



2024_CBS_06914 OMV_2023125593 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 66 eengezinswoningen, 69 appartementen, 6 commerciële units, een ondergrondse parking met 1 bouwlaag met private en gemeenschappelijke binnentuinen na het slopen van de bestaande constructie en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Bruiloftstraat en Tennisstraat, 9050 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 4 juli 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De Middenstip NV met als contactadres Oude Houtlei 140, 9000 Gent en SUSTAINABLE DEVELOPMENT MATTERS NV met als contactadres Oude Houtlei 140, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2023125593) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 december 2023.

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

- Onderwerp: het oprichten van 66 eengezinswoningen, 69 appartementen, 6 commerciële units, een ondergrondse parking met 1 bouwlaag met private en gemeenschappelijke binnentuinen na het slopen van de bestaande constructie en het rooien van bomen
- Adres: Bruiloftstraat 42 en Tennisstraat 13, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nrs. 157E2, 157Z, 157F2, 157L, 157N, 157W, 157H2, 157K2, 157X, 159D3, 198D4 en 198C4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 maart 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 28 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De projectsite betreft de voormalige terreinen van het voetbalstadion van KAA Gent (Ottensstadion) en van de hockey en tennisclub La Gantoise waarvoor op 24 november 2022 een verkavelingsvergunning werd verleend (kenmerk 2017 GB 145/00). De terreinen zijn gelegen tussen de Tennisstraat, de Bruiloftstraat en de Arthur Van Laethemstraat. Langsheen de Brusselsesteenweg is er een bestaande dreef die toegang biedt tot de site.

De verkaveling beoogt de realisatie van een 300-tal woningen en op 4 locaties tevens niet-residentiële functies (handel, kantoren, diensten of horeca). De site heeft een totale oppervlakte van 48 685 m². Uitgaande van het vooropgestelde aantal woningen van maximum 300 betekent dit een maximale woondichtheid van 62 woningen/hectare. Er zijn zowel loten voor eengezinswoningen, schakelwoningen als meergezinswoningen op het plan ingetekend. De bouwhoogte varieert tot een maximum van 7 bouwlagen. Centraal wordt een nieuw openbaar park ingericht. Het centrale gedeelte heeft ongeveer een oppervlakte van 1,1 ha, de totaliteit van het openbaar domein bedraagt ca. 1,9 ha.

Het opzet van de verkaveling was het creëren van een woonwijk met ruimte voor gemeenschapsfuncties en lokale economie, een kindvriendelijke wijk, een ecologische meerwaarde, centraal park, een autovrije wijk, CO₂-neutrale wijk met een laag energieverbruik en zuinig gebruik van fossiele brandstoffen, zuinig gebruik van drinkwater en maximale recuperatie van regenwater en een ontwerp dat klimaatrobuust en overstromingsveilig is. Voor wat betreft de ambities om een autovrije wijk te zijn wordt het verkeer volledig uit het park geweerd en is het parkeren vrijwel volledig ondergronds voorzien (voor bewoners én bezoekers, met uitzondering van 5 parkeerplaatsen in functie van autodelen).

De verleende verkavelingsvergunning omvat twee deelprojecten, namelijk deelproject Sogent aan de westelijke zijde van de site en deelproject De Stip aan de oostelijke zijde. Voorliggende aanvraag heeft integraal betrekking op de ontwikkeling van het deelgebied De Stip dat het volgende omvat:

- Fase EA – loten 3 en 4 én de openbare nutschabine aan de Tennisstraat

- Fase EB – loten 1.1-1.14, 2.1-2.8, 6.1-6.8, 7A, 7B.1-7B.11, 8, 9, 10.1-10.14, 11.1-11.11 en lot 12.

De aanvraag voorziet in het oprichten van 66 eengezinswoningen, 69 appartementen, 6 commerciële units, een ondergrondse parking met 1 bouwlaag en met private en gemeenschappelijke binnentuinen na het slopen van de bestaande constructie en het rooien van bomen. De aanvraag valt uiteen in volgende handelingen:

1. Bouwrijp maken

De bestaande sporthal met cafetaria en constructies op de site worden gesloopt. Verder worden volgende bomen gerooid:

- 17 zwarte populieren
- 7 populieren aan de Tennisstraat
- 2 valse acacia's
- 3 rode beuken uit de te behouden rij rode beuken

2. Bouwblok 1 - loten 1.1 t.e.m. 1.14: 14 grondgebonden eengezinswoningen

De eerste 7 van deze reeks eengezinswoningen krijgen op het gelijkvloers een bouwdiepte van 12 m en de overige 7 een bouwdiepte van 15 m. De toegangspaden naar de woningen worden per twee gebundeld. De eerste verdieping is voor elke woning 12 m diep. De loten 1.1, 1.5, 1.12 en 1.14 wordt voorzien van 2 bouwlagen en een plat dak. De loten 1.2, 1.4, 1.6, 1.9, 1.11 en 1.13 beschikken over 3 bouwlagen en dit met een bouwdiepte van 12 m. Voor de loten 1.3, 1.7, 1.8 en 1.10 wordt de 3^{de} bouwlaag teruggetrokken uitgevoerd ten opzichte van de voorgevel met aan deze zijde een dakterras. De maximale bouwhoogte bedraagt 10,56 m ten opzichte van het maaiveld. Het woonniveau wordt met 90 cm licht verheven ten opzichte van het publieke maaiveld.

In de tuinzone wordt tegen de achterste perceelsgrens voor elke woning een fietsenberging gepland van 7,5 m² met hiernaast een toegang tot de tuin. De fietsenberging krijgt een schuifpoort en is toegankelijk via een kruiwagenpad. Op lot 1.14 wordt de fietsenberging over de volledige perceelsbreedte uitgevoerd en is deze slechts 5,8 m² groot.

3. Bouwblok 2 - loten 2.1 t.e.m. 2.8: 8 eengezinswoningen

De bouwdiepte van deze woningen bedraagt 12 m, met uitzondering van de woningen op loten 2.2 t.e.m. 2.5 die op het gelijkvloers 15 m diep zullen zijn. De voorgevel wordt afgeschuind op het gelijkvloers met hierboven op de eerste verdieping een dakterras. De eerste verdieping is 10,75 m diep en de tweede verdieping krijgt een bouwdiepte van 12 m. De loten 2.3 en 2.8 beschikken slechts over twee bouwlagen en een plat dak. De maximale bouwhoogte bedraagt 10,72 m ten opzichte van het maaiveld. De verdiepingshoogte achteraan het gelijkvloers wordt verhoogd tot 3,89 m, waardoor een splitlevel ontstaat in de woning.

In de tuinzone wordt tegen de achterste perceelsgrens voor elke woning een fietsenberging gepland met hiernaast een toegang tot de tuin. De fietsenberging krijgt een schuifpoort en is toegankelijk via een kruiwagenpad. Op lot 2.1 wordt de fietsenberging over de volledige perceelsbreedte uitgevoerd en is deze 7,97 m² groot.

4. Bouwblok 3 - lot 3: een meergezinswoning met 3 dienstenfuncties en 8 appartementen

Deze meergezinswoning komt op de hoek van de Bruiloftstraat, de Arthur Van Laethemstraat en aan het nieuwe openbare plein. Het gebouw beslaat op het gelijkvloers de

volledige bouwzone. De gelijkvloerse verdieping wordt opgedeeld in 3 commerciële ruimtes, een fietsenstalling van 91,1 m² en een overdekte parking met 5 plaatsen. Deze parking is toegankelijk via de private oprit tussen lot 2.8 en lot 3. De fietsenstalling wordt geconnecteerd met trappenkern A van de meergezinswoning. Bovenop de gelijkvloerse laag komt een volume van 14 m diep en 32,40 m breed, bestaande uit twee bouwlagen. De bouwhoogte bedraagt 12 m ten opzichte van het maaiveld. In dit volume worden 8 appartementen ingericht. De onderste 4 units beschikken over een dakterras bovenop het plat dak van het gelijkvloers. De resterende oppervlakte van dit plat dak wordt als groendak aangelegd, met een privaat en een collectief gedeelte. In dit gebouw worden 4 drieslaapkamerappartementen en 4 tweeslaapkamerappartementen ondergebracht.

5. Bouwblok 4 - lot 4: een meergezinswoning met 3 dienstenfuncties en 12 appartementen

De meergezinswoning op lot 4 komt aan de Arthur Van Laethemstraat te liggen en beslaat eveneens de integrale bouwzone. Aan de linkerzijde van het gebouw wordt de inrit voorzien naar de ondergrondse garage. Deze inrit is 6,02 m breed en wordt geïntegreerd in de bebouwing. Verder wordt het gelijkvloers opgedeeld in 3 commerciële ruimtes, twee inkomhallen met trapkern en een fietsenstalling die via de achterzijde bereikbaar is. De fietsenstalling is 110,7 m² en wordt verbonden met de trappenkernen. Het gebouw bestaat uit 3 bouwlagen waarbij bouwlaag 2 en 3 over een L-vorm beschikken. De bouwdiepte van elk been van de L-figuur bedraagt ca. 14 m. De bouwhoogte bedraagt 11,97 m ten opzichte van het maaiveld.

Elke verdieping wordt opgedeeld in 6 appartementen. In deze meergezinswoning worden 4 drieslaapkamerappartementen, 6 tweeslaapkamerappartementen en 2 éénslaapkamerappartement voorzien.

De terrassen van de éénslaapkamerappartementen kragen 1 m uit voorbij de voorgevel van het gebouw. De overige terrassen worden inpandig of aan de zijde van het plat dak van het gelijkvloers ingericht.

6. Bouwblok 6 - loten 6.1 t.e.m. 6.8: 8 grondgebonden eengezinswoningen

Deze eengezinswoningen beschikken over een bouwdiepte van ca. 14 m op het gelijkvloers, met uitzondering van lot 6.1, dat 11 m diep wordt uitgevoerd. De eerste bouwlaag krijgt voor alle woningen een bouwdiepte van 11 m. De woningen op de loten 6.3 en 6.7 bestaan slechts uit twee bouwlagen en een plat dak. De overige woningen worden voorzien van een tweede verdieping die teruggetrokken wordt voorzien ten opzichte van de achtergevel en voor lot 6.8 ten opzichte van de voorgevel. Het plat dak aansluitend op de tweede verdieping wordt als dakterras uitgevoerd. De maximale bouwhoogte bedraagt 10,13 m ten opzichte van het maaiveld.

Elke woning wordt achteraan in de tuin voorzien van een fietsenberging met hiernaast een toegang naar de woning. De fietsenbergingen worden voorzien van een schuifpoort en zijn bereikbaar via een kruiwagenpad.

7. Bouwblok 7 - loten 7A en 7B.1 t.e.m. 7B.11: 1 meergezinswoning (1 dienst en 2 appartementen), 11 grondgebonden eengezinswoningen en 1 HS-cabine

De loten 7B.1 t.e.m. 7B.11 worden elk bebouwd met een eengezinswoning van 11 m diep en bestaande uit 3 bouwlagen. De derde bouwlaag wordt de bouwdiepte beperkt tot 7 m en wordt twee aan twee afwisselend teruggesprongen ten opzichte van de voorgevel respectievelijk de achtergevel. Bij de woningen waarbij de derde bouwlaag terugspringt ten

opzichte van de voorgevel wordt een dakterras aangelegd. Aan de achterzijde van de derde bouwlaag wordt geen dakterras ingetekend. De woningen op de loten 7B.4 t.e.m. 7B.11 worden aan de achterzijde voorzien van een fietsenberging met hiernaast een toegang tot de woning. De fietsenbergingen worden voorzien van een schuifpoort en zijn bereikbaar via een kruiwagenpad. Voor de woningen 7B.1 t.e.m. 7B.3 wordt ruimte voor fietsen voorzien op lot 7A.

Op lot 7A komt een kleine meergezinswoning met 2 appartementen en een gelijkvloerse commerciële ruimte. Op het gelijkvloers komt aan de voorzijde een fietsenberging van 20,5 m². De toegang tot de commerciële ruimte en de twee appartementen wordt op de kop van het bouwblok voorzien. De 2 appartementen beschikken elk over één slaapkamer en een uitkragend terras. Boven het openbaar domein kraagt het terras op de eerste verdieping 20 cm uit en op de tweede verdieping 60 cm. De maximale bouwhoogte bedraagt 10,15 m ten opzichte van het maaiveld.

Aan de zijde van de Tennisstraat komt op de kop van het bouwblok en op het toekomstig openbaar domein een elektriciteitscabine die zal worden uitgewerkt in grijs zichtbeton, net als de plint en luifels van de aanpalende woningrij. De cabine is 4,15 m breed en 7,24 m diep.

8. Bouwblok 8 - lot 8: 13 appartementen in een meergezinswoning

Bouwblok 8 betreft een meergezinswoning met 13 wooneenheden. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen met aan de zijde van het centrale park 4 bouwlagen. Er worden twee stijpkernen voorzien die elk ook een toegang bieden tot de achtergelegen collectieve groenzone. De maximale bouwhoogte bedraagt 13,48 m ten opzichte van het maaiveld. In de meergezinswoning worden 5 drieslaapkamerappartementen, 6 tweeslaapkamerappartementen en 2 éénslaapkamerappartementen ondergebracht. De uitkragende terrassen worden aan de achterzijde of zuidzijde gepland. Op de hoek met het centrale park komt op de verdieping een inpendig terras.

9. Bouwblok 9 - lot 9: 23 appartementen in een meergezinswoning met ondergrondse fietsenparking

Bouwblok 9 wordt voorzien van een halfondergrondse bouwlaag waarin een fietsenberging met een oppervlakte van 393,29 m² wordt ondergebracht. De inrit komt aan de zijde van de nieuwe parkarm en wordt gedeeltelijk buiten het bouwvolume ingericht. Aan de beide uiteinden van het gebouw wordt op het gelijkvloers een inkom met stijfkern voorzien. De private inkomzones bieden telkens toegang tot de achtergelegen collectieve buitenruimte. De meergezinswoning beschikt over 4,5 bouwlagen. De maximale bouwhoogte bedraagt 14,83 m ten opzichte van het maaiveld. Er worden 4 drieslaapkamerappartementen, 14 tweeslaapkamerappartementen en 5 éénslaapkamerappartementen ondergebracht in dit gebouw. Aan de zijde van het centrale park wordt een terraszone van 2 m diep gepland.

10. Bouwblok 10 - loten 10.1 t.e.m. 10.14: 14 grondgebonden eengezinswoningen

Deze eengezinswoningen worden aan de zijde van de Tennisstraat gepland en zijn 10 m diep en dit over drie bouwlagen. Elke woning beschikt aan de achterzijde over een private tuinzone die aansluit op de collectieve buitenruimte. Aan de zijde van de Tennisstraat wordt een laag muurtje voorzien rondom de voortuin en een fietsenberging. Gezien het niveauverschil met de Tennisstraat wordt een trapje van 60 cm hoog voorzien voor de voordeur van elke woning. De bouwhoogte bedraagt 10,31 m ten opzichte van het maaiveld aan de Tennisstraat.

11. Bouwblok 11 - loten 11.1 t.e.m. 11.11: 11 grondgebonden eengezinswoningen

Deze eengezinswoningen worden aan de zijde van de Tennisstraat gepland en zijn 10 m diep en dit over twee bouwlagen. De derde bouwlaag springt terug aan de voor- of achtergevel met hieraan palend een dakterras. Elke woning beschikt aan de achterzijde over een private tuinzone die aansluit op de collectieve buitenruimte. De maximale hoogte bedraagt 11,16 m ten opzichte van het maaiveld ter hoogte van de Tennisstraat. Aan de zijde van de Tennisstraat wordt de voortuin verhoogd en toegankelijk gemaakt via een trapje en toegangspad naar de voordeur. Er komt ook een terrasje aansluiten op de leefruimtes. In de verhoogde voortuin wordt een fietsenberging voor 4 fietsen geïntegreerd dat direct uitgeeft op de Tennisstraat via een schuifpoort. De fietsenbergingen hebben een maximale hoogte van 1,55 m.

12. Bouwblok 12 - lot 12: 11 appartementen in een meergezinswoning

Dit bouwblok beschikt over 4 bouwlagen en een plat dak. Palend aan het volume wordt een fietsenberging geplaatst van 6,78 m op 13,30 m. De bouwhoogte bedraagt 14 m ten opzichte van het maaiveld. In de meergezinswoning wordt een ruime inkomhal voorzien die uitgeeft op een stijfkern. De meergezinswoning wordt opgedeeld in 8 tweeslaapkamerappartementen en 3 éénslaapkamerappartementen.

13. Ondergrondse parking

De ondergrondse parking strekt zich uit onder loten 4, 6.1 t.e.m.6.8, 7A, 7B.1 en 7B.2, lot 8 en 9 en een gedeelte van de collectieve groenzone (zone C). Een gedeelte van de ondergrondse parking komt onder toekomstig openbaar domein te liggen. In deze parking worden 111 parkeerplaatsen ingericht, waarvan 12 aangepaste plaatsen. In de ondergrondse parking worden eveneens berguimtes en technische ruimtes gepland. Er worden 7 stijfkernen voorzien die uitkomen in deze ondergrondse laag. De inrit gebeurt aan de Arthur Van Laethemstraat in blok 4. Op de plannen van de ondergrondse parking staat een leidingkoker ingetekend vanuit lot 4 richting lot 3.

Materiaalgebruik

Het beeldkwaliteitsplan opgemaakt voor de integrale site is richtinggevend voor de materiële uitwerking van de bouwvelden. Zo worden er reeds een aantal principes vastgelegd in het vergund verkavelingsplan: de gevels worden verplicht met gevelsteen afgewerkt, evenals het voorzien van platte daken en enkel rechthoekige gevelopeningen zijn toegelaten. Qua gevelbekleding is geopteerd voor 1 baksteen met rood-bruine kleur. Per bouwblok kunnen de ontwerpers variëren in verband, voegkleur en voegtype.

Baksteen is het hoofdmateriaal dat aangevuld wordt met architecturale elementen (terrassen, plinten, lintelen, kroonlijsten) die uitgewerkt worden in beton dat aangewend wordt in twee tinten: grijs of rood-bruin in aansluiting op de gevelsteenkleur.

Verder worden in tweede orde afspraken gemaakt over convergerende tinten buitenschrijnwerk: bronskleurige anodisatie of rood-bruine RAL-kleur, specifiek bij enkele bouwblokken.

Specifiek per bouwblok kunnen accentramen en/of voordeurgehelen uitgewerkt worden in een over de bouwvelden uniforme houtsoort. Hetzelfde geldt voor de spijlenborstwering, die in dezelfde twee gelakte uitvoeringen wordt toegepast: bronskleurige matte anodisatielak of roodbruine matte RAL-kleur (e). Er worden geen glazen borstweringen toegepast.

Functionele elementen zoals huisnummers, brievenbussen,... worden conform het beeldkwaliteitsplan uitgevoerd in een matte witte poederlak, tenzij ze verwerkt worden in de gevel; dan wordt de kleur van het respectievelijke buitenschrijnwerk overgenomen. De fietsenbergingen die niet zijn geïntegreerd in het bouwvolume worden uitgevoerd in een stalen meshstructuur in natuurrijks. Uitzondering zijn de fietsenbergingen bij lot 11 die in rood metaal met houten deuren worden uitgevoerd.

Omgevingsaanleg

De aanvraag omvat eveneens de omgevingsaanleg op het privaat domein. De omgevingsaanleg van het openbaar domein werd reeds vergund samen met de verkaveling (2017 GB 145/00). Ook de toegangspaden naar de verschillende gebouwen is hierin mee opgenomen. Het dak van de ondergrondse parkeergarage wordt aangelegd als een intensief groendak met plantsubstraten op een waterhoudende en drainerende onderlaag.

Het geheel van 27 rode beuken naast de perceelsgrens achter blok 6 zal maximaal worden behouden. Op het plan met de bomeninventarisatie- en bescherming staat de beschermingszone aangeduid (op 2 m van de kroonprojectie), inclusief plaatsing van vast en niet verplaatsbare werfhekkens (hoogte 1,8 m) en de algemene beschermmaatregelen.

Er worden nieuwe hoogstambomen aangeplant doorheen het project. Dit betreffen inheemse boomsoorten en worden met verschillende plantmaten naargelang de locatie en vrije groeimogelijkheid (bomen van 3de orde) aangeplant.

De voortuinzones bestaan uit zowel lage beplanting (mix van siergrassen en vaste bloeiende planten), heesters en meerstammige struiken. Bij de gezamenlijke tuinomgevingen geeft de combinatie van heesters en hoogstambomen de nodige privacy voor de bewoners van de appartementen.

Qua verharding wordt gekozen voor waterdoorlatende verharding (betontegels als stapstenen of grind), met uitzondering van terrassen in betontegels die afwateren naar het aansluitend gazonvak.

Fasering

In voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag wordt volgende fasering voorzien:

- Fase 1 = bouwblok 4, 6, 7, 8, 9 en 10: vanaf datum afgifte vergunning
- Fase 2 = bouwblok 1,2 en 3: startdatum 01-06-2025
- Fase 3 = bouwblok 11 en 12: startdatum 01-10-2025

De opdeling in deze 3 fases doorsnijdt de in de verkaveling opgenomen fases EA en EB. De fasering van de verkaveling wordt hiermee niet gevolgd.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Voor het voorliggende bouwproject worden 3 inrichtingen aangevraagd:

- voor de bemaling voor de bouwput en liftput (Bemaling DE STIP - 20231204-0051);
- voor de transformator van Fluvius (FLUVIUS - DE STIP - 20231128-0048);
- voor de warmtepompen van de gebouwen (Milieuluik DE STIP - 20231023-0050).

Voor de commerciële ruimtes worden er geen rubrieken aangevraagd, de kopers/huurders van deze ruimtes dienen achteraf zelf in te staan voor de aanvraag van een milieumelding/vergunning voor hun activiteiten.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20231204-0051: Bemaling DE STIP

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m ³ /u tot en met 100 m ³ /u) Het lozen van mogelijks verontreinigd bemalingswater in de openbare riolering met een max. debiet van 71,31 m ³ /u klasse 2 Nieuw	71,31 m ³ /uur
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Tijdelijke bemaling voor de verwezenlijking van bouwkundige werken met een netto opgepompt debiet van 134.829 m ³ /jaar klasse 2 Nieuw	134829 m ³ /jaar

Inrichtingsnummer 20231023-0050: Milieuluik DE STIP

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 454,3 kW: - 3x 33,5 kW collectief geothermische warmtepompen - 58x 6,1 kW individuele warmtepompen klasse 2 Nieuw	454,3 kW

Inrichtingsnummer 20231128-0048: FLUVIUS - DE STIP

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA Transformator met een individueel nominaal vermogen van 1.260 kVA klasse 2 Nieuw	1260 kVA

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd voor Inrichtingsnummer 20231204-0051: Bemaling DE STIP:

*Er wordt een bijstelling gevraagd voor de aanleg van een meetgoot conform artikel 4.2.5.1.1.§1 van Vlarem II. Volgende motivatie wordt gegeven:

Aangezien het een tijdelijke bemaling en tijdelijke lozing betreft wordt er geen meetgoot en speciale meetapparatuur geplaatst, enkel een staalnamekraan. De debietsmeter die geplaatst wordt, is conform Vlare II artikel 5.53.3.32 §12 (meetinrichting tijdelijke bemaling).

*Er wordt een bijstelling gevraagd van artikel 5.53.6.1.1.§4 van Vlare II conform het tijdelijk handelingskader PFAS, het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt maximaal volgende concentraties bevatten:

- som van de 20 PFAS die risicovol worden geacht voor water bestemd voor menselijke consumptie: 100 ng/liter;
- som van alle afzonderlijke perfluorverbindingen opgenomen in het WAC/IV/A/025: 500 ng/liter.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 23/04/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het tijdelijk plaatsen van een werfkeet en een tunnelserre (OMV_2019161828).

* Op 25/04/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het afsplitsen van lot 12 en faseringszone. (2023 GB 145/01 en OMV_2023121104)

Stedenbouwkundige vergunningen

Voor de projectsite zijn meerdere stedenbouwkundige vergunningen gekend. Deze staan in functie van de vroegere functies die op deze site gevestigd werden.

Verkavelingsvergunningen

Op 24/11/2022 werd een vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 86 loten bestemd voor verschillende woontypologieën voor +/- 300 gezinnen, buurtondersteunende functies en de aanleg van een centraal wijkpark. (2017 GB 145/00)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 31 mei 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend omwille van ongunstig advies van verscheidene adviesinstanties. Op 20 juni 2024 werd een bijkomende wijziging gevraagd voor wat betreft de infiltratievoorzieningen.

In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de **wijzigingslus** voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen aan externe adviezen. Gelet op het aanvankelijk ongunstige advies van o.m. Brandweer en FARYS, heeft de aanvrager na het openbaar onderzoek aanpassingen aan het dossier uitgevoerd om hieraan tegemoet te komen. De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe, en heeft opnieuw advies gevraagd aan Brandweer en FARYS. Het aangepaste voorwaardelijk gunstige advies is daarvan het resultaat.

Aangezien de aanpassingen en bijgevoegde stukken geen essentiële wijziging van het project, noch van de ingediende plannen tot gevolg heeft, is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening. Aangezien de wijzigingen bovendien tegemoet komen aan opmerkingen uit verleende adviezen, geeft deze wijziging bovendien geen aanleiding tot de organisatie van een tweede openbaar onderzoek. Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Brandweezerzone Centrum

Ongunstig advies van **Brandweezerzone Centrum** afgeleverd op 2 mei 2024 onder ref. 045386-017/MLE/2024. Naar aanleiding van een nieuwe projectinhoudversie werd een **voorwaardelijk gunstig** advies uitgebracht op 24/06/2024 met kenmerk 045386-019/MLE:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- Er moet voldaan worden aan alle voorwaarden opgelegd in de brandpreventieverslagen 045386-011/JC/2020 en 045386-005/EPI/2017 horende bij de verkavelingsvergunning: 2017 GB 145/00 met bijzondere aandacht voor de gefaseerde uitvoering en in gebruik name van de woningen.*
- De wand tussen de inkomhal/liftsas en de fietsenberging op het gelijkvloers van de meergezinswoning op lot 7 moet EI60 hebben. De deuren van de fietsenberging en de berging die uitgeven op deze ruimte zijn (bij brand) zelfsluitende deuren EI1 30.*
- Alle brandwerende deuren aan de trappenhallen in de Middelhoge gebouwen moeten zelfsluitend voorzien worden.*
- De brandwerende deuren van de lokalen die rechtstreeks zonder sas uitgeven op de parking moeten zelfsluitende deuren EI1 60 zijn.*
- De brandwerende deuren van de lokalen die uitgeven op de liftsassen op in de parking moeten (bij brand) zelfsluitend voorzien worden.*

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

4.2. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID

Voorwaardelijk gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 9 april 2024 onder ref. 9173:

Beslissing ASTRID-veiligheidscommissie Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : JA. De beslissing is: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Motivering

Gezien de grote oppervlakte van de ondergrondse verdieping, heeft de commissie beslist dat er in de volledige ondergrondse verdieping ASTRID inoorderkking dient aanwezig te zijn.

4.3. Farys

Ongunstig advies van **Farys** afgeleverd op 29 april 2024 onder ref. AD-24-367. Naar aanleiding van een nieuwe projectinhoudversie werd een **voorwaardelijk gunstig** advies afgeleverd op 21 juni 2024 met kenmerk AD-24-367-2^{de} advies:

Drinkwater

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing en constructies 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.

Om de wooneenheden van deze verkaveling/woonproject op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:
Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Bruiloftstraat en/of Arthur Van Laethemstraat en/of Tennisstraat en/of Brusselsesteenweg.
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.*

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het oprichten van 66 eengezinswoningen, 69 appartementen, 6 commerciële units, een ondergrondse parking met 1 bouwlaag met private en gemeenschappelijke binnentuinen.
Ons advies is gunstig.

