



2024_CBS_09404 OMV_2023141461 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een gefaseerde nieuwbouw van een woonzorgcentrum en bijhorende omgevingsaanleg, de afbraak van het oud gebouw WZC en het rooien van bomen, het veranderen van de exploitatie van een woonzorgcentrum en het exploiteren van een tijdelijke bemaling tijdens de bouwfase - met openbaar onderzoek - Hogeheerweg, Loofblommestraat en Oudeheerweg, 9051 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepenen; Sofie Bracke, schepenen
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; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

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 en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

ZORG-SAAM ZUSTERS KINDSHEID JESU VZW met als contactadres Onze Lieve Vrouwstraat 23, 9041 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023141461) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 december 2023.

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

- Onderwerp: een gefaseerde nieuwbouw van een woonzorgcentrum en bijhorende omgevingsaanleg, de afbraak van het oud gebouw WZC en het rooien van bomen, het veranderen van de exploitatie van een woonzorgcentrum en het exploiteren van een tijdelijke bemaling tijdens de bouwfase
- Adres: Hogeheerweg 10, Loofblommestraat 2, 4, 8, 10, Oudeheerweg 3 en 5, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie D nrs. 160N, 160S, 176K, 177X, 177F, 177W, 177B2, 177D2, 177C2, 177Y, 183Y, 187T, 190M2, 190K2, 190B2, 190N2 en 196T

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 maart 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 augustus 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.

Situering en bestaande toestand

Het projectgebied situeert zich in de kern van Sint-Denijs-Westrem en heeft betrekking op een zorgcampus gesitueerd tussen de Oudeheerweg, de Loofblommestraat en de Hogeheerweg. Op het domein zijn een kinderopvang, lagere school, woonzorgcentrum en assistentiewoningen terug vinden.

De lagere school (Basisschool Sint Paulus) situeert zich aan de westelijke zijde van de campus. De kapel van het voormalige klooster bleef behouden en is heringericht tot overdekte speelplaats voor de lagere school. De leegstaande gebouwen van de voormalige middelbare school vormen mee het driehoekvormig bouwblok aan de westelijke zijde van de zorgsite. Aan de oostzijde is het 'Woonzorgcentrum Zonnehove' van VZW Zorg-Saam Zusters Kindsheid Jesu gesitueerd. In de jaren 1970 werd een woonzorgcentrum voor 65 ouderen opgetrokken centraal in de kloostertuin. Dit volume bestaat uit 4 bovengrondse en 1 ondergrondse verdieping. De voetafdruk van de vleugel bedraagt 2085 m². Het gebouw wordt ontsloten via de Loofblommestraat, waar zich ook een (bovengrondse) parking voor het gebouw bevindt. De tweede, meer recente vleugel, situeert zich langs de Oudeheerweg en beslaat een oppervlakte van 1710 m². Deze vleugel omsluit een binnentuin (560 m²) en telt 1 ondergrondse en 2 bovengrondse verdiepingen. Beide vleugels zijn verbonden op de gelijkvloerse en op de eerste verdieping. Het resterende gedeelte van de kloostertuin wordt gekenmerkt door het voorkomen van meerdere bomen.

In het huidige woonzorgcentrum Zonnehove zijn er 136 wooneenheden, waarvan 95 met een bijzondere erkenning als rust- en verzorgingstehuis (RVT), en 5 plaatsen voor kortverblijf. De

voorziening biedt verzorging en begeleiding aan (zwaar) zorgbehoevende en semi-valide ouderen, een groep met een hoge zorggraad. Er zijn 4 afdelingen waarvan 2 beveiligde afdelingen voor ouderen met dementie.

Eind 2014 werd het aanbod van de site aangevuld met 27 assistentiewoningen (GAW), De Drie Linden aan de Hogeheerweg met hierachter een maaiveldparking.

Aan de zijde van de Oudeheerweg bevindt zich een bestaand schoolgebouw met aanpalend de directeurswoning (zusterwoning). Aan de Loofblommestraat bevinden zich drie bestaande eengezinswoningen met links hiervan het Gildenhuis en een openbare parking.

De site is deels opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed als 'Klooster, school en ouderlingentehuis van de zusters van Sint-Vincentius-à-Paulo'.

Samenvattende beschrijving: "Klooster, school (Instituut Heilige Theresia) en ouderlingentehuis van de zusters van Sint-Vincentius-à-Paulo, gesticht in 1827. Eveneens tot het complex behorend behouden neogotisch huis van de directeur (Oudeheerweg nummer 5) daterend van 1900 (gevelsteen)." Voor de aanduiding en de volledige beschrijving, zie:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/26880>

Inrichtingsplan

Voor de ontwikkeling van deze site werd een **inrichtingsplan** opgemaakt (**WZC Zonnehove en ontwikkeling van de assistentiewoningen op het terrein van de Sint-Paulusbasisschool**) aangezien zowel de basisschool Sint-Paulus als het woonzorgcentrum Zonnehove oude bestaande gebouwen wensen te vervangen door nieuwbouw. Het inrichtingsplan biedt de mogelijkheid om de volledige zorgsite in samenhang te reorganiseren en nieuwe linken te leggen.

Het inrichtingsplan voorziet 5 zones:

- A. Basisschool Sint-Paulus
- B. Leegstaande schoolgebouwen in hetzelfde het bouwblok als Basisschool Sint-Paulus die onderwerp zullen vormen voor een nieuwbouwproject
- C. Nieuwbouw Woonzorgcentrum Zonnehove
- D. Behoud nieuwste gedeelte Woonzorgcentrum
- E. Bestaande assistentiewoningen 'De Drie Linden'

Tussen het driehoekige bouwblok waar Basisschool Sint-Paulus en de nieuwbouw assistentiewoningen worden gepland enerzijds en de site van WZC Zonnehove anderzijds voorziet het inrichtingsplan een **nieuwe openbare doorsteek** voor zacht verkeer tussen de Loofblommestraat en de Oudeheerweg. De bestaande zorgcampus wordt met deze ingreep doorwaadbaar gemaakt voor fietsers en voetgangers.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de nieuwbouw van het WZC Zonnehove. Dit project wordt gefaseerd uitgevoerd, maar de omgevingsvergunning wordt in één geheel aangevraagd.

