseerd worden of hoe dit zich verhoudt tot het waardevolle gebouw waardoor deze erfdienstbaarheid loopt.

De brandweerbereikbaarheid voor lot 5 en de bereikbaarheid van de 3 woningen wordt voorzien door het recht van doorgang onder lot 11. **Het is niet duidelijk hoe dit zal geconcretiseerd worden.**

De publieke wadi stort over in de Schelde. Hierdoor kan de ruimte voor wadi beperkt blijven waardoor de Groenas een robuustere inrichting kan krijgen met voldoende grote bomen. Dit is positief. **Deze overstortleiding is ook een erfdienstbaarheid, deze is echter niet aangeduid op het verkavelingsplan. Ook is een akkoord van de Vlaamse Waterweg niet verder geconcretiseerd.** We verwachten dat dit akkoord mee ingediend wordt bij de verkavelingsaanvraag zodat bij de beoordeling duidelijk is dat de vergunning uitvoerbaar is. Dat is nu niet het geval.



## **Economie**

Er mogen geen winkelpanden boven de 600 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte komen in deze verkaveling.

## **Algemene opmerkingen op de verkaveling**

De verkaveling is warrig opgebouwd, zowel qua voorschriften als qua verkavelingsplan.

### Opmerkingen op het verkavelingsplan:

- De nummering van de loten volgt geen logische opbouw.
- Het openbaar domein hoeft geen lotnummer te hebben, enkel de bouwloten
- De bebouwbare zones lijken indicatief ingetekend, met hoeken die onbebouwbaar zijn zonder dat ze de logica volgen van het terrein
- Er is geen voorbouwlijn aangeduid, terwijl er wel naar verwezen wordt in de voorschriften
- Niet alle erfdienstbaarheden zijn ingetekend
- De strook voor nutsleidingen is geen erfdienstbaarheid maar is wel ingetekend op het verkavelingsplan

### Opmerkingen op de voorschriften:

- Er zijn tegenstrijdigheden tussen voorschriften en toelichtingsnota, alsook met de toelichtende kolom
- In de voorschriften is een motivatie voor afwijking op het RUP opgenomen, terwijl dit niet in de voorschriften hoort, maar in de motivatie. De verkaveling staat na vergunning op zich
- De verschillende thema's komen verspreid aan bod doorheen de voorschriften. Dit vloeit voort uit de structuur die in de RUP-voorschriften is uitgezet, maar zorgt voor veel verwarring bij het lezen van de concrete voorschriften per lot of thema (bouwhoogte, daken, terrassen, bouwlijnen, ...) en voor tegenstrijdigheden.

### Algemene opmerkingen op de bijhorende stukken:

Een aantal elementen zijn niet hetzelfde op verschillende plaatsen in de aanvraag. Zo wordt studentenhuisvesting vermeld in Lot 5, terwijl dat volgens de verkavelingsvoorschriften en ook volgens het RUP niet mogelijk is. Ook wordt in de motiverende nota de afwijkingen op de RUP voorschriften gemotiveerd op een wijze die niet in de voorschriften zelf is terug te vinden. De documenten zijn daardoor niet eenduidig te lezen.

## **2./ SLOOP EN BOUWRIJP MAKEN**

Huidige aanvraag omvat sloop- en afbraakwerken om de terreinen voor de verkaveling bouwrijp te maken en de omgevingsaanleg voor te bereiden.

### De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Loskaai 2
  - Slopen van het waterbassin en de berging

Een onroerend goed heeft industrieel-archeologische waarde als getuige van het industrieel verleden als in kern midden 19<sup>de</sup>-eeuws fabrieksgebouw dat in eerste instantie dienst deed als stoomgraanmolen.

De waterbak, gebouwd bovenop 4 arbeiderswoningen uit de tweede helft van de 19<sup>de</sup> eeuw, werd aan het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw geconstrueerd. Enkel de voorgevels van deze panden bleven in grote mate behouden en werden achterliggend voorzien van een nieuwe betonstructuur, waar bovenop de betonnen waterbak werd uitgevoerd. De aanwezigheid van een waterbak kan gerelateerd worden aan de latere functie van de looierij. De gebouwen hebben doorheen de tijd verschillende functies en verbouwingen gekend. Dit fenomeen is zeer eigen aan dergelijke industriële gebouwen, dewelke steeds werden aangepast om zo functioneel mogelijk te kunnen werken. Ook deze jongere uitbreiding, in het voorstel aangeduid voor sloop, behield zijn industrieel-archeologische waarde als deel uit van het industrieel verleden van het pand en van zijn eerdere functie als leerlooierij.

De aanvraag vermeldt het gedeeltelijk slopen van het in het RUP aangeduid waardevol gebouw gelegen te Loskaai 1. Het betreft het gebouw met het waterbassin en wordt gemotiveerd vanuit de structureel slechte toestand, de noodzaak tot sanering van de onderliggende gronden en de in het RUP eveneens geformuleerde doelstelling om een groenas te creëren langsheen het water, op de plaats waar dit gebouw staat. Daarenboven zou het gebouw zich niet lenen tot herbestemming en de verdere ontpitting van het binnengebied belemmeren.

De plannen werden met de dienst Monumentenzorg voorbesproken. Op basis van eerder plaatsbezoek werd opgelegd om het meest authentieke gedeelte van de oorspronkelijke fabrieksgebouwen te behouden, zowel wat betreft het exterieur als interieur. De betreffende aanvraag gaat hier uit van behoud.