Riolering

Dit betreft een 2^{de} advies na een eerder ongunstig advies

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in: centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- aansluiting per lot in de verkaveling
- aansluiting per lot in op bestaande stelsel langs bestaande wegenis

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

INHOUD VAN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft slopen van bestaande gebouwen om plaats te maken voor een nieuwe woonwijk met 66 woningen, 69 appartementen en 7 commerciële units. Verder wordt een ondergrondse parking van één bouwlaag voorzien, private tuinen en gemeenschappelijke binnentuinen

De bouwblokken situeren zicht op gronden gelegen aan de Bruilofstraat, Arthur Van Laethemstraat, Tennisstraat en Brusselsesteenweg op de loten 1 tot en met 12b (met uitzondering van lot 5, binnen de reeds vergunde verkaveling

Bouwblok 1 bestaat uit 14 grondgebonden eengezinswoningen (1.1 -1.14)

Bouwblok 2 bestaat uit 8 grondgebonden eengezinswoningen (2.1 -2.8)

Bouwblok 3 bestaat uit 3 dienstfuncties en 8 meergezinswoningen

Bouwblok 4 bestaat uit 3 dienstfuncties en 12 meergezinswoningen

Bouwblok 6 bestaat uit 8 grondgebonden eengezinswoningen (6.1 -6.8)

Bouwblok 7 bestaat uit blok 7A en blok 7B (lot 7B1 – 7B11 bestaat uit 1 functie , 2 meergezinswoningen 11 grondgebonden eengezinswoningen

Bouwblok 8 bestaat uit 13 meergezinswoningen

Bouwblok 9 bestaat uit 23 meergezinswoningen met ondergrondse fietsenparking

Bouwblok 10 bestaat uit 14 grondgebonden eengezinswoningen 10.1 – 10.14

Bouwblok 11 bestaat uit 11 grondgebonden eengezinswoningen

Bouwblok 12 bestaat uit 11 meergezinswoningen

Specifieke bemerkingen op het dossier

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Per blok/lot is een rioleringsplan toegevoegd aan het dossier

Er is ook een totaal rioleringsplan toegevoegd aan dossier waarbij de openbare riolering is vermeld BA_DE STIP_ALGEMEEN_P_N_1_RIOLERING. Dit plan is aangepast na bemerking van Farys.

Bouwweld 1 bevat blok 1, blok2 en blok3

Blok 1

Elke grondgebonden woning is voorzien van een eigen septische put van 2 000L

Elke grondgebonden woning is voorzien van een eigen regenwaterput van 5 000L met een overloop naar een private infiltratievoorziening tussen Blok 1 en Blok 2

Blok 2

Elke grondgebonden woning is voorzien van een eigen septische put van 2 000L

Elke grondgebonden woning is voorzien van een eigen regenwaterput van 5 000L met een overloop naar een private infiltratievoorziening tussen blok 1 en blok2

Blok 3

Dit is een meergezinswoning met een eigen septische put van 20 000L. De verantwoording van aantal IE's is toegevoegd aan dossier.

Er wordt een regenwaterput van 60 000 L voorzien. De overloop gaat naar de gemeenschappelijke Infiltratievoorziening.

Een plan met afmetingen van de infiltratievoorziening is toegevoegd.

Bouwweld 2 bevat blok 4, blok 6 en blok 7

Blok 4

Dit is een meergezinswoning met een 2 septische putten een van 3 000l voor de kantoorfunctie en een van 8 550 L voor de meergezinswoning.

Er wordt een regenwaterput van 53 900 L voorzien. De regenwaterput wordt voorzien onder de toerit naar de ondergrondse garage.

De overloop gaat naar de gemeenschappelijke infiltratievoorziening tussen Blok 4 en blok 6.

Blok 6

Elke grondgebonden woning is voorzien van een eigen septische put van 2 000L

Elke grondgebonden woning is voorzien van een eigen regenwaterput van 5 000L met een overloop naar een private infiltratievoorziening. Per 2 loten wordt een infiltratiekom voorzien die verbonden is met de volgende infiltratievoorziening. De laatste voorziening stort over in de infiltratie tussen blok 4 en blok 6.

Blok 7

Blok 7A: Dit is een meergezinswoning en Blok 7B (7B.01; 7B.02 en 7B.03) is voorzien van een septische put van 10 000L. De verantwoording van de dimensionering ontbreekt in dossier.

Er wordt een regenwaterput van 7 500 l voorzien.

Elke grondgebonden woning is voorzien van een eigen regenwaterput van 5 000L met een overloop naar een private infiltratievoorziening. Deze ontbreekt echter op de private rioleringsplannen, maar is wel vermeld op algemeen plan. Per 2 loten wordt een infiltratiekom voorzien die verbonden is met de volgende infiltratievoorziening. De laatste voorziening stort over in de infiltratie tussen blok 4 en blok 6. Een plan met afmetingen van de infiltratievoorziening is toegevoegd

Bouwweld 3 bevat de blok 8, blok 9 en blok 10

Blok 8

Dit is een meergezinswoning met een eigen septische put van 9 450 l.

Er wordt een regenwaterput van 52 200 l voorzien. De overloop gaat naar de gemeenschappelijke Infiltratievoorziening.

Blok 9

Dit is een meergezinswoning met een 2 septische put één van 8 000 l en één van 10 000 l. Er worden ook 2 regenwaterputten voorzien, nl één van 20 000 l en één van 30 000 l. De regenwaterputten zijn niet verbonden met elkaar. Het is dan ook niet duidelijk of ze voldoen per aangesloten dakoppervlakte.

Volgens de nota dient de minimale grootte van de regenwaterput 44 100 l te bedragen.

De overloop van beide regenwaterputten sluiten aan op de gemeenschappelijke infiltratievoorziening binnen bouwveld 3.

Blok 10

Elke grondgebonden woning is voorzien van een eigen septische put van 2 000L.

Elke grondgebonden woning is voorzien van een eigen regenwaterput van 5 000L met een overloop naar een private infiltratievoorziening.

Een plan met afmetingen van de infiltratievoorziening is toegevoegd.

Bouwveld 6B bevat blok 11 en blok 12

Blok 11

Elke grondgebonden woning is voorzien van een eigen septische put van 2 000L.

Elke grondgebonden woning is voorzien van een eigen regenwaterput van 5 000L met een overloop naar een private infiltratievoorziening.

Blok 12

Dit is een meergezinswoning met een eigen septische put van 8 650 l.

Er wordt een regenwaterput van 20 000 l voorzien. De overloop gaat naar de gemeenschappelijke infiltratievoorziening binnen het bouwveld 6B.

Een plan met afmetingen van de infiltratievoorziening is toegevoegd

OPMERKINGEN HYDRAULISCHE EVALUATIE

Voor de dimensionering van de private stelsels is een algemene hydraulische nota toegevoegd aan het dossier.

In de nota worden de gemeten infiltratiecapaciteiten en grondwaterstanden beschreven.

Hiervoor wordt bijkomend verwezen naar een aanvullende nota "Aanvullende RWA/DWA principes november 2019". Deze is nota is niet toegevoegd aan het dossier.

De grondwaterstanden worden weergegeven in cm-TAW. Op 1 plaats (thv bouwveld 6A) komt de gemeten grondwaterstand tot 0.50 m onder bestaande maaiveldpeil. Op alle andere plaatsen is deze lager dan 1m onder het maaiveldpeil. Een open bovengrondse infiltratievoorzieningen is dus mogelijk.

Farys vraagt steeds deze waarden om te rekenen naar mTAW zodat duidelijk is dat de bodem van de infiltratievoorziening boven grondwaterpeil is gelegen. Gelieve dit aan te passen in de nota. Dit is niet aangepast.

Bouwveld 1 bevat de blok 1, blok 2 en blok 3.

Dit wil zeggen dat alle eigenaars moeten deel uitmaken van de VME. Voor deze 3 blokken worden de overloop van de regenwaterputten aangesloten op de gemeenschappelijke private infiltratievoorziening.

Volgens plan heeft lot 3 een regenwaterput van 60 000l, volgens de nota is deze 54 200l. Deze gegevens worden best afgestemd op elkaar. Dit is niet aangepast?

Op de plannen worden meerdere infiltratievoorzieningen voorzien.

Volgens de nota wordt een som gemaakt van de nodige infiltratievoorzieningen. Dit is ook zo vermeld op de plannen.

Volgens de plannen worden de infiltratievoorzieningen verbonden via overloop. Dit is dus tegenstrijdig. Infiltratiegracht 1 deel 1 en infiltratiegracht 1-deel 2 moeten op bodempeil worden verbonden als de infiltratievolume in infiltratieoppervlakte worden samengeteld volgens de nota. Gelieve dit aan te passen.

Bouwweld 2 bevat de blok 4, blok 6 en blok 7.

Dit wil zeggen dat alle eigenaars moeten deel uitmaken van de VME. Voor deze 3 blokken worden private infiltratiekommen per 2 grondgebonden woningen voorzien met overloop naar de volgende infiltratievoorziening (volgens de plannen.

Op de plannen worden meerdere infiltratievoorzieningen voorzien.

Volgens de nota wordt een som gemaakt van de nodige infiltratievoorzieningen. Dit is ook zo vermeld op de plannen.

Volgens de plannen worden de infiltratievoorzieningen verbonden via overloop. Dit is dus tegenstrijdig. Zowel op de plannen als in de nota worden infiltratievolume en infiltratieoppervlakte samen gesteld. Het is dan ook belangrijk dat de voorzieningen werken als 1 geheel en dus op bodempeil worden verbonden. Gelieve dit na te zien en aan te passen

Bouwweld 3 bevat blok 8, Blok 9 en blok 10.

Voor de 3 blokken worden de overlopen van de regenwaterputten aangesloten op een gemeenschappelijk infiltratievoorzieningen binnen het bouwweld. In de nota wordt vermeld hoeveel de private infiltratievoorziening moet bedragen in totaal. Op de plannen worden 1 grote infiltratievoorziening voorzien. Volgens de toegevoegde plan voldoet het volume en oppervlakte aan de berekeningen in de nota.

Bouwweld 6B bevat de blok 11 en blok 12

Voor de 2 blokken worden de overlopen van de regenwaterputten aangesloten op een gemeenschappelijk infiltratievoorzieningen binnen het bouwweld. In de nota wordt vermeld hoeveel de private infiltratievoorziening moet bedragen in totaal. Volgens de toegevoegde plan voldoet het volume en oppervlakte aan de berekeningen in de nota.

Er is geen sirio beschrijving opgenomen in de nota. Dit is niet aangepast in de oorspronkelijke nota, maar er is een extra nota toegevoegd met de beschrijving van de Sirio. De Sirio is ook doorgestuurd Om de groendakken in mindering te mogen brengen, wordt best een typedetail toegevoegd aan het dossier Er is een sirio-berekening toegevoegd die aantoont wat de invloed is indien het groendak niet correct worden uitgevoerd. Het resultaat is aanvaardbaar.

Als de groendaken correct worden uitgevoerd zal 56% van de neerslag verdampen en slechts 44% worden doorgevoerd naar de hemelwaterput. Het hergebruik zal dus minder zijn dan de verdamping

Als de groendaken niet correct worden uitgevoerd zal de nadruk meer op het herbruik worden voorzien.

Het overtollige water van de hemelwaterputten stort over naar de infiltratievoorzieningen waarbij het maximaal kan infiltreren.

BESLUIT

Het dossier wordt als volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden "

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- *Er dient steeds gravitair te worden aangesloten op de openbare riolering zowel voor DWA als voor RWA*
- *De private infiltratievoorzieningen worden best nog eens nagezien inzake uitvoering. Aangezien voor elk bouwblok zowel de infiltratievolumes als de infiltratieoppervlakten steeds worden samen gerekend als 1 geheel, worden de afzonderlijke voorzieningen onderaan verbonden zodat ze kunnen werken als 1 geheel. De verbindingen (niveau) vermeld op de plannen stemmen hier nu niet met overeen.'*

4.4. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 2 april 2024 onder ref. 5000064225: *Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:*

Dit project is gekend bij fluvius onder ref. 91006272.

Er zijn reeds onderhandelingen gebeurd om de nieuwe distributiecabine te integreren binnenin project de stip. Deze gegevens zien we dan ook terug op de omgevingsaanvraag. Zoals aangegeven kan fluvius niet garanderen dat deze ene distributiecabine zal voldoen naar vermogen en kabellengte om project van SOGENT te kunnen voeden.

Er zal een offerte overgemaakt worden voor de plaatsing en verplaatsing van nutsleidingen.

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

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

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project:5000064225. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.

Opmerking naar aanleiding van dit advies:

De inplanting van de distributiecabine voor het project van Sogent zal in een volgende fase worden beoordeeld en maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag.

4.5. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 26 april 2024 onder ref. MS 609028: *Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:*

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.

- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

4.6. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 17 april 2024 onder ref. 25148230:

Gemengde verkavelingen Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

- Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.
- Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.
- De aansluiting van het appartementsgebouw/meergezinswoningen is uitgesloten van deze offerte. Hiervoor dient een aparte aanvraag te gebeuren via:
Wyre - Coax Build Support, Liersesteenweg 4 2800 Mechelen, tel 015/898110, cbs@wyre.be Hiervoor wordt een aparte offerte opgemaakt.
- De aftak- en aansluitkosten van de abonnee worden met de latere abonnee verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

4.7. VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)

Voorwaardelijk gunstig advies van **VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu)** afgeleverd op 24 april 2024 onder ref. KAGA/OVA/BG/AC/xtie122601/51106:

DEELASPECT WATER

Situatieschets

Op een bestaande locatie op de gronden gelegen tussen de Bruiloftstraat, Arthur Van Laethemstraat, Tennisstraat en Brusselsesteenweg zullen 138 units woningen en appartementen opgebouwd worden.

Op de projectlocatie zal een ondergrondse parkeergarage voorzien worden.

Tijdens de werkzaamheden is een grondwaterbemaling noodzakelijk om de bouwput droog te houden.

De aanvraag betreft een tijdelijke omgevingsvergunning klasse 2 voor uitvoering van bemalingswerken in functie van het stadsontwikkelingsproject "DE STIP" gelegen te Bruiloftstraat 42 , 9050 Gentbrugge.

De voorziene grondwaterbemaling voor de bouwput gaat ongeveer gedurende 210 dagen plaatsvinden. Gedurende de bemaling van de bouwput zal er een tijdelijke bijkomende bemaling voorzien worden voor het plaatsen van de liftputten. Er wordt geopteerd te werken met prefab liftputten om de bemalingsduur van de bijkomende bemaling te beperken tot maximaal 5 dagen.

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

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

Lozingssituatie

Het project ligt in centraal gebied.

In de nabijheid van het project bevindt zich:

- Gemengde riolering in de Tennisstraat die aangesloten is op RWZI Destelbergen*
- Gemengde riolering in de Artur Van Laethemstraat die aangesloten is op RWZI Destelbergen*
- Infiltratiebekken thv Bruilofstraat-Jovastraat*
- Geen waterlopen (<200m)*

Het opgepompte water zal gedeeltelijk geretourneerd worden. Het overige water zal geïnfilteerd worden in een nabij gelegen infiltratiebekken en/of geloosd worden op de riolering.

Er zijn 2 mogelijke lozingspunten op de riolering voorzien:

- LP1: openbare riolering van de Arthur Van Laethemstraat*
- LP2: openbare riolering van de Tennisstraat*

Volumes groter dan 10 m³ per uur mogen enkel geloosd worden in een openbare riolering aangesloten op een RWZI mits de uitdrukkelijke toelating van de exploitant van deze installatie.

In voorliggend advies wordt enkel lozing op oppervlaktewater/riolering beoordeeld. Voor retourneren en infiltratie van het bemalingswater wordt verwezen naar het advies van VMM- advisering grondwater.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt de lozing aan van 71,31 m³/uur – 1711 m³/dag – 134829 m³/jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen, niet via een wzi, in de riolering gedurende 210 dagen. (Rubriek 3.4.2)

Debiet

Analytische bemalingsberekening

- Bouwput (210 dagen)*

Bij het begin van de bemaling is het geschatte maximale debiet 92,31 m³/u – 2.215 m³/dag. Binnen het stationaire regime is de berekende invloedstraal maximaal 638 m tot de rand van de bouwput. Het totale opgepompte debiet zal maximaal 238.209 m³ op 210 dagen zijn.

- Tijdelijke bijkomende verlagingen 5 prefab liftputten (5 dagen)

Bij het begin van de bijkomende verlaging voor het plaatsen van de 5 prefab liftputten bedraagt het maximale cumulatieve debiet 66,66 m³/u – 1.600 m³/dag. Gezien de beperkte duur van de bijkomende verlaging wordt er geen stationaire toestand bekomen. Het totale opgepompte debiet zal maximaal 2.460 m³ op 5 dagen zijn voor het plaatsen van de 5 prefab liftputten.

- Besluit

Op basis van de analytische berekeningen wordt een invloedstraal van maximum 638 m en een maximaal bruto debiet van 92,31 m³/u – 2.215 m³/dag – 240.669 m³/jaar verwacht.

Numeriek berekening – grondwatermodel (retour)

Gezien de aanwezigheid van verschillende mobiele verontreinigingen en natuur binnen de invloedstraal van de bemaling werd een 3D numeriek grondwatermodel opgesteld om de natuurlijke grondwaterstanden te bepalen en de invloed van invloedbeperkende maatregelen te simuleren.

Volgens de gesimuleerde verplaatsingen van de verontreinigingen wordt er door het uitvoeren van een retourbemaling langs de westelijke zijde van de projectlocatie de verplaatsingen beperkt.

Tegen de westelijke grens van de projectlocatie werden 7 retourputten gesimuleerd met een minimale afstand van 15 m tussen de retourputten. Er zal opgepompt grondwater aan een debiet van minimaal 3 m³/u terug in de bodem geretourneerd worden per retourput.

Over een periode van 210 dagen met een minimaal retourdebiet van 3 m³/u per pomp wordt er een minimaal debiet van 105.840 m³ geretourneerd in de bodem door de 7 retourputten.

Infiltratie

Ten oosten van de projectlocatie is een infiltratiebekken gelegen tussen de Bruiloftstraat en de Jovastraat. Deze kan bereikt worden via de Bruiloftstraat. Het infiltratiebekken heeft een oppervlakte van 2.238 m². Rekening houdend met de infiltratiecapaciteit voor leemachtig fijn zand komt dit overeen met een theoretisch infiltratiedebiet van 24,618 m³/u. Gezien de onzekerheid over de infiltratiecapaciteit zal er een waakpeil op 6 mTAW ingezet worden, om ieder wateroverlast te vermijden.

Indien er gebruik kan gemaakt worden van het infiltratiebekken, zal het lozingsdebiet op de riolering verminderd worden tot 46,692 m³/u - 1.120 m³/dag - 10.929 m³/jaar.

Besluit

Op basis van de analytische berekeningen wordt een invloedstraal van maximum 632 m en een maximaal bruto debiet van 92,31 m³/u – 2.215 m³/dag – 240.669 m³/jaar verwacht. Het verwachte maximale netto debiet bedraagt 71,31 m³/u – 1.711 m³/dag – 134.829 m³/jaar.

- Een deel van het bemalingswater zal geretourneerd worden in de ondergrond aan een minimaal debiet van 21 m³/u - 504 m³/dag - 105.840 m³/jaar;*
- het overige gedeelte van het bemalingswater (71,31 m³/u – 1.711 m³/dag – 134.829 m³/jaar) zal geïnfilteerd worden op een infiltratiebekken ten oosten van de projectlocatie en/of zal geloosd worden op de openbare riolering.*

- *Infiltratie: Ten oosten van de projectlocatie is een infiltratiebekken gelegen tussen de Bruiloftstraat en de Jovastraat. Het infiltratiebekken heeft een oppervlakte van 2.238 m². Rekening houdend met de infiltratiecapaciteit voor leemachtig fijn zand komt dit overeen met een theoretisch infiltratiedebiet van 24,618 m³/u.*
- *Lozen: Indien het volledige debiet niet terug in de ondergrond gebracht kan worden door het retourneren en infiltreren van het bemalingswater moet men overgaan naar een lozing in de riolering. Het lozingsdebiet debiet bedraagt max. 71,31 m³/u (indien er geen gebruik kan gemaakt worden van het infiltratiebekken) of 46,692 m³/u (indien er wel kan gebruik gemaakt worden van het infiltratiebekken).*

De VMM gaat akkoord met het gevraagde lozingsdebiet 71,31 m³/uur – 1711 m³/dag – 134829 m³/jaar. Dit betreft het maximale lozingsdebiet met de veronderstelling dat een deel van het bemalingswater (21 m³/u - 504 m³/dag - 105.840 m³/jaar) geretourneerd kan worden.

Lozingsnormen

Het bedrijf vraagt de sectorale lozingsvoorwaarden 61 'Overige bedrijvigheden' aan.

De algemene en sectorale lozingsvoorwaarden 61 'Overige bedrijvigheden' voor lozing in de riolering zijn van toepassing.

Er liggen 50 OVAM-dossiers binnen de invloedstraal van de bemaling. Hiervan zijn er 19 dossiers met een gekende verontreiniging van het grondwater binnen de invloedstraal.

Uit de impact beoordeling wordt het volgende geconcludeerd.

- *Voor de mobiele verontreinigingen met niet-verwaarloosbare verplaatsingen werd een grondwatermodel opgesteld om de invloed van invloedbeperkende maatregelen te bepalen op de verspreiding van de verontreinigingen. Door het uitvoeren van een retourbemaling langs de westelijke zijde van de projectlocatie zullen de verplaatsingen van de verontreinigingen stroomopwaarts van de bemaling beperkt worden t.o.v. de natuurlijke verplaatsing. Voor de stroomafwaarts gelegen verontreinigingen zullen de verplaatsingen beperkt worden aangezien er stroomopwaarts gepompt wordt, zal de natuurlijke verspreiding van de verontreinigingen tegengegaan worden. Door het uitvoeren van een retourbemaling wordt de bijkomende negatieve invloed t.o.v. de natuurlijke verspreiding beperkt en tegengegaan.*
- *Voor de verontreiniging uit het OBO 19980 – 2011 en het BBO 10613 – 2002 treden verplaatsingen op buiten de percelen van waar het bodemonderzoek heeft plaatsgevonden.*
- *Gezien de natuurlijke verplaatsing wordt verwacht dat de verontreiniging met Benzeen, waargenomen in 2002, zich reeds over meerdere percelen verplaatst heeft. In 2006 werd een bodemsaneringsproject opgesteld voor de verontreinigingen. In 2010 werd een eindevaluatieonderzoek uitgevoerd. Voor beide projecten zijn geen gegevens raadpleegbaar op het webloket van OVAM voor bodemsaneringsdeskundigen. Er wordt verwacht dat de sanering reeds uitgevoerd is. Hierdoor kan de invloed van de bemaling op de verontreinigingen uit het BBO 10613 – 2002 als beperkt beschouwd worden.*
- *Voor het OBO 19980 – 2011 wordt de invloed van de bemaling op de verontreinigingen als beperkt beschouwd aangezien volgens de natuurlijke*

verspreiding de grondwaterverontreiniging zich reeds verplaatst heeft buiten de percelen van waar het bodemonderzoek heeft plaatsgevonden.

- *Er werden verontreinigingen met 1,2- Dichlooretheen (cis), Tetrachlooretheen en Trichlooretheen waargenomen. Deze kunnen natuurlijk afgebroken worden door oxidatieve afbraak en co-metabolische afbraak. Alsook blijven de waargenomen verontreinigingen onder de bodemsaneringsnorm. Hierdoor kan de invloed van de bemaling op de verontreinigingen uit het OBO 19980 – 2011 als beperkt beschouwd worden.*

Op 02/06/2016 werden peilbuizen geplaatst. Op 09/05/2023 werd een grondwaterstaal genomen in PB1. Er werd een analyse uitgevoerd om de aanwezigheid van PFAS in het grondwater na te gaan. Er werd 1 overschrijding waargenomen (16 ng/l – rapportagegrens 10 ng/l) voor een afzonderlijke PFAS component (PFPeA). In het oriënterend bodemonderzoek van 2016 werden ook grondwaterstalen genomen. Er werden toen geen verontreinigingen in het grondwater aangetroffen.

Er is een no regret zone voor PFAS-vervuilingen met Pfasdossiernr. 96661 gesitueerd op 240 m afstand.

De volgende lozingsnorm wordt aangevraagd volgens addenda R3b:

- PFAS: 100 ng/l

Volgens bijstelling voorwaarde wordt het volgende aangevraagd:

In afwijking van artikel 5.53.6.1.1 §4 van Vlare II mag het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt maximaal volgende concentraties bevatten:

- *som van de 20 PFAS die risicovol worden geacht voor water bestemd voor menselijke consumptie: 100 ng/l;*
- *som van alle afzonderlijke perfluorverbindingen opgenomen in het WAC/IV/A/025: 500 ng/l*

Het is voor de VMM niet duidelijk of er 2 verschillende lozingsnormen worden aangevraagd namelijk voor retour en voor lozing riool.

Gelet op de analyseresultaten PFAS waarbij de concentraties lager liggen dan de hun respectievelijke RG (20 ng/l of 50 ng/l), concludeert de VMM dat het bemalingswater kan voldoen aan de rapportagegrens.

Controle-inrichting

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van Vlare II.

Het bedrijf vraagt een afwijking van art. 4.2.5.1.1.§1. En motiveert dit als volgt:

Aangezien het een tijdelijke bemaling en tijdelijke lozing betreft wordt er geen meetgoot en speciale meetapparatuur geplaatst, enkel een staalnamekraan. De debietsmeter die geplaatst wordt, is conform Vlare II artikel 5.53.3.32 §12 (meetinrichting tijdelijke bemaling).

De VMM gaat hiermee akkoord.

Monitoring

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

De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de parameters uit het standaard analysepakket voor grondwater: veldparameters pH, Ec, T, minerale olie, BTEX, zware metalen, VOCl (11, incl. vinylchloride) en de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;*
- bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.*

ADVIES WATER

De VMM-Adviseurs Afvalwater adviseert deels ongunstig/gunstig voor het lozen van 71,31 m³/uur – 1711 m³/dag – 134829 m³/jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen, niet via een wzi, in de riolering mits voldaan wordt aan de algemene en sectorale lozingsvoorwaarden 61 'Overige bedrijvigheden' voor lozing in de riolering, gedurende 210 kalenderdagen. (Rubriek 3.4.2)

Ongunstig:

- som van de 20 PFAS die risicovol worden geacht voor water bestemd voor menselijke consumptie: 100 ng/l;*
- som van alle afzonderlijke perfluorverbindingen opgenomen in het WAC/IV/A/025: 500 ng/l*

Gunstig:

- PFAS-ind.: rapportagegrens*

Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

- PFAS-ind.: rapportagegrens*
- Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.*
- Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlare II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.*
- De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de parameters uit het standaard analysepakket voor grondwater: veldparameters pH, Ec, T, minerale olie, BTEX, zware metalen, VOCl (11, incl. vinylchloride) en de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.*
- De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:*

- *bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;*
 - *bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.*
- *Volumes groter dan 10 m³ per uur mogen enkel geloosd worden in een openbare riolering aangesloten op een RWZI mits de uitdrukkelijke toelating van de exploitant van deze installatie.*

Het advies is gunstig onder voorbehoud van een gunstig advies van VMM - advisering grondwater. In dat advies wordt namelijk nagegaan of er voldoende invulling gegeven wordt aan het terug in de ondergrond brengen van het bemalingswater. Het voorliggende advies gaat enkel over de aanvaardbaarheid van de lozing op OW/riolering.

4.8. VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)

Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu)

afgeleverd op 25 april 2024 onder ref. OVL-05223-A:

Aanvraag

Op een bestaande locatie op de gronden gelegen tussen de Bruiloftstraat, Arthur Van Laethemstraat, Tennisstraat en Brusselsesteenweg zullen 138 units woningen en appartementen opgebouwd worden. Op de projectlocatie zal een ondergrondse parkeergarage voorzien worden. Tijdens de werkzaamheden is een grondwaterbemaling noodzakelijk om de bouwput droog te houden. Het aangevraagde (netto) debiet bedraagt max. 134 829 m³/jaar en max. 2 215 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 215 dagen. De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 7,69 m-mv. Rubriek 53.2.2b)² (klasse 2) is van toepassing.

Hydrogeologie

Er werd een lokaal grondonderzoek op de site uitgevoerd. Er werden 14 sonderingen en 5 boringen geplaatst. Er werden ook 2 peilbuizen geplaatst. Het grondwaterpeil schommelt over het jaar tussen 2,21 en 1,41 meter onder het maaiveld, namelijk tussen 8,24 mTAW en 9,04 mTAW.

Op basis van het grondonderzoek wordt de ondergrond als volgt ingeschat:

- *De eerste grondlaag bestaat uit matig grof tot matig fijn, leemhoudend zand. De dikte van de laag is ongeveer 4,15 meter*
- *Een tweede grondlaag bestaat uit fijn tot matig fijn, weinig leemhoudend zand. Deze laag stopt op ongeveer 5,15 meter diep*
- *Een derde grondlaag bestaat uit fijn tot matig fijn zand. Deze laag stopt op ongeveer 7,45 meter diep*
- *Een vierde grondlaag bestaat uit fijn, matig kleiig zand. Deze laag stopt op ongeveer 11,45 meter diep*
- *Vanaf 11,45 meter bestaat de ondergrond uit zandige klei*

In de bemalingsnota werd met een grondwaterstand gerekend van 1,25 m-mv.

Bemalingsconcept

De bemaling werd ontworpen als een bemaling met retourputten. Er zal bemaald worden in de Ledo Paniseliaan Aquifersystemen (HCOV 0600) en het grondwaterlichaam CVS_0600_GWL_1.

Dit is een freatische watervoerende laag. De invloedstraal werd berekend (analytisch) en bedraagt ca. 638 m.