Het project betreft in **eerste fase het slopen** van een aantal kleinere gebouwen en aanbouwen op de site: 3 eengezinswoningen aan de Loofblommestraat, de meest oostelijke vleugel van de school met kinderdagverblijf, een serre, een stalling palend aan het Gildenhuis, een

elektriciteitscabine, een straatmuur aan de Oudeheerweg en een overdekte fietsenstalling. De bestaande verharding aan de oostelijke zijde van het WZC, inclusief de parking, inrit en fietsenstalling worden uitbroken. De aanvraag omvat eveneens **het rooien van 23 bomen**. De **eerste nieuwbouwfase** omvat de nieuwbouw van een nieuwe vleugel van het WZC, bestaande uit drie bouwlagen met hierbinnen 89 kamers. In de kelder komt een ondergrondse parking met 50 plaatsen, de grootkeuken en de technische installaties. Deze nieuwbouwfase 1 omvat eveneens een nieuwe omgevingsaanleg rondom het nieuwe WZC, waaronder de brandweerwegenis. Er wordt een nieuwe aantakking gemaakt op de bestaande wegenis voor de brandweer.

In de ondergrondse parking wordt naast parkeerplaatsen ook een fietsenberging voorzien voor 32 fietsen voor personeel en vrijwilligers. De uitrit van de ondergrondse parking komt aan de zijde van de Oudeheerweg.

De **tweede afbraakfase** omvat de sloop van de vleugel van 4 bouwlagen en de omgevingsaanleg rondom het WZC, inclusief de inrit rechts van de directeurswoning met 5 parkeerplaatsen. Het huidige afvalpark tussen de af te breken vleugel van het WZC en de assistentiewoningen De Drie Linden wordt verwijderd. De maaiveldparking van De Drie Linden blijft behouden. Het gebouwdeel op de site van Basisschool Sint-Paulus (perceel 160/S) dat zich op de nieuw te realiseren openbare doorsteek bevindt (zie verder), wordt in deze fase eveneens gesloopt. Deze sloop maakt eveneens deel uit van voorliggende aanvraag. Aan het dossier werd een overeenkomst toegevoegd tussen VZW Zorg-Saam Zusters Kindsheid Jesu en vzw De Broeders van Liefde over deze afbraakwerken. De vrijgekomen gevel zal tijdelijk afgewerkt worden met grijze leien in afwachting van de verdere ontwikkeling van de rest van dit perceel.

De **tweede nieuwbouwfase** bestaat uit het voorzien van een verbindingsvolume tussen de nieuwe vleugel en de patiovleugel met een volume van twee bouwlagen. In deze verbindingsvleugel komt het onthaal, de cafetaria, een kinéruimte, burelen en alle andere ondersteunende functies. De omgevingsaanleg rondom het nieuwe WZC wordt eveneens in deze fase voorzien, met onder meer de onthaalzone aan de zijde van de Oudeheerweg met een padenstructuur, een fietsenstalling, groenaanleg en een plein. Het toegangspad naar de onthaalruimte van het WZC loopt rondom de bestaande directeurswoning die behouden blijft. De brandweerweg volgt hier hetzelfde tracé.

De gevels worden bekleed met gevelmetselwerk in een afwisseling tussen rood genuanceerd metselwerk en groen genuanceerd metselwerk. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium en de balustrades in staal. De vrijgekomen zijgevel van de directeurswoning na afbraak van de Sint-Paulusschool wordt afgewerkt met thermische isolatie en een bepleistering.

De leveringen zullen blijvend gebeuren via de Hogeheerweg over de private toegangsweg langs De Drie Linden. Er is een manoeuvreerruimte voor vrachtwagens voorzien aan de noordzijde van het bestaande patiogebouw die samenvalt met de brandweerwegenis. Het nieuwe WZC heeft een logistieke achtertoegang met loszone ter hoogte van de schakeling met het bestaande patiogebouw.

Het bestaande afvalpark wordt afgebroken en vervangen door een systeem van 4 ondergrondse afvalcontainers (één voor elke fractie restafval, pmd, papier/karton en glas). Dit systeem zal zowel door de assistentiewoningen als het WZC gebruikt worden en is als voorheen bereikbaar voor ophaaldiensten via de Hogeheerweg. Nabij de bestaande parking van De Drie Linden wordt een winterberging/serre geplaatst van 10 m².

Overeenkomstig het inrichtingsplan wordt op de grens van de percelen van enerzijds vzw De Broeders van Liefde (westzijde) en anderzijds vzw Zorg-Saam Zusters Kindsheid Jesu de realisatie van een **nieuwe openbare doorsteek voor zacht verkeer** gepland. Aan het dossier werd een overeenkomst toegevoegd tussen beide partijen over deze nieuwe openbare weg. Beide partijen verklaren zich akkoord met het rooilijnplan en plan kosteloze grondafstand. Een deel van de terreinen van zowel de kant van WZC Zonnehove als van de zijde van de Broeders van Liefde zal kosteloos overgedragen worden aan de stad Gent. Het totale over te dragen terrein tussen de nieuwe rooilijnen is 12 m breed, sluit aan op het doodlopende stuk Loofblommestraat en loopt door tot aan de Oudeheerweg. De totale oppervlakte van het over te dragen terrein bedraagt 1114,9 m². De sloop van het zuidelijke gebouwdeel van de voormalige school in eigendom van de Broeders van Liefde maakt reeds deel uit van voorliggende aanvraag. De aanleg van het meest westelijk deel van de nieuwe openbare weg kan nog niet gerealiseerd worden aangezien hier nog bebouwing staat. De ontwikkeling van het nieuwbouwproject op de gronden van de Broeders van Liefde, inclusief de sloop van de bestaande bebouwing en aanleg van het westelijk deel van de nieuwe openbare weg, zal deel uitmaken van een afzonderlijke omgevingsvergunningaanvraag.