Het volume met o.a. de betonnen waterbak wordt gesloopt. Hoewel dit deel nog onmiskenbaar erfgoedwaarde in zich draagt, stemmen we principieel in met de gedeeltelijke sloop ervan i.f.v. de doorlopende groen-as. **Uit de aanvraag blijkt echter niet duidelijk welke concrete delen gesloopt zullen worden en hoe de afwerking gebeurt. Daarom kan de concrete sloop binnen huidige aanvraag niet aanvaard worden. Duidelijkheid met betrekking tot sloop is ook nodig in de verkavelingsvoorschriften.**

- Loskaai 1
  - Slopen van de garageboxen
  - Reliefwijziging
  - Afbraak Loods met luifel
  - Afbraak Luifel berging

Hier moet in kaart worden gebracht wat de aanpassingen zullen zijn ten opzichte van de gemene muren en perceelsgrenzen.

- Hundelgemsesteenweg 204
  - Afbraak woning
  - Afbraak rijhuis

- Afbraak luifel tuinberging
- Hundelgemsesteenweg 206
  - Afbraak woning
  - Afbraak achterbouw woning

Uit de aanvraag is onvoldoende duidelijk hoeveel entiteiten zullen gesloopt worden, en of hier te beschermen eengezinswoningen bij zijn die binnen de aanvraag dienen gecompenseerd te worden (zie toetsing ABR). Bovendien is niet duidelijk of gemene muren zullen verlaagd worden en hoe de afwerking na sloop zal gebeuren.

Door het slopen van deze gebouwen aan de Hundelgemsesteenweg ontstaat bovendien tijdelijk een gat in de straatwand, zonder dat er garantie op nieuwbouw is. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dit niet wenselijk. Zo'n gat in de straatwand is enkel als tijdelijke situatie in afwachting van een vervangende nieuwbouw aanvaardbaar om verloederings van het straatbeeld te voorkomen. Bij een toekomstige vergunningsaanvraag moet dus al voldoende duidelijkheid zijn over een concrete vervangingsbouw die kort na goedkeuring van de verkavelingsvergunning ingediend kan worden, zodat met vertrouwen kan ingestemd worden met de sloop in kader van het bouwrijp maken van het terrein van de verkaveling. Er zijn in de bezwaren veel bezorgdheden van aanpalenden te lezen omtrent de sloop van de gebouwen. Gezien de onduidelijkheid in het dossier wordt deze bezorgdheid gedeeld.

### 3./ OMGEVINGSAANLEG – BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN

De aanvraag omvat de gedetailleerde omgevingsvergunningsaanvraagplannen voor de (her)aanleg van bestaand en toekomstig openbaar domein en omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Aanleg van de zones die worden overgedragen aan het openbaar domein
  - Verbreding Loskaai
  - Groenklimaatas
  - Aanpassingen voet- en fietspad Hundelgemsesteenweg.

#### **Aanpassing van bestaand openbaar domein**

Het verbreden van de Loskaai kadert in het optimaliseren van de verbinding voor voetgangers en fietsers naar de groenklimaatas als nieuwe fietsinfrastructuur. Daarnaast is deze ook voorzien voor beperkt gemotoriseerd verkeer, als ontsluiting van de ontwikkeling. De toegang is beperkt tot de inrit naar de ondergrondse parking. De Loskaai wordt hierna afgesloten voor gemotoriseerd verkeer met paaltjes.

Fietsers en voetgangers hebben hier voorrang. De weg wordt daartoe ingericht als woonerf. De verbinding zal positief zijn voor voetgangers en fietsers.

De Loskaai wordt verbreed zoals voorzien in het RUP. Deze wordt aangelegd als woonerf en voorzien van paaltjes voorbij de inrit, zodat deze vooral ten dienste zal zijn voor voetgangers en fietsers. Dit is een belangrijk aandachtspunt.

Verschillende elementen dienen nog verwerkt te worden bij de verdere uitwerking van het (technisch) dossier in functie van een volgende aanvraag, deze worden als **opmerking** aan deze beslissing gevoegd.

### **Nieuw openbaar domein**

Op het grafisch plan van het RUP 'Groenas 4 Bovenschelde' is de breedte van de groenas aangeduid (10m). Voor de meeste van deze aanduidingen wordt er gemeten vanaf de rand van het water. Ter hoogte van de zone SW2 wordt de breedte van de groenas echter gemeten vanaf de buitenrand van de dienstweg. Binnen dit project wordt bijgevolg een strook van 10m ten opzichte van de buitenrand dienstweg als Groenas ingericht. Deze Groenas wensen we als stad zo robuust mogelijk (met grote bomen en onderbegroeiing) in te richten, naast het fietspad dat aan deze zijde van de Schelde wordt ontwikkeld. waterhuishouding ten gevolge van de (woon)ontwikkeling moet steeds op eigen terrein te worden opgevangen.

Op langere termijn zal de fietsontsluiting van dit gebied sterk verbeteren. Op vandaag sluit dit pad nog aan op een te smalle doorsteek achter de bedrijven.

Dit project is een eerste schakel in het uitwerken van de groenklimaatas. Enerzijds als robuuste groenstructuur langs de Schelde, en anderzijds als doorlopend (kwalitatief) fietspad. Deze ingrepen zijn positief en komen de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers van dit project en zijn ruime omgeving ten goede.