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt in de bemalingsnota vermeld dat men een (sonde)gestuurde bemaling zal toepassen. Dit wordt eveneens opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

Zettingen

De max. berekende absolute zetting bedraagt minder dan 15 mm. Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. De bemaling heeft geen onaanvaardbare verspreiding van gekende grondwaterverontreiniging in de omgeving tot gevolg. Er zijn geen maatregelen ter voorkoming van de verspreiding vereist.

Op de onderzoekslocatie werd in 2016 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd (OVAM dossier nummer 75290). Er werden toen geen verontreinigingen in het grondwater aangetroffen.

Op 09/05/2023 werd een staalname gedaan in een peilbuis op de site. Er werd een analyse uitgevoerd om de aanwezigheid van PFAS in het grondwater na te gaan. Er werd 1 overschrijding waargenomen voor een afzonderlijke PFAS component (PFPeA, 16 ng/l). In het oriënterend bodemonderzoek van 2016 werden ook grondwaterstalen genomen. Er werden toen geen verontreinigingen in het grondwater aangetroffen. Voor de afzonderlijke PFAS componenten wordt een afwijking aangevraagd voor het retourneren en het lozen van het bema lingswater.

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone.

Verdroging

De berekende invloedstraal van de bemaling reikt niet tot een habitat- of vogelrichtlijngebied, VEN en IVON gebieden.

Bemalingscascade

In de aanvraag wordt aangegeven dat het bemalingswater, in de eerste plaats, zal geretourneerd worden via retourputten. Verder wordt er getracht het overige water maximaal af te leiden naar nabijgelegen infiltratiebekkens, indien de eigenaars van deze bekkens hiermee akkoord gaan.

Volgens art. 5.53.6.1.1§4 van VLAREM II moet, tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning, het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, voldoen aan de milieukwaliteitsnorm voor grondwater (Bijlage 2.4.1 van VLAREM II) (met uitzondering van de normen voor geleidbaarheid, chloride en microbiologische parameters), bij gebrek daaraan de richtwaarde (Bijlage II van VLAREBO) en bij gebrek aan beide voorgaande normen de rapportagegrens voor grondwater volgens de referentiemeetmethode.

Volgens het kader voor terug in de ondergrond brengen van bemalingswater mag voor de verschillende PFAS verbindingen max. de rapportagegrens zoals vastgelegd in het WAC geherinfiltrereerd/geretourneerd worden. Dit is voor de meeste PFAS verbindingen 10 ng/l, voor

een beperkt aantal 50 ng/l. Uit de aanvraag blijkt dat er een overschrijding is voor één individuele PFAS-parameter (PFPeA). Hiervoor wordt een bijstelling van de voorwaarden gevraagd. Er kan een afwijking worden toegestaan tot de Europese drinkwaternorm, die via het Besluit van de Vlaamse Regering over de kwaliteit, kwantiteit en levering van water bestemd voor menselijke consumptie d.d. 20/1/2023 (publicatie BS 8/3/2023) ook doorvertaald zijn in de Vlaamse wetgeving. Dit is voor een lijst van 20 per- en polyfluoralkylstoffen die risicovol worden geacht voor water bestemd voor menselijke consumptie een som van max. 100 ng/l en voor de som van alle afzonderlijke perfluorverbindingen die opgenomen zijn in het WAC/IV/A/025 en die bij monitoring worden opgespoord en gekwantificeerd max. 500 ng/l.

Uit peilbuisanalyses die in voorbereiding van deze werken uitgevoerd werd een individuele concentraties boven 10 ng/l vastgesteld maar wordt de Europese drinkwaternorm niet overschreden. Voor concentraties die voldoen aan de Europees vastgelegde drinkwaternorm die doorvertaald werd in de Vlaamse regelgeving wordt het effect op mens en milieu van het terug in de ondergrond brengen van dit water aanvaardbaar geacht. Deze afwijking wordt ambtshalve opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

Het bemalingswater dat niet terug in de ondergrond kan gebracht worden via retourputten of infiltratie zal geloosd worden op de openbare riolering.

Wat betreft de lozingsnormen voor het lozen op oppervlaktewater/riolering wordt verwezen naar het advies van de entiteit van VMM bevoegd voor de advisering van afvalwater.

Termijn

De vergunning wordt gevraagd voor 215 dagen. Rekening houdend met eventuele vertragingen tijdens de werken stelt VMM een termijn voor van 1 jaar vanaf de start van de werken.

Advies

Gelet op het voorgaande wordt een gunstig advies gegeven voor de bemaling (rubriek 53.2.2.b)2°) voor een termijn van 1 jaar vanaf de start van de werken en een debiet van max. 2 215 m³/dag en 134 829 m³/jaar uit filters in de Ledo Paniseliaan Aquifersystemen (HCOV 0600) en het grondwaterlichaam CVS_0600_GWL_1 en een verlaging tot max. 7,69 m-mv voor een project gelegen tussen de Bruiloftstraat, Arthur Van Laethemstraat, Tennisstraat en Brusselsesteenweg te Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

- De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2023125593).
- Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in een peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
- In afwijking van art. 5.53.6.1.1§4 van VLAREM II mag het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, volgende concentraties bevatten:
 - Voor de som van de 20 PFAS die risicovol worden geacht voor water bestemd voor menselijke consumptie (zie bijlage I bij het Besluit van de Vlaamse Regering over de kwaliteit, kwantiteit en levering van water bestemd voor menselijke consumptie): max. 100 ng/l

- voor de som van alle afzonderlijke perfluorverbindingen die opgenomen zijn in het WAC/IV/A/025 en die bij monitoring worden opgespoord en gekwantificeerd: max. 500 ng/l
- In uitvoering van de afwijkingsmogelijkheid op artikel 5.53.6.1.1§3 van titel II van VLAREM is toegestaan dat het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, behandeld is in een waterzuivering.
Hierbij werden volgende voorwaarden voorgesteld: De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2023125593).
- Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in een peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
- In afwijking van art. 5.53.6.1.1§4 van VLAREM II mag het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, volgende concentraties bevatten:
 - Voor de som van de 20 PFAS die risicovol worden geacht voor water bestemd voor menselijke consumptie (zie bijlage I bij het Besluit van de Vlaamse Regering over de kwaliteit, kwantiteit en levering van water bestemd voor menselijke consumptie): max. 100 ng/l
 - voor de som van alle afzonderlijke perfluorverbindingen die opgenomen zijn in het WAC/IV/A/025 en die bij monitoring worden opgespoord en gekwantificeerd: max. 500 ng/l
- In uitvoering van de afwijkingsmogelijkheid op artikel 5.53.6.1.1§3 van titel II van VLAREM is toegestaan dat het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, behandeld is in een waterzuivering.

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in de **goedgekeurde, niet vervalLEN verkaveling (2023 GB 145/01)**, goedgekeurd op 25/04/2024 en heeft betrekking op de loten 1.1 tem 1.14, loten 2.1 tem 2.8, lot 3, lot 4, loten 6.1 tem 6.8, lot 7A, loten 7B.1 tem 7B.11, lot 8, lot 9, loten 10.1 tem 10.14, loten

11.1 tem 11.11, lot 12, zone A, B, C, D1 en D2. De aanvraag valt binnen de bestemming zone voor meergezinswoningen, zone voor eengezinswoningen, collectieve tuinzone, private voortuinzone, private tuinzone, zone voor tuinberging, openbare parkzone en zone voor ondergrondse parking.

De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften, met uitzondering van volgende afwijkingen:

- Inplanting tuinberging op lot 1.14 en lot 2.1: De verkavelingsvoorschriften leggen op dat de tuinberging niet de volledige breedte van het perceel mag innemen. Daarnaast is op het verkavelingsplan een zone voor tuinbergingen ingetekend waarbinnen dergelijke bergingen moeten worden ingeplant. Op lot 1.14 wordt een fietsenberging geplaatst over de volledige breedte van het perceel omwille van de versmalling van het perceel. Op lot 2.1 wordt een tuinberging voorzien van 8 m² die over de volledige breedte van het perceel wordt ingeplant en eveneens de zone voor tuinbergingen overschrijdt.
- Het uitpandig terras aan meergezinswoning 7A: De verkavelingsvoorschriften leggen op dat overkragende terrassen aan de zijde van het park en/of openbare wegenis maximum 1 m mogen bedragen. De appartementen op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping in de meergezinswoning op lot 7A worden voorzien van een overkragend terras aan de zijde van de openbare parkarm met een diepte van 1,50 m. De overkraging over openbaar domein aan de zijde van het park is wel conform de voorschriften en wordt beperkt tot 20 cm op de 1^{ste} verdieping en 60 cm op de 2^{de} verdieping.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een goedgekeurde, niet vervallen verkavelingsvergunning, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van de verkaveling is aanvaardbaar om volgende redenen:

- Inplanting tuinberging op lot 1.14 en lot 2.1: De loten 1.14 en 2.1 versmallen naar de achterzijde toe. De beschikbare ruimte achteraan deze loten laat niet toe om een kwalitatieve en voldoende ruime fietsenberging op te trekken conform de verkavelingsvoorschriften en binnen de zone voor tuinbergingen. Gezien de specifieke perceelsconfiguratie kan een afwijking worden aanvaard. De fietsenbergingen op de overige percelen voldoen wel aan de verkavelingsvoorschriften en garanderen een doorzicht tussen de tuinen van de woningen en de achtergelegen kruiwagenpaden. De voorgestelde afwijking van deze inplanting en voorschriften voor twee fietsenbergingen is beperkt en doet geen afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening.
- Het uitpandig terras aan meergezinswoning 7A: De afwijkende overkraging wordt enkel voorzien aan de zijde van de parkarm en boven privaat terrein. De afwijking blijft beperkt en is vanuit de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Aangezien de afwijking slechts 50 cm bedraagt, wordt hiermee het open zicht vanuit de parkarm naar het park niet verstoord.

Bovenstaande afwijkingen zijn beperkt en bovendien stedenbouwkundig verantwoordbaar. Er kan bijgevolg gebruik gemaakt worden van artikel 4.4.1. VCRO.

Naast bovenstaande afwijkingen is het ontwerp niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft de volgende punten:

- Dakterrassen

Het ontwerp voor de loten 6.1, 6.2, 6.4, 6.5 en 6.6 is strijdig met de verkavelingsvoorschriften die via bijzondere voorwaarden in de verkavelingsvergunning werden aangevuld met de volgende bepaling: *‘Voor loten 1.1 -1.14; 2.1 - 2.8; 6.1 - 6.8; 7B1 - 7B11 en het lot 21A zijn aan de achtergevel geen uitkragende terrassen, noch dakterrassen toegelaten.’* Op de tweede verdieping van deze eengezinswoningen wordt aan de achterzijde een dakterras ingetekend. In de verkavelingsvergunning wordt het verbod op dakterrassen en uitkragende terrassen aan de achterzijde als volgt gemotiveerd: *‘Aangezien de woningen die rug aan rug palen aan bestaande woningen buiten de verkaveling allen beschikken over een private tuin zijn terrassen hier niet noodzakelijk en kan potentiële inkijk vanop dergelijke terrassen vermeden worden door ze expliciet te verbieden.’* Deze motivatie wordt hernomen waardoor de dakterrassen uit de vergunning moeten worden gesloten. De platte daken van deze loten mogen niet als dakterras worden aangelegd. **Zowel het dakterras als de afsluiting van dit dakterras wordt uit de vergunning gesloten.**

- Verharding voortuin

Voor de loten 7b.1 tot 7b.11, 10.1 tot 10.14, 11.1 tot 11.11, 18, 21a en 21b bedraagt de G/T-index minimaal 0,3. Het groen bestaat uit een beplanting van lage heesters en vaste planten.

Voor de overige loten bedraagt de G/T-index minimaal 0,7.

De meeste voortuinen bij blok 10 voldoen hier niet aan. Zo is de voortuin 10.01 41,9 m² groot, wat betekent dat conform de verkaveling minimum 12,6 m² van de voortuin als groenzone moet worden aangelegd. Het ontwerp voorziet in een groenoppervlakte in deze voortuin van slechts 6,5 m², wat ruimschoots onvoldoende is.

Ook de meeste overige voortuinen van blok 10 zijn niet in overeenstemming. Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat de **voortuinen bij de loten 10.1, 10.2, 10.4, 10.5, 10.7, 10.8, 10.10, 10.11, 10.12 en 10.13 moeten worden voorzien van een groenzone die minimum 30% van de voortuinoppervlakte bedraagt.** De overige loten, namelijk 10.3, 10.6, 10.9 en 10.14 voldoen wel.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement met uitzondering van volgende afwijkingen:

- **Artikel 4.18 – Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning**

Dit artikel legt op dat *‘Een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 11 m².*

De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 7 m².’ Niet alle slaapkamers beschikken over een minimale oppervlakte van respectievelijk 11 m²/7 m². Zo voldoen de 2^{de} slaapkamers in de appartementen 1.5, 2.5 en 3.5 in blok 9 niet. Deze kunnen echter eenvoudig worden aangepast zodat deze wel voldoen. Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat **de 2^{de} slaapkamers in de appartementen 1.5, 2.5 en 3.5 in blok 9 over een minimum vloeroppervlakte van 7 m² moeten beschikken**, conform artikel 4.18 van het ABR.

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 project is gekoppeld aan de aanleg van een nieuw aan te leggen openbare weg, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. De omgevingsvergunning voor de aanleg van de wegenis werd verleend op 24 november 2022 samen met de verkavelingsvergunning met als kenmerk 2017 GB 145/00. Deze openbare weg is op heden nog niet aangelegd.

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

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

Daarom kan het vergunningverlenende bestuursorgaan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen. We opteren ervoor om de waarborgregeling die is opgenomen in Last 3 in het Gemeenteraadsbesluit horende bij de verkavelingsvergunning 2017 GB 145/00, hier over te nemen zodat de te stellen waarborg ook volstaat om een verkoopbaarheidsattest te bekomen.

Aangezien de 1^{ste} fase van het bouwproject reeds betrekking heeft op twee verschillende fases van de verkaveling, vragen we een waarborg voor het openbaar domein nodig voor deze beide fases van De Stip (EA en EB).

Pas na de uitvoering (en voorlopige oplevering) van de wegen- en rioleringswerken palend aan de te bebouwen loten kunnen de betreffende woningen in gebruik genomen worden.

5.5. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

In de verkaveling met dossiernummer 2017 GB 145/00, door de deputatie finaal vergund op 24 november 2022 werd een last bescheiden wonen opgenomen. De norm voor een bescheiden woonaanbod opgelegd in de verkavelingsvergunning bedraagt 20% voor de percelen van de private partij (= 124 units x 20% = 24,8) en 40% voor de percelen van de publieke partij (= 11

units x 40% = 4,4). Het te realiseren bescheiden woonaanbod van deze aanvraag met 135 woonentiteiten, bedraagt bijgevolg 29 wooneenheden van het totaal van 135 eenheden (afronding naar de lagere eenheid).

De bescheiden woningen mogen niet groter zijn dan (Vlaamse Codex Wonen, art. 1.3, §1, 3°):

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

Volgende 29 wooneenheden worden aangeduid als bescheiden woningen:

- Zone B Blok 7B : 6 percelen
 - o 7B.6
 - o 7B.7
 - o 7B.8
 - o 7B.9
 - o 7B.10
 - o 7B.11

- Zone C Blok 10 : 12 percelen
 - o 10.2
 - o 10.3
 - o 10.4
 - o 10.5
 - o 10.6
 - o 10.7
 - o 10.8
 - o 10.9
 - o 10.10
 - o 10.11
 - o 10.12
 - o 10.13

- Zone D Blok 11 : 11 percelen
 - o 11.1
 - o 11.2
 - o 11.3
 - o 11.4
 - o 11.5
 - o 11.6

- 11.7
- 11.8
- 11.9
- 11.10
- 11.11

Deze 29 eengezinswoningen beschikken allen over een bouwvolume kleiner dan 550 m³ en vallen onder de normen voor bescheiden woningen conform de Vlaamse Codex Wonen, art. 1.3, §1, 3°.

Dit bouwproject geeft dus mee invulling aan de realisatie van de in de verkavelingsvergunning opgelegde last bescheiden wonen.

De bouwheer kiest ervoor om, overeenkomstig artikel 5.100 §1 van het decreet, deze last bescheiden wonen in natura uit te voeren.

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

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 754/695) + 20% = € 65.094 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2016).

De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden in de aankoopoptie of bij het stellen van de financiële waarborg. Dit werd ook aangegeven in de verkavelingsvergunning. De waarborg/aankoopoptie moet verleend worden alvorens uitvoering kan gegeven worden aan de verkavelingsvergunning. Dat gebeurt dus in kader van het bekomen van een verkoopbaarheidsattest.

5.6. Archeologienota

De archeologienota met referentienummer 518 werd bekrachtigd op 29 september 2016. De maatregelen opgenomen in deze archeologienota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel gedeeltelijk bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Algemeen geplande toestand

- nieuwe waterdoorlatende verharding en verharding waarbij het hemelwater naar een aanpalende onverharde strook afwatert
 - ondergrondse parking
 - nieuwe daken
 - o bouwveld 1
 - bouwblok 1:
 - o 14 eengezinswoningen variërend tussen 58,9 m² en 74,6 m², waarvan het dak wordt aangelegd als groendak dat wordt aangesloten op een hemelwaterput van 5 m³
 - o Fietsenberging, dakterras en uitpandige terrassen wateren natuurlijk af
 - bouwblok 2:
 - o 8 eengezinswoningen variërend tussen 57,55 m² en 73,79 m², waarvan het dak op het 2^{de} verdieping gedeeltelijk wordt aangelegd als groendak en aangesloten is op hemelwaterput van 5 m³.
 - 2.01: 38,57 m² dak + 31,35 m² groendak
 - 2.02: 33,95 m² dak + 31,35 m² groendak
 - 2.03: 49,79 m² groendak
 - 2.04: 33,95 m² dak + 28,05 m² groendak
 - 2.05: 31,63 m² dak + 26,26 m² groendak
 - 2.06: 31,63 m² dak + 26,26 m² groendak
 - 2.07: 33,95 m² dak + 37,94 m² groendak
 - 2.08: 54,04 m² groendak
- Voor gebouwen 2.02 tot 2.05 wordt het groendak (15-16 m²) op het 1^{ste} verdieping aangesloten op de infiltratievoorziening.

- Het groendak van fietsenberging watert op eigen terrein af.
- bouwblok 3:
 - kantoor (3 units) en appartement (8 units) van 1014 m², waarbij dakterrassen en groendak aangesloten wordt op hemelwaterput van 60 m³
- bouwveld 2
 - bouwblok 4:
 - kantoor (3 units) en appartement (12 units) van 877,6 m², waarbij dakterrassen en groendak aangesloten wordt op hemelwaterput van 53,9 m³
 - Uitpandige terrassen en luifel gaan rechtstreeks naar infiltratievoorziening
 - bouwblok 6:
 - 8 eengezinswoningen variërend tussen 60,7 m² en 77 m², waarvan het dak wordt aangelegd als groendak (en terras) dat wordt aangesloten op een hemelwaterput van 5 m³
 - De luifel gaat rechtstreeks naar infiltratievoorziening
 - bouwblok 7:
 - kantoor (1 unit) en appartement (2 units) van 85 m², waarvan het dak wordt aangelegd als groendak dat wordt aangesloten op een hemelwaterput
 - 11 eengezinswoningen van 55 m², waarvan het dak wordt aangelegd als groendak dat wordt aangesloten op een hemelwaterput
 - Het kantoor en appartement en 3 woningen (7B.01, B7B.02 en B7.03) krijgen een gemeenschappelijke hemelwaterput van 7,5 m³
 - De andere eengezinswoningen (8) worden elk aangesloten op een hemelwaterput van 5 m³
 - De uitpandige terrassen, dakterrassen, overloop hemelwaterputten en groendaken van de fietsenberging wateren af op eigen terrein zonder overloop.
- bouwveld 3
 - bouwblok 8:

- appartement, 13 units van 423,3 m²
(groendak, dakterras en uitpandig terras, dak)
aangesloten op hemelwaterput van 52,2 m³
 - bouwblok 9:
 - appartement, 23 units van 795,58 m²
(groendak, luifel, verharding inrit fietsstalling)
aangesloten op 2 hemelwaterput van totaal
50 m³
 - uitpandige terras watert af op eigen terrein
 - bouwblok 10:
 - 14 eengezinswoningen variërend tussen 50
m² en 60,8 m², waarvan het dak wordt
aangelegd als groendak dat wordt aangesloten
op een hemelwaterput van elk 5 m³
 - groendaken van fietsenberging watert af op
eigen terrein
 - bouwveld 6B
 - bouwblok 11
 - 11 eengezinswoningen variërend tussen 50
m² en 55 m², waarvan het dak wordt
aangesloten op een hemelwaterput van elk
5 m³
 - luifels boven inkomdeur infiltreren op eigen
terrein
 - bouwblok 12:
 - appartement, 11 units van 306,4 m²
aangelegd als groendak dat wordt aangesloten
op hemelwaterput van 20 m³
 - groendak van fietsenberging en 2 uitpandige
terrassen watert af naar infiltratievoorziening
- infiltratievoorzieningen:
- bouwveld 1:
 - infiltratiegracht 1 deel 1: 17,8 m³ en 33 m²
 - infiltratiegracht 1 deel 2: 7,1 m³ en 41 m²
 - bouwveld 2:
 - infiltratiegracht 2: 10,8 m³ en 23 m²
 - infiltratiekom 2: 3 m³ en 20 m²
 - infiltratiekom 3: 0,4 m³ en 8 m²

- bouwveld 3: infiltratiegracht 3: 14,9 m³ en 69 m²
- bouwveld 6B: infiltratiegracht 4: 17,85 m³ en 63 m²

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Verharding

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad dient minder dan 2% te bedragen. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

De verhardingen of overdekte constructies die natuurlijk afwateren moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte is minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Hemelwaterput/groendak

De dakoppervlaktes van de eengezinswoningen van bouwblok 1,2, 6, 7 en 10 zijn kleiner dan 80 m² en worden (gedeeltelijk) aangelegd met groendak aangesloten op een hemelwaterput van meestal 5 m³. Enkel in bouwblok 7 worden een kantoor (1 unit), appartement (2 units) en 3 eengezinswoningen aangesloten op een gemeenschappelijke hemelwaterput van 7,5 m³. De daken van de gebouwen worden evenwel voorzien van een groendak.

De dakoppervlaktes van de eengezinswoningen van bouwblok 11 zijn kleiner dan 80 m² en worden aangesloten op een hemelwaterput van 5 m³.

De meergezinswoning van bouwblok 3 (1014 m²) wordt aangelegd als groendak en aangesloten op een hemelwaterput van 60 m³.

De meergezinswoning van bouwblok 4 (877,6 m²) wordt aangelegd als groendak en aangesloten op een hemelwaterput van 53,9 m³.

De meergezinswoning van bouwblok 8 (423,3 m²) wordt aangelegd als groendak en aangesloten op een hemelwaterput van 52,2 m³.

De meergezinswoning van bouwblok 9 (795,58 m²) wordt aangelegd als groendak en aangesloten op een 2 hemelwaterputten van totaal 50 m³.

De meergezinswoning van bouwblok 12 (306,4 m²) wordt aangelegd als groendak en aangesloten op een hemelwaterput van 20 m³.

In de bijgevoegde nota wordt aangegeven dat het hemelwater wordt gebruikt voor elke toilet en de plaats waar de wasmachine is gepland, bij elke woongelegenheden (ook bij appartement op elk verdiep).

Er wordt gerekend met 37 liter per dag per persoon (17 wc + 15 was + 5 schoonmaak) of 41 liter per dag per persoon wanneer er ook een tuin aanwezig is. De aftappunten staan niet op de plannen.

Voor eengezinswoningen die niet voorzien zijn van groendak moet een aanvoerleidingen naar elk toilet, wasmachine en dienstkranen voor poetswater, tuin en terras indien aanwezig, worden voorzien.

In de meeste gevallen worden groendaken (50 l/m²) aangesloten op een hemelwaterput. Omdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

Infiltratievoorziening

Voor de verschillende velden worden er bovengrondse infiltratievoorziening voorzien.

Een sirio berekening werd toegevoegd.

De voorziene infiltratievoorzieningen voldoen aan de bepalingen van de GSV, mits rekening gehouden wordt met het advies van FARYS.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

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

6.3. Conclusie

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

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 4 april 2024 tot en met 3 mei 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 9 bezwaarschriften, waarvan 1 gebundeld bestaande uit 48 bezwaarschriften, ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

- **Locatie afvalstraat:** Over de afvalstraat in de Tennisstraat was geen enkele inspraak van de buurtbewoners. De bewoners werden hierover niet geïnformeerd. De buurtbewoner tegenover deze afvalcontainers stelt dat het in- en uitrijden op een bestaande oprit met een camionette onmogelijk wordt gemaakt door de plaatsing van de afvalstraat. De afvalstraat in de Tennisstraat zal veel overlast geven voor de bestaande bewoners (geluidshinder, geurhinder en verkeershinder). Er wordt dan ook gevraagd om de locatie te herbekijken zodat de impact voor de bestaande bewoners in de Tennisstraat meer wordt beperkt. Deze afvalstraten horen niet thuis op de stoep of op de openbare weg, maar op een toegankelijke plaats op de site van De Stip zelf. Vergelijkbare afvalstraten werden geïntegreerd binnen nieuwe projecten in Gentbrugge, namelijk project Rute en Jean Jaurèslaan. Daarnaast moeten bestaande bomen behouden blijven, wat niet mogelijk is met de geplande inplanting van de afvalstraat in de Tennisstraat. De bomen die hier werden verwijderd moeten minstens worden heraanplant over een overeenkomstig de verkavelingsvergunning. Op de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag van 2017 staan die bomen aan het afvalstraatje ingetekend als te behouden, en staat er een rij nieuw aan te planten bomen en heesters langs de Tennisstraat. De inplanting van de afvalstraat bevindt zich bovendien op de locatie van een oude brede gracht, wat blijkt uit de bijgevoegde Ferrariskaart, waardoor constructies plaatsen op deze plek niet evident zijn. Dit wordt ook bevestigd in de bijgevoegde archeologienota. Ook in de voortuin van de meeste huizen is een grote gracht terug te vinden op de Vandermaelenkaart (1846-1879). Er wordt gevraagd om bij grote projecten te kiezen voor perscontainers in plaats van voor ondergrondse containers. Deze hebben verschillende voordelen, waaronder minder nood aan transport voor het ledigen, compact en bijna volledig uit het zicht.

--> **Bespreking bezwaar:** *De inrichting van het toekomstig openbaar domein en de aansluiting op het bestaande openbaar domein werd in de verkavelingsvergunning 2017 GB 145/00 vergund. De inrichting van het openbaar domein en de locatie van de afvalstraatjes wordt met voorliggende aanvraag niet aangepast en vormen dan ook niet het onderwerp van voorliggende aanvraag.*

Ondanks het feit dat deze afvalstraatjes geen deel uitmaken van voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag kunnen, zij het louter ter informatie, de bezwaren hierover als volgt worden besproken: De locatie van de afvalstraatjes werd in functie van een goede spreiding en het beperken van de loopafstanden gekozen. Daarnaast werd ook de ruimtelijke impact op het park in overweging genomen. Zo werd het inplanten van een afvalstraatje voor de groene parktoegangen niet weerhouden. Het plaatsen van ondergrondse containers in de parkarmen van het project is geen valabel alternatief aangezien hiermee een overmatige hoeveelheid verharding in deze parkarm moet worden gerealiseerd. De voertuigen van IVAGO moeten beschikken over een verharde toegangsweg en een keerpunt in functie van veiligheid. Dit moet volledige verharding zijn aangezien deze voertuigen regelmatig de afvalcontainers zullen komen legen. De brandweerwegen over de site kunnen samenvallen met de padenstructuur en

de overbreedte kan worden uitgevoerd in grindgazon aangezien hier enkel een accidentele toegang nodig is. Door de ondergrondse containers te laten laden en lossen via de bestaande openbare wegenis, kan de verharding tot een absoluut minimum worden beperkt. In functie van verkeersveiligheid is het bovendien aangewezen dat de voertuigen van IVAGO geen keerbewegingen moeten uitvoeren om de containers te kunnen legen. In het project van Rute valt de locatie van de afvalstraat samen met een verharding voor autoverkeer, wat hier binnen de projectzone niet mogelijk is. Het project van Jean Jaurès maakt eveneens deze combinatie met verharding mogelijk. Dit is hier niet het geval.

In de historische kaarten is geen oude, brede gracht terug te vinden die de plaatsing van de afvalstraatje zou moeten bemoeilijken op de gekozen locatie. Dit wordt bevestigd in de archeologienota die aangeeft dat de walsite in het noordoosten van de te ontwikkelen zone aanwezig was, maar dat deze bij de aankoop van de terreinen voor de aanleg van het voetbalstadium, tennis- en hockeyterreinen deze site reeds volledig was verdwenen. De bijgevoegde figuur geeft aan dat de historische gracht zich niet op de plek van de ondergrondse containers bevindt.