De nieuwe openbare weg zal worden aangelegd voor niet-gemotoriseerd verkeer in combinatie met een brandweerweg (in functie van het toekomstige project op het terrein van de Broeders van Liefde). De wegenis wordt uitgevoerd in geborsteld beton, 4 m breedte en met een tracé in rechte stukken. Voorliggende aanvraag bevat de volledige aanleg van dit nieuwe pad en de onverharde zones erlangs voor wat betreft de eigendom van het WZC aangevuld met het gedeelte ter hoogte van de te slopen vleugel van de middelbare school, nu nog eigendom van de Broeders van Liefde.

De grens tussen privaat en publiek zal over zijn volledige tracé met een duidelijke boordsteen zijn gemarkeerd. Ter hoogte van de sensorische tuin van de dementenafdeling van het WZC (westelijke tuin gericht naar de nieuwe zachte weg), wordt een tuinhek als afsluiting geplaatst. Aan de zijde van de Oudeheerweg wordt een aansluiting voorzien op de bestaande openbare weg, met een borduurverlaging. Aan de zijde van de Loofblommestraat wordt het bestaande doodlopende stuk openbaar domein mee opgenomen in de heraanleg. Ter hoogte van de aantakking op de Loofblommestraat en op de Oudeheerweg worden paaltjes voorzien.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft een aanvraag voor een woonzorgcentrum en een bemaling voor de bouwwerken. Het woonzorgcentrum is reeds vergund sinds 20/12/2007 (1636/E/2).

Door de bouw van de nieuwe vleugel wordt de inrichting uitgebreid/aangepast:

- het lozen van huishoudelijk afvalwater;
- de exploitatie van warmtepompen en koel- en vriescellen;
- de opslag van onderhouds- en poetsproducten (in kleine verpakkingen);
- de exploitatie van stookinstallaties;
- het gebruik van wasmachines en drogers (huishoudelijke aard);
- de uitbating van een woonzorgcentrum.

Voor de nieuwbouw zal een bemaling noodzakelijk zijn. Het gaat om een tijdelijke bemaling. De bemaling wordt uitgevoerd in twee fases en de duurtijd is respectievelijk 12 maanden en 8 maanden.

Het water bevat mogelijk hoge concentraties aan nikkel en arseen.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20240123-0088: Bemaling nieuwbouw Woonzorgcentrum Zonnehove

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 max. 70 m ³ /uur - 1696 m ³ /dag - 490.144 m ³ /jaar bemalingswater met een mogelijke verhoogde arseen en nikkelconcentratie. klasse 2 Nieuw	70 m ³ /uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m ³ /u tot en met 50 m ³ /u) Het lozen van 50 m ³ /uur - 1.200 m ³ /dag - 490.144 m ³ /jaar bemalingswater. klasse 2 Nieuw	50 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 Een grondwaterbemaling voor het onttrekken van grondwater met een debiet van max. 83,42 m ³ /uur - 2.002 m ³ /dag - 490.144 m ³ /jaar. klasse 2 Nieuw	490144 m ³ /jaar

Inrichtingsnummer 20240123-0089: Woonzorgcentrum Zonnehove

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het verminderen van de hoeveelheid te lozen huishoudelijk afvalwater (30 m ³ /dag = 10.950 m ³ /jaar). klasse 3 Verandering	-2960 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het verwijderen, vervangen en toevoegen van koelinstallaties, airconditioningsinstallaties en warmtepompen. klasse 3 Verandering	139,95 kW

17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l De opslag van diverse gevaarlijke producten (poets- en onderhoudsproducten) in kleine verpakkingen - maximale opslag is 500 liter. klasse 3 Nieuw	500 liter
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas Het verwijderen van stookinstallaties, met een totaal vermogen van 1.078 kW. klasse 3 Verandering	-1078 kW
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Vier huishoudelijke wasmachines met elk een vermogen van 8 kW. klasse 3 Nieuw	32 kW

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

49.1. | De uitbating van een woonzorgcentrum. | 1 woonzorgcentrum

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

12.2.1 | Transformator - andere dan 15.5 en 19.8 (var 100 kVA tot en met 1.000 kVA), namelijk 2 x 400 kVA. | 800 kVA

16.7.1. | Opslag samengeperste, vloeibaar gemaakte of in oplossing gehouden gasen in verplaatsbare recipiënten (van 300 L tot en met 1.000 L) - 400 L. | 400 liter

32.2.1 | Polyvalente zaal (cafeteria) | 1 polyvalente zaal

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd voor inrichtingsnummer 20240123-0088: Bemaling nieuwbouw Woonzorgcentrum Zonnehove

Artikel: 4.2.5.1.1.

Omschrijving: Plaatsen meetgoot

Motivatie: De exploitant wenst een afwijking te verkrijgen voor het plaatsen van een meetgoot, daar de lozing slechts beperkt in tijd zal plaatsvinden.

Voorstel: De exploitant wordt vrijgesteld van het plaatsen van een meetgoot.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 24/06/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het vellen van een walnootboom (OMV_2021066472).

* Op 24/06/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het vellen van een beuk in de binnentuin (OMV_2021066469).

* Op 24/06/2021 werd een vergunning afgeleverd voor het vellen van een esdoorn (OMV_2021066476).

* Op 11/10/2021 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het exploiteren van een zendmast voor mobiele telecommunicatie (accumulatoren) (OMV_2021158889).