De groenzone tussen de gebouwen en de Schelde kan aangelegd worden als een robuuste groenstructuur met bomen van 1e orde en 2e orde, de wadi's voor afwatering van de weg zelf hypothekeren de inrichting van de groenas niet.

De infiltratievoorziening op openbaar domein dient wel te voldoen aan een aantal randvoorwaarden, deze worden als opmerking aan de beslissing gevoegd en moeten aangepast worden bij een volgende aanvraag.

### **Bestaand openbaar domein aan de Hundelgemsesteenweg**

Het is positief dat aanpassingen aan de Hundelgemsesteenweg mee aangevraagd worden zodat de lasten die het project op de omgeving met zich meebrengen kunnen opgevangen worden. Enkele elementen dienen nog aangepast te worden aan het (technisch) dossier, deze worden als opmerking bij deze aanvraag toegevoegd en dienen herwerkt te worden bij een volgende aanvraag.

### **Brandweer**

De brandweerontsluiting loopt deels langs de Loskaai. Er is een keerbeweging mogelijk op de groenklimaatas, al is deze niet noodzakelijk voor het opstellen, zodat het fietsverkeer hierdoor niet langdurig gehinderd wordt, en de groenklimaatas zijn robuuste karakter kan vervullen. Intern loopt ook nog een brandweerlus die de bebouwing langs waterzijde ontsluit.

Het project werd gunstig geadviseerd door de Brandweer, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Als bijzonder aandachtspunt werd meegegeven dat de opstanden van de boordstenen van de trottoirs waar beide brandweerontsluitingen aansluiten op de Hundelgemsesteenweg maximaal 3cm mogen zijn in plaats van 7cm. Dit moet verder meegenomen worden in de uitwerking van het **technisch dossier**.

De andere brandweerontsluiting loopt over de private delen. De erfdiensbaarheid over lot 11 en lot 5 is daarbij essentieel en moet ten alle tijden voor de brandweerontsluiting worden gevrijwaard. **De concrete uitwerking van de brandweerweg over de private delen is onvoldoende duidelijk in het dossier.**

## SAMENVATTING

De geplande woonontwikkeling werd bestudeerd in de inrichtingsstudie en het voorafgaand stedenbouwkundig onderzoek. Dit werd onvoldoende helder vertaald in de verkaveling, de bijhorende voorschriften en de in de aanvraag opgenomen omgevingsaanleg. De verkaveling tekent bovendien loten in die volgens het RUP onbebouwbaar zijn, en ook geen goede ruimtelijke ordening vertegenwoordigen.

Ook al moet de uiteindelijke woonkwaliteit, architecturale uitwerking, verfijning van het programma, parkeerratio en dergelijke meer verder uitgewerkt worden in de toekomstige vergunningsaanvragen voor de gebouwen, bij een verkavelingsvergunning zit de basis daarvoor in dat verkavelingsplan en de bijhorende voorschriften. Wat nu voorligt is daarvoor onvoldoende. De verkavelingsaanvraag doorstaat de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet. De aanvraag moet herwerkt worden op basis van de in deze motivatie opgesomde elementen en juridische breekpunten. We stellen voor om hiervoor in gesprek te gaan met de omgevingsambtenaar zodat een kwalitatief dossier kan worden samengesteld.

## **CONCLUSIE**

**Ongunstig**, de aanvraag is in strijd met de RUP-voorschriften en met het ABR, is onverenigbaar met een goede ruimtelijke ordening en bevat heel wat onduidelijkheden en tegenstrijdigheden. De aanvraag komt bijgevolg niet in aanmerking voor vergunning.

## **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):**

- 210211\_DO\_KK\_SBM0444\_Loskaai\_1\_Hundelgemsesteenweg.pdf (deel van de beslissing)
- 211118\_DO\_KK\_SBM0444\_Loskaai\_Hundelgemsesteenweg.pdf (deel van de beslissing)
- 20220630\_DO\_KK\_SBM0444\_Loskaai\_Hundelgemsesteenweg.pdf (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verkavelen en het bouwrijp maken van gronden in 11 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuisvesting, collectieve ruimtes, commerciële/kantoorruimtes en aanleg van wegenis en groenaanleg aan de heer Jonas Van Poucke en VITRUVI DEVELOPMENTS bv gelegen te Hundelgemsesteenweg 204-206 en Loskaai 1, 9050 Gent

## Artikel 2:

### **Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

Het is raadzaam voorafgaand aan het indienen van een nieuwe aanvraag, die wel tegemoetkomt aan de weigeringsmotieven, in **overleg** te gaan met de Stad zodat een volgende aanvraag een vlot vergunningstraject kent. De omgevingsambtenaar is hiervoor jullie aanspreekpunt.

Voor de **aanleg en aanpassing van het openbaar domein** geven we hierbij ook al mee welke technische aanpassingen best ook al meegenomen worden:

### ***Aanpassingen Loskaai***

Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% en een langshelling van min. 2 mm/m te hebben.

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande/toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de (toekomstige) openbare verhardingen. De vloerpassen en dorpelpeilen dienen in fase technisch dossier op de plannen te staan. De peilen van de openbare verharding worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

We wensen voor het volledige projectgebied de bestaande maaiveld peilen en de ontworpen peilen van ieder hoogste en ieder laagste punt van de verharding te ontvangen. Dit zeker ook thv de aansluitingen op de bestaande wegenis en van dorpels van toegangen.