Uitsnede uit de archeologienota:



Indien er tijdens de werken alsnog een historische gracht wordt teruggevonden, moeten hier voldoende maatregelen genomen worden om hier bouwkundig mee om te gaan. Het behoud van de bestaande boom aan de Tennisstraat is effectief het uitgangspunt. Op basis van de gekende informatie is dit mogelijk.

De bestaande nuttige rijwegbreedte in de Tennisstraat bedraagt 4,40 m. Aan de zijde van de verkaveling ligt een parkeerstrook van 2 m breed. In de nieuwe toestand zal de nuttige rijwegbreedte niet significant wijzigen daar het afvalstraatje op de locatie komt van de parkeerstrook. Het op- en afrijden van de private oprit tegenover het afvalstraatje blijft nagenoeg hetzelfde.

De ondergrondse perscontainers zitten momenteel nog niet in de inventaris van het lopend bestek van IVAGO daar dit relatief nieuwe systemen zijn. IVAGO onderzoekt de mogelijkheden nog om dergelijke containers ook in Gent te implementeren. De huidige ondergrondse containers werken op batterijen met een levensduur van ca. 3 jaar. De ondergrondse perscontainers moeten daarentegen worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Meestal worden deze gecombineerd met elektrische laadpalen, maar aangezien IVAGO doorgaans parkeerverboden hanteren ter hoogte van de sorteerstraten, is deze combinatie (nog) niet mogelijk. De bovengrondse impact van deze perscontainers is hetzelfde als voor de ondergrondse containers die worden voorzien. Op het maaiveld is enkel de inwerpzuil op de traanplaat zichtbaar. Het verminderen van het aantal locaties voor de afvalcontainers is geen optie aangezien dit een verhoging van de

loopafstanden met zich mee zou brengen. Als je de hoeveelheid containers vermindert ga je onvermijdelijk te maken krijgen met te grote loopafstanden, wat sluikestort vaak in de hand werkt.

- **Impact van de bemaling:**

- De bemalingsadviesnota neemt onvoldoende de negatieve gevolgen van de bemaling in beschouwing. Het dossier spreekt enkel van mogelijke maatregelen en mogelijke acties zonder deze concreet vast te leggen. Er is bijgevolg geen enkele zekerheid dat de te beschermen bomen ook effectief zullen kunnen beschermd worden. De voorgestelde grondwaterverlaging zal een negatieve impact hebben op de verdere ontwikkeling van alle bestaande bomen die binnen de invloedssfeer liggen van de verlaging van de grondwatertafel, indien de retourbemaling onvoldoende blijkt en er geen kunstmatige irrigatie voor de geïmpacteerde bomen wordt voorzien tijdens het groeiseizoen van de bomen. Er werd een studie toegevoegd van een onafhankelijke boomexpert.
- Naast de impact op het milieu is er grote bezorgdheid over de impact van de bemaling op de bestaande woningen. De bemaling zal voor verzakkingen zorgen. Bewoners van de Tennisstraat die verbouwingen uitvoerden hebben al ondervonden dat er wel degelijk plastische grondlagen aanwezig zijn op hun percelen. De daling van de grondwaterstand kan daarom ook schadelijk zijn voor de funderingen van gebouwen en de stabiliteit van de bodem. Gezien de grootschalige invloedstraal en het langdurige karakter van de bemaling is het absoluut noodzakelijk om concrete maatregelen vast te leggen vóór de aanvang van de werken. Er moet ook een plaatsbeschrijving worden opgemaakt (ten laste van de bouwheer en opgesteld door een deskundige) voorafgaandelijk aan de werken. Er wordt gevraagd om een verzekering af te sluiten voor eventuele schade aan woningen en tuinen in de omgeving.
- Er is geen analyse van de haalbaarheid van de retourputten. De negatieve aspecten van de retourputten wordt niet in beschouwing genomen.
- De bemaling veroorzaakt een aanzienlijk risico op overstroming in de riolering.
- De bemaling kan voor de verspreiding van verontreiniging door lozing van verontreinigd bemalingswater zorgen.

--> **Bespreking bezwaar:** *De bemaling die noodzakelijk is voor de ondergrondse parking zal zorgen voor een negatieve impact op de nabijgelegen bomen waardoor deze kunnen afsterven. Het toepassen van retourbemaling ten zuidwesten van de site zal de watertafel voor de bomen ten noordoosten van het terrein onvoldoende kunnen voeden. In de bemalingsstudie wordt hier niet dieper op ingegaan. Er werd wel een plan toegevoegd waarin 10 maatregelen opgesteld worden om bomen te beschermen en op het plan is o.a. ter hoogte van de dichtbij liggende beuken een berlinderwand en wortelverankering aangeduid. In een aanvullend document in kader van de volledigheid van het dossier worden volgende maatregelen of mogelijke (bijkomende) acties naar voor geschoven:*

*‘Beperkt bemalen in de omgeving van de beuken (bemaling kan tot 700m buiten de kelderwand invloed op het grondwaterpeil hebben)
-Het plaatsen van een damwand (op min. 2-3m buiten de kroonprojectie)
-De beukenrij voorzien van irrigatie bestaande uit een automatisch druppeldarmsysteem met gefilterd grondwater. Een retourbemaling is vaak te diep en ‘passeert’ het ondiepe wortelpakket van en beukenboom.
-Het maaiveld boven de wortelzones afdekken met een muchlaag (5-10cm) om vocht langer vast te houden en uitdroging boven het wortelpakket te voorkomen.
-Het plaatsen van twee sensoren die de vochtigheid meten op -10 en -50cm onder maaiveld, geplaatst aan het begin en einde van de beukenrij. Deze dienen door een bomenexpert geplaatst en (digitaal en wekelijks) opgevolgd te worden.’*

De aanvrager geeft aan dat een waterkerende wand een complexere en minder economische maatregel is die geen substantiële meerwaarde biedt ten opzichte van het resultaat dat met de voorziene maatregelen wordt bekomen in casu; om de opgepompte debieten te beperken werd rekening gehouden met peilgestuurde bemaling, retourbronnen en infiltratie.

De aanvrager neem zelf al een heel deel maatregelen om o.a. de beukenrij te beschermen. Ook dienen de bomen in privé-tuinen en op openbaar domein beschermd te worden. Hiervoor dient een ETW (European Tree Worker) aangesteld en wordt deze opgevolgd door de groendienst van Stad Gent. Zie verder in het aspect fauna en flora (milieuhygiënische en veiligheidsaspecten) en in de bijzondere voorwaarden.

Het dossier dient geen analyse van de haalbaarheid van de retourputten te bevatten. In Vlare II is opgenomen dat de aanvrager het volume van het onttrokken bemalingwater maximaal moet beperken door o.a retourputten en infiltratiebekkens. De aanvrager past deze veelgebruikte techniek toe. In het dossier worden wel voorwaarden opgelegd om dichtslibben of mogelijk wateroverlast te beperken.

De lozing op de riolering wordt beperkt door eerst het water te retourneren en infiltreren, vooraleer geloosd wordt op de riolering. Door retourbemaling en infiltratie zou het volledig stationair debiet in de ondergrond gebracht worden en moet dus enkel tijdens de opstart fase geloosd worden op de riolering. De lozing op de riolering dient ook aan Farys en Aquafin aangevraagd. Er wordt geen overlast van de bemaling door lozing op de riolering verwacht.

De impact op de verspreiding van de verontreiniging werd gemodelleerd en besproken in het dossier. Volgens de gesimuleerde verplaatsingen van de verontreinigingen wordt er door het uitvoeren van een retourbemaling langs de westelijke zijde van de projectlocatie de verplaatsingen beperkt. Voor de verontreiniging uit het OBO 19980 – 2011 en het BBO 10613 – 2002 treden verplaatsingen op buiten de percelen van waar het bodemonderzoek heeft plaatsgevonden.

- Voor dossier OBO 19980 – 2011 waar verontreinigingen met 1,2-Dichlooretheen (cis), Tetrachlooretheen en Trichlooretheen werd waargenomen in 2010 wordt aangegeven dat deze natuurlijk afgebroken zouden zijn en deze waarde ook onder de bodemsaneringnorm blijven.*

- Voor dossier BBO 10613 – 2002 wordt er aangegeven dat er verwacht wordt dat de sanering reeds uitgevoerd was en dat de verspreiding van de benzeen verontreiniging geen probleem vormt.

In het dossier werden zettingsberekeningen toegevoegd:

- De maximale berekende absolute zetting bedraagt minder dan 20 mm (8,15 mm).
- De maximale differentiële zettingen bedraagt minder dan 1/700 (1/15 512).

Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling wordt de aanvrager als aanvaardbaar geacht. Er wordt de aanvrager wel op gewezen dat hij zich moet houden aan artikel 5.53.1.3 van Vlaem II dat zegt dat alle voorzorgen genomen moeten worden om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden. Indien door het onttrekken van het grondwater zettingsgevoelige gronden, inzonderheid veen en turf, ontwaterd kunnen worden, laat hij op zijn kosten voor de ingebruikname van de grondwaterwinning een plaatsbeschrijving uitvoeren van al de constructies gelegen in zettingsgevoelige gronden die door ontwatering een gevaar zijn voor de stabiliteit van deze constructies binnen de invloedzone. Op deze constructies worden zettingsbakens aangebracht en genivelleerd ten opzichte van een referentiepunt buiten de invloedzone.

- **Verlies van openbare parkeerplaatsen:** Het aantal parkeerplaatsen in de Tennisstraat is al beperkt. Het aantal parkeerplaatsen wordt met voorliggende aanvraag ingeperkt, enerzijds door de afbraak van de parkeerzone naast het oude clubhuis en anderzijds door de afvalstraten. De geschrapte openbare parkeerplaatsen worden vervangen door private betalende plaatsen. Dit zal ongetwijfeld leiden tot nog meer illegaal parkeergedrag en onveilige situaties.
 - > **Bespreking bezwaar:** Het verdwijnen van een aantal openbare parkeerplaatsen in de omliggende straten en het verdwijnen van de parkeerzone naast het oude clubhuis is reeds beslist met het verlenen van de verkavelingsvergunning 2017 GB 145/00. In de verkavelingsvergunning werden de ontwikkelingsvelden vastgelegd en werd een omgevingsvergunning verleend voor de aanleg van het openbaar domein, inclusief de sorteerstraten. Overeenkomstig de minimale parkeerrichtlijnen die werden vastgelegd in de verkavelingsvergunning moet het project voorzien in 81 private parkeerplaatsen voor de bewoners, 9 parkeerplaatsen in functie van de socio-economische functies en 14 bezoekersparkeerplaatsen, mits de bijhorende flankerende maatregelen strikt worden nageleefd. Het project voorziet een ondergrondse parkeergarage met hierin 111 parkeerplaatsen. Daarnaast worden bovengronds op lot 3 ook 5 plaatsen voor deelwagens voorzien die bereikbaar zijn vanuit de Bruiloftstraat. Dit betekent dat er 7 parkeerplaatsen meer worden gepland in de ondergrondse parkeergarage dan strikt noodzakelijk werd opgelegd in de verkavelingsvergunning. Het aandeel parkeerplaatsen binnen het project valt binnen de minimumnormen van de parkeerrichtlijnen en is aanvaardbaar gezien de goede bereikbaarheid van de site met openbaar vervoer en fietsroutes. In deze ondergrondse parkeergarage moeten minimum 14 plaatsen vrijgehouden worden voor bezoekers. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.
- **Bouwblok 4 en de inrit van de ondergrondse parkeergarage:** De inrit van de ondergrondse parking is inpandig voorzien tegen de zuidoostelijke wand van lot 4 en maakt

een uitsprong. In de architectennota wordt gesteld dat er een spatie wordt gelaten tussen het bouwblok en de zijtuin van Tennisstraat 23, maar de afstand is niet duidelijk en lijkt weinig. Ook is er geen duidelijkheid over de afstand van de ondergrondse parking en de te behouden beukenrij. Er wordt ook gevreesd voor inkijk door de korte afstand van dit bouwblok en het mogelijk verlies van de bomen. Het valt niet duidelijk af te leiden uit de plannen waar ramen en leefruimtes komen. Dit bouwblok en de inrit naar de parkeergarage zou beter worden opgeschoven in noordwestelijke richting.

De boombeschermingszone is gelijk aan de kroonprojectie +2 m waarbinnen geen bouwwerken, graafwerken, opslag van materialen of transport edm. mogen plaatsvinden. Volgens de plannen zal binnen de kruinprojectie van de beukenrij worden gewerkt. Op basis van de huidige plannen lijkt onvoldoende afstand gehouden te worden. Er worden vragen gesteld waarom de Groendienst een andere standaard toestaat voor het bepalen van de boombeschermingszone. Hoe kan akkoord gegaan worden met de bouw van de fietsenbergingen binnen de boombeschermingszone? De beschermingsmaatregelen van de bomen ontbreken in het dossier. Er moet een degelijke Bomen Effecten Analyse en een Boombeschermingsplan worden opgemaakt voor zowel de rode beukenrij als voor de bomen en beplanting in de aanpalende tuin. De bomen en beplanting in de aanpalende tuin werden niet correct geïnventariseerd. Het rooien van 3 beuken uit de beukenrij heeft eveneens een negatieve impact op de resterende bomenrij.

--> **Bespreking bezwaar:** *Het ontwerp voorziet in de bouw van een bouwblok op lot 4 op een minimale afstand van 5 m van de zijdelingse perceelsgrens met het perceel Tennisstraat 23. Hiermee wordt het bouwblok opgetrokken binnen de contouren van de bouwzone op lot 4. De afstand van 5 m van de zijdelingse perceelsgrens is vastgelegd in de verleende verkaveling en is conform de verkavelingsvoorschriften.*

Daarnaast legt de verkaveling op dat toegangen tot de ondergrondse parkings vormelijk en architecturaal worden geïntegreerd in de bouwvolumes en/of de woonerven. Door de inrit naar de ondergrondse parking mee op te nemen in het bouwvolume op lot 4, wordt deze inrit architecturaal ingepast binnen het bouwblok. De afstand van 5 m tot de zijdelingse perceelsgrens is conform de verkaveling en een stedenbouwkundig gangbare afstand tot de zijdelingse perceelsgrens.

Het opschuiven van de inrit in de richting van het nieuwe openbare plein is stedenbouwkundig niet gewenst. Aan de zijde van dit nieuwe openbare plein is een levendige gelijkvloerse gevel vereist om dit plein te laten functioneren als een volwaardige openbare ruimte. Een oprit aan de pleinzijde van het gebouw maakt dit niet mogelijk en zorgt voor een barrière ten opzichte van het openbaar domein. De commerciële ruimtes moeten maximaal uitgeven op de nieuwe openbare pleinruimte. De leefruimtes van het appartement op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping in dit bouwblok zijn georiënteerd in zuidwestelijke richting, waar ook de terrassen van dit appartement worden voorzien. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is voldoende om de inkijk op het aanpalende perceel te beperken tot een aanvaardbaar minimum.

De aanvrager geeft aan om nagenoeg de volledige beukenrij tussen blok 4 en perceel Tennisstraat 23 (een maximum) te behouden (met uitzondering van drie zieke bomen: zie verder). Volgens de beschrijvende nota wenst men 'een maximum aan bomen en idealiter 27 stuks te behouden'. Dit is ambitieus, maar zeer positief vanuit de visie van boomsparend ontwerpen. Het behoud van 27 beuken is meer dan werd opgelegd in de oorspronkelijke verkavelingsaanvraag (2017 GB 145/00). Om de bomenrij een maximale kans op overleven te geven moeten een aantal maatregelen strikt in acht genomen

worden. Deze worden als bijzondere voorwaarden opgenomen (zie beoordeling goede ruimtelijke ordening – omgevingsaanleg en de bijzondere voorwaarden).

De drie te rooien beuken uit de rij zijn in slechte gezondheidstoestand en kunnen dus wel verwijderd worden. Ook het vellen van deze drie beuken dient te gebeuren bij aanwezigheid van een boomdeskundige opdat het rooien ervan de overige te behouden bomen niet overmatig zou impacteren.

De locatie van de fietsenbergingen (lot 6.6 t.e.m. 6.8) binnen de boombeschermingszone is afhankelijk van de situatie van de wortels op het terrein. Deze fietsenbergingen zijn lichte constructies, maar voorafgaand het plaatsen van deze bergingen moet worden bekeken of er wortels aanwezig zijn (mogelijks niet in bovenste toplaag gezien daar kunstgrasveld aanwezig was). Zo nodig dient de fietsberging bij 6.6 tem 6.8 geschoven worden weg van de bomen. Gezien de bomen sowieso onder stress komen te staan door de werfactiviteiten (bemaling, bouwwerkzaamheden) zou door het onzorgvuldig onderzoeken hiervan, de impact te groot kunnen zijn. Ook dit dient dus bij uitvoering ter plaatse onderzocht te worden door een boomdeskundige in overleg met de Groendienst.

Gezien de klimaatwijziging is beuk sowieso een soort die het moeilijk heeft om te overleven. Er zijn bijvoorbeeld nu ook al beuken afgestorven in de dreef ter hoogte van de Brusselsesteenweg. Indien de boombeschermingsmaatregelen niet worden uitgevoerd, dan kan dit effectief de druppel te veel zijn. Echter kan het ook zijn dat bij correct volgen van de maatregelen, de bomen alsnog sterven. Zelfs zonder bouwwerkzaamheden sterven beuken nu in een verhoogd tempo af. Deze bomen zullen dus sowieso in de toekomst verder opgevolgd moeten worden.

- **Onduidelijkheid:** Het voorwerp van de vergunning was onduidelijk aangezien hier enkel 'verwijderen van vrijstaande gebouwen' stond. Men moest doorklikken om te kunnen zien dat de aanvraag de volledige ontwikkeling van de site betreft.
 - > **Bespreking bezwaar:** *Het is correct dat de titel op het inzageloket niet duidelijk de aangevraagde handelingen weergaf. De gele affiche die op het terrein werd uitgehangen vermeldde echter wel zeer duidelijk het onderwerp, namelijk 'het oprichten van 66 eengezinswoningen, 69 appartementen, 6 commerciële units, een ondergrondse parking met 1 bouwlaag met private en gemeenschappelijke binnentuinen na het slopen van de bestaande constructie en het rooien van bomen'. Ook het doorklikken op het inzageloket zorgde onmiddellijk voor een duidelijke weergave van de aangevraagde handelingen. Het openbaar onderzoek werd bijgevolg op correcte manier georganiseerd. Het feit dat er 9 bezwaarschriften, waarvan 1 petitielijst, werden ingediend, bevestigt het feit dat het openbaar onderzoek voldoende werd bekend gemaakt.*

- **Klimaatuitdagingen:** Bijkomende verharding en gebouwen zal nog bijkomende hittestress met zich meebrengen voor de bewoners. Er moeten voldoende vergroenende maatregelen worden genomen om bijkomend gegenereerde hittestress en klimaatimpact op te vangen. Er moeten voldoende bomen worden aangeplant.
 - > **Bespreking bezwaar:** *Met de verleende verkavelingsvergunning 2017 GB 145/00 werd ook de aanleg van het openbaar park voor deze verkaveling goedgekeurd. Binnen dit nieuwe park zullen meerdere nieuwe bomen worden aangeplant. De aanplant van deze*

bomen wordt meer in detail uitgewerkt en dit in samenspraak met de Groendienst van Stad Gent.

Voorliggende aanvraag omvat de omgevingsaanleg van de private groenzones horende bij de te ontwikkelen bouwloten. In de gemeenschappelijke groenzones worden eveneens nieuwe bomen aangeplant.

9. OMGEVINGSTOETS

Advies van Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2023125593, betreft het oprichten van 66 eengezinswoningen, 69 appartementen, 6 commerciële units, een ondergrondse parking met 1 bouwlaag met private en gemeenschappelijke binnentuinen na het slopen van de bestaande constructie en het rooien van bomen, door De Middenstip nv en SUSTAINABLE DEVELOPMENT MATTERS nv, gelegen te Bruiloftstraat 42 en Tennisstraat 13, 9050 Gent.

Deze ontwikkeling kent een lange historiek.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 27/06/2019 in functie van de verkavelingsvergunning.

In Gentbrugge maken de terreinen van het voormalige Ottenstadion en de tennis- en hockeyclub La Gantoise plaats voor een nieuwe, kindvriendelijke woonwijk met wijkpark. Sogent ontwikkelt er samen met een private ontwikkelaar DMS de Ecowijk Gantoise, met een 300-tal woningen. Zowel Sogent als de private projectontwikkelaar zullen elk op hun gronden woningen laten bouwen. Voor het bewaken van een integrale en kwalitatieve visie voor de wijk, werkten de partners samen aan een inrichtingsplan. Dit plan diende als basis voor de verkavelingsvergunning die in 2017 werd verleend.

Het beeldkwaliteitsplan werd voorgelegd aan de Kamer op 27/06/2019. En tijdens de bijeenkomsten op 22/06/2023 en 29/06/2023 werd dieper ingegaan op de architectuuropgave en bouwplannen van de verschillende projectdelen van De Middenstip. Daarvan werd een gecombineerd advies opgemaakt.

Conclusie:

Het algemeen plan gaat uit van duidelijke bouwvelden rondom een publiek park, met als basis een beeldkwaliteitsplan. De dading heeft limieten gelegd op de bouwhoogtes.

De bemerkingen geformuleerd tijdens de Kwaliteitskamer werden gedeeltelijk opgenomen, en nadien gebeurden bilaterale afstemmingen over de updates in het plan via email.

Een aantal aandachtspunten werd pas opgenomen tijdens de lopende procedure, zoals de integratie van de fietsenbergingen onder de terrassen aan de Tennisstraat, alsook de toevoeging van een aantal kolommen aan gebouwen. Beide aandachtspunten waren voor Team Stadsbouwmeester erg belangrijk, het betreft het helder houden van de gebouwen, zowel in volumetrie, als in planvorming.

De voorgestelde architectuur in de aanvraag is van de verschillende bouwvelden licht anders. Er is eenheid door het gebruik van eenzelfde baksteen met rood-bruine kleur. Per gebouwdeel wordt een verschillende detaillering opgenomen, met bijvoorbeeld ander metselverband of voegtype. Dat maakt dat er zowel eenheid als variatie in het geheel blijft. Ook zijn er overkoepelende afspraken over het type raamopeningen en het schrijnwerk en de borstweringen.

In de verschillende bouwblokken wordt de architectuur verzorgd voorgesteld, met een duidelijke ritmering en met een gepaste en verzorgde detaillering die de eigenheid van elk woonblok en de desbetreffende woningtypes ondersteunt. De variatie in de woonblokken zorgt eveneens voor een gevarieerd woonaanbod. Ter hoogte van de entrees zullen buurtondersteunende functies de nieuwe woonwijk en huidige buurt mee ondersteunen. Door de kleine bijsturingen wordt hieraan tegemoet gekomen.

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

De adviezen van de Kwaliteitskamer zijn bijgevoegd als bijlage.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma – bouwvolume – inplanting

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het voorstel stemt in grote lijnen (op de besproken afwijkingen en een aantal strijdigheden na) overeen met deze voorschriften en getuigt dus ook van een goede ruimtelijke ordening. De afwijkingen zijn beperkt en doen geen afbreuk aan het opzet van de verkaveling. De strijdigheden zijn beperkt van aard en worden via de bijzondere voorwaarden opgelost.

De verkaveling gaat uit van een autovrij centraal park met een oppervlakte van 1,9 ha dat via parkarmen wordt verbonden met de omliggende woonbuurt. Langsheen het nieuwe park, de parkarmen en de bestaande openbare wegenis worden bouwblokken voorzien, al dan niet met een collectieve centrale groenzone. Het centrale openbaar park betekent een belangrijke meerwaarde voor de nieuwe én bestaande bewoners en motiveert een hogere woningdichtheid in de geplande woonontwikkeling. Zuinig ruimtegebruik en compact bouwen staat voorop in het ontwerpvoorstel, wat positief is.

De geplande woningen zijn voldoende ruim en worden met aandacht voor de woonkwaliteit ingericht. Het opgelegde minimum van 50% woningen die geschikt zijn voor gezinnen met kinderen wordt gehaald. Het project voorziet in 66 eengezinswoningen en 3 gelijkvloerse appartementen met minimum 3 slaapkamers die een rechtstreekse toegang hebben tot de collectieve tuinzone. Binnen de 69 geplande appartementen wordt bovendien een goede mix bekomen (14 1-slaapkamerappartementen, 38 2-slaapkamerappartementen en 17 3-slaapkamerappartementen). Elk appartement wordt voorzien van een voldoende ruim terras. Dit terras wordt voor het overgrote deel van de appartementen ook direct gekoppeld aan de leefruimtes. Enkel voor blok 12 wordt dit niet voorzien, wat een gemiste kans is.

De gekozen vormgeving en afwerking is sober en hedendaags. De gekozen materialen zijn duurzaam en stedenbouwkundig aanvaardbaar. Voor de architecturale uitwerking wordt verwezen naar het advies van Team Stadsbouwmeester. De bouwvolumes integreren zich op voldoende wijze in de onmiddellijke omgeving en kunnen vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

Aan de zijde van de Tennisstraat worden de fietsenbergingen op een aanvaardbare manier geïntegreerd in het ontwerp van de voortuinen. Zowel voor de blokken 10 als 11 wordt voorzien in een kwalitatief ontwerp dat een meerwaarde biedt voor het straatbeeld. De voortuinen bij blok 10 moeten wel nog worden aangepast zodat het groenaandeel in deze voortuinen zoals opgelegd in de verkavelingsvoorschriften kan worden gehaald.

Omgevingsaanleg

Privaat domein

De aanvrager geeft aan om nagenoeg de volledige beukenrij tussen blok 4 en perceel Tennisstraat 23 (een maximum) te behouden (met uitzondering van drie zieke bomen: zie verder). Volgens de beschrijvende nota wenst men 'een maximum aan bomen en idealiter 27 stuks te behouden'. Dit is ambitieus, maar zeer positief vanuit de visie van boomsparend ontwerpen. Bij de oorspronkelijke verkavelingsaanvraag (2017 GB 145/00) was het immers niet de bedoeling om de 10 beuken tussen blok 4 en perceel Tennisstraat 23 te behouden en werd enkel het behoud van 17 bomen opgelegd. De rij van 10 bomen kon deels opgegeven worden ten voordele van optimalere positie en indeling van bouwvelden versus groenzones, waaronder de creatie van een volledig nieuw wijkpark binnen het projectgebied met vele nieuwe bomen.

Om de bomenrij een maximale kans op overleven te geven moeten een aantal maatregelen strikt in acht genomen worden.

De keerwand is dicht gesitueerd (dichter dan 6 m = de minimale richtafstand voor behoud van deze beuken) naast de te behouden beuken. De opgegeven 'wortelbeschermingszone' van 6 meter werd berekend ahv de kroonprojectie + 10% (de beuken hebben hier een kroondiameter van zo'n 12 m in de situatie 2019 = ongeveer bij start eerste overleg voor dit project). Het vroegere speelveld ligt aan de noordzijde en is dus eerder een niet ideale zone voor wortelvorming. Het is dus zeker niet zo dat de wand van de inrit ondergrondse parking is verplaatst (wordt niet dicht bij de bomen geplaatst) ten opzichte van eerdere (goedgekeurde) plannen. De richtafstand van 6 meter moet voor deze extra te behouden bomen niet gerespecteerd worden, daar dit ook de verplaatsing van de positie van de inrit betekent, inclusief het schuiven van gebouw en groenzones. Wel dient ter hoogte van de beuken de bouwput uitgegraven te worden onder een rechte hoek (90 graden). Met een gewone uitgegraven schuine helling zit men volledig in de wortels van deze beuken, wat niet kan worden toegestaan. De voorgestelde wortelverankering, is uiteraard maar nuttig als er nog wortels aanwezig zijn. De zuidelijke wand van de ondergrondse parking (naast tuin perceel Tennisstraat 23) moet recht uitgegraven worden, wat effectief is voorzien onder de vorm van een (Berliner)damplanken wand. Dit wordt effectief als bijzondere voorwaarde opgelegd.

Dit staat los van de voordelen van een volledige waterdichte wand, waardoor het volume aan bemalingswater uiteraard zeer drastisch zou verminderen. Dit zou uiteraard nog beter zijn voor de beuken en bomen in de ruime omgeving.

Alvast moet men er zeker van zijn dat een damplanken wand (niet volledig waterkerend) zal volstaan (ipv een waterkerende wand). Men moet er zich dus van vergewissen dat de noodzakelijke hoeveelheden water die moeten gegeven kunnen worden aan de beuken, mogelijk zijn zonder dat de wandconstructie in het gedrang komt.