- * Op 10/02/2022 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een orange zendinstallatie (gtsdw) voor mobiele telecommunicatie (OMV_2022011414).
- * Op 17/03/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tuinhuis (OMV_2022000248).

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 22/04/1964 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen klaslokalen boven bestaande. (1964 SD 911)
- * Op 06/08/1966 werd een weigering afgeleverd voor bouwen klaslokalen. (1966 SD 1103/1)
- * Op 01/10/1966 werd een vergunning afgeleverd voor bijbouwen 6 klaslokalen. (1966 SD 1103/2)
- * Op 02/06/1967 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen klassenvleugel. (1967 SD 1177)
- * Op 31/01/1970 werd een vergunning afgeleverd voor verwijdering afsluiting voor het huis. (M-SD-1)
- * Op 01/09/1983 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen afsluitingshekken van een woning. (1983/914)
- * Op 14/02/1985 werd een vergunning afgeleverd voor afbraak van een bergplaats en de verbouwing van bergingen. (1984/1739)
- * Op 01/10/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een keuken, badkamer en berging na het slopen van de bijgebouwen. (1991/70022)
- * Op 20/09/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van het rusthuis "zonnehove". (1994/70070)
- * Op 06/02/1997 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een technische cabine + antenne. (1996/70186)
- * Op 26/02/2004 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een uitbreiding aan het wzc zonnehove met 50 bedden, dagverzorging en 8 bedden kortverblijf. (2003/70177)
- * Op 23/04/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het vellen van 38 bomen, het opruimen van de onderbeplanting, de snoei van de blijvende bomen en het heraanplanten van nieuwe bomen in het kader van de heraanleg van een bestaande tuin. (2009/70034)
- * Op 21/10/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van 3 buismasten (lengte: 5m) tegen de technische verdieping op het dak van een gebouw - de bijhorende technische kast wordt binnenin de technische verdieping voorzien. (2011/70097)
- * Op 19/09/2012 werd een vergunning afgeleverd voor de bouw van 29 serviceflats. (2012/70095)
- * Op 06/08/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding en verbouwing van een bestaande directeurswoning. (2015/05061)
- * Op 28/04/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het vervangen van een hoogspanningscabine. (2016/05031)

Stedenbouwkundige attesten

- * Op 15/11/2012 werd een positief attest afgeleverd voor vervangingsnieuwbouw wzc zonnehove. (2012/80008)

Milieuvergunningen

- * Op 20/12/2007 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een rust- en verzorgingstehuis (wzc zonnehove). (1636/E/2)

3. WIJZIGINGSLUS

Aanvankelijk werd een ongunstig advies verleend door Provincie Oost-Vlaanderen – Integraal Waterbeleid onder meer omdat het project geen infiltratievoorziening voorzag. Ook in het advies van FARYS en Dienst Milieu en Klimaat van Stad Gent werd een opmerking gemaakt over de infiltratie.

In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de **wijzigingslus** voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen aan externe adviezen/bezwaren uit het openbaar onderzoek. De aanvrager heeft om hieraan tegemoet te komen na het openbaar onderzoek een wijziging aan het dossier toegevoegd waarbij de infiltratievoorziening wordt ingepast en eveneens bijkomende aanpassingen aan de waterhuishouding worden uitgevoerd. Ook de paaltjes aan de inkomzone ter hoogte van de private inrit voor gemotoriseerd verkeer aan de Oudeheerweg werden aangepast op privaat terrein. De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe. Er wordt een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd. Bijgevolg is er een termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 2 april 2024 onder ref. 021830-006/EHA/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

** Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.*

** De nodige afwijking dienen bekomen te worden.*

Inname openbare rijweg: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits expliciete goedkeuring van de brandweer bij aanvang van de werken, in functie van de bereikbaarheid van de ruimere omgeving voor de voertuigen van de brandweer.

4.2. Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid

Aanvankelijk werd ongunstig advies van **Provincie Oost-Vlaanderen – Waterbeleid** verleend op 18 mei 2024 onder ref. M02\Dossiers\43443\AP. Naar aanleiding van de wijzigingslus werd een **voorwaardelijk gunstig** advies verleend op 15 juli 2024 met kenmerk M02\Dossiers\43443\AP: *'De percelen zijn gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. 0713 (2de categorie) en bevinden zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met kleine overstromingskans onder klimaatverandering (deels) en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.*

Op 7 mei 2024 werd door de dienst een ongunstig advies verleend in dit dossier. Met de gewijzigde projectinhoud van 13 juni 2024 wenst de aanvrager tegemoet te komen aan dit advies.

Motivering

Overstromingsgevoeligheid

Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals vermeld bij de conclusie te volgen. Ter hoogte van de Oudeheerweg bevindt zich immers een overstroombaar gebied met middelgrote kans. Het ingeschat overstromingspeil bedraagt er 10,15 m TAW. Ook in het oosten van de site, dwars op de Hogeheerweg, is een overstroombaar gebied met middelgrote kans ingetekend. Het ingeschat overstromingspeil bevindt zich er lager, nl. 9,90 m TAW. Het vloerpeil wordt volgens het terreinprofiel op 71 cm boven de as van de Oudeheerweg, gelegen op ±10,00 m TAW, voorzien. Dit voldoet aldus aan de voorwaarden.

Met de gewijzigde projectinhoud werd een drempel op ± 10,45 m TAW voorzien ter hoogte van de oprit naar de ondergrondse parkeerkelder teneinde deze te beschermen tegen wateroverlast. Dit voldoet aan de voorwaarde inzake overstromingsveilig bouwen.

De werken zelf bevinden zich niet binnen de contour van het overstromingsgevoelig gebied. Er wordt dus geen ruimte voor water ingenomen.