Grens privaat en openbaar moet DUIDELIJK afgescheiden zijn van het toekomstig openbaar domein dit d.m.v. gebruik van een verschillend materiaal, boordsteen, andere type beplanting, ...

T.o.v. de vorige aanvraag tot verkavelingsvergunning zien wij nu geen ruimte voor de ondergrondse afvalcontainers. We gaan er vanuit dat er zal gewerkt worden met private afvalbergingen op privaat domein waarbij het afval zal aangeboden worden aan de Hundelgemsesteenweg via de klassieke ophaling. Indien er alsnog gewerkt zou worden met ondergrondse afvalcontainers dan dienen deze gepositioneerd te worden op het openbaar domein en in kaart te worden gebracht.

De toegangspaden richting de gebouwen mogen niet afhellen richting de gebouwen. Het is verboden om water afkomstig van het openbaar domein te laten afwateren richting privaat domein.

Vermits er te weinig maaiveldpeilen aanwezig zijn + vloerpas kan dit hier onvoldoende geëvalueerd worden.

Er kan slechts één oprit van 4,5 m breed worden toegestaan naar de ondergrondse parking of 6 m indien dit inclusief het toegangspad is, die aangelegd wordt in betonstraatstenen 10 cm dik in een legbed van profiersteenslag 2/6 4 cm dik op een fundering van 15 cm schraal beton. De oprit dient haaks aangelegd te worden op het betonpad.

Het water afkomstig van de wegenis die via de holle greppel richting de wadi wordt gestuurd, zal volgens ons de Schelde inlopen omwille van de grote langshelling. Vandaar dat we nu alsnog zouden voorstellen om op het einde van de holle greppel een straatkolk te voorzien die het water zo afvoert richting wadi 1.

De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5 m te rekenen vanaf de rooilijn. Gelieve de hellingen aan te duiden op het grondplan.

In fase technisch dossier dient er van elk type materiaal een typedwarsprofiel uitgewerkt te worden zodat de materialisatie en opbouw kan beoordeeld worden.

De positie van de verlichtingspalen dient verder afgestemd te worden met Fluvius en de lichtcel van Stad Gent. Zoals ze nu ingetekend staan t.h.v. de toegangspaden richting de verschillende loten, is dit niet mogelijk.

De standplaats voor onderhoud dient uit deze omgevingsvergunning geschrapt te worden en kan niet voorzien worden op het openbaar domein.

De overrijdbare wegneembare paaltjes richting de private ontwikkeling dienen op private domein geplaatst te worden.

De paaltjes t.h.v. de oprit en het toegangspad dienen eveneens geschrapt te worden.

De gezaagde kasseien in porfiersplit met grasvoegen dienen aangepast te worden naar een toegangspad in betonstraatstenen.

Het grindgazon dient aangepast te worden naar betonverharding zodat fietsers hun bochten beter kunnen nemen. De deksels in de betonverharding dienen opgebroken te worden en volledig omstort te worden door de nieuwe wegenis beton.



De aansluiting van het fietspad langs de Schelde op de bestaande paden wordt vloeiend uitgewerkt.

De funderingslaag bestaande uit het steenslag met een fijnere fractie type II dient boven de funderingslaag met de grove fractie type I voorzien te worden.

Het instroomvlakje waarlangs het water van de Loskaai naar de wadi loopt moet beperkt worden in breedte. Een hol aangelegde kasseistrook van 60cm is voldoende.

Lengteprofiel van de wegenis ontbreekt.

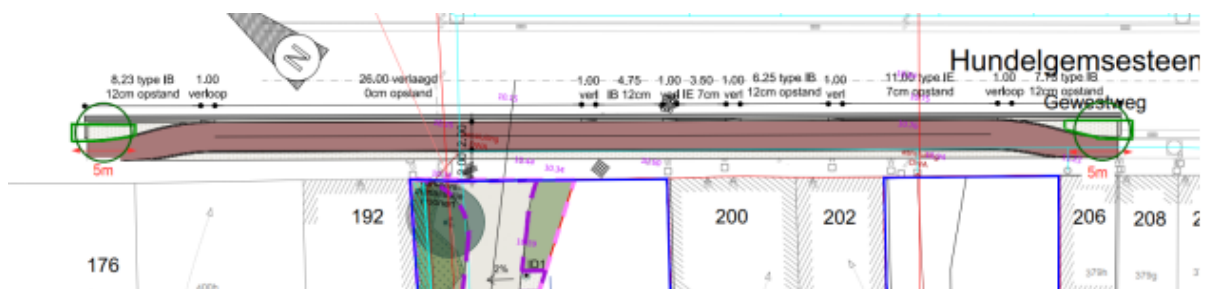
Bestek en meetstaat worden in fase technisch dossier nagekeken en geëvalueerd.