Gezien deze zeer delicate grens tussen wortelbeschadiging (er wordt gewerkt binnen de wortelzone) en uitvoerbaarheid (watergifte sturing), is het noodzakelijk dat een

boomdeskundige (ETW'er) de werf opvolgt (en dit niet enkel voor deze beuken) en dit gedurende de volledige werf (voorbereidende werken / opstart bemaling tot afwerking). De nodige maatregelen moeten getroffen worden om de bomen binnen het projectgebied (in het bijzonder de grote beuken ter hoogte van de Tennisstraat, ter hoogte van de Brusselsesteenweg) en de beuken in de private tuinen Bruiloftstraat 14 en grote bomen in de tuinen van Brusselsesteenweg 683 en Tennisstraat 23) overlevingskansen te bieden die door de noodzakelijke bemalingsactiviteiten zullen geïmpacteerd worden. Hiervoor dient voorafgaand de start der werken (bemaling) een nota boombescherming opgemaakt te worden waarin beschreven staat welke maatregelen moeten genomen worden om de te behouden bomen te behoeden van de negatieve impact van de werf en in het bijzonder dus de bemalingsactiviteiten. Dit document wordt bezorgd aan de Groendienst van de Stad Gent. De noodzakelijke maatregelen (onder meer bewatering) worden dan ook daadwerkelijk uitgevoerd en dit in overleg met de Groendienst van de Stad Gent. Dit zal zeer belangrijk zijn, gezien de grote waarde van de bomen (een effectieve waardebepaling is niet verplicht, maar het spreekt voor zich dat de waarde van de hier boven beschreven bomen groot is gezien hun omvang).

De drie te rooien beuken uit de rij zijn in slechte gezondheidstoestand en kunnen dus wel verwijderd worden. Ook het vellen van deze drie beuken dient te gebeuren bij aanwezigheid van een boomdeskundige.

Een andere zone met mogelijke impact op de beuken, is de zone waar de fietsenbergingen worden geplaatst (6.6 t.e.m. 6.8). Deze fietsenbergingen zijn lichte constructies, maar voorafgaand het plaatsen van deze bergingen wordt toch best bekeken of er wortels aanwezig zijn (mogelijks niet in bovenste toplaag gezien daar kunstgrasveld aanwezig was). Zo nodig dient de fietsberging bij 6.6 tem 6.8 geschoven worden weg van de bomen. Gezien de bomen sowieso onder stress komen te staan door de werfactiviteiten (bemaling, bouwwerkzaamheden) zou door het onzorgvuldig onderzoeken hiervan, de impact te groot kunnen zijn. Ook dit dient dus bij uitvoering ter plaatse onderzocht te worden door een boomdeskundige in overleg met de Groendienst.

Gezien de klimaatwijziging is beuk sowieso een soort die het moeilijk heeft om te overleven. Er zijn bijvoorbeeld nu ook al beuken afgestorven in de dreef ter hoogte van de Brusselsesteenweg. Indien de boombeschermingsmaatregelen niet worden uitgevoerd, dan kan dit effectief de druppel te veel zijn. Echter kan het ook zijn dat bij correct volgen van de maatregelen, de bomen alsnog sterven. Zelfs zonder bouwwerkzaamheden sterven beuken nu in een verhoogd tempo af. Deze bomen zullen dus sowieso in de toekomst verder opgevolgd moeten worden.

De omgevingsaanleg is kwalitatief ontworpen. De verharding wordt voldoende beperkt (met uitzondering van de voortuinen van lot 10) zodat een degelijke oppervlakte groen kan worden aangelegd. De contour van de ondergrondse parking is maximaal onder de bebouwing geschoven, zodat slechts een gedeelte van de collectieve binnenruimte niet op volle grond wordt ingericht. De ruimte boven de ondergrondse parking wordt eveneens voorzien van groenaanleg dankzij een voldoende dik grondpakket boven de ondergrondse parking.

Openbaar domein

De omgevingsaanleg op het openbaar domein werd reeds vergund in de verkavelingsvergunning (2017 GB 145/00) en maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag. Ook de wijzigingen aan dit

ontwerp voor het openbaar domein komen in voorliggende aanvraag niet aan bod. Deze worden beoordeeld in het nazicht van het technisch dossier voor het openbaar domein.

Wel moet alvast worden opgemerkt bij de loten 3, 4, 7 en 8 dat er bepaalde gevels zijn die grenzen aan een openbaar plantvak (rooilijn valt samen met de gevel). Er bevinden zich ramen dicht bij, of zelfs tegen, de grond aan deze gevels. In het technisch dossier voor de aanleg van het openbaar domein (apart dossier) zal een specificatie op te nemen zijn waarbij een strook van 40 cm vanaf de gevel wordt voorzien van porfiersplit, ingezaaid met tredbeplanting. Deze aanpak maakt dan sporadische betreding mogelijk voor onderhoud van de ramen.

Het buitenspouwblad van lot 12 staat over de perceelsgrens (BA_DE STIP - LOT 12_P_N_01_Grondplan +0), wat niet kan worden toegestaan. De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) moeten volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt. De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

Op de plannen van de ondergrondse parking staat een leidingkoker ingetekend vanuit lot 4 richting lot 3. De inname van de ondergrond in functie van noodzakelijke leidingen wordt toegestaan door een zakelijk recht tot inname van de ondergrond te vestigen. Dit zakelijk recht is echter niet van stedenbouwkundige aard en maakt geen deel uit van voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag. De exacte ligging van de ondergrondse inname van het openbaar domein in functie van leidingen wordt bepaald in het kader van dit zakelijk recht. De leidingen en hun koker onder het openbaar domein, die dienstdoen als leidingen voor het warmtenet en de energievoorziening moeten in het KLIP-KLIM geregistreerd worden. Indien de koker geen dienst meer zou doen voor het warmte- en energienet dan dient deze constructie uit het openbaar domein verwijderd en het openbaar domein hersteld te worden op kosten van de VME.

Deze koker dient nog toegevoegd te worden aan het technisch dossier wegenaansluiting, dit is reeds ingediend maar nog niet goedgekeurd. Om dit te kunnen afronden tegen de overdracht zal er nog een overleg tussen Dienst Vastgoed en de notaris noodzakelijk zijn.

Mobiliteit

Omschrijving van het project

Voor wat betreft de mobiliteit werden een aantal voorwaarden meegegeven in de verkavelingsvergunning:

1. Bij elke aanvraag voor nieuwbouw moet ook een mobiliteitsnota moet worden toegevoegd waarin wordt aangetoond hoe de flankerende maatregelen zijn vormgegeven (vb. aanbod deelwagens, ruimte voor faciliteiten voor transport van zware goederen,...).
2. De inrichting van de fietsenstalling is hoogstaand en laat fietsers toe hun fiets veilig en comfortabel te stallen. Ook voor bezoekers en werknemers worden fietsenstalplaatsen voorzien. Voor bezoekers zijn deze plaatsen niet afgesloten, maar wel bij voorkeur overdekt, ze bevinden zich verspreid over de site. Voor werknemers zijn de stallingen overdekt en afgesloten. Ze bevinden zich dichterbij de eindbestemming dan de autoparkeerplaatsen.

3. De autoparkeernorm voor bewoners wordt uitgedrukt als een minimum. Eventuele bijstelling is mogelijk en moet bij de bouwaanvragen geëvalueerd worden, parameters hiervoor zijn de garanties op de uitvoering van de flankerende maatregelen zoals in de mobiliteitsnota opgesomd en de monitoring van de parkeerdruk in de omgeving.

Volgende flankerende maatregelen werden opgesomd in de mobiliteitsnota

- i. Individuele fietsenstallingen voor woningen met een private tuin
- ii. Collectieve fietsenstallingen voor collectieve woningen en appartementen, bij voorkeur bovengronds
- iii. De fietsenstalling wordt steeds dichter bij de woonst voorzien dan de autostaanplaatsen
- iv. Er worden 10% meer fietsenstallingen voorzien dan opgenomen in de parkeerrichtlijnen.
- v. Een voldoende aanbod aan deelwagens wordt voorzien
- vi. Het voorzien van faciliteiten om de goederen (kleine boodschappen en leveringen) comfortabel tot aan de woonst te brengen (vb. verhuiskarren)
- vii. De bezoekersparkeerplaatsen worden ondergronds gratis aangeboden, zolangde openbare plaatsen bovengronds ook gratis zijn.

Voorafgaand aan deze omgevingsvergunning werd het ontwerp meermaals besproken met het Mobiliteitsbedrijf (o.a. op 12/07/2023 & 26/09/2023). Daarnaast werd er op 18 oktober 2023 ook een buurt-informatiemoment gehouden.

Voor het project werd ook een specifieke mobiliteitsnota opgemaakt. Deze is kwalitatief opgesteld en duidt verschillende mobiliteitsaspecten op een degelijke manier. Afspraken die een impact hebben op het ontwerp worden ook gekaderd.

Bereikbaarheidsprofiel

Het gebied is goed bereikbaar. Deze ontwikkeling wordt gekenmerkt door de sterke link met de N9 (Brusselsesteenweg). Een trage weg wordt voorzien en maakt zo een directe verbinding voor voetgangers en fietsers. Deze link realiseert meteen ook de verbinding met de tramhalte 'Gentbrugge Tennisstraat'. Aan het kruispunt van de N9 met de Tennisstraat is er autodeel-aanbod (Cambio autodeelstation – Ottenstadion).

De Emiel Verhaerenlaan speelt ook een belangrijke rol op vlak van fietsbereikbaarheid. Deze primaire stedelijke route is vlot bereikbaar vanuit de site én realiseert zo een vlotte en veilige verbinding met het stadscentrum.

Op vlak van autobereikbaarheid wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien met één ingang in de Arthur Van Laethemstraat. De parking maakt een link met de verschillende bouwblokken (lift & trap) en beperkt zo eventuele wandelafstanden. De sterke link met de N9 legt ook een pijnpunt bloot: de omgevingscapaciteit van deze weg is niet eindig en dit kan eventueel sluijverkeer creëren, als de Brusselsesteenweg verzadigd is.

Circulatie op en naar de site

Het ontwerp voorziet een centrale autovrije as. Deze is voor voetgangers, fietsers maar ook voor gebruikers van het openbaar vervoer een cruciaal aspect. De verschillende bouwblokken

worden met elkaar verbonden en de doorwaadbaarheid van de site wordt gegarandeerd. Deze as sluit aan op de trage weg richting de N9. Dit is een meerwaarde van de ontwikkeling om zo ook niet-autogebonden verplaatsingen te faciliteren.

De toegang voor gemotoriseerd verkeer wordt beperkt tot één ingang. De ondergrondse parkeergarage is enkel toegankelijk via de Arthur Van Laethemstraat. Deze ingang is gescheiden van de toegang voor actieve weggebruikers, wat de verkeersveiligheid zeker positief beïnvloedt.

Fiets -en autoparkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. We houden daarbij rekening met het bereikbaarheidsprofiel en met de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden.

De fiets- en autoparkeereis worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend: 1) de functies (wonen + commerciële functies), 2) de ligging (witte zone), 3) de grootte (135 wooneenheden + 1230m² socio-economische ruimtes).

Fietsparkeren

De voziene capaciteit aan fietsenstallingen is bij ieder lot hoger dan of gelijkaardig aan de parkeerrichtlijnen van Stad Gent. In totaal zijn er voor het gehele projectgebied 589 fietsenstallingen nodig volgens de parkeerrichtlijnen. Dit is inclusief de 22 fietsparkeerplaatsen ter vervanging van 11 autoparkeerplaatsen. Zoals opgenomen in de verkavelingsvergunning wordt deze capaciteit met 10% verhoogd. Er worden in totaal dus 630 fietsparkeerplaatsen voorzien voor bewoners, bezoekers en werknemers.

De inrichtingsvoorwaarden van Stad Gent worden gerespecteerd en er worden voldoende en kwalitatieve fietsparkeerplaatsen voorzien. De fietsparkeerplaatsen worden verspreid over het project zodat de fietsen vlot toegankelijk zijn en zich vlakbij de toegangen tot de woningen bevinden. De connectie tussen de fietsenbergingen in blokken 3 en 4 met de circulatiekern is positief voor het fietscomfort.

In het ontwerpproces werden deze uitzonderingen besproken (en gevalideerd):

Fietsparkeren voor Lot 9 wordt halfondergronds voorzien. Er wordt een lift voorzien, maar de parkeerruimte is ook toegankelijk via een helling en een trap.

De private fietsenbergingen hebben een kleinere afmeting dan de richtlijnen zouden voorschrijven. Een standaardfiets is 2 meter lang en in dit ontwerp wordt rekening gehouden met 1,75 meter. Aangezien één berging gekoppeld is aan één wooneenheid vormt dit geen probleem.

Het plan kan i.f.v. kwaliteit nog geoptimaliseerd worden:

Lot 9 – Er staat nu een muur tussen de fietsstelling en de ruimte naast lift, waar een opening van 120 cm wordt voorzien. Als deze muur weggenomen kan worden, vergroot dit het gebruiksgemak van deze grote fietsenberging. Als deze om bouwkundige redenen niet weggenomen kan worden, wordt geadviseerd deze opening minimaal 150 cm breed te maken.

Autoparkeren

Het project voorziet in een beperkt aanbod voor individuele automobilititeit. Er wordt een ondergrondse parking gerealiseerd van 111 parkeerplaatsen, met één ingang via de Arthur Van Laethemstraat. Zoals in de verkavelingsvergunning opgelegd, wordt gewerkt met deze ratio's: Wonen - 0.6 ppl/wooneenheid + 0.1 voor de bezoekers / Socio-economische functies - 0.7 ppl/100 m².

Gemengd gebruik van een ondergrondse parkeergarage is niet altijd evident. Om de hinder op het openbaar domein te beperken is het niet toegestaan om de 'publiek toegankelijke autoparkeerplaatsen' (bezoekers woningen & socio-economische functies) te verkopen. Er moet altijd een 'publiek aanbod' beschikbaar blijven en kunnen er dus maar 81 autoparkeerplaatsen voor bewoners verkocht worden. Om extra duidelijkheid te creëren wordt geadviseerd de bezoekersparkeerplaatsen visueel te onderscheiden van de bewonersparkeerplaatsen. Dit kan bijvoorbeeld door het gebruik van een gekleurde coating.

Er worden t.h.v. lot 3 ook 5 bovengrondse parkeerplaatsen voor autodeel-voertuigen gerealiseerd.

De minimumnorm van de parkeerrichtlijnen is voor dit project 104 parkeerplaatsen. Het aanbod van 111 parkeerplaatsen neigt naar het minimum. Gelet op de goede bereikbaarheid van de site is dit zeker een haalbare piste.

De ondergrondse parking is voorzien op exploitatie voor 100% elektrische wagens. Dit is i.f.v. toekomstige mobiliteitsontwikkelingen een goede zaak.

Mogelijke flankerende maatregelen ter verduurzaming van de gegeneerde mobiliteit

Het project ambieert een voorbeeldwijk te zijn op vlak van duurzame mobiliteit. Er wordt daarom geadviseerd dat de socio-economische functies in deze ontwikkeling ook een voorbeeldrol op zich nemen. Werknemers kunnen gestimuleerd worden om zich niet met de wagen te verplaatsen. Voor het uitdenken van een mobiliteitsbeleid op maat dat het gebruik van duurzame vervoersmiddelen door de werknemers of stimuleert, is de opmaak van een bedrijfsvervoerplan of mobiliteitsstudie aangewezen.

Andere mobiliteitsaspecten

- Werfverkeer: Er wordt ingeschat dat er zo'n 2500 vrachtwagenbewegingen nodig zijn om het project te realiseren. Dit is een tijdelijke situatie die lang genoeg zal duren. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen (op vlak van doorstroming en verkeersveiligheid van/naar de N9), neemt de bouwheer voor de start van de werken best contact op met de Stad Gent.
- Logistiek: De grootteorde van de ontwikkeling zal ongetwijfeld een bepaalde vorm van (pakjes)logistiek genereren. In het ontwerpproces werd geen specifieke ruimte meer voorzien omdat ook op vlak van leveringen de wijk een schoolvoorbeeld kan zijn/worden.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

BEMALING – DE STIP

Geplande toestand

Er is een bemaling nodig voor:

- algemene bouwput van 180 m x 40 m x 5,69 m (duur 210 dagen)
- bouwput 5 prefab liftputten van 2 m x 2 m x 7,19 m (duur 5 dagen)

Het aangevraagde (netto) debiet bedraagt max. 134 829 m³/jaar, max. 2 215 m³/dag en 92 m³/uur.

De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 7,69 m-mv (liftputten).

De invloedstraal werd berekend (analytisch) en bedraagt ca. 638 m.

Het water wordt:

- geretourneerd aan een debiet van minimaal 3 m³/uur ten westen via 7 retourputten
- geïnfiltreerd via een infiltratiebekken tussen de Bruiloftstraat en de Jovastraat (opp 2 238 m²)
- indien niet kan geretourneerd of geïnfiltreerd, geloosd op de gemengde riolering van de Arthur Van Laethemstraat (LP1) en Tennisstraat (LP2).

Bemalingscascade

Beperken en retourneren

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

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

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

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

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Daarnaast dient de start- en stopdatum ook aan de VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2023125593) doorgegeven worden, dit wordt conform het advies van de VMM bevoegd voor grondwater opgenomen als bijzondere voorwaarden.

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt in de bemalingsnota vermeld dat men een (sonde)gestuurde bemaling zal toepassen. Dit wordt conform het advies van de VMM bevoegd voor grondwater, opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

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

Infiltratie en retournering

In de aanvraag wordt aangegeven dat het bemalingswater, in de eerste plaats, zal geretourneerd worden via retourputten. Verder wordt er getracht het overige water maximaal af te leiden naar nabijgelegen infiltratiebekkens, indien de eigenaars van deze bekkens hiermee akkoord gaan. Het infiltratiebekken heeft een oppervlakte van 2 238 m². Rekening houdend met de infiltratiecapaciteit voor leemachtig fijn zand komt dit overeen met een theoretisch infiltratiedebiet van 24,618 m³/uur.

Kwaliteit van het te retourneren of infiltreren water

In het advies van de VMM bevoegd voor grondwater is het volgende hierover opgenomen:

‘Volgens art. 5.53.6.1.1§4 van VLAREM II moet, tenzij anders bepaald in de omgevingsvergunning, het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, voldoen aan de milieukwaliteitsnorm voor grondwater (Bijlage 2.4.1 van VLAREM II) (met uitzondering van de normen voor geleidbaarheid, chloride en microbiologische parameters), bij gebrek daaraan de richtwaarde (Bijlage II van VLAREBO) en bij gebrek aan beide voorgaande normen de rapportagegrens voor grondwater volgens de referentiemeetmethode. Volgens het kader voor terug in de ondergrond brengen van bemalingswater mag voor de verschillende PFAS verbindingen max. de rapportagegrens zoals vastgelegd in het WAC geherinfiltratied/geretourneerd worden. Dit is voor de meeste PFAS verbindingen 10 ng/l, voor een beperkt aantal 50 ng/l. Uit de aanvraag blijkt dat er een overschrijding is voor één individuele PFAS-parameter (PFPeA). Hiervoor wordt een bijstelling van de voorwaarden gevraagd. Er kan een bijstelling worden toegestaan tot de Europese drinkwaternorm, die via het Besluit van de Vlaamse Regering over de kwaliteit, kwantiteit en levering van water bestemd voor menselijke consumptie d.d. 20/1/2023 (publicatie BS 8/3/2023) ook doorvertaald zijn in de Vlaamse wetgeving. Dit is voor een lijst van 20 per- en polyfluoralkylstoffen die risicovol worden geacht voor water bestemd voor menselijke consumptie een som van max. 100 ng/l en voor de som van alle afzonderlijke perfluorverbindingen die opgenomen zijn in het WAC/IV/A/025 en die bij monitoring worden opgespoord en gekwantificeerd max. 500 ng/l. Uit peilbuisanalyses die in voorbereiding van deze werken uitgevoerd werd zijn individuele concentraties boven 10 ng/l vastgesteld maar wordt de Europese drinkwaternorm niet overschreden. Voor concentraties die voldoen aan de Europees vastgelegde drinkwaternorm die doorvertaald werd in de Vlaamse regelgeving wordt het effect op mens en milieu van het terug in de ondergrond brengen van dit water aanvaardbaar geacht.’ Deze bijstelling wordt conform het advies van de VMM bevoegd voor grondwater ambtshalve opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

Technische uitvoering retourbemaling en infiltratie

Om dichtslibbing met ijzer(hydr)oxides van de retourbronnen tegen te gaan geeft de aanvrager aan dat de putten geregeld geregenereerd worden door ze terug te spoelen. Door dit herhaaldelijk uit te voeren ontstaat er een inerte zone rond de retourbronnen waarin geen neerslag meer plaatsvindt. Het bemalingswater zal ontlucht worden voordat het geretourneerd wordt.

De retourputten worden voorzien vlak langs de perceelsgrens van derden. Om wateroverlast hiervan tegen te gaan geeft de aanvrager aan dat waakpeilen kunnen worden ingesteld.

Voor de infiltratie in het bekken wordt er een waakpeil op 6 mTAW ingezet worden, om wateroverlast te vermijden.

Deze maatregelen worden als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Lozen in riolering (gemengd)

Het bemalingswater dat niet terug in de ondergrond kan gebracht worden via retourputten of infiltratie zal geloosd worden op de openbare riolering.

De lozing wordt verder besproken onder het aspect afvalwater.

Bodem/grondwaterverontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend. Er liggen 50 OVAM-dossiers binnen de invloedstraal van de bemaling. Hiervan zijn er 19 dossiers met een gekende verontreiniging van het grondwater binnen de invloedstraal. Een 3D numeriek grondwatermodel werd opgesteld om de natuurlijke grondwaterstanden te bepalen en de invloed van de retourbemaling te simuleren.

Volgens de gesimuleerde verplaatsingen van de verontreinigingen wordt er door het uitvoeren van een retourbemaling langs de westelijke zijde van de projectlocatie de verplaatsingen beperkt.

Voor de verontreiniging uit het OBO 19980 – 2011 en het BBO 10613 – 2002 treden verplaatsingen op buiten de percelen van waar het bodemonderzoek heeft plaatsgevonden.

- Voor dossier OBO 19980 – 2011 waar verontreinigingen met 1,2-Dichlooretheen (cis), Tetrachlooretheen en Trichlooretheen werd waargenomen in 2010 wordt aangegeven dat deze natuurlijk afgebroken zouden zijn en deze waarde ook onder de bodemsaneringnorm blijven.
- Voor dossier BBO 10613 – 2002 wordt er aangegeven dat er verwacht wordt dat de sanering reeds uitgevoerd was en dat de verspreiding van de benzeen verontreiniging geen probleem vormt.

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no-regret zone. Maar er werd wel een staalname uitgevoerd waaruit blijkt dat er 1 overschrijding waargenomen wordt voor een afzonderlijke PFAS component (PFPeA, 16 ng/l). De impact van deze lozing wordt besproken bij het aspect afvalwater.

Zettingen

In het dossier werden zettingsberekeningen toegevoegd:

- De maximale berekende absolute zetting bedraagt minder dan 20 mm (8,15 mm).
- De maximale differentiële zettingen bedraagt minder dan 1/700 (1/15 512).

Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling wordt de aanvrager als aanvaardbaar geacht. Er wordt de aanvrager wel op gewezen dat hij zich moet houden aan artikel 5.53.1.3 van Vlare II dat zegt dat alle voorzorgen genomen moeten worden om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden. Indien door het onttrekken van het grondwater zettingsgevoelige gronden, inzonderheid veen en turf, ontwaterd kunnen worden, laat hij op zijn kosten voor de ingebruikname van de grondwaterwinning een plaatsbeschrijving uitvoeren van al de constructies gelegen in zettingsgevoelige gronden die door ontwatering een gevaar zijn voor de stabiliteit van deze constructies binnen de invloedzone. Op deze constructies worden zettingsbakens aangebracht en genivelleerd ten opzichte van een referentiepunt buiten de invloedzone.

Geluid

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

Fauna en flora

De berekende invloedstraal van de bemaling reikt niet tot een habitat- of vogelrichtlijngebied, VEN en IVON gebieden.

Binnen de invloedstraal van de bemaling is natuur kwetsbaar voor verdroging gelegen. Door het toepassen van een retourbemaling wordt de invloed gedeeltelijk beperkt. Er wordt een maximale verlaging van 0,20 m berekend t.h.v. een voor verdroging gevoelig gebied.

De bemalingsactiviteiten hebben wel een invloed op de nabijgelegen beuken en de omliggende bomen op openbaar domein en in privé tuinen.

Er werd wel een plan toegevoegd waarin 10 maatregelen opgesteld worden om bomen binnen het projectgebied te beschermen en op het plan is o.a. ter hoogte van de dichtbij liggende beuken thv de Tennisstraat een berlinderwand en wortelverankering aangeduid. Daarnaast geeft de aanvrager aan volgende maatregelen te nemen:

- Beperkt bemalen in de omgeving van de beuken (bemaling kan tot 700m buiten de kelderwand invloed op het grondwaterpeil hebben)
- Het plaatsen van een damwand (op min. 2-3m buiten de kroonprojectie)
- De beukenrij voorzien van irrigatie bestaande uit een automatisch druppeldarmsysteem met gefilterd grondwater. Een retourbemaling is vaak te diep en 'passeert' het ondiepe wortelpakket van en beukenboom.
- Het maaiveld boven de wortelzones afdekken met een mulchlaag (5-10cm) om vocht langer vast te houden en uitdroging boven het wortelpakket te voorkomen.
- Het plaatsen van twee sensoren die de vochtigheid meten op -10 en -50cm onder maaiveld, geplaatst aan het begin en einde van de beukenrij. Deze dienen door een bomenexpert geplaatst en (digitaal en wekelijks) opgevolgd te worden

Gezien de beukenrij thv de Tennisstraat zeer dicht (<6 m) tegen de ondergrondse parking liggen dient de bouwput uitgegraven te worden onder een rechte hoek (90 graden). Met een gewone uitgegraven schuine helling zit men volledig in de wortels van deze beuken. De voorgestelde wortelverankering, is uiteraard maar nuttig als er nog wortels aanwezig zijn.

De aanvrager voorzien een (Berliner)damplanken wand. Als opmerking wordt gegeven dat eventueel een waterremmende wand een nog beter alternatief zou zijn om het te onttrekken volume bemalingswater ter hoogte van de beuken verder te beperken.

Als bijzondere voorwaarde wordt wel opgenomen dat er wel moet gegarandeerd worden dat de noodzakelijke hoeveelheden water die moeten gegeven kunnen worden aan de beuken, mogelijk moet zijn zonder dat de wandconstructie in het gedrang komt.

Gezien deze zeer delicate grens tussen wortelbeschadiging (er wordt gewerkt binnen de wortelzone) en uitvoerbaarheid (watergifte sturing), is het noodzakelijk dat een boomdeskundige (ETW'er) de werf opvolgt.

Verder dienen de nodige maatregelen (oa bewatering, bij werken aan of nabij te behouden bomen) te worden getroffen om de bomen binnen de invloedzone van de bemaling (in het bijzonder de grote beuken ter hoogte van de Tennisstraat, ter hoogte van de Brusselsesteenweg) en de beuken in de private tuin Bruiloftstraat 14 en grote bomen in de tuinen van Brusselsesteenweg 683 en Tennisstraat 23, overlevingskansen te bieden die door de noodzakelijke bemalingsactiviteiten zullen geïmpacteerd worden. Hiervoor dient voorafgaand de start der werken (bemaling) een verscherpte nota boombescherming opgemaakt te worden (en bezorgen aan de Groendienst van de Stad Gent) waarin beschreven staat welke maatregelen moeten genomen worden om de te behouden bomen te behoeden van de negatieve impact van de werf en in het bijzonder dus de bemalingsactiviteiten. De noodzakelijke maatregelen (bewatering onder meer) worden dan ook daadwerkelijk uitgevoerd en dit in overleg met de Groendienst van de Stad Gent.

Een boomdeskundige (ETW'er) volgt de werf op gedurende de volledige werf (opstart bemaling tot afwerking).

Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Aspect afvalwater

Voor de lozing van het bemalingswater wordt rubriek 3.4.2 (bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen boven IC) voor max. 71,31 m³/uur – 1 711 m³/dag – 134 829 m³/jaar aangevraagd.

Lozingsituatie

Het water dat niet wordt geretourneerd of geïnfiltreerd, wordt geloosd in de riolering via 2 lozingspunten.

- LP1: openbare riolering van de Arthur Van Laethemstraat
- LP2: openbare riolering van de Tennisstraat

Het project ligt in centraal gebied. In de Tennisstraat en de Arthur Van Laethemstraat ligt een gemengd rioleringsstelsel die aangesloten is op RWZI Destelbergen.

Het lozingsdebiet van het grondwater in de gemengde riolering bedraagt meer dan 10 m³/uur. Conform Vlare II zal door de exploitant een schriftelijke toelating aangevraagd bij Aquafin nv. Dit wordt conform het advies van de VMM, bevoegd voor afvalwater opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling. Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Debiet

Het debiet van de bemaling is max 92,31 m³/u – 2 215 m³/dag - 134 829 m³/jaar.