Bijkomende verhardingen

Met de gewijzigde projectinhoud werd een aangepast plan voor de omgevingsaanleg toegevoegd. Hierbij werd de gevraagde informatie voor de verhardingen toegevoegd en verduidelijkt.

Het hemelwater van 676 m² verhard grondoppervlak wordt meteen afgeleid naar de voorziening en wordt aldus mee in rekening gebracht voor de dimensionering van deze voorziening.

Er wordt 2486 m² nieuwe dakoppervlakte aangelegd, waarvan 631 m² voorzien wordt met een groendak. De aanvrager toont een structureel en jaarrond hergebruik van 3649 l/dag aan voor een dakoppervlakte van 1855 m² aangesloten op een opslagruimte voor hemelwater van 185520 l. Volgens de rekentool hemelwaterhergebruik (www.watertoets.be) mag de volledige oppervlakte van het aangesloten dak (1855 m²) in mindering worden gebracht. De in rekening te brengen dakoppervlakte bedraagt nog 315 m², d.i. de helft van het groendak. Het groendak wordt niet aangesloten op de regenwaterput, maar dient wel aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.

De aanvrager toont met de gewijzigde projectinhoud aan dat er voor het bestaande patiogebouw uit 2008, waar tegenaan wordt gebouwd, reeds voorzieningen aanwezig zijn. Het betreft hemelwaterputten met een totaal volume van > 60 m³, hergebruik en een bijkomende buffercapaciteit van ruim 17 m³. Het bestaande dakoppervlak wordt dan ook niet in rekening gebracht.

Indien voldaan is aan de voorwaarden inzake afwatering in de randzone en inzake waterdoorlatende verharding zoals vermeld bij de conclusie, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden. De dienst heeft niet gecontroleerd of hieraan wordt voldaan.

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

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

De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van (minstens) 991 m² met een infiltratie-oppervlakte van minstens 800 m²/ha en een buffervolume van minstens 330 m³/ha. Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 79,3 m² en een volume van minstens 32,7 m³. De voorziening mag niet dieper dan 50 cm-mv aangelegd worden.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Zorg-Saam Zusters Kindsheid Jesu met als voorwerp 'het bouwen van een woonzorgcentrum in fases, afbreken van bestaande bebouwing en verharding, rooien van bomen, heraanleg omgeving, plaatsen tijdelijke bemaling en aanpassing van de vergunning van het woonzorgcentrum' op percelen gelegen te Gent, Hogeheerweg 10 onder de hierna vermelde voorwaarden. Indien u akkoord gaat met deze voorwaarden, vragen wij u deze over te nemen in het besluitgedeelte van de vergunning, en niet enkel te verwijzen naar ons advies.

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

- o het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 10,15 m TAW thv de Oudeheerweg en 9,90 m TAW in het oosten van de site;*
- o de inrit naar de ondergrondse parkeerkelder wordt voorzien van een verhoogde drempel (minstens 30 cm boven het overstromingspeil) om te voorkomen dat overstromingswater kan binnenstromen;*
- o de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;*
- o bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;*
- o de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;*
- o er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;*
- o wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.*

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- o Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.*

- De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt waarbij:
 - De gras- of groenstrook wordt uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 20 cm (wadi). Deze maaiveldverlaging wordt aangelegd met een volume van 250 m³/ha.
 - Er geen afvoerkolken en geen boordstenen worden voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;
- De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt waarbij:
 - Er geen boordstenen en geen afvoerkolken worden voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken
- De oppervlakken stromen af naar waterdoorlatende verharding met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt waarbij:
 - De waterdoorlatende verharding voldoet aan de gestelde voorwaarden voor waterdoorlatende verharding.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

- Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met de verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen dan ook verder geen rekening worden gehouden. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.
 - de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
 - er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
 - de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Voorwaarden inzake vermindering in rekening te brengen dakoppervlakte door hergebruik:

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

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen

- De voorziening moet als volgt worden uitgevoerd:
 - De infiltratievoorziening wordt gedimensioneerd voor 991 m² verhardingen met een infiltratie-oppervlakte van minstens 800 m²/ha en een buffervolume van minstens 330 m³/ha. Voor dit project betekent dit dat een oppervlakte van minstens 79,3 m² en een volume van minstens 32,7 m³ beschikbaar is;

- *De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 50 cm-mv aangelegd worden.*
- *De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.'*

4.3. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 17 april 2024 onder ref. AD-24-336 en naar aanleiding van de wijzigingslus opnieuw voorwaardelijk gunstig op 17 juli 2024 onder ref. AD-24-336 – 2^{de} advies:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft:

- *Gefaseerde vernieuwbouw van een woonzorgcentrum voor 89 bewoners (2 fasen met tussentijdse afbraak van de oudbouw WZC).*
- *Afbraak van de oudbouw WZC, aanhorigheden (o.a. 3 bouwvallige woningen aan de Loofblommestraat nrs. 8, 8A en 10 en serre), afbraak van een deel van de Oude Sint-Paulus basisschool met kinderdagverblijf, afbraak van een niet meer dienstige elektriciteitscabine, afbraak van bovengrondse parkeerplaatsen en verhardingen.*
- *Rooien van bomen volgens het rooiplan.*
- *Heraanleg van de omgeving na de bouwwerken met voetgangerspaden, terrassen en wegenis (brandweer, logistiek, en inrit parking), zitbanken, aanplantingen waaronder hoogstammige bomen en het verplanten van haagbeuken, plaatselijke tuinafsluiting met draad (sensorische tuin dementenafdeling) en het plaatselijk herprofilen van het terrein in functie van het tuin/parkconcept.*
- *Het plaatsen van enerzijds een overdekte bovengrondse fietsstalling voor bezoekers aan de hoofdtoegang van het nieuwe WZC en anderzijds een niet-overdekte fietsstalling voor bezoekers aan de toegang aan parkzijde van het nieuwe WZC en aan de hoofdtoegang van het bestaande WZC patiogebouw.*
- *Het plaatsen van een winterberging/serre nabij de bestaande parking van De Drie Linden (GAW).*
- *Het plaatsen van ondergrondse afvalcontainers langs de logistieke weg tegenover de bestaande parking van De Drie Linden (GAW).*
- *Het plaatsen van een brievenbus/lichtzuil achter de perceelsgrens ter hoogte van de Oudeheerweg.*
- *Het afwerken met thermische isolatie en een bepleistering van de vrijgekomen zijgevel van de zusterwoning na afbraak van de Sint-Paulusschool.*
- *Het plaatsen van een bordsteen op maaiveldniveau als fysieke markering van de grens tussen privaat en toekomstig publiek domein langsheen het nieuwe doorsteektraject tussen de Loofblommestraat en Oudeheerweg.*
- *Aanleg van het nieuwe doorsteektraject tussen de Loofblommestraat en Oudeheerweg met aantakking aan de openbare wegen Loofblommestraat en Oudeheerweg met plaatselijke heraanleg volgens het aanlegplan. Het aanbrengen van straatverlichting.*