### **Groenklimaatas**

- Om een vlot beheer mogelijk te maken moet de diepte van de wadi beperkt worden tot max. 30 – 40 cm en moeten taluds zo flauw mogelijk gemaakt worden. In de fase van het technisch dossier moeten voldoende snedes/ lengteprofielen gemaakt worden om het ontwerp van de wadi nog te optimaliseren, in samenspraak met Groendienst en Farys. In functie van beheer moeten de in- en uitstroom duidelijk gematerialiseerd worden.
- Het beplantingsplan met soortenkeuzes wordt aan Groendienst bezorgd ter nazicht, voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier. Er kan dan zeer gerichte feedback gegeven worden op inplanting en soorten. Hoogstammen van 2de orde moeten op min. 3m van de gevel voorzien worden, bomen van 1ste orde op min. 6m. Het voorzien van klimplanten tegen private gevels sluit aan bij de visie op gebouwen langs een GKA; klimplanten vallen onder het private beheer.
- Het private binnengebied heeft een robuuste en natuurrijke inrichting die aansluit bij de groenklimaatas. De begrenzing van het openbaar groen (grens publiek – privaat) is op de meeste plaatsen duidelijk (gevel, keerwand). Daar waar er privaat groen grenst aan openbaar groen moet er een duidelijke afscheiding (zoals een boordsteen) voorzien worden om de grens te markeren (i.f.v. beheer).

### **Aanpassingen Hundelgemsesteenweg**

Voor en na de uitstulping van het fietspad is een voldoende lang plantvak met een boom op 3m van de gevel te voorzien. Dit om de geleiding van de uitstulping met een verticaal element te vergroten.





Opritten moeten mee uitgewerkt worden, rekening houdend met de draaicirkels van de brandweer. Eveneens dient t.h.v. de aansluiting met de Hundelgemsesteenweg het betonpad plaatselijk een breedte te hebben van 5,5 m zodat wagens elkaar kunnen kruisen. De boorstenen worden enkel verlaagd voorzien thv inritten en oversteekplaatsen.

### ***Onkruidbeheersing***

Vanaf 1 januari 2015 geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst.

Het ontwerp mag zo weinig mogelijk vatbaar zijn voor kruidgroei. Na de realisatie moet het ontwerp beheerd kunnen worden zonder chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken en zonder zeer intensieve en dure beheersmethoden te moeten toepassen.

### ***Aanbevelingen duurzaamheid en energie***

- Kies voor energiezuinige verlichting langs wegenis en paden of van gevels (conform Lichtplan van de stad Gent).
- Gebruik duurzame materialen zoals bouwmaterialen die een goede beoordeling krijgen in de tool TOTEM, FSC-houtsoorten, gerecycleerde materialen, materialen met een beperkt onderhoud, grote weersbestendigheid, lokaal geproduceerde materialen.

## **Belangrijke bepalingen**

**Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden** – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

**Artikel 102. – 103. § 1.** Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:  
1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels  
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

**§ 2.** Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:  
1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;  
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;  
3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

**§ 3.** Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

**§ 4.** Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

**Artikel 103.** De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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\_06370 - OMV\_2023165664 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen en het bouwrijp maken van gronden in 11 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuisvesting, collectieve ruimtes, commerciële/kantoorruimtes en aanleg van wegenis en groenaanleg - met openbaar onderzoek - Hundelgemsesteenweg en Loskaai, 9050 Gent - Weigering

## SBM0444 - Loskaai-Hundelgemsesteenweg

11-2-2021 16:00 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT  
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester  
Annelies Neyens

PROJECTNAAM  
ONTWERPER  
OPDRACHTGEVER  
LIGGING

SBM0444 - Loskaai-Hundelgemsesteenweg  
Companie O Architecten  
Vitruvi  
Loskaai 1 - Hundelgemsesteenweg



### SITUERING

De projectsite is gelegen tussen de Hundelgemsesteenweg en Loskaai aan de Schelde, langs groen-as 4.

De site bestaat vandaag uit een groot magazijn en een aantal oude loodsen waar ook erfgoedwaarde aan werd toegekend door Dienst Monumentenzorg.

Het RUP is zo opgebouwd dat eigenaars gedwongen worden samen te werken om grotere volumes te creëren aan Scheldezijde. Beide eigenaars hebben beslist om samen te werken en stuk achterin te kopen en Loskaai te heraanleggen. De brandweer vraagt hier een tweede ontsluitingsweg, deze is niet toegelaten in de groen-as.

Dit project werd voorbesproken met de diensten op een coördinatie-overleg.

### CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- CONTEXT: grootschalig project aan groen-as 4
- SCHAAL: grootschalig meergezinswoningproject met >20 entiteiten

## ADVIES

De Kamer apprecieert dat wordt gewerkt op doorzichten van de steenweg naar het water. Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

#### 1. Kwaliteit doorzichten en centrale tuin

Het verhaal van de ruimte tussen de bebouwing in eerste en in tweede zone is niet helemaal helder. Op vlak van beeldkwaliteit en verblijfskwaliteit dient te worden onderzocht of in de centrale ruimte tussen eerste en tweede zone een groenstructuur kan worden verbonden, om de exclusieve achterkant meer voelbaar te maken. De doorsteken moeten van meer betekenis kunnen zijn dan louter ontsluiting voor brandweerweg en toegang naar de parkeerkelder. Vraag voor de Kamer is om de kwaliteit van de groen-as centraal te integreren en voelbaar te maken tot aan de steenweg. De aanzet is goed om de bebouwing los te knippen en doorzichten te maken. Er moet verder in profiel op worden gestudeerd.