Dit water wordt

- geretourneerd in 7 retourputten over een periode van 210 dagen met een minimaal retourdebiet van 3 m³/u per pomp (21 m³/uur – tot: 105 840 m³)
- geïnfiltreerd in een infiltratiebekken met een oppervlakte van 2 238 m² met infiltratiecapaciteit 11 l/uur/m² (24,618 m³/uur – tot: 124 074,7 m³).

Door gebruik te maken van retournering en infiltratie zal het lozingsdebiet op de riolering verminderd en kan het volledig stationair debiet van 46,16 m³/uur in de ondergrond gebracht worden. In het dossier wordt de lozing van 71,31 m³/uur – 1.711 m³/dag – 134.829 m³/jaar aangevraagd, er wordt geen rekening gehouden met de extra infiltratie via het infiltratiebekken.

Lozingsnormen

Het bedrijf vraagt de sectorale 61' Overige bedrijvigheden' aan.

De algemene en sectorale 61' Overige bedrijvigheden' lozingsvoorwaarden voor lozing in de riolering zijn van toepassing.

De volgende lozingsnormen worden aangevraagd in addenda R3b:

- PFAS: 100 ng/l

Bij de bijstelling van de voorwaarde wordt het volgende gevraagd:

In afwijking van artikel 5.53.6.1.1 §4 van Vlarem II mag het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt maximaal volgende concentraties bevatten:

- som van de 20 PFAS die risicovol worden geacht voor water bestemd voor menselijke consumptie: 100 ng/l;
- som van alle afzonderlijke perfluorverbindingen opgenomen in het WAC/IV/A/025: 500 ng/l

In het advies van de VMM bevoegd voor afvalwater wordt aangegeven dat het niet duidelijk is of er 2 verschillende lozingsnormen worden aangevraagd namelijk voor retour en voor lozing riool. Een verhoogde lozingsnorm wordt niet toegestaan op de riolering aangezien de analyseresultaten van PFAS lager liggen dan de hun respectievelijke rapportage grens (20 ng/l of 50 ng/l). De verhoogde lozingsnorm voor retour/infiltratie wordt wel toegestaan door de VMM bevoegd voor grondwater zie hierboven.

Bijstelling van de voorwaarde: controle-inrichting

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van Vlarem II.

Er wordt een bijstelling op artikel 4.2.5.1.1.§1 voor het plaatsen van een meetgroot gevraagd voor de tijdelijk lozing.

Conform het advies van de VMM bevoegd voor afvalwater, kan er akkoord gegaan worden. In het kader van voorliggende bemaling en lozing van het bemalingswater is het niet relevant om een meetgoot te voorzien. De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, dient bepaald te worden door middel van een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II. Om de kwaliteit van het geloosde grondwater te bepalen, dient een aftapkraan voorzien te worden.

Monitoring

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

In de bemalingsstudie wordt voorgesteld om bij opstart en vervolgens maandelijks te controleren.

De VMM, bevoegd voor afvalwater neemt volgende motoring op als voorwaarde:

De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de parameters uit het standaard analysepakket voor grondwater: veldparameters pH, Ec, T, minerale olie, BTEX, zware metalen, VOCl (11, incl. vinylchloride) en de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
- bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.

Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

FLUVIUS - DE STIP (transformator)

Er wordt een centrale distributiecabine voor een transformator van 1 260 kVA voorzien. De transformatoren dienen te allen tijde beschermd tegen het binnendringen van grond- en/of regenwater. Indien een olie-gekoelde transformator dient een inkuiping voorzien die bij een lek de diëlektrische vloeistof opvangt. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Milieulijk DE STIP (warmtepomp)

Bodem en grondwater

De verwarming en koeling van de gebouwen is voorzien door middel van geothermische warmtepompen.

Er worden 62 boringen voorzien van 140 m diepte. Het afgesloten koelmiddel dat gebruikt wordt in de buizen is glycol-water. Het dieptecriterium voor rubriek 55 bedraagt op de locatie 150 m, het beo-veld is bijgevolg niet ingedeeld.

Als opmerking wordt meegegeven:

De boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van Vlare II. De exploitant wordt er specifiek op gewezen dat de boringen dienen uitgevoerd te worden door een erkend boorfirma in discipline 4-vertikale boringen, en de boorgaten goed afgedicht dienen te worden om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen.

Lucht

Volgende warmtepompen worden voorzien (454,3 kW):

- 3x 33,5 kW collectief geothermische warmtepompen (8,7 kg R410A- GWP: 2088)
- 58x 6,1 kW individuele warmtepompen (1,25 kg R407c – GWP: 1774)

De collectieve warmtepompen dienen om de 12 maanden onderworpen aan lekdichtheidscontrole.

In het dossier is opgenomen dat er periodiek een onderhoud en lekdichtheidstest op de warmtepompen zal worden uitgevoerd conform Vlare II.

Geluid

Voor de warmtepompen zijn er geen buitenunits noodzakelijk. Het betreffen geothermische warmtepompen waarbij de installaties binnen in het gebouw voorzien worden, waardoor er geen geluidshinder te verwachten is.

CONCLUSIE

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

De rubrieken worden gunstig geadviseerd:

Inrichtingsnummer 20231204-0051: Bemaling DE STIP

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m ³ /u tot en met 100 m ³ /u) Het lozen van mogelijks	71,31 m ³ /uur

	verontreinigd bemalingswater in de openbare riolering met een max. debiet van 71,31 m ³ /u klasse 2 Nieuw	
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Tijdelijke bemaling voor de verwezenlijking van bouwkundige werken met een netto opgepompt debiet van 134.829 m ³ /jaar klasse 2 Nieuw	134829 m ³ /jaar

Inrichtingsnummer 20231023-0050: Milieuluik DE STIP

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 454,3 kW: - 3x 33,5 kW collectief geothermische warmtepompen - 58x 6,1 kW individuele warmtepompen klasse 2 Nieuw	454,3 kW

Inrichtingsnummer 20231128-0048: FLUVIUS - DE STIP

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA Transformator met een individueel nominaal vermogen van 1.260 kVA klasse 2 Nieuw	1260 kVA

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023125593 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- 20190627_DO_KK_SBM0166_ecowijk_beeldkwaliteitsplan.pdf (deel van de beslissing)
- 20230622_DO_KK_SBM0166_BP_Ecowijk_De_Stip.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het oprichten van 66 eengezinswoningen, 69 appartementen, 6 commerciële units, een ondergrondse parking met 1 bouwlaag met private en gemeenschappelijke binnentuinen na het slopen van de bestaande constructie en het rooien van bomen aan De Middenstip nv (O.N.:0685566801) en SUSTAINABLE DEVELOPMENT MATTERS nv (O.N.:0835410619) gelegen te Bruiloftstraat 42 en Tennisstraat 13, 9050 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken worden gunstig geadviseerd:

Inrichtingsnummer 20231204-0051: Bemaling DE STIP

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.2°	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat al dan niet één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (meer dan 2 m ³ /u tot en met 100 m ³ /u) Het lozen van mogelijks verontreinigd bemalingswater in de openbare riolering met een max. debiet van 71,31 m ³ /u klasse 2 Nieuw	71,31 m ³ /uur
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld Tijdelijke bemaling voor de verwezenlijking van bouwkundige werken met een netto opgepompt debiet van 134.829 m ³ /jaar klasse 2 Nieuw	134829 m ³ /jaar

Inrichtingsnummer 20231023-0050: Milieuluik DE STIP

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 454,3 kW:	454,3 kW

	- 3x 33,5 kW collectief geothermische warmtepompen - 58x 6,1 kW individuele warmtepompen klasse 2 Nieuw	
--	---	--

Inrichtingsnummer 20231128-0048: FLUVIUS - DE STIP

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA Transformator met een individueel nominaal vermogen van 1.260 kVA klasse 2 Nieuw	1260 kVA

Artikel 2:

TERMIJN

De gevraagde vergunning kan verleend worden voor onbepaalde duur met uitzondering van de bemaling en lozing (Inrichtingsnummer 20231204-0051).

De gevraagde vergunning voor Inrichtingsnummer 20231204-0051: Bemaling DE STIP wordt verleend voor een termijn van 1 jaar. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde. Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

Artikel 3:

FASERING

Volgende fasering wordt voorzien:

- Fase 1 = bouwblok 4, 6, 7, 8, 9 en 10: vanaf datum afgifte vergunning
- Fase 2 = bouwblok 1,2 en 3: startdatum 01-06-2025
- Fase 3 = bouwblok 11 en 12: startdatum 01-10-2025

Artikel 4:

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

WAARBORGEN

Overeenkomstig artikel 4.3.5 §3 kan het vergunningverlenende bestuursorgaan een afdoende **financiële waarborg** eisen voor de uitvoering van de wegeniswerken in het geval de nieuw aan te leggen openbare weg nog niet is aangelegd op het moment dat de omgevingsvergunning voor de gebouwen wordt afgeleverd. We opteren ervoor om de waarborgregeling die is opgenomen in Last 3 van de Gemeenteraadsbeslissing van de verkavelingsvergunning 2017 GB 145/00, hier over te nemen voor wat betreft de fases EA en EB zodat de te stellen waarborg ook volstaat om een verkoopbaarheidsattest te bekomen.

De fasering uit voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag volgt de fasering van de verkaveling niet. Om te zorgen dat de nu gevraagde waarborg ook volstaat voor het verkoopbaarheidsattest, moet deze waarborg het openbaar domein van zowel fase EA als EB van de verkaveling omvatten.

Voor de aanleg van het openbaar domein dient een technisch dossier overgemaakt te worden aan de Dienst Wegen-, Bruggen en Waterlopen. Op basis daarvan wordt het exacte bedrag van de waarborg bepaald.

Als vergunninghouder ben je dus verplicht om de goede uitvoering van de wegen-, rioleringswerken en de groenaanleg voor de fases EA en EB, zoals vergund op 24 november 2022 (2017 GB 145/00), financieel te waarborgen.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de website van de FOD Financiën, onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2023125593**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

Voor de aanleg van het openbaar domein en de riolering, gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- de riolerings- en wegenwerken moeten volledig afgewerkt zijn zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het verkoopbaarheidsattest door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend,
- de definitieve oplevering van de riolerings- en wegenwerken vindt uiterlijk binnen twee jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen. Als voordien een verkoopbaarheidsattest bekomen is voor de fases EA en EB van de verkaveling, vervalt de verplichte waarborg voor dit bouwproject. De waarborg in kader van het verkoopbaarheidsattest biedt dan al de nodige garanties.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Nutsvoorzieningen

De waarborg voor de aanleg van nutsleidingen, is het bedrag van de waarborg gelijk aan het

verschil van de door de nutsmaatschappijen geraamde kostprijs en het aan de nutsmaatschappijen betaalde voorschot.

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

Wegen-, rioleringswerken en groenaanleg

De waarborg met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, is gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke kostprijs van de werken (of van het gedeelte van de werken die nog uitgevoerd moeten worden), zoals die blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de Stad Gent, en verhoogd met 25% wat betreft wegen- en rioleringswerken en 10% wat betreft de openbare groenvoorziening.

De waarborg voor de wegen en rioleringswerken wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering.

De waarborg voor de aanleg en het onderhoud van de (definitieve) groenzones wordt in helften vrijgegeven, de ene helft na de voorlopige oplevering van de (definitieve) groenaanleg en de andere helft na de definitieve oplevering van de onderhoudsperiode van 3 jaar, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 5:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN STEDENBOUW

Externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 juni 2024 onder ref. 045386-017/MLE/2024 moeten strikt worden nageleefd:

Bijzondere aandachtspunten:

- *Er moet voldaan worden aan alle voorwaarden opgelegd in de brandpreventieverslagen 045386-011/JC/2020 en 045386-005/EPI/2017 horende bij de verkavelingsvergunning: 2017 GB 145/00 met bijzondere aandacht voor de gefaseerde uitvoering en in gebruik name van de woningen.*
- *De wand tussen de inkomhal/liftsas en de fietsenberging op het gelijkvloers van de meergezinswoning op lot 7 moet EI60 hebben. De deuren van de fietsenberging en de berging die uitgeven op deze ruimte zijn (bij brand) zelfsluitende deuren EI1 30.*
- *Alle brandwerende deuren aan de trappenhallen in de Middelhoge gebouwen moeten zelfsluitend voorzien worden.*
- *De brandwerende deuren van de lokalen die rechtstreeks zonder sas uitgeven op de parking moeten zelfsluitende deuren EI1 60 zijn.*
- *De brandwerende deuren van de lokalen die uitgeven op de liftsassens op in de parking moeten (bij brand) zelfsluitend voorzien worden.*

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

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 9 april 2024 onder ref. 9173 moeten strikt worden nageleefd:

Gezien de grote oppervlakte van de ondergrondse verdieping, heeft de commissie beslist dat er in de volledige ondergrondse verdieping ASTRID indoordekking dient aanwezig te zijn.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** afgeleverd op 21 juni 2024 onder ref. AD-24-367 2de advies moeten strikt worden nageleefd. In het bijzonder:

- *Er dient steeds gravitair te worden aangesloten op de openbare riolering zowel voor DWA als voor RWA*
- *De private infiltratievoorzieningen moet nagezien worden inzake uitvoering. Aangezien voor elk bouwblok zowel de infiltratievolumes als de infiltratieoppervlakten steeds worden samen gerekend als 1 geheel, worden de afzonderlijke voorzieningen onderaan verbonden zodat ze kunnen werken als 1 geheel. De verbindingen (niveau) vermeld op de plannen stemmen hier nu niet mee overeen.*

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** afgeleverd op 2 april 2024 onder ref. 5000064225 moeten worden nageleefd.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** afgeleverd op 26 april 2024 onder ref. MS 609028 moeten worden nageleefd.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Omgevingsloket **Wyre** afgeleverd op 17 april 2024 onder ref. 25148230 moeten worden nageleefd.

Bomen

- *Langs de zone van de beukenrij (thv Tennisstraat 23) dient de bouwput uitgegraven te worden onder een rechte hoek (om zo wortelschade maximaal te beperken).*
- *Een boomdeskundige (ETW'er) moet de werf opvolgen gedurende de volledige werf (voorbereidende werken /opstart bemaling tot afwerking).*
- *Bij werken aan of nabij te behouden bomen moeten de nodige maatregelen (oa aanbrenge bewateringsstelsel) worden getroffen om de bomen zodoende overlevingskansen te bieden die door de werken (onder meer de noodzakelijke bemalingsactiviteiten) zullen geïmpacteerd worden.*
Dit betreft in het bijzonder bij de grote beuken ter hoogte van de Tennisstraat, ter hoogte van de Brusselsesteenweg en de beuken in de private tuin Bruiloftstraat 14 en grote bomen in de tuinen van Brusselsesteenweg 683 en Tennisstraat 23. Hiervoor dient voorafgaand de start der werken (bemaling) een verscherpte nota boombescherming opgemaakt te worden (en bezorgen aan de Groendienst van de Stad Gent) waarin beschreven staat welke maatregelen moeten genomen worden om de te behouden bomen te behoeden van de negatieve impact van de werf en in het bijzonder dus de bemalingsactiviteiten. Er dient te worden gegarandeerd dat de noodzakelijke hoeveelheden water die moeten gegeven kunnen worden aan de beuken, mogelijk zijn zonder dat de wandconstructie in het gedrang

komt.

De noodzakelijke maatregelen (onder andere bewatering) moeten daadwerkelijk worden uitgevoerd en dit in overleg met de Groendienst van de Stad Gent.

- Het vellen van de drie zieke beuken moet gebeuren bij aanwezigheid van een boomdeskundige.
- Voorafgaand het plaatsen van de (fiets)bergingen bij loten 6.6 tem 6.8 moet worden onderzocht of er wortels aanwezig zijn op huidige voorgestelde positie. Indien dit zo is, dient deze fietsberging bij 6.6 tem 6.8 geschoven te worden weg van de bomen (minstens tot op 6 m van stam van de bomen). Dit dient bij uitvoering ter plaatse onderzocht te worden door een boomdeskundige in overleg met de Groendienst.

Dakterras

De platte daken aan de achterzijde van de woningen op de loten 6.1, 6.2, 6.4, 6.5 en 6.6 mogen niet als dakterras worden aangelegd of gebruikt. Het dakterras, inclusief afsluiting wordt uit de vergunning gesloten.

Voortuinen

De voortuinen bij de loten 10.1, 10.2, 10.4, 10.5, 10.7, 10.8, 10.10, 10.11, 10.12 en 10.13 moeten worden voorzien van een groenzone die minimum 30% van de voortuinoppervlakte bedraagt.

Mobiliteit

Er mogen maximaal 81 autoparkeerplaatsen voor bewoners voorzien worden. De overige capaciteit dient beschikbaar te blijven voor de bezoekers en de socio-economische functies.

In de ondergrondse parkeergarage moeten minimum 14 plaatsen vrijgehouden worden voor bezoekers. De autoparkeerplaatsen voor de bezoekers moeten er visueel anders uitzien (bvb. door aanbrengen gekleurde coating) dan de parkeerplaatsen voor de bewoners.

De opening naar de fietslift in lot 9 dient zo groot mogelijk gemaakt te worden. Bij voorkeur verdwijnt de volledige muur. De breedte dient minimaal 150 cm te zijn.

Voldoende uitgeruste weg

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

Verharding

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad dient minder dan 2% te bedragen.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden.

De verhardingen of overdekte constructies die natuurlijk afwateren moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte is minimaal 25% van de oppervlakte van

de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Hemelwaterput

Eengezinswoningen die niet voorzien zijn van groendak moet een aanvoerleidingen naar elk toilet, wasmachine en dienstkranen voor poetswater, tuin en terras indien aanwezig, voorzien.

Groendak aangesloten hemelwaterput

De groendaken (50 l/m^2) worden aangesloten op een hemelwaterput. Opdat de kwaliteit van het hemelwater afkomstig van het groendak geschikt zou zijn voor nuttig hergebruik, moet er aandacht besteed worden aan het substraat (beperkte uitloging). Er moet een filter (actief kool) geplaatst worden voor de pompinstallatie.

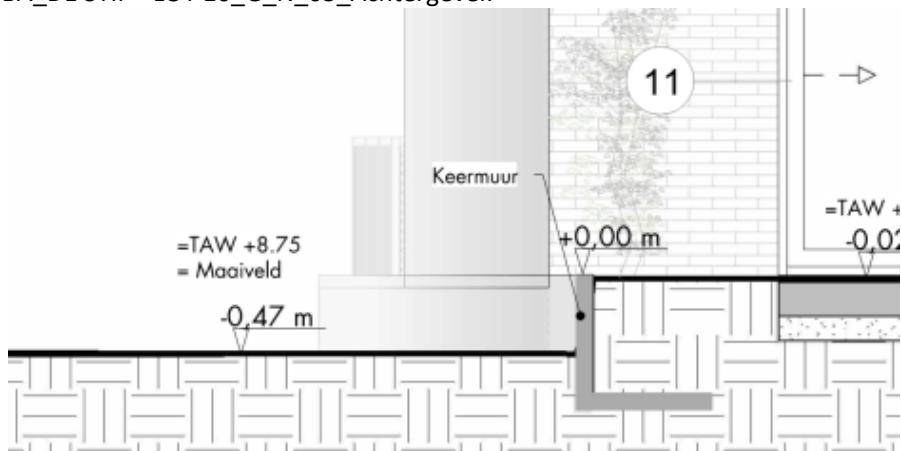
Oppervlakte slaapkamers

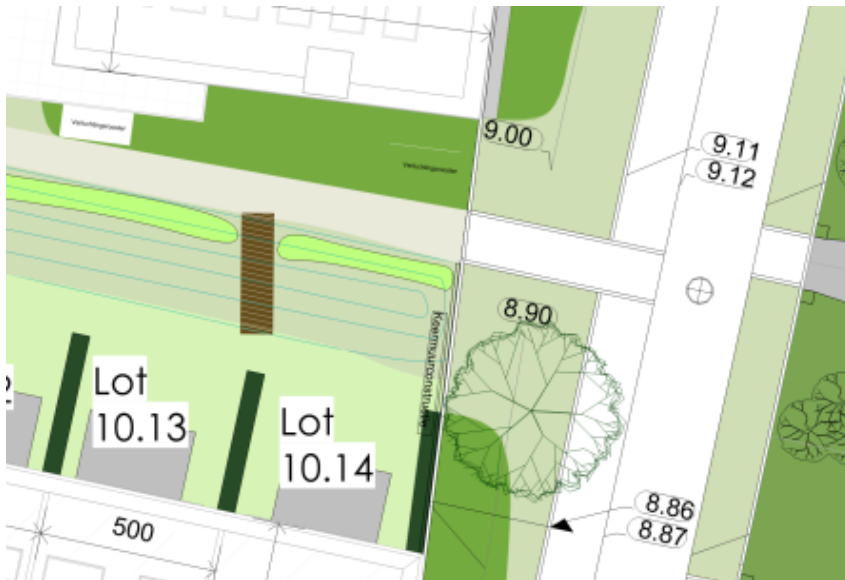
De 2de slaapkamers in de appartementen 1.5, 2.5 en 3.5 in blok 9 moeten over een minimum vloeroppervlakte van 7 m^2 beschikken, conform artikel 4.18 van het ABR.

Hoogteverschil openbaar-privaat

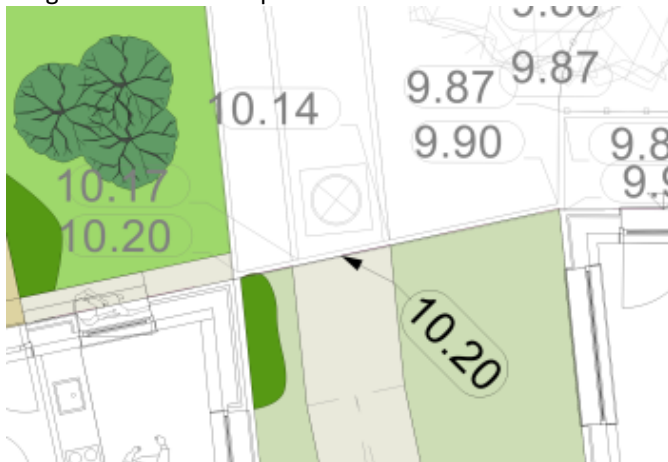
Het hoogteverschil tussen de private tuinen en het openbaar domein mag in geen geval op het openbaar domein opgevangen worden. Dit moet op het private terrein opgelost te worden. De peilen van de openbare verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken/verhardingen, er worden geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen/verhardingen toegankelijk te maken.

BA_DE STIP - LOT 10_G_N_03_Achtergevel:

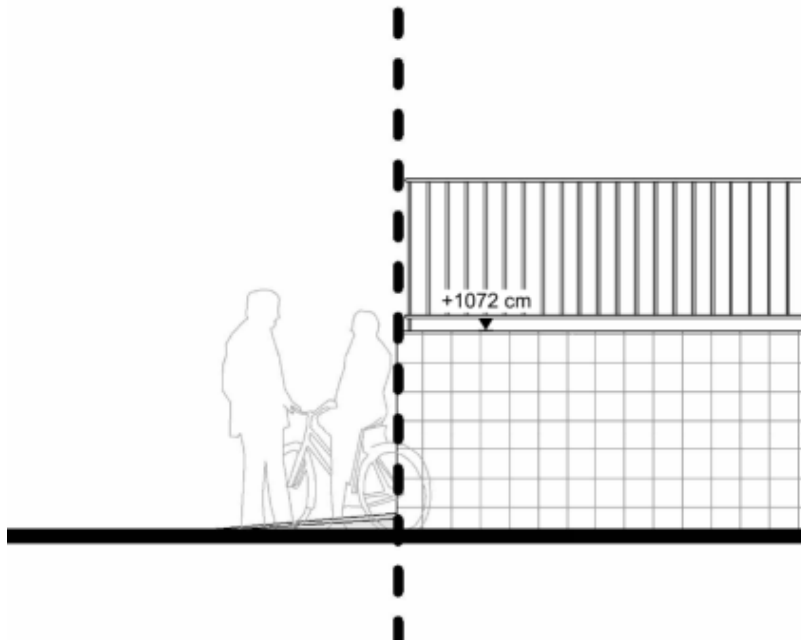




Dit geldt ook voor het pad tussen blok 4 en 6:



Er worden geen ook hellingen op het openbaar domein toegestaan:
BA_DE STIP - LOT 11_G_N_4_noordoost_v2



Openbaar domein

Alle **uitkragingen** over het openbaar domein moeten aan volgende voldoen:

- Constructieve elementen mogen maximaal 10cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn tot op een hoogte van 3m gemeten ter hoogte van de voorgevel op de rooilijn. Tussen 3 en 4m is dit 20cm, hoger dan 4m is de diepte van de uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context en/of de geldende voorschriften.
- De uitsprong moet tot op een hoogte van 4m eveneens 60cm verwijderd blijven van de boordsteen van het trottoir. De aanvrager draagt alle gevolgen bij aanrijding en schade, er zullen geen obstakels, palen e.d. in het openbaar domein aangebracht worden om dergelijke voorvallen te voorkomen.

Het **buitenspouwblad van lot 12** staat over de perceelsgrens (BA_DE STIP - LOT 12_P_N_01_Grondplan +0), dit is aan te passen!

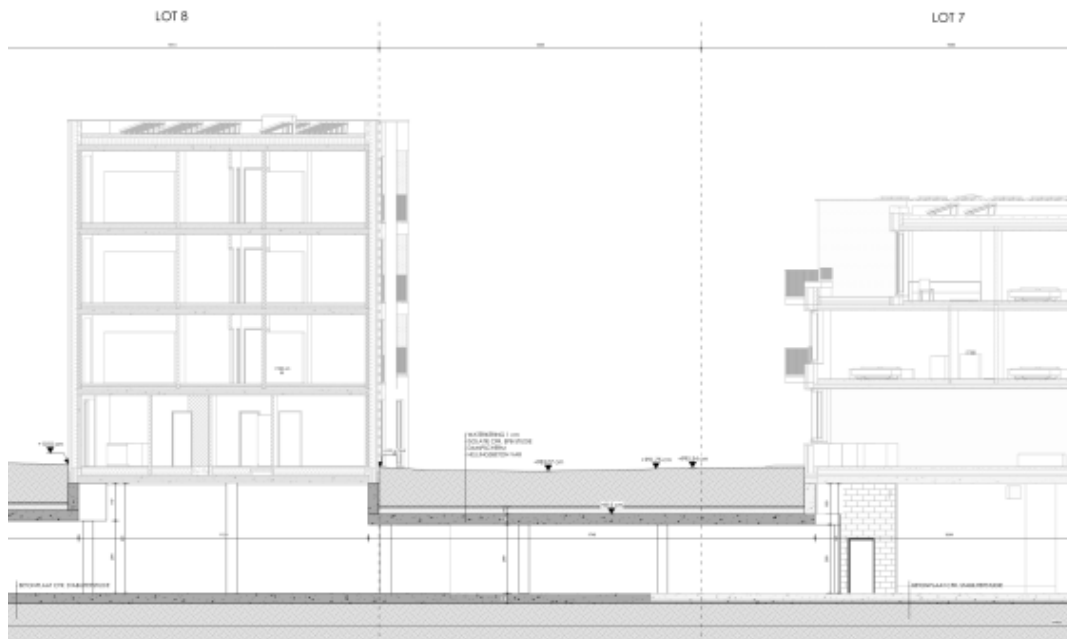
De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

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



De **deuren van de fietskasten** van lot 11 mogen niet over openbaar domein draaien, het is niet weergegeven hoe deze zullen open/dicht gaan, in deze opstelling dient er dus gewerkt te worden met schuifdeuren of deuren die naar binnen opendraaien.

De **ondergrondse parkeergarage** onder het openbaar domein dient over de volledige lengte en breedte draagkrachtig genoeg te zijn voor zwaar verkeer (brandweerwagens). Het totale pakket bovenop de waterkering moet minimaal 1,5 m grond zijn. Het plan is in die zin aan te passen. LOT7, snede A1: grondpakket is 1,7m(?) op de openbare doorsteek, terwijl op plan "BA_DE STIP - PARKING_S_N_1_snedes AA_v2" te weinig voorzien is:



BEO-veld

Er mogen geen boringen onder het openbaar domein voorzien worden. De boringen tussen blok 7 en 8 op het openbaar domein kunnen niet worden aanvaard.

Leidingenkoker

De inname van de ondergrond in functie van noodzakelijke leidingen wordt toegestaan door een zakelijk recht tot inname van de ondergrond te vestigen. Dit zakelijk recht is echter niet van stedenbouwkundige aard en maakt geen deel uit van voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag. De exacte locatie van de leidingkoker ingetekend vanuit lot 4 richting lot 3 wordt bepaald in het kader van dit zakelijk recht (zie verder bij opmerkingen).