M.b.t. de sloping van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys voor eerst 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.

Op het ontwerpplan 'BA_1922_P_N_01_Kelderplan' is een waterlokaal voorzien voor aansluiting en opstelling van de watermeters.

Dit waterlokaal bevindt zich aan de kant van de Oudeheerweg. Aan die kant is ons drinkwaterdistributienet aanwezig dus kan van daaruit aangesloten worden.

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

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor de gefaseerde vernieuwbouw van een woonzorgcentrum voor 89 bewoners, afbraak van de oudbouw WZC en bouwvallige aanhorigheden + deel van de oude Sint-Paulusschool met kinderdagverblijf + bovengrondse parkeerplaatsen en verhardingen, rooien van bomen, heraanleg van de omgeving met plaatsen van een afsluiting aan de sensorische tuin.

Ons advies is gunstig.

Riolering

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 op bestaand stelsel*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

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

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

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

Aanvraag tot omgevingsvergunning betreft enerzijds de gefaseerde nieuwbouw van een woonzorgcentrum met private omgevingsaanleg, de sloop van oudbouw van het woonzorgcentrum en anderzijds de aanleg van een nieuw doorsteektraject tussen de Loofblommestraat en de Oudeheerweg als toekomstig openbaar domein.

Specifieke bemerkingen op het dossier

Op het plan bestaande toestand van de site en van het bestaande openbaar domein van de Loofblommestraat is een vermoedelijke aanduiding van de ligging van de bestaande riolering. Dit is onvoldoende gedocumenteerd en dient bijgevolg opgemeten te worden op duidelijk aangevuld te worden op het plan. De gegevens zoals maaiveldpeil, diameter, bok, helling, enz dienen te worden vermeld. Deze gegevens zijn niet toegevoegd bij 2^{de} adviesvraag en blijft behouden.

Op het plan geplande toestand van de site dient de bestaande riolering van bestaande gebouw in kaart gebracht te worden. Hieraan is niet voldaan bij 2^{de} adviesvraag en dient dus nog te gebeuren.

Voor de nieuwbouw is een private riolering uitgewerkt. Hierbij wenst men een nieuwe aansluiting te realiseren voor het nieuwe gebouw in de Oudeheerweg. Er dient eerst te worden nagegaan of er kan worden aangesloten op de bestaande riolering van het gebouw. Indien dit niet mogelijk is, kan nagegaan worden voor een nieuwe aansluiting op de openbare riolering. Dit kan ofwel in de Oudeheerweg, ofwel in de Loofblommestraat. Dit zal verder moeten onderzocht worden. Dit is niet verder nagezien en dient nog verduidelijkt te worden. De voorgestelde diepte op het plan kan NIET gegarandeerd worden door Farys.

Er is geen dwarsdoorsnede over deze private infiltratiegracht toegevoegd in het dossier

BESLUIT

GUNSTIG ADVIES mits voldaan wordt aan bovenstaand vermelde opmerkingen/voorwaarden. Volgende voorwaarden worden opgelegd voor de aansluiting van de gebouwen op het openbaar stelsel (indien noodzakelijk): zie ook voorwaarden hierboven

- Voor de start van de werken zal, indien nieuwe aansluiting in de Oudeheerweg noodzakelijk is, een aanvraag ingediend worden bij Farys via de site, voor een nieuwe rioolaansluiting. Farys tracht deze te voorzien op een maximale diepte, maar kan niet garanderen dat dit het peil zal zijn zoals gevraagd op de plannen. De diepte zal bepaald worden door de aanwezigheid van nutsleidingen in het voetpad. Standaard is diepte van een huisaansluiting -0.50 m maaiveldpeil*

- *De peilen vermeld op plan stemmen niet overeen met de mTAW peilen gekend bij Farys (zie rode peilen). Dit dient verder onderzocht te worden om aansluiting mogelijk te maken*
- *Aansluiting openbare riolering dient steeds gravitair te worden voorzien*

Bijkomende voor toekomstig openbaar domein worden volgende voorwaarden opgelegd

- *Voor de aanleg van het toekomstig openbaar domein is de opmaak van een technisch dossier noodzakelijk:*
- *Bijkomend zal een camera-inspectie noodzakelijk zijn van de bestaande riolering op openbaar domein en op bestaand domein dat zal worden overgedragen. Een onderzoek naar de bestaande aansluitingen is noodzakelijk. Op basis van deze gegevens zal in overleg met Stad gent en Farys beslist worden of nieuwer riolering in toekomstig openbaar domein noodzakelijk is. Dit in kader van de huidige aansluitingen en in kader van toekomst visie van het masterplan (voorzien van assistentiewoningen).*
- *Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*
- *Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

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

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:

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

4.4 Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 20 maart 2024 onder ref. 5000063306: *Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:*

In dit project is reeds een klantencabine aanwezig.