#### 2. Teruggetrokken bouwlagen volumes waterzijde

De Kamer maakt zich zorgen over het beeld vanaf de waterkant, waar op de volumes een teruggetrokken bouwlaag wordt voorzien. De Kamer vreest een soort alzijdige offset, die steekhoudt in een stedelijker context waar de afstanden tot de burens beperkter zijn. Nevenverschijnsel van een teruggetrokken bouwlaag echter, zijn een afwijkende materialisatie, en vaak afwijkende raamverdeling. Meestal zijn deze nog storender voor het beeld. De Kwaliteitskamer ziet potentieel in het opschuiven van de optopping naar de waterkant, waardoor de impact op het binnengebied beperkter wordt, en de buitenkant die extra bouwlaag inneemt. En waarbij de gevel uniform wordt gematerialiseerd en afgewerkt. Voor Dienst Stedenbouw is dit bespreekbaar, indien dit wordt gemotiveerd vanuit de beeldkwaliteit van de Schelde. Het kan niet de bedoeling zijn meer bvo te realiseren, de oppervlakte kan voortkomen uit de 45°-regel.

#### 3. Adressering

Voor het beeld vanaf de Hundelgemsesteenweg is belangrijk dat het adres helder is, het adres mag niet aan de groen-as worden gekoppeld. Het adres vraagt nog meer aandacht en onderzoek om het meer zichtbaar te maken. Volgens Dienst Stedenbouw vraagt het RUP dat elke eigenaar zich ontsluit via de Hundelgemsesteenweg.

#### 4. Gevel groenklimaat-as

Er zal sowieso een relatie zijn tussen het maaiveld van de volumes B1 en B2 met de groen-as. De ondergrondse parkeerlaag wordt in het reliëf ingeschoven, waardoor de gevel aan de groen-as op maaiveldniveau uit een keermuur zal zijn opgebouwd. Enkel ter hoogte van de hoek wordt de plint opgeladen met een functie. Voor het overig deel zal ze voornamelijk als een blinde wand fungeren met daarboven een meergezinswoning.

Bij de groen-as hangen enkele voorwaarden, er mogen geen voordeuren op worden geschakeld, terrassen ingericht worden in de tussenzone, ontsluiting voor voertuigen kan niet langs die zijde,.. Voor de Kamer is de keermuur best niet te laag maar ook niet te hoog, ze dient goed vormgegeven te worden op de volumetrie en de groen-as zelf. Met de Groendienst dient te worden doorsproken hoe de aanschakeling van het project op de groenklimaat-as verder kan gebeuren, de fietsbereikbaarheid langs de Loskaai en groenklimaat-as moet handig en gemakkelijk zijn.

De groendienst wil verharde doorsteken op de groenklimaat-as vermijden, een doorsteek via Loskaai is voldoende. Een trap voor bewoners is minder een probleem. De Kamer zoekt nog naar vergroeningsmogelijkheden voor het centraal gebied, om een mineraal slagveld te vermijden, daarnaast wil men ook geen slaapkamergevel aan Scheldezijde, een lange wand zonder relatie vanuit het wonen met de groenklimaat-as moet vermeden worden.

#### 5. Verkavelingsaanvraag

Indien met een verkaveling zal worden gewerkt dient de basis van de bouwvolumes worden beschreven, met voldoende vrijheid voor de architecturale uitwerking. Afstemming in detail dient te gebeuren met Dienst Stedenbouw.

#### 6. Landschapsontwerp

De Kwaliteitskamer pleit een landschapsontwerper aan te stellen, er moet nog een serieuze slag worden gemaakt in het ontwerp van het woongroen, integratie van waterinfiltratievoorzieningen, groen, en ligging ten aanzien van de groenklimaat-as.

#### 7. Architectuur

Voorliggend project is het eerste dat zal worden gerealiseerd in het RUP. Architecturaal dient te worden gezocht naar een beeldtaal die in relatie kan gaan met de industriële baksteenarchitectuur van het bestaande. Doel moet zijn een samenhangend beeld te maken, met coherentie in de diversiteit. De architectuur moet een doorkijk geven voor vervolgentwikkelingen, dit project zal de toon zetten in deze omgeving.

### OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking van het project volgens boven aangehaalde punten.

De groendienst zal een aantal randvoorwaarden meegeven voor aansluiting op de groenklimaat-as, dit kan verder met de dienst worden doorsproken.

De Kamer wil het project vraagt de herwerking met aanzit richting architectuur opnieuw voor te leggen.

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

## SBM0444 - Loskaai-Hundelgemsesteenweg

18-11-2021 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT  
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester  
Annelies Neyens

PROJECTNAAM  
ONTWERPER  
OPDRACHTGEVER  
LIGGING

SBM0444 - Loskaai-Hundelgemsesteenweg  
Compagnie-O Architecten  
Vitruvi  
Hundelgemsesteenweg , 9050,



### SITUERING

De projectsite is gelegen tussen de Hundelgemsesteenweg en Loskaai aan de Schelde, langs groen-as 4.

De site bestaat vandaag uit een groot magazijn en een aantal oude loodsen waar ook erfgoedwaarde aan werd toegekend door Dienst Monumentenzorg.

Het RUP is zo opgebouwd dat eigenaars gedwongen worden samen te werken om grotere volumes te creëren aan Scheldezijde. Beide eigenaars hebben beslist om samen te werken en stuk achterin te kopen en Loskaai te heraanleggen. De brandweer vraagt hier een tweede ontsluitingsweg. Dit project werd eerder voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 11/02/2021, met het advies het geheel te herwerken conform de aandachtspunten en verder af te stemmen met de groendienst over de randvoorwaarden voor aansluiting op de groenklimate-as.

### CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- CONTEXT: grootschalig project aan groen-as 4
- SCHAAL: grootschalig meergezinswoningproject met >20 entiteiten



**ADVIES**

Voor de Kamer is de vertegenwoordiging van de groendienst cruciaal bij projecten aan de groenklimaat-as.