Vloerpassen

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van de gebouwen moet de ontwikkelaar rekening houden met de bestaande en toekomstige peilen van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers dient rekening gehouden te worden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet altijd evident en mogelijk om gebouwen met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

Oprit

Voor blok 4 kan een oprit op openbaar domein van maximaal 6m toegestaan worden. Voor de toegang thv de zijgevel kan 1 pad van maximaal 1,5m voorzien worden (zoals nu voorgesteld op het inplantingsplan).

De oprit voor de fietsenstalling van blok 9 is te beperken tot maximaal 3 m ivf de fietsenstalling, aan te vullen met 2 m in functie van de toegankelijkheid tot de trap en lift. De oprit moet loodrecht op de gevel uitgevoerd worden en mag maximaal 5 m breed zijn:



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

Deuren op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

De branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruit geschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

De enige uitzondering hierop is de deur van de HS-cabine.

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

Het plaatsen van keldergaten/openingen/verluchtingen in het openbaar domein wordt niet toegestaan. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.

Het binnengebied tussen blokken 8-9-10 en 11 -12 moet steeds privaat blijven, dit geldt eveneens voor de private zones rond blokken 1-2-3 en 4-6-7. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

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

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

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

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden:

www.farys.be/richtlijngeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet per woning/meergezinswoning blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

De regenwaterpijp thv de rooilijn moeten in deze gevel worden ingewerkt en dienen binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

De regenwaterafvoer (RWA) van tuinhuizen/fietsenbergingen mogen in geen geval aangesloten worden op de vuilwaterleiding (DWA) van het interne, gescheiden rioleringsstelsel.

Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van balkons/(dak)terrassen/dakkapellen/daken moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

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

Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

Webapplicatie DOV en doorgeven start- en stopdatum

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

- het merk en serienummer;

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

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

De start- en stopdatum dient ook aan de VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2023125593) doorgegeven worden.

Peilsturing

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

Retourbemaling/infiltratie

Het water dient maximaal geretourneerd en geïnfiltréerd.

-De retourputten dienen geregeld geregenereerd worden door ze terug te spoelen.

-Het bemalingswater dient ontlucht worden voor retournering.

-Om wateroverlast tegen te gaan dienen waakpeilen ingesteld worden voor de retourputten en voor de infiltratie dient een waakpeil op 6 mTAW ingezet worden.

Geluid

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

Lozing

- Volumes groter dan 10 m³ per uur mogen enkel geloosd worden in een openbare riolering aangesloten op een RWZI mits de uitdrukkelijke toelating van de exploitant van deze installatie.

- De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via

www.farys.be/melden-van-bemaling.

Monitoring

- Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlarem II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.
- De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn minstens de parameters uit het standaard analysepakket voor grondwater: veldparameters pH, Ec, T, minerale olie, BTEX, zware metalen, VOCl (11, incl. vinylchloride) en de kwantificeerbare PFAS-componenten opgenomen in het WAC_IV_A_025. De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:
 - bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
 - bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.

Fauna en flora

Volgende maatregelen dienen strikt te worden opgevolgd:

- Langs de zone van de beukenrij (thv Tennisstraat 23) dient de bouwput uitgegraven te worden onder een rechte hoek (om zo wortelschade maximaal te beperken).
- Een boomdeskundige (ETW'er) moet de werf opvolgen gedurende de volledige werf (voorbereidende werken /opstart bemaling tot afwerking).
- Bij werken aan of nabij te behouden bomen moeten de nodige maatregelen (oa aanbrengen bewateringssysteem) worden getroffen om de bomen zodoende overlevingskansen te bieden die door de werken (onder meer de noodzakelijke bemalingsactiviteiten) zullen geïmpacteerd worden.

Dit betreft in het bijzonder bij de grote beuken ter hoogte van de Tennisstraat, ter hoogte van de Brusselsesteenweg en de beuken in de private tuin Bruiloftstraat 14 en grote bomen in de tuinen van Brusselsesteenweg 683 en Tennisstraat 23. Hiervoor dient voorafgaand de start der werken (bemaling) een verscherpte nota boombescherming opgemaakt te worden (en bezorgen aan de Groendienst van de Stad Gent) waarin beschreven staat welke maatregelen moeten genomen worden om de te behouden bomen te behoeden van de negatieve impact van de werf en in het bijzonder dus de bemalingsactiviteiten. Er dient te worden gegarandeerd dat de noodzakelijke hoeveelheden water die moeten gegeven kunnen worden aan de beuken, mogelijk zijn zonder dat de wandconstructie in het gedrang komt. De noodzakelijke maatregelen (onder andere bewatering) moeten daadwerkelijk worden uitgevoerd en dit in overleg met de Groendienst van de Stad Gent.

Volgende sectorale voorwaarden wordt bijgesteld:

Artikel: 4.2.5.1.1.§1 en 5.53.6.1.1.§4:

-In bijstelling van artikel 5.53.6.1.1§4 van VLAREM II mag het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, volgende concentraties bevatten:

* Voor de som van de 20 PFAS die risicovol worden geacht voor water bestemd voor menselijke consumptie (zie bijlage I bij het Besluit van de Vlaamse Regering over de kwaliteit, kwantiteit en levering van water bestemd voor menselijke consumptie): max. 100 ng/l

* voor de som van alle afzonderlijke perfluorverbindingen die opgenomen zijn in het WAC/IV/A/025 en die bij monitoring worden opgespoord en gekwantificeerd: max. 500 ng/l

- In uitvoering van de afwijkingsmogelijkheid op artikel 5.53.6.1.1§3 van titel II van VLAREM is toegestaan dat het bemalingswater dat terug in de ondergrond gebracht wordt, behandeld is in een waterzuivering.

-Voor de lozing op de riolering geldt volgende norm: PFAS-ind.: rapportagegrens

-In bijstelling van artikel 4.2.5.1.1.§1 mag voor de bepaling van het debiet de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.

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

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

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

Artikel 6:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Groengevel

Voor het laten begroeien van de gevel van lot 9 is een afwijking vereist bij FOD binnenlandse zaken. Een dergelijke gevelbegroeiing heeft een gunstig effect op de omgevingskwaliteit en de klimaatrobustheid van de wijk. Het schrappen van dit gevelgroen valt te betreuren.

Er moet een afwijking worden aangevraagd bij FOD binnenlandse zaken zodat dit gevelgroen alsnog kan worden aangelegd. De afwijking kan worden aangevraagd via een formulier op de website <https://www.securitecivile.be/nl/afwijkingen-op-de-basisnormen>

Openbaar domein

Bij lot 3, 4, 7 en 8 zijn er bepaalde gevels die grenzen aan een openbaar plantvak (rooilijn valt samen met de gevel). Er bevinden zich ramen dicht bij, of zelfs tegen, de grond aan deze gevels. In het technisch dossier voor de aanleg van het openbaar domein (apart dossier) zal daarom een specificatie op te nemen zijn waarbij een strook van 40 cm vanaf de gevel wordt voorzien van porfiersplit, ingezaaid met tredbeplanting, zodat sporadische betreding mogelijk is voor onderhoud van de ramen.

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail:

wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Leidingkoker

De leidingen en hun koker onder het openbaar domein, die dienstdoen als leidingen voor het warmtenet en de energievoorziening moeten in het KLIP-KLIM geregistreerd worden. Indien de koker geen dienst meer zou doen voor het warmte- en energienet dan dient deze constructie uit het openbaar domein verwijderd en het openbaar domein hersteld te worden op kosten van de VME.

Deze koker dient nog toegevoegd te worden aan het technisch dossier wegenisanaanleg, dit is reeds ingediend maar nog niet goedgekeurd. Om dit te kunnen afronden tegen de overdracht zal er nog een overleg tussen Dienst Vastgoed en de notaris noodzakelijk zijn.

Huisnummering

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

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

Geluid

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen.

Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

Bodem

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

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

Afval

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

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.

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

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.

Waterkerende wand

Als opmerking wordt gegeven dat eventueel een waterremmende wand een nog beter alternatief zou zijn om het te onttrekken volume bemalingswater ter hoogte van de beuken thv de Tennisstraat verder te beperken.

Zettingen

De aanvrager dient zich te houden aan artikel 5.53.1.3 van Vlarem II dat zegt dat alle voorzorgen genomen moeten worden om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden. Indien door het onttrekken van het grondwater zettingsgevoelige gronden, inzonderheid veen en turf, ontwaterd kunnen worden, laat hij op zijn kosten voor de ingebruikname van de grondwaterwinning een plaatsbeschrijving uitvoeren van al de constructies gelegen in zettingsgevoelige gronden die door ontwatering een gevaar zijn voor de stabiliteit van deze constructies binnen de

invloedszone. Op deze constructies worden zettingsbakens aangebracht en genivelleerd ten opzichte van een referentiepunt buiten de invloedszone.

Transformatoren

De transformatoren dienen te allen tijde beschermd tegen het binnendringen van grond- en/of regenwater. Indien een olie-gekoelde transformator dient een inkuiping voorzien die bij een lek de diëlektrische vloeistof opvangt.

Warmtepompen

De boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van Vlarem II. De exploitant wordt er specifiek op gewezen dat de boringen dienen uitgevoerd te worden door een erkend boorfirma in discipline 4-vertikale boringen, en de boorgaten goed afgedicht dienen te worden om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindienaar 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 beroepsindienaar, 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 beroepsindienaar 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 beroepsindienaar 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_06914 - OMV_2023125593 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 66 eengezinswoningen, 69 appartementen, 6 commerciële units, een ondergrondse parking met 1 bouwlaag met private en gemeenschappelijke binnentuinen na het slopen van de bestaande constructie en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Bruiloftstraat en Tennisstraat, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023125593

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_DE STIP - afbraak_G_B_1_noord.pdf	q7gU4G7gU+A5M38WSmhRAw==
BA_DE STIP - afbraak_G_B_2_noord.pdf	hwAClvzP5X+QGkUrC7qUYQ==
BA_DE STIP - afbraak_G_B_3_zuid.pdf	15yQOaSGVS9tGQX6QbjPwA==
BA_DE STIP - afbraak_G_B_4_zuid.pdf	NSZ5WtAA5bW+RaNoWcK41A==
BA_DE STIP - afbraak_G_B_5_oost.pdf	5KdaTC7zwyRjIzoD17dkQg==
BA_DE STIP - afbraak_G_B_6_oost en west.pdf	gMq0DG1R7uO8mxJ5dh5cKw==
BA_DE STIP - afbraak_G_B_7_west.pdf	pLfWgtaFHE1T7isTuyKMXw==
BA_DE STIP - afbraak_P_B_1_grondplan.pdf	MvS0JoRfYkSQRZwqyMilNg==
BA_DE STIP - afbraak_P_B_2_grondplan.pdf	MsPiEGAf5EQ2t451vc4XOA==
BA_DE STIP - afbraak_P_B_3_verdiep_1.pdf	/xbIBMS6wdZ0p07nuaODtQ==
BA_DE STIP - afbraak_P_B_4_verdiep -1.pdf	gB+uWrdbAd23RMFh7rlj4Q==
BA_DE STIP - afbraak_S_B_1_snedes 1.pdf	PR5BkHgWYZ/ywm058P0qLw==
BA_DE STIP - afbraak_S_B_1_snedes 2.pdf	fyI12H+4g627jgJ1tDLceg==
BA_DE STIP - algemeen_I_B_1_inplantingsplan.pdf	3dqh9I3/VAHcg9/3SK3flw==
BA_DE STIP - algemeen_I_N_1_v2.pdf	ey8hHCzVMc0ANTH0jchGUA==
BA_DE STIP - algemeen_L_B_1_legende.pdf	PUp8z3eqghximLfBwHTozw==
BA_DE STIP - algemeen_L_N_1-LEGENDE.pdf	HA+r50PMB5vUNbGhgPPcgA==
BA_DE STIP - algemeen_L_N_2_legende tuinomgevingen.pdf	6QiENpxkoFg91H5hiEU7ZA==
BA_DE STIP - algemeen_P_N_1_riolering 1.pdf	vt8YSSu0vZhlMKuh+r24fg==

BA_DE STIP - algemeen_P_N_2_hemelwater.pdf	ZCCUFDOeQOnSrC4i1upQQw==
BA_DE STIP - algemeen_P_N_3_infiltratieoppervlaktes.pdf	bgptn4uFJJ0jQyfgwar38A==
BA_DE STIP - algemeen_P_N_4_tuinomgevingen.pdf	9CqN1BIM6h6+EAhHDO+5NA==
BA_DE STIP - algemeen_P_N_5_Omgeving hoogspanningscabine.pdf	+uqQQGc82YKxVqhAOCCoBQ==
BA_DE STIP - algemeen_S_N_1_infiltratie snede.pdf	WQdTrRLpDYm44ok76ou84A==
BA_DE STIP - algemeen_T_B_1_terreinsnede.pdf	eOfGm+L/dKi3+WDxLgMYWg==
BA_DE STIP - algemeen_T_N_1-TERREINSNEDE 1.pdf	T4KS1KIFMAb/N6TRHrMbqA==
BA_DE STIP - algemeen_T_N_2-TERREINSNEDE 2.pdf	pLMQIsfsFCaEyKbi9HVRUQ==
BA_DE STIP - algemeen_T_N_3-TERREINSNEDE 3.pdf	1+62tB9CRr/XU3P+LZjSFw==
BA_DE STIP - algemeen_T_N_4-TERREINSNEDE 4.pdf	kSihpssvVc/wwUb1nTcYRw==
BA_DE STIP - algemeen_T_N_5-TERREINSNEDE 5.pdf	8SScxOi1H48fmOJWyw/Ohg==
BA_DE STIP - algemeen_T_N_6-TERREINSNEDE 6.pdf	P/17GuPffB/p3WezBG/8AA==
BA_DE STIP - algemeen_T_N_7-TERREINSNEDE 7.pdf	xwE+mdaeG3n+sIzWoRETAg==
BA_DE STIP - algemeen_T_N_8-TERREINSNEDE 8.pdf	J2zu0Bi+w67t5xYPDRn6Tw==
BA_DE STIP - LOT 1_G_N_1_voorgevel.pdf	wKrfZc4avIKaTW6unmmlTw==
BA_DE STIP - LOT 1_G_N_2_achtergevel.pdf	N5iAJ2VGTq60ZfkgvbG4uA==
BA_DE STIP - LOT 1_G_N_3_zijgevel links.pdf	O3IAbpEUCBCdrbW1nvjTCA==
BA_DE STIP - LOT 1_G_N_4_zijgevel rechts.pdf	Oh7D/tVXXr4PNsJV8WAzMA==
BA_DE STIP - LOT 1_L_N_1_legende.pdf	gfZifMXzmWAeNIBXhn24uA==
BA_DE STIP - LOT 1_P_N_1_riolering -1.pdf	NcS5rTEg3oZwKhM4XnfEqw==
BA_DE STIP - LOT 1_P_N_2_gelijkvloers.pdf	FQWtRbAWlawDKFAOhnyngg==
BA_DE STIP - LOT 1_P_N_3_verdieping +1.pdf	bXHYS8m6w3IKN4qZBgOEA==
BA_DE STIP - LOT 1_P_N_4_verdieping +2.pdf	7U72oGlwN2Qaq+yr4nCZYg==

BA_DE STIP - LOT 1_P_N_5_dak.pdf	GflyN4ZYe+ORDJeHnf4BPw==
BA_DE STIP - LOT 1_S_N_1_snedede A1.pdf	M/t2j7VswKe93joUT2V+jQ==
BA_DE STIP - LOT 1_S_N_2_snedede A2.pdf	0lODU1140/rAIdQueRdf/A==
BA_DE STIP - LOT 1_S_N_3_snedede A3.pdf	OAkoFjAlXwTrcAKcMoWN7Q==
BA_DE STIP - LOT 1_S_N_4_snedede A4.pdf	yxBR8I5cSfGLYVzBdbp3Eg==
BA_DE STIP - LOT 1_S_N_5_snedede A5.pdf	C/zeyOktO6ZU0vTkZGcmdA==
BA_DE STIP - LOT 1_S_N_6_snedede A6.pdf	44WTxGt4/qpSDihfBSvLTw==
BA_DE STIP - LOT 1_S_N_7_snedede A7.pdf	8dOZs8x+LHJr/PHbn2srUw==
BA_DE STIP - LOT 10_G_N_01_Straatgevel_tuinmuurtjes.pdf	KmlrkQEPet3y+NSJVfEojg==
BA_DE STIP - LOT 10_G_N_02_Zijgevel links.pdf	WTTg4R3UWGt/FcHJI8RaGQ==
BA_DE STIP - LOT 10_G_N_03_Achtergevel.pdf	L8Y+bdmWFwFzIE3izcEv3A==
BA_DE STIP - LOT 10_G_N_04_Zijgevel rechts.pdf	CHegNWfn2/UZyHxOYREiWQ==
BA_DE STIP - LOT 10_G_N_05_Straatgevel.pdf	0q+Qdczq+78NFWZ14ClfNg==
BA_DE STIP - LOT 10_L_N_01_Legende.pdf	ruT6rCdyrCLxaL40TDDD0g==
BA_DE STIP - LOT 10_P_N_01_Fundering & Riolering.pdf	1Pifsh8aZgHzaAEfckprAg==
BA_DE STIP - LOT 10_P_N_02_Grondplan +0.pdf	bhWX7Vk9865UWVvzaF8qiw==
BA_DE STIP - LOT 10_P_N_03_Grondplan +1.pdf	CLX3eu47X8qV3SRN9KqpXg==
BA_DE STIP - LOT 10_P_N_04_Grondplan _2.pdf	3g27dHjgx8zh0EJzR9uy6A==
BA_DE STIP - LOT 10_P_N_05_Dakplan.pdf	l6IOTMa7XpR+DUVgXObViv==
BA_DE STIP - LOT 10_S_N_01_Snedede A.pdf	Uq/ufOzuIF+53IMqNtdbUw==
BA_DE STIP - LOT 10_S_N_02_Snedede B.pdf	jt+EvWXHFOUPdca9k1hsyA==
BA_DE STIP - LOT 10_S_N_03_Snedede C.pdf	62GUddm48MITEDDEZojXg==
BA_DE STIP - LOT 10_S_N_04_Snedede D.pdf	UO0g2a5kpfiEhVDO0dEg9Q==

BA_DE STIP - LOT 11_G_N_1_noordwest.pdf	1C37P46IUgQpi0VCPTkfvQ==
BA_DE STIP - LOT 11_G_N_2_zuidoost_v2.pdf	03DRXF5fM5UjC6sCaZ/EBA==
BA_DE STIP - LOT 11_G_N_3_zuidwest_v2.pdf	oyK54xLoNXxY/OyU73B+FQ==
BA_DE STIP - LOT 11_G_N_4_noordoost_v2.pdf	ZZSa4vOyYg75i2j0xkjhwg==
BA_DE STIP - LOT 11_L_N_1_legende.pdf	sc0VejqSqroCmELLXNZbVw==
BA_DE STIP - LOT 11_P_N_1_riolering_v2.pdf	EB+X2oDo0PJjaXCTr4DQ2g==
BA_DE STIP - LOT 11_P_N_2_gelijkvloers_v2.pdf	0sTLRo3LKMmSKlw2iFDPMw==
BA_DE STIP - LOT 11_P_N_3_verdieping_1.pdf	xhSPTmMWlfZhGWOd2gSx/w==
BA_DE STIP - LOT 11_P_N_4_verdieping_2.pdf	dVc9rxk5/saBTD89/G6/LQ==
BA_DE STIP - LOT 11_P_N_5_dak_v2.pdf	NfAdPBG5+mGB1sqEbb8MsA==
BA_DE STIP - LOT 11_S_N_1_snedes AA.pdf	dVwl6Q+3+5qa5e5mLRTaSQ==
BA_DE STIP - LOT 11_S_N_2_snedes BB.pdf	dpo0kMPKvdpcbfzsBsD52w==
BA_DE STIP - LOT 12_G_N_01_NW gevel.pdf	y/du6MNYxOc+5OV3c3TYlg==
BA_DE STIP - LOT 12_G_N_02_NO gevel.pdf	Vk3IT66krzuop+p01kHf1w==
BA_DE STIP - LOT 12_G_N_03_ZO gevel fietsenberging.pdf	0YCdl8g1i6A85S11kc0tlg==
BA_DE STIP - LOT 12_G_N_04_ZW gevel binnentuin.pdf	Za9eyAjrzi9LqiVlxcNATQ==
BA_DE STIP - LOT 12_G_N_05_ZO gevel binnentuin.pdf	xSH50+4I9XTETq6RMDotJw==
BA_DE STIP - LOT 12_G_N_06_ZW gevel.pdf	hAL6WxQeflmMikj4i3OYHA==
BA_DE STIP - LOT 12_L_N_01_Legende.pdf	cmgRmigd8tvutgJxeun7A==
BA_DE STIP - LOT 12_P_N_01_Grondplan +0.pdf	WzHPckP41x0cHcncQnN14A==
BA_DE STIP - LOT 12_P_N_02_Grondplan_1.pdf	oh9K5I9+TJfhunhAihN3mw==
BA_DE STIP - LOT 12_P_N_03_Grondplan_2.pdf	gqcCzTcB6p3e7oU5AqWbMg==
BA_DE STIP - LOT 12_P_N_04_Grondplan_3.pdf	wsQwKMV0bb5W3H9Ro7vmXQ==

BA_DE STIP - LOT 12_P_N_05_Dakplan.pdf	vsbhVZIIKvOGnVvtbBi7pg==
BA_DE STIP - LOT 12_P_N_06_Fundering_riolering.pdf	7A9xj3Mzp0rH2ASszLcgzw==
BA_DE STIP - LOT 12_S_N_01_Snede A.pdf	3+KrUxXfcrm7bOdRepMGIA==
BA_DE STIP - LOT 2_G_N_01_Voorgevel.pdf	waEhtIjgEnqj0ldswuODvA==
BA_DE STIP - LOT 2_G_N_02_Zijgevel links.pdf	ARGoOjTRZbTO9cd7oydwkQ==
BA_DE STIP - LOT 2_G_N_03_Achtergevel.pdf	eH1aPP2GC7LGkQt2QvpvDA==
BA_DE STIP - LOT 2_G_N_04_Zijgevel rechts.pdf	epZ4BZWtSBdwzqDW53uVMA==
BA_DE STIP - LOT 2_G_N_05_Achtergevel_met fietsenberging.pdf	lumOhdKwD8cB79Kdl6wDrg==
BA_DE STIP - LOT 2_L_N_01_Legende.pdf	svNEc5VOtHrKepDg00ek9Q==
BA_DE STIP - LOT 2_P_N_01_Fundering_riolering.pdf	/8X0dTx8biMGPnz6EecoVA==
BA_DE STIP - LOT 2_P_N_02_Grondplan +0.pdf	CCaFsqhCI2k5YlwBNBTKnA==
BA_DE STIP - LOT 2_P_N_03_Grondplan_1.pdf	36y1kTkxQovig87htASpng==
BA_DE STIP - LOT 2_P_N_04_Grondplan_2.pdf	+xZI8UhSyRvPUesIL7Buxg==
BA_DE STIP - LOT 2_P_N_05_Dakenplan.pdf	MkqclT+puPuCMt6bOWSKoA==
BA_DE STIP - LOT 2_S_N_01_Snede A.pdf	YJkCji/TNe7/nuXnzBFjlg==
BA_DE STIP - LOT 2_S_N_02_Snede B.pdf	7ECwQlktMw+Zt+CHD3oQ2w==
BA_DE STIP - LOT 2_S_N_03_Snede B_.pdf	TqG7u2Pv2mj70nPEiZEd5w==
BA_DE STIP - LOT 2_S_N_04_Snede C.pdf	OhbsVCUwwqO+ywawrxl+mA==
BA_DE STIP - LOT 2_S_N_05_Snede C_.pdf	ql2+BWvrQOV0e2TuJlBERQ==
BA_DE STIP - LOT 2_S_N_06_Langdoorsnede.pdf	ql4jGC0L8EZYbjUB7HJNOg==
BA_DE STIP - LOT 3_G_N_1_voorgevel.pdf	V/3iVNkUcRD+VuMw/K6leg==
BA_DE STIP - LOT 3_G_N_2_achtergevel.pdf	ygyLIQZj1bUYjx+op23xYg==
BA_DE STIP - LOT 3_G_N_3_zijgevel links.pdf	H/e3mB8Wc0wA5XJPDuT1RA==

BA_DE STIP - LOT 3_G_N_4_zijgevel rechts.pdf	dCspczBHdlcnvsim1AXXMg==
BA_DE STIP - LOT 3_L_N_1_legende.pdf	cUEpfFTC/HV4n2bNXUw3Cw==
BA_DE STIP - LOT 3_P_N_1_riolering -1.pdf	vo8r9j8Ovbh5eq4SJW2gcQ==
BA_DE STIP - LOT 3_P_N_2_gelijkvloers.pdf	zmHUoq9asAtQri80z+41PA==
BA_DE STIP - LOT 3_P_N_3_verdieping +1.pdf	BKJ4KR99xzc9DInIqluMRw==
BA_DE STIP - LOT 3_P_N_4_verdieping +2.pdf	c3w6Lo53omV3+ejunM5Exg==
BA_DE STIP - LOT 3_P_N_5_dak.pdf	A0cmfdFO4QJKh/r11Voq9g==
BA_DE STIP - LOT 3_S_N_1_snedede A1.pdf	BYDIx5sSe+fc9S86v59+hQ==
BA_DE STIP - LOT 3_S_N_2_snedede A2.pdf	9NMWeTDOQ8hzzG3trhmR+w==
BA_DE STIP - LOT 4_G_N_1_noordwest_v2.pdf	4p0/VK1+kptsOfk0HMKuXA==
BA_DE STIP - LOT 4_G_N_2_zuidoost.pdf	8+s/zrxfrVMFSmUchDtpw==
BA_DE STIP - LOT 4_G_N_3_zuidwest.pdf	N3sJY3XI+GaEJSm7x3V6hA==
BA_DE STIP - LOT 4_G_N_4_noordoost_v2.pdf	VGrIFgYCla2rXitJUS0UIQ==
BA_DE STIP - LOT 4_L_N_1_legende.pdf	laOn41K0zDFyggfcDxU7Aw==
BA_DE STIP - LOT 4_P_N_1_riolering.pdf	skpUstZKplfMB7oeCWR98A==
BA_DE STIP - LOT 4_P_N_2_parking_v2.pdf	y/DyDgkp/JILTjAk08N3Lg==
BA_DE STIP - LOT 4_P_N_3_gelijkvloers.pdf	XjadII7A+8+qQGKmV9Td0Q==
BA_DE STIP - LOT 4_P_N_4_verdieping +1_v2.pdf	4R8L9HaXW9Yu9oW1gBCndA==
BA_DE STIP - LOT 4_P_N_5_verdieping +2_v2.pdf	leOdv40AclPcez05ORoS5Q==
BA_DE STIP - LOT 4_P_N_6_dak.pdf	sQAKiZ8u4y9NUvhja1q30w==
BA_DE STIP - LOT 4_S_N_1_snedede AA.pdf	pp9yPK+zOuGMixAGtkMKGQ==
BA_DE STIP - LOT 4_S_N_2_snedede BB.pdf	wocvw6vatRFdFr37fl8gtg==
BA_DE STIP - LOT 4_S_N_3_snedede CC.pdf	xXr7nnPubbeNXmEhKCFx+Q==

BA_DE STIP - LOT 6_G_N_1_noordwest.pdf	sEhrkEhlo3WT7nPMYTbBdw==
BA_DE STIP - LOT 6_G_N_2_zuidoost.pdf	BrNaLnmEXqk1Wacy40TUMg==
BA_DE STIP - LOT 6_G_N_3_zuidwest.pdf	RDxD7RDz5Xo8UELBej77Rw==
BA_DE STIP - LOT 6_G_N_4_noordoost.pdf	gwA4ua7tTIUs5JuXak7flw==
BA_DE STIP - LOT 6_L_N_1_legende.pdf	1fXIpgGeAJOrvb9LYRHzBA==
BA_DE STIP - LOT 6_P_N_1_riolering_v2.pdf	NFidhEZ/54DMqzfuhgu7BQ==
BA_DE STIP - LOT 6_P_N_2_gelijkvloers.pdf	iJavWalAPvvpkyiGumPZ2Q==
BA_DE STIP - LOT 6_P_N_3_verdieping_1.pdf	Snr5YCSl2SdTjs9JDkw6sA==
BA_DE STIP - LOT 6_P_N_4_verdieping_2.pdf	WnG5Ckg3jwEogjbiNjpmNw==
BA_DE STIP - LOT 6_P_N_5_dak.pdf	GKuy0vXGE4LXjRI4AlviGg==
BA_DE STIP - LOT 6_S_N_1_snedes AA.pdf	FYoqjVBR4WwzbT4a2K6BQw==
BA_DE STIP - LOT 6_S_N_2_snedes BB.pdf	R07HXwMGWCkdawmF9Mc1aQ==
BA_DE STIP - LOT 7_G_N_1_voorgevel.pdf	7XNgkA/JGpAApCAnWE3UCw==
BA_DE STIP - LOT 7_G_N_2_achtergevel.pdf	lsgW0DZkwnlaG48+DkUp5w==
BA_DE STIP - LOT 7_G_N_3_zijgevel links.pdf	Fnv6yWJhAbg/5Vfs1IFueg==
BA_DE STIP - LOT 7_G_N_4_zijgevel rechts.pdf	9hj4IRJlvvf7/ISJpyRJuQ==
BA_DE STIP - LOT 7_L_N_1_legende.pdf	Y1qGItyWaRgfPIDASEK7IQ==
BA_DE STIP - LOT 7_P_N_1_riolering -1.pdf	inPlsYG/91+KpWF3WvH9SQ==
BA_DE STIP - LOT 7_P_N_2_gelijkvloers.pdf	Ks9XU6D2C1WfXQ58PnY9Bg==
BA_DE STIP - LOT 7_P_N_3_verdieping +1.pdf	y2CkAUIErI/Qqaxkf7WTnA==
BA_DE STIP - LOT 7_P_N_4_verdieping +2.pdf	fRNI3Kt/nnuEkDj5G09wxw==
BA_DE STIP - LOT 7_P_N_5_dak.pdf	IXb5FbGS/v9feW+Zm7GEYA==
BA_DE STIP - LOT 7_S_N_1_snedes A1.pdf	BePIWO2P2hB0TgflbxVvHg==