Indien er wijziging van het energieconcept is moet de bouwheer contact op nemen met Fluvius. Voor het te verlichten nieuw openbaar domein moet er een vergadering met Fluvius en de lichtcel van stad Gent belegd worden.

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: 5000063306. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.

4.5. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 11 april 2024 onder ref: *JMS 607317*
Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

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

*Met vriendelijke groeten,
Zoning Back Office - Oost-Vlaanderen*

4.6. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 19 maart 2024:
Netuitbreiding nodig:

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

Wi- vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

*De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:
Wyre => Coax Build Support, Liersesteenweg 4 2800 Mechelen, 015/89 91 10 - cbs@wyre.be
Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.
Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.
Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.
Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

4.7. ASTRID

Voorwaardelijk gunstig advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID afgeleverd op 26 maart 2024 onder ref. 9136:
*Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : JA.
De beslissing is: VOORWAARDELIJK GUNSTIG*

Motivering

Gezien de grote oppervlakte van het gebouw (zowel boven- als ondergronds), heeft de commissie beslist dat er in het volledige gebouw (boven- en ondergronds) ASTRID in-doordekking dient aanwezig te zijn.

4.8. VMM – Kern Adviseren Grondwater en Afvalwater

Voorwaardelijk gunstig advies van VMM Kern Adviseren Grondwater en Afvalwater afgeleverd op 29 maart 2024 onder ref. KAGA/OVA/BG/AC/xtie122503/51060:

VMM baseert zich voor dit advies op:

- * het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;*
- * het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;*
- * het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat uitvoering geeft aan de kaderrichtlijn Water 2000/60/EG waarin o.a. het bereiken van een goede oppervlaktewatertoestand in alle Europese wateren tegen eind 2015 vooropgesteld wordt; Vlaanderen heeft momenteel gebruik gemaakt van art. 4.4 van de KRW dat termijnverlenging mogelijk maakt voor het bereiken van een goede oppervlaktewatertoestand.*
- * het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;*
- * het besluit van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);*
- * het besluit van 16 mei 2014 houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III)*
- * het besluit van 1 juli van de Vlaamse Regering houdende de vaststelling van de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas (2022-2027), met inbegrip van het maatregelenprogramma bij de stroomgebiedbeheerplannen, de herziene zoneringsplannen en de gebiedsdekkende uitvoeringsplannen, overeenkomstig artikelen 33 en 64 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;*
- * het besluit van 15 juni 2021 van het afdelingshoofd bevoegd voor de kern “Adviseren Afvalwater en Grondwater” houdende delegatie van bevoegdheden aan de personeelsleden van de afdeling;*
- * het Milieubeleidsplan 2011-2015 dat blijft gelden tot wanneer MINA 5 wordt goedgekeurd;*

** de Beheersovereenkomst van 10 november 1993 tussen het Vlaamse Gewest en de N.V. Aquafin;*
** het besluit van 21 februari 2014 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de regels inzake het lozen van bedrijfsafvalwater op een openbare rioolwaterzuiveringsinstallatie;*
** de 'Impactbeoordeling voor de lozing van bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen', vastgelegd als bijlage bij het maatregelenprogramma bij de stroomgebiedbeheerplannen en waarin de uitgangsprincipes worden vastgesteld inzake de lozing van gevaarlijke stoffen via bedrijfsafvalwater en de impact van industriële puntlozingen op het ontvangende waterlichaam wordt beoordeeld in functie van de kaderrichtlijn water en het Wezer arrest;*

DEELASPECT WATER

Situatieschets

Aan de Loofblommestraat 4 te 9051 Gent wordt een nieuw woonzorgcentrum voorzien. Hierbij is eveneens een ondergrondse kelder met twee liftputten en twee pompputten gepland. Om in den droge te kunnen werken, is een bemaling noodzakelijk.

De bemaling wordt uitgevoerd in twee fases en de duurtijd is respectievelijk 12 maanden en 8 maanden.

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

- *3.4.2 het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in concentraties die hoger zijn dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met een debiet van meer dan 2 m³/h tot en met 100 m³/h.*
- *3.6.3.2 afvalwaterzuiveringsinstallaties, met inbegrip van het lozen van het effluentwater en het ontwateren van de bijbehorende slibproductie: voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van dit besluit, met uitzondering van de in rubriek 3.6.5 ingedeelde inrichtingen, met een effluent van meer dan 5 m³/h tot en met 50 m³/h.*

Lozingssituatie

Het project ligt in centraal gebied.

In de Oudeheerweg ligt een gemengd rioleringsstelsel die aangesloten is op RWZI Gent.

In de nabije omgeving (< 200 m) is geen oppervlaktewater aanwezig. De dichtstbijzijnde RWA-riolering bevindt zich in de Kleine Gentstraat op ca. 245 m van het terrein.

Op het terrein is er geen voldoende beschikbare ruimte aanwezig voor oppervlakte-infiltratie. Een retourbemaling is o.i. eveneens niet BATNEEC gezien het freatisch grondwaterlichaam (CVS_0160_GWL_1) gekenmerkt wordt door een ijzergehalte van 12 mg/l (vanaf 5 mg/l is er kans op verstopping van de retourbronnen door neerslag van ijzeroxiden) en gezien het feit dat er ondiep, belucht water onttrokken wordt.

Het bedrijf vraagt de lozing van het bemalingswater aan op de riolering van de Oudeheerweg.