**1. Nabestemming ondergrondse parkeerlaag**

De ondergrondse parking zal vrij groot zijn, bijkomend is op het terrein een groot niveauverschil. De Kamer vraagt de ondergrondse laag zo te concipiëren dat ze nog van een latere bestemming kan worden voorzien, door bijvoorbeeld de vrije hoogte hier reeds op af te stemmen en het voorzien van natuurlijk daglicht.

**2. Omgevingsontwerp binnengebied**

De Kamer is nog bezorgd over het ontwerp voor het binnengebied. Door de ondergrondse parking en ontsluitingswegen wordt een tweeleding gemaakt, namelijk de zones op de parking en rond de gebouwen versus de zones voorzien waar het groen kan doorgroeie. De zones voor het aanplanten van grotere bomen zijn beperkt en zullen resulteren in een eerder kalere afstandelijker zone. De Kamer begrijpt de keuze voor een retentiedak, maar ze is pleitvoerder om de ruimte maximaal in te delen zodat niet de typische tweedeling wordt bekomen, rekening houdend met de wortelzone van een grotere boom.

De Kamer vraagt voldoende dekking te voorzien, het groen is een weerspiegeling van de bodem en groeifactoren. De groendienst vraagt voor het waarmaken van vergroening boven een parking minimaal 1m dekking, en 2m voor hoogstammig groen.

Onderzoeksvraag is of de sfeer van het binnengebied gelijkaardig dient te worden vormgegeven aan de sfeer van de groenklimaatas. Indien de intenties worden doorgetrokken wordt een aanwezigheid van het project op en aan de groenklimaatas gecreëerd. Ongeacht de robuustheid van de gebouwen kan met groendifferentiatie veel worden bereikt. Er dient bewust te worden omgegaan met wat langs het water gebeurt.

**3. Aansluiting project op groenklimaatas GKA4**

Het project is gelegen aan de groenklimaatas, bedoeling is bestaand groen maximaal te behouden en te versterken, én er wordt maximaal kwalitatief groen toegevoegd. De dominantie van het groen is belangrijk om de verkoeling langs de as waar te maken, er moet bijgevolg een dense en robuuste groenzone worden gecreëerd.

Er worden heel wat intenties geformuleerd met betrekking tot de landschappelijke aanleg, maar de Kamer heeft nog moeite met het gepresenteerde beeld. Voor de Kamer gaat het over de typologie van de groenklimaatas, en deze wordt niet ontwikkeld door ontwerpers van ontwikkelingen. Er moet meer duidelijkheid komen over hoe de groenklimaatas dient te worden vormgegeven. Waar begint het project ten aanzien van de groenklimaat-as dient duidelijker als intentie te worden geformuleerd, waarbij het groen meer deel uitmaakt van de klimaatas in plaats van het project.

Het voorstel lijkt nog te flauw. In het landschapsontwerp ziet de Kamer slechts enkele grote bomen ter hoogte van de klimaatas, dit moet voor de Kwaliteitskamer veel intenser en robuuster worden begroend. Onduidelijk is of de groenklimaatas doorwaadbaar moet zijn, en of invasieve ingrepen in de strook welkom zijn. Dit vraagt verdere afstemming met de groendienst. De vormgeving van de groenklimaatas ter hoogte van de site is fundamenteel. Het zicht op het water in het voorstel lijkt nog teveel de overhand te hebben gekregen, de relatie van de gebouwen met het groen en de omgeving is voor de Kamer nog een belangrijke

ontwerpuitsdaging. Door de versterking van de groenklimateas zullen bewoners allicht een minder directe relatie met het water kunnen hebben.

#### 4. Inplanting volume in tweede orde waterkant

Het gebouwtje B1 wordt nu geknikt voorgesteld ten aanzien van de indicatieve parallele bouwlijn van het RUP. Dienst Stedenbouw wil de omgang met deze lijn nog verder afstemmen. De Kamer heeft geen volumetrisch bezwaar tegen de knik, aangezien ze ontstaat vanuit het horeca karakter. Deze hangt dan wel weer samen met de typologie van de groenklimateas en of deze wel wenselijk is. Er zijn heel wat plaatsen waar horecazaken komen omwille van het groen, vraag is of op deze locatie de privatisering kan worden gevolgd. Het gaat dus over wat de knik teweeg brengt.

#### OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking van het project volgens bovenstaande aangehaalde punten. Het project vraagt verdere stadsinterne afstemming inzake aandachtspunten voor inrichting van het openbaar domein, waar de input van de groendienst noodzakelijk is. De visie op de groenklimateas moet vanuit een grotere orde komen dan wat project per project verschijnt.

De Kamer wil het project vraagt de herwerking met aanzit richting architectuur opnieuw voor te leggen.

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

## SBM0444 - Loskaai-Hundelgemsesteenweg

30-6-2022 12:00 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT  
CONTACTPERSOON

**Team Stadsbouwmeester**  
Annelies Neyens

PROJECTNAAM  
ONTWERPER  
OPDRACHTGEVER  
LIGGING

SBM0444 - Loskaai-Hundelgemsesteenweg  
Compagnie-O  
Vitruvi  
Hundelgemsesteenweg , 9050,



### SITUERING

De projectsite is gelegen tussen de Hundelgemsesteenweg en Loskaai aan de Schelde, langs groen-as 4.