BA_DE STIP - LOT 7_S_N_2_snedes A2.pdf	X8bZZ7Fbnq0H1caWaN+XWg==
BA_DE STIP - LOT 7_S_N_3_snedes A3.pdf	9/xxDi294PlaPfMRTnbJxg==
BA_DE STIP - LOT 7_S_N_4_snedes A4.pdf	UZKKG6+aRDh1zllr7Cp5TA==
BA_DE STIP - LOT 7_S_N_5_snedes A5.pdf	C0fi+DeLI91TBmlqwmfnKg==
BA_DE STIP - LOT 7_S_N_6_snedes A6.pdf	x6JMJE8clldQiC6RVr9trg==
BA_DE STIP - LOT 8_G_N_1_noordwest_v2.pdf	RwOjTve15f1r+QiE8EIOig==
BA_DE STIP - LOT 8_G_N_2_zuidoost.pdf	8Ods8GIsckJ1Dz/07CK/jw==
BA_DE STIP - LOT 8_G_N_3_zuidwest.pdf	Vs5OWwTxrCmltRshb/ktJw==
BA_DE STIP - LOT 8_G_N_4_noordoost_v2.pdf	A0DolK1Z18hpbBhBCoyhSw==
BA_DE STIP - LOT 8_L_N_1_legende.pdf	ToQjzY0GkRqpR87x2Do/fQ==
BA_DE STIP - LOT 8_P_N_1_riolering.pdf	/ebR9vbpwViE1kKsvM19ug==
BA_DE STIP - LOT 8_P_N_2_parking_v2.pdf	ERik1UV1Snpdc7eun99Ldg==
BA_DE STIP - LOT 8_P_N_3_gelijkvloers_v2.pdf	IGj7gWA4/oGaZD8ySAFL9A==
BA_DE STIP - LOT 8_P_N_4_verdieping +1_v2.pdf	c/W1SVRePWHFHHzpHl4em1A==
BA_DE STIP - LOT 8_P_N_5_verdieping +2_v2.pdf	ZkmuhZRHhBfZA++qFpcRWw==
BA_DE STIP - LOT 8_P_N_6_verdieping +3_v2.pdf	v+j6yuGC0leT6l70qAAYIQ==
BA_DE STIP - LOT 8_P_N_7_dak.pdf	aiMR0hGhr6jppHcbf/OvbQ==
BA_DE STIP - LOT 8_S_N_1_snedes AA.pdf	VwaOMXmHLnjZGnya1Z90Aw==
BA_DE STIP - LOT 8_S_N_2_snedes BB.pdf	o5xv4uX5QQNRbP9qqhc+fg==
BA_DE STIP - LOT 9_G_N_01_ZO Gevel binnentuin.pdf	141NUcXdjPpAEn0uy+h5lw==
BA_DE STIP - LOT 9_G_N_02_NO Gevel binnentuin.pdf	CyPlQavolpDF5HoQjWOZ4g==
BA_DE STIP - LOT 9_G_N_03_ZO Gevel inkomzone.pdf	8FgkS9UbwJwIX1yhJFHmow==
BA_DE STIP - LOT 9_G_N_04_ZW Gevel Inkomzone.pdf	rhEOPaHJhtTpjnYFIJCWhw==

BA_DE STIP - LOT 9_G_N_05_NW Gevel Publiek park.pdf	lyj1pRD9NR0x0ueZE+vCMg==
BA_DE STIP - LOT 9_G_N_06_NO Gevel.pdf	VvllANpMqj5ux2AfCWyClg==
BA_DE STIP - LOT 9_L_N_01_Legende.pdf	HOPn6MJT7AEhOUmD2Ko5yQ==
BA_DE STIP - LOT 9_P_N_01_Funderings- en rioleringsplan.pdf	o5HSdY7Xk5Po1BVZ5Nn/wA==
BA_DE STIP - LOT 9_P_N_03_Grondplan - 0_5.pdf	0W0LkZYOX/YyWioBCPGD8g==
BA_DE STIP - LOT 9_P_N_04_Grondplan +0,5.pdf	vwyshxdwU+1zXHkYmg/1BQ==
BA_DE STIP - LOT 9_P_N_05_Grondplan _1_5.pdf	BXC1GAxLdoJKMcNpY6kRRw==
BA_DE STIP - LOT 9_P_N_06_Grondplan _2_5.pdf	dunodjngxlJevhbZFC+eKA==
BA_DE STIP - LOT 9_P_N_07_Grondplan _3_5.pdf	0DxMA2x/065X3Vgae55P8g==
BA_DE STIP - LOT 9_P_N_08_Dakenplan.pdf	jwgX/cWM9iISI8SoJO68hg==
BA_DE STIP - LOT 9_S_N_01_Snede A.pdf	4OU0GjUDdd9yeFljSIFfmw==
BA_DE STIP - LOT 9_S_N_02_Snede B.pdf	fCA9WfKXF6+xd+B9c1Yb4w==
BA_DE STIP - PARKING_L_N_1_legende.pdf	ThHksMxVrHc2LrosVpTVIA==
BA_DE STIP - PARKING_P_N_1_verdieping - 1_v2.pdf	lhrpNNcdTJayXYOEglgxeA==
BA_DE STIP - PARKING_S_N_1_snede AA_v2.pdf	FVCbHRREFU+sTycem+4GCg==

SBM0166_Ecowijk_Beeldkwaliteitsplan

27 juni 2019 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT **Team Stadsbouwmeester**
CONTACTPERSOON **Annelies Neyens**

PROJECTNAAM **Ecowijk Gantoise _ Beeldkwaliteitsplan**
ONTWERPER **BUUR**
OPDRACHTGEVER **SoGent - DMS**
LIGGING



SITUERING

In Gentbrugge maken de terreinen van het voormalige Ottenstadion en de tennis- en hockeyclub La Gantoise plaats voor een nieuwe, kindvriendelijke woonwijk met wijkpark. Sogent ontwikkelt er samen met een private ontwikkelaar DMS de Ecowijk Gantoise, met een 300-tal woningen. Zowel Sogent als de private projectontwikkelaar zullen elk op hun gronden woningen laten bouwen. Voor het bewaken van een integrale en kwalitatieve visie voor de wijk, werkten de partners samen aan een inrichtingsplan. Dit plan diende als basis voor de verkavelingsvergunning die in 2017 werd verleend.

In het kader van het indienen omgevingsvergunningsaanvraag voor het openbaar domein wordt het beeldkwaliteitsplan voorgelegd aan de Kwaliteitskamer. Pas na verlening van deze vergunning zal worden overgegaan tot de deelprojecten van de woningen.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: verkavelingsproject met 300 entiteiten in woonwijk
- > KADER: inrichtingsplan met beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan (BKP) focust op drie fronten, namelijk het openbaar domein, de bebouwing en de private buitenruimte. Het document is erg belangrijk gezien de verschillende betrokken partijen op elk vlak. Het BKP heeft erg waardevolle insteken en wordt met eenvoudige regels opgemaakt, maar laat hierdoor ook veel ruimte.

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

1. Afsprakennota

De Kwaliteitskamer wijst op het belang van een goede afsprakennota, als juridische grondlegger tussen partijen. Daarin moeten ook afspraken opgenomen worden om de noodzakelijke vrijheid te omschrijven: gewijzigde inzichten moeten bespreekbaar kunnen zijn, maar moeten gedeeld en gedragen zijn. Hierin is een overkoepelende hand echter noodzakelijk, hier speelt de stadsbouwmeester en kwaliteitskamer graag een rol.

2. Beeldkwaliteitsplan bebouwing

De doorvertaling vanuit het inrichtingsplan naar richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de architectuur is gebaseerd op drie uitgangspunten namelijk volumetrie (plat dak), kleur (oranje-bruin), en materiaal (baksteen). Nuances zijn mogelijk in het schrijnwerk, voegwerk, verband. Lichte structuren (borstweringen, wintertuinen, fietsenstallingen,..) worden voorzien in wit metaal.

a. Steen

De Kwaliteitskamer oordeelt dat eenvormigheid nuttig kan zijn, maar is niet overtuigd dat voor elk volume dezelfde steen moet worden gebruikt. Een schakering of redenering in plaats van vaste kleur of typesteen kan beter werken. Nuances op de basistoon moeten mogelijk zijn maar wel vertrekken vanuit en redeneren met de basissteen vanuit de architecturale keuze. Dit vraagt een volgende stap in het BKP, er moet worden vermeden dat baksteenkleuren aanleiding geven tot afglijding van het BKP. De Kwaliteitskamer oppert vanuit de idee vanuit circulair bouwen de gesloopte bakstenen te hergebruiken als accentsteen.

b. Voorgond vs annex en achtergrond

De Kwaliteitskamer oppert nuancering te zoeken in de beeldbepalende voorgond elementen en accenten versus de achtergrond. Ontwerpers moeten hier uitspraken over doen. De Kamer ziet dit toegepast op bijvoorbeeld de hoofdvolumes versus de annexen zoals loggia of fietsenberging. In het BKP zoeken deze annexen erg de voorgond, de Kamer oppert deze te laten opgaan in de architectuur.

Hierom kan opnieuw de projectsteen die de basistoon introduceert worden gekozen, en alles wat niet visueel de voorgond moet zoeken te laten aansluiten bij de tint van de basissteen. Accenten zoals de voordeur die op de voorgond komen, worden uitgewerkt in de witte accentkleur. Andere elementen kunnen mee worden uitgevoerd met de basistint of natuurkleuren van het materiaal zelf (waterafvoeren, kroonlijst, dorpels,.. in vb grijs beton, zink).

Het BKP moet gezien worden als een start- of onderhandelingspunt voor de betrokken ontwerpers en in de zoektocht naar nuancering binnen de vooropgestelde logica, moeten afwijkingen telkens gemotiveerd en onderbouwd worden door de ontwerper.

3. Openbaar domein

Omwille van de beheersopties van de stad staan een aantal elementen in het BKP reeds onder druk. Hierdoor kan het zijn dat er veel minder wit zal worden voorzien (fietsnietjes van de stad, standaard verlichtingspalen).

Daarom adviseert de Kwaliteitskamer de redenering van de architectuur toe te passen op het openbaar domein. In dit project met een ecologisch verhaal en sportinsteek, kan ook gezocht worden naar voorgrond versus achtergrond. Zo kan vb een basketring of schommel de voorgrond krijgen binnen de identiteit van de plek als sportveld. Identiteitsbepalend hier zijn de speelaanleidingen in portiekvorm, en de pleintjes. Voor deze elementen is het BKP bepalend en kan en mag er afgeweken worden van de generieke stadseigen materialisatie. Er moet verder worden onderzocht wat identiteitsbepalend is en dus op de voorgrond zal komen in het openbaar domein, en wat zal meegaan met de standaardaanleg en aankleding van het openbaar domein.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking van het project volgens boven aangehaalde punten. De Kwaliteitskamer adviseert de herwerking tijdens een volgende bijeenkomst opnieuw voor te stellen.

SBM0166 - BP - Ecowijk Gantoise

22-6-2023 12:00 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0166 - BP - Ecowijk Gantoise
Bontinck Architecture and Engineering – Areal Architecten – Denc! Studio
Bopro
Tennisstraat 13, 9050,



SITUERING

In Gentbrugge maken de terreinen van het voormalige Ottenstadion en de tennis- en hockeyclub La Gantoise plaats voor een nieuwe, kindvriendelijke woonwijk met wijkpark. Sogent ontwikkelt er samen met een private ontwikkelaar DMS de Ecovijk Gantoise, met een 300-tal woningen. Zowel Sogent als de private projectontwikkelaar zullen elk op hun gronden woningen laten bouwen. Voor het bewaken van een integrale en kwalitatieve visie voor de wijk, werkten de partners samen aan een inrichtingsplan. Dit plan diende als basis voor de verkavelingsvergunning die in 2017 werd verleend. Het beeldkwaliteitsplan werd voorgelegd aan de Kamer midden 2019. Voorliggende bespreking focust op de projectdelen van De Stip.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: verkavelingsproject met 300 entiteiten in woonwijk
- > KADER: inrichtingsplan met beeldkwaliteitsplan

ADVIES

Beeldkwaliteitsplan

Algemeen is onduidelijk voor de Kamer in welke mate voldaan wordt aan het Beeldkwaliteitsplan, naar de kleuren en materialen. De Kamer hanteert en toetst een project steeds aan het beeldkwaliteitsplan indien dat van toepassing is. Ze vraagt dat verder te verduidelijken.

Er wordt door de ontwerpers van De Stip verduidelijkt dat de vele wijzigingen ten aanzien van het verkavelingsplan nog niet duurzaamheidstechnisch en commercieel werden uitgewerkt, ook door de wijzigingen in regelgeving.

De Kamer adviseert het stedenbouwkundig beeld overeind te houden, door een duidelijke volumetrie, beperkte uitzonderingen en een eenvoudige architectuur. Een heldere dakrand, scherpe detaillering, ramen, neggen en plinten die de basisprincipes ondersteunen. De veelheid aan uitzonderingen kunnen dat sterk verstoren. De Kamer refereert naar het sociaal woonproject Heideberg van BOB361, dat sterk en sereen werd opgebouwd vanuit een eenvoudige en verzorgde volumetrie.

Kleurstelling en materialisatie

Voor de Kamer is onduidelijk hoe alle kleuren van de gebouwen samenvallen, indien elk gebouw met een eigen kleur gedetailleerd wordt zal het geheel mogelijks vallen. Het gaat niet over typekleuren, maar wel over de veelheid in accentkleuren terwijl het Beeldkwaliteitsplan spreekt van een vast accentkleur RAL 9016. De Kamer adviseert de ontwerpers van De Stip onderling in overleg te gaan, duidelijke afspraken te maken en ook af te stemmen met Sogent. Voor de Kamer is de samenhang tussen de verschillende naastliggende en tegenoverliggende gevels van de volumes onduidelijk. Hierop moet verder worden gestudeerd.

De Kamer vraagt het register van het schrijnwerk opnieuw te bestuderen, en de kleuren en palletten in combinatie met de andere volumes fysiek bij elkaar te brengen en te harmoniseren. De veelheid aan diversiteit wordt mogelijks teveel.

Eenzelfde typesteen zou een duidelijke vereenvoudiging zijn in het geheel, diversiteit kan in detaillering worden gevonden. De Kamer vraagt deze oefening secuur op te nemen.

Beheer landschap

Elk perceel heeft een eigen collectief ontworpen voortuin, dat vraagt ook duidelijke afspraken over het beheer. Het collectief landschapsbeeld is cruciaal, het beheer is erg belangrijk. Hier op moet verder worden gewerkt, uitspraken zijn noodzakelijk.

Tuinbergingen

In de tuinbergingen en de zone achteraan de woonblokken ligt nog een grote ontwerpogave, dat geldt voor de hele ontwikkeling. Deze moet voor de Kamer worden opgenomen.

Ecowijk als naam

Een van de bouwstenen in het beeldkwaliteitsplan was het werken met verticale groene gevels, en water en groen. De Kamer ziet in geen enkele gevel of zijgevel de ecologisch waarde die wordt opgenomen. Ze vindt dat bijzonder jammer en dat strookt niet met het Beeldkwaliteitsplan. Wat is eco aan de ecowijk? Dat kan liggen in de klimaatrobustheid, biodiversiteit en klimaatbeheersing. Greenwashing moet worden vermeden. De lat moet hoog gelegd worden en mag niet louter leunen op het openbaar domein. Potentie zit voornamelijk in het collectief, door allerhande vormen van ecosystemen, of vb integratie van vogelkastjes in de architectuur. Er zijn voldoende aanknopingspunten te vinden in het Beeldkwaliteitsplan, maar de Kamer ziet ze te weinig vertaald.

Technieken

De Kamer adviseert de kroonlijsten hoog genoeg te maken om technische installaties en zonnepanelen aan het oog te onttrekken. Bij platte daken dienen ze uit het zicht te worden geplaatst.

A. LOTEN BONTINCK

1. LOT 4

a) Architectuur en volumetrie

De Kamer begrijpt de basisintentie van het architecturaal idee, maar ze is van mening dat er teveel intenties samenkomen. In het volume worden happen gehaald, er zijn de ramen, balustrades, lijstwerk, nissen, neggen,.. De Kamer adviseert meer hiërarchie te zoeken, zodat het volume markanter kan voorkomen.

Het volume dat oorspronkelijk 5 bouwlagen had wordt door de dading afgeknot naar 3 bouwlagen.

De Kamer ziet architecturaal mogelijkheden, door het dakje vol te maken, zodat het gebouw meer aanwezigheid kan hebben in minder suburbaan wordt. Het volume mag niet verder afbrokkelen.

Ook de terrassen worden verschillend opgebouwd, ze adviseert ze allemaal in te duwen voor meer eenvoud, en met Franse ramen voor meer eenheid. Het beeld zal rustiger worden door de ingrepen te vereenvoudigen.

b) Inrit naar ondergrondse parking

De parkinginrit aan zijde buur creëert volgens de Kamer een obstructie. Ze adviseert deze te herbestuderen en te schuiven in functie van vriendelijk buurschap. Indien ze een meter kan opschuiven zal ze volledig overbouwd zijn. Dienst Stedenbouw ondersteunt dit eveneens, juridisch en architecturaal is het beter de inrit integraal onder het gebouw te schuiven.

LOT 6

a) Planopbouw

Voor de Kamer is bij wonen aan een park of woonerf (en dus niet aan een straat), het ontwerp

van de interactie tussen binnen en buiten cruciaal. Het gaat over de relaties van het wonen tot het erf, de potentiële interactie en welke elementen daarvoor kunnen worden ingezet.

Het plan is in die zin nog vreemd, door de hoogteverschillen, de keuken ligt lager dan het maaiveld boven, waar net een zitbankje wordt voorzien. Het is positief dat daarover werd nagedacht, maar de Kamer is niet overtuigd door het antwoord in het ontwerp. De Kamer adviseert de menselijke relatie in maquette te testen, op schaal 1/10. Bewoners mogen niet het gevoel krijgen in een put te wonen. De continuïteit van het leven van binnen naar buiten moet ook omgekeerd worden bestudeerd.

De Kamer suggereert de eerste ruimte op dezelfde vloerpas te voorzien als het maaiveld, en de keuken te schuiven, waarbij de eerste ruimte de eetplaats kan zijn. De keuken hoeft niet altijd de eerste schakel te zijn. Het schrijnwerk kan zich daarop afstemmen. De Kamer refereert naar een woning van Mys Bomans, waar de eerste ruimte werd ingericht als hal en speelruimte. In het voorstel kan de klassieke connotatie van een hal anders worden benaderd door de eigenheid van de context meer uit te spelen. De hele gevel zou kunnen worden opengevouwd.

b) Volumetrie

De Kamer begrijpt dat de dading twee gaten vraagt voor de opbouw van de volumetrie, maar goede publieke ruimte is gebaat met een eenvoudige afboording van de bebouwing. De Kamer adviseert het volume verder te versoberen en repetitiever te houden. Ze adviseert bijgevolg identieker te werken, rechter te metsen en de standpijpen in te zetten voor ritmering. Zo krijgt de bebouwing een bescheiden voorkomen, als achtergrond of 'decor' rond het park zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan.

LOT 8

a) Architectuur

De Kamer herneemt een aantal opmerkingen, ze mist hiërarchie en de juiste klemtonen in functie van de architectuur. De horizontale en verticale elementen strijden, ook tektonisch, met elkaar. Er zijn teveel verschillen en de diversiteit is te druk. De Kamer adviseert te vereenvoudigen en te uniformiseren. Door de ingrepen te linken aan de functies, vb keramisch materiaal inzetten aan de inkomsten en stijglijnen om ze mee te benadrukken.

LOT 11

a) Kroonlijst

Volgens de Kamer ligt ook hier eenvoud in het repetitiver doortrekken van de kroonlijsten, ze adviseert deze allemaal gelijk te zetten en consequent aan dezelfde zijde terrassen te maken. Daarbij moet goed worden nagedacht over de tussenschotten, deze worden beter niet als schot voorzien maar vb in afgerond metselwerk, met vinnen erin.

b) Fietsenkast

Het terras aan de voorzijde is volgens de Kamer erg fijn. Volgens Dienst Stedenbouw mag geen constructie aan de voorzijde in de voortuin. De Kamer suggereert de terrasplaat iets te verhogen en eronder de fietsen te stallen, op de bouwlijn en met een opstand. Deze kan worden ingezet als afscherming van de terrassen. Deze moeten deel uitmaken van de architectuur, dus best met een kroonlijst en deksteen en eronder de fietsen.

Daarnaast adviseert de Kamer ook tegen terrasscheidingen aan straatzijde, schotten moeten worden vermeden. Ze oppert dat meer in de omgevingsaanleg en bomen te voorzien.

c) Voordeuren en entree

De voordeuren zijn niet allemaal gelijk door het oneven aantal, ze adviseert minder verschil te maken, en de trapjes te bundelen per twee woningen.

B. LOTEN AREAL

De Kamer is van mening dat gebalanceerde en kwalitatieve volumes worden voorgesteld. De vormentaal wordt gerationaliseerd. De Kamer vindt de dubbele deur een bijzonder motief die collectiviteit introduceert tussen twee gezinnen. De zaken worden groot gemaakt en dat is bijzonder. De ramen zijn groot, goed in proportie, en op maat van het volume. Ze adviseert de ambities vol te houden en de randen ook zo te realiseren.

1. LOT 1

a) Kroonlijst

Er werd in deze rij ook meer gezocht op de verspringende delen, het volume is meer aritmisch. De onregelmaat is hier dwingender door de dading. De Kamer vraagt voor dit volume verder te bestuderen wat mogelijk is in functie van ritmiek en eenvoud.

2. LOT 3

Volgens de Kamer zijn ramen tot op de grond van grote kwaliteit voor de sociaal economische functie.

3. LOT 7

a) Volumetrie

Het dansen van het volume wordt in deze rij slim ingezet doordat ze schaalvergroterend werkt, binnen een duidelijke ritmiek met regelmaat en leesbaarheid.

De Kamer is niet geheel overtuigd van de voeg tussen de woningen, in functie van de schaal van het gebouw. Ze zou minder diep kunnen en de schaduw minder sterk zodat het geheel meer overkomt als een groot huis.

b) Hoek

Op de hoek is het geheel minder leesbaar, doordat zaken samenkomen, zoals de trap naar de ondergrondse parking zonder afscheiding met het openbaar domein. Dat zorgt voor een verkleining die niet in de algemeen architectuur wordt opgelost. Daarnaast is de Kamer niet overtuigd van de directheid, het is logischer de circulatie naar de ondergrond via een hal op te lossen.

Volgens de Kamer moet de hoek massiever, dit is een belangrijke hoek in het stedenbouwkundig plan. Het terras wordt beter inpandig opgelost.

c) Hoekwoning

Vlak naast de toegang naar de ondergrond wordt een slaapkamer voorzien van de unit, dat is weinig kwalitatief. De Kamer adviseert een duplex- of triplexwoning. Onderzoeksvraag is welk woning nog in het volume past.

d) Fietsen

De fietsenstallingen worden collectief onder het gebouw voorzien, volgens de Kamer en Dienst Stedenbouw is dat niet logisch vanuit het fietsbezit en beheer. Principe van Stad Gent is het fietsgebruik boven het autogebruik stimuleren, en zeker voor eengezinswoningen. Er Dienst Stedenbouw wijst erop dat de tuinbergingen niet over de hele breedte van de kavels mogen. Bovendien wordt het kruiwagenpad daardoor heel gesloten. In de tuinbergingen en de zone achteraan ligt nog een ontwerpogave, deze moet voor de Kamer worden opgenomen. Ze kan stukken gesloten en gedeeltelijk translucient zijn.

Keerbewegingen voor fietsers vragen verharding, de Kamer oppert de tuinbergingen te draaien en spiegelen, als een dak met schuifdeur.

In collectiviteit in de kelder kan ruimte worden voorzien voor de duurdere fiets, via box of ander huursysteem. De dagdagelijkse fietsen vragen een goede oplossing dichtbij de woningen.

In de tuinbergingen en de zone achteraan ligt nog een ontwerpogave, dat geldt voor de hele ontwikkeling. Deze moet voor de Kamer worden opgenomen.

C. LOTEN DENC! studio

1. LOT 2

Geen bijzondere aandachtspunten.

2. LOT 9

De Kamer pleit voor het verzachten van het materialenpalet in lijn met het Beeldkwaliteitsplan, en het vermijden van staalstructuren. Voor blok 9 ziet de Kamer een issue voor de terrassen, ze oppert meer hout te gebruiken, zoals in het project in Sint-Niklaas.

a) Opbouw plint en terras

De Kamer heeft geen bedenking bij het hoger gelegen terras, dat heeft zijn voordelen vanuit de woonkwaliteit. Maar door de verhoging ligt een belangrijke uitdaging in de trap, toegang en opbouw van de plint. Ofwel kan daglicht worden gemaakt voor de fietsenstalling (positief), maar de Kamer maakt zich zorgen over de brede gesloten zone en de afwerking onder de terraszone.

Bovendien ligt de private voortuin op de parkeerbak, bewoners zullen de trapjes als voordeur gebruiken. Het beeld is in daarom verwarrend. De structuur is licht bedoeld, maar is zeer aanwezig met afhangende borstwering. Bijkomend is er de band die bijkomend het zicht zal wegnemen. Dat levert een verkooide structuur op aan een private voortuin. Volgens de Kamer is dat weinig genereus en het beeld onvoldoende gecontroleerd. De visuele rust is voor de Kamer nog onduidelijk. Het is een complexe gevel die veel rollen moet opnemen.

b) Tuin

Onduidelijk is of de lager gelegen private tuin collectief beheerd zal worden. Individuele verrommeling valt moeilijk te beheersen voor het beeld.

c) Lezing entree

Bovendien is de lezing van de collectieve voordeuren nog onduidelijk.

3. LOT 10

a) Kroonlijst

De Kamer ziet een onregelmatig verband in de afzakking bij de kroonlijst, ze adviseert verder te vereenvoudigen en te versoberen. Bijvoorbeeld per twee woningen, en de dubbele deur samen te nemen per afzakking.

b) Schrijnwerk

In de diversiteit van de ramen gebeurt nog te veel, de Kamer adviseert het beeld te verruigen in lijn met het Beeldkwaliteitsplan. In de sobere volumetrie en tektonisch van het metselwerk gaat veel aandacht naar de ramen. Dat is dus een bijzonder thema en vraagt detailstudie. De speelsheid wordt in het voorstel anekdotisch. Bijzonderheden moeten goed worden onderzocht, ze kunnen de woonvreugde etaleren. De Kamer oppert een taatsraam, dat naar buiten draait, of ramen met een luik aan de slaapkamer, of onderverdeling. Daarbij moeten goed worden nagedacht over de materialisatie van invulpanelen, deze moet mee het geheel kwalitatief en mooi houden.

c) Aansluiting op de straat

Hoe het project aan de straat staan met het lage muurtje is mooi en slim ontworpen.

4. LOT 12 - 11 app

Het is positief dat het gebouw van een dak en beëindiging wordt voorzien. De intenties zitten algemeen goed. De diepte is positief, een vlakkere architectuur heeft het risico terug banaler te worden.

De plint oogt nog niet geheel gecontroleerd, in het midden is een partij zonder latei.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking volgens bovenstaand opgesomde aandachtspunten. Voor het bespreken van updates kunnen afspraken gemaakt worden met Dienst Stedenbouw en Team Stadsbouwmeester, waarna een vervolgsessie kan worden vastgelegd.

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.