De site bestaat vandaag uit een groot magazijn en een aantal oude loodsen waar ook erfgoedwaarde aan werd toegekend door Dienst Monumentenzorg.

Het RUP is zo opgebouwd dat eigenaars gedwongen worden samen te werken om grotere volumes te creëren aan Scheldezijde. Beide eigenaars hebben beslist om samen te werken en stuk achterin te kopen en Loskaai te heraanleggen. De brandweer vraagt hier een tweede ontsluitingsweg. Dit project werd eerder voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 11/02/2021 en 18/11/2021, in het kader van de herwerking wordt het project opnieuw gepresenteerd.

### CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- CONTEXT: grootschalig project aan groen-as 4
- SCHAAL: grootschalig meergezinswoningproject met >20 entiteiten

## ADVIES

Voor de Kwaliteitskamer zijn concreet zaken elementen cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel, ze vraagt concreet volgende elementen verder aan te passen of te verfijnen:

#### 1. Ondergrondse leiding en farys

De wegdienst vraagt bouwen bovenop de ondergrondse installatie te vermijden, hiervan moet zoveel mogelijk af worden gebleven. De 2m-brede voorzone vormt de werkzone. Deze knoop blijft voor de Kwaliteitskamer erg gevoelig, verdere gesprekken met Farys zijn noodzakelijk.

#### 2. Terras

De opbouw van het terras is nog helder voor de Kwaliteitskamer. Een succesvol café naast jonge groenaanleg aan zijde groenklimaatas kan erg nefast zijn voor het groen. Het is daarom cruciaal met het terras achter de keermuur te blijven, betreding van het groen moet onmogelijk zijn vanuit het ontwerp. Het kan positief zijn dat het terras verheven zit, architecturaal moet hierop verder worden gewerkt.

#### 3. Architectuur

De Kwaliteitskamer is bijzonder gecharmeerd door de collages met gevelbeelden, ze ogen erg onaangepast. De huidige pop-up werkt omwille van de weerbarstigheid. Deze architecturale opbouw vormt mee de kwaliteit van het project, de Kamer vraagt ze dan ook zo te houden. De collage oogt weinig afgelikt, de Kamer vraagt deze insteek niet te verliezen. Het overnemen van de genetica van het bestaande wordt sterk gewaardeerd. Bovendien is het positief de individuele appartementen niet te herkennen in de gevelopbouw, de relatieve chaos en directheid in de raamzetting is erg verfrissend ten aanzien van een generische aanpak. Bovendien is het geen gezochte speelse compositie. Ook indien het programma nog wordt bijgestuurd vraagt de Kamer de opbouw niet te wijzigen.

Het etaleren van terrassen en zaken uit het volume hangen moet vermeden worden, individuele terrassen moeten achter de ruwe gevel kunnen blijven. Er is een groot verschil tussen een gat maken of er bijkomend nog een structuur op te zetten, spijltjes en dergelijke moeten daarom eveneens worden voorkomen.

De langse richting van het project is belangrijk aan zijde groenklimaatas en Schelde, de dikte van het materiaal en materialisering aan binnenzijde zijn eveneens van belang. De Kamer vraagt residentiële materialisatie zoals houten schermen of bepleistering te vermijden.

Aan straatzijde is de architectuur minder helder, het rijhuis met de uitsneden hoek oogt anekdotisch in vergelijking met de algemene opbouw. De hoek is te expliciet ontworpen. De Kamer refereert naar een woning aan de Antwerpsesteenweg waar het baksteenwerk onder de lijstgevels werd blootgelegd. De brute materiaalstelling binnen een verfijnde tektoniek kan een mooie opbouw opleveren.

#### 4. Groen - aansluiting op GKA

Ook in de groenaanleg moet de brutere insteek worden meegenomen, een afgelikte tuin kan niet de bedoeling zijn. Voor het beheer aan zijde van de groenklimaatas is belangrijk af te stemmen met de Groendienst.

De Kamer vraagt daarnaast voldoende aandacht voor de eigen tuinen aan de binnenzijde.

#### 5. Materialisatie Loskaai versus groenklimaatas

Voor de Kamer is de hiërarchie Loskaai versus groenklimaatas onduidelijk in het voorstel. De groenklimaatas is een lange dominante fietsweg, de Loskaai is een aantakking daarop. De materialisatie van de wegenis moet mee het onderscheid verduidelijken.

#### 6. Programma meergezinswoning en studentenhuisvesting

Er is veel aandacht voor het collectieve in het project, wat erg positief is. De Kamer polst naar de mogelijkheid om te zoeken naar synergie tussen de meergezinswoning en de studentenhuisvesting. Tussenvormen zijn erg boeiend. Het samenzetten van verschillende groepen vraagt goed beheer, het inzetten op collectieve ruimte is daarin belangrijk. Dienst Stedenbouw wijst erop dat 100% studentenhuysvesting niet mogelijk is, hier kan geen studentendorp. Het programma moet voldoende evenwichtig zijn, er moet gewaakt worden over het samenlevingsmodel. De gesprekken over het programma moeten verder worden gezet. Betaalbaar wonen kan hier mee het programma vormen.

#### OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking van het project volgens bovenstaande aangehaalde punten.

De Kamer vraagt Team Stadsbouwmeester op de hoogte te houden van bijstellingen in het ontwerp, updates worden best overgemaakt voor een check voorafgaand aan het indienen van de vergunningsaanvraag.

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