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.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt de lozing aan van 70 m³/uur – 1696 m³/dag – 490144 m³/jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen, niet via een wzi, in de riolering van de Oudeheerweg. (Rubriek 3.4.2)

- Waarvan 50 m³/uur – 1200 m³/dag – 490144 m³/jaar via een wzi (Rubriek 3.6.3.2)

Debiet

De voorziene bemaling bestaat uit twee fasen. In de eerste fase wordt het huidige woonzorgcentrum nog behouden en wordt ten westen ervan een bemaling voorzien in het kader van de nieuwbouw op deze locatie. Voor de tweede fase wordt het oude woonzorgcentrum verwijderd en vindt een bemaling plaats tussen de nieuwbouw ten westen uit de eerste fase en het te behouden deel van het woonzorgcentrum ten oosten (het ruitvormig gebouw).

- Fase 1:

Op basis van de beschikbare gegevens, de randvoorwaarden en modelgrootte wordt een stationair debiet van 848 m³/dag of 35 m³/u bekomen om tot het niveau van de centrale kelder te kunnen ontgraven. Het opstartdebiet kan weliswaar tot 2x het stationair debiet bedragen. Bij opstart wordt dus een piekdebiet van 1696 m³/dag of 71 m³/u verwacht.

Voor de realisatie van de westelijke liftput, de put bij de Engelse koer en de pompput wordt een extra debiet van respectievelijk 75, 150 en 65 m³/dag bekomen. Rekening houdende met een uitvoeringstermijn van 12 maand (waarvan 1 maand voor de liftputten) wordt een waterbezwaar van ca. 325.849 m³ verwacht.

De invloedsstraal bedraagt ca. 490 m in de eerste fase.

- Fase 2:

Op basis van de beschikbare gegevens, de randvoorwaarden en bovenvermelde modelgrootte wordt een stationair debiet van 640 m³/dag of 27 m³/u bekomen. Het opstartdebiet kan weliswaar tot 2x het stationair debiet bedragen. Bij opstart wordt dus een piekdebiet van 1280 m³/dag of 53 m³/u verwacht. Voor de realisatie van de liftput wordt een extra debiet van 75 m³/dag bekomen. Rekening houdende met een uitvoeringstermijn van 8 maand (waarvan 1 maand voor de liftputten) wordt een waterbezwaar van ca. 164.295 m³ verwacht.

De invloedsstraal bedraagt ca. 425 m in de tweede fase.

Over de twee fasen heen wordt een totaal waterbezwaar van 490.144 m³ verwacht. Gezien het lagere debiet bij de tweede fase is het invloedsgebied voor deze fase kleiner en volledig binnen deze van de eerste fase gelegen.

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.

Er is geen impact te verwachten op de gekende grondwaterverontreinigingen in de omgeving.

Op basis van de achtergrondkaarten voor zware metalen kan er mogelijk van nature uit een verhoogde arseenconcentratie aanwezig zijn nl. tot 20 µg/l arseen (vs. indelingscriterium van 5 µg/l). In nabijgelegen bodemonderzoeken 88347, 95113, 35851 en 34276 werden geen verhoogde arseenconcentraties vastgesteld. Eveneens kan er mogelijk van nature een verhoogde

nikkelconcentratie aanwezig zijn, nl. tot 40 µg/l nikkel (vs. indelingscriterium van 30 µg/l). In nabijgelegen bodemonderzoeken 88347, 95113, 35851 en 34276 werden geen verhoogde nikkelconcentraties vastgesteld.

Er is binnen de invloedsfeer geen PFAS no-regret zone aanwezig.

De volgende lozingsnormen worden aangevraagd:

- As: 50 µg/l*
- Ni: 300 µg/l*

De VMM gaat hiermee akkoord.

Waterzuivering

Het water bevat mogelijk hoge concentraties aan nikkel en arseen. Bij de start van de bemaling zal het bemalingswater geanalyseerd worden. Indien de verhoogde concentraties aanwezig zijn, zal er een waterzuiveringsinstallatie gebruikt worden om het bemalingswater te zuiveren alvorens het geloosd wordt. Indien een waterzuiveringsinstallatie in dienst gesteld zal worden, zal het piekdebiet beperkt worden tot 50 m3/uur i.p.v. 70 m3/uur.

Omwille van het lagere 'piekdebiet' zal de 'piekbemaling' in dat geval wat langer aanhouden. De bemalingstermijnen en het bemalingsvolume zijn ruim genomen en de maximale bemalingsduur of het maximaal bemalingsvolume zal niet wijzigen afhankelijk van het piekdebiet waaraan in het begin gemaald zal worden.

De waterzuivering dient conform BBT 'Bodemsanering' te zijn.

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.

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

De exploitant wenst een afwijking te verkrijgen voor het plaatsen van een meetgoot, daar de lozing slechts beperkt in tijd zal plaatsvinden.

De VMM gaat akkoord met de afwijking.

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.

In de bemalingsstudie wordt volgende monitoring voorgesteld:

- Bij opstart van de bemaling wordt een staal genomen ter controle van de arseen- en nikkelconcentraties en wordt de bemaling terug stopgezet;
- Indien uit de analyse blijkt dat de verhoogde lozingsnorm niet overschreden wordt, kan de bemaling terug aangeschakeld worden. In eerste instantie wordt een wekelijkse controle voorgesteld gedurende de eerste maand. Nadien kan de frequentie van controle verlaagd worden;
- Indien uit de analyse blijkt dat de verhoogde lozingsnorm overschreden wordt, dient een zuivering te worden gemobiliseerd. Dezelfde procedure wordt doorlopen tot blijkt dat de verhoogde lozingsnorm behaald wordt.

De VMM gaat hiermee akkoord.

ADVIES WATER

De VMM-Adviseurs Afvalwater adviseert gunstig voor het lozen van 70 m³/uur – 1696 m³/dag – 490144 m³/jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen, niet via een wzi, in de riolering van de Oudeheerweg. (Rubriek 3.4.2)

- Waarvan 50 m³/uur – 1200 m³/dag – 490144 m³/jaar via een wzi (Rubriek 3.6.3.2)

Mits voldaan wordt aan de algemene en sectorale 61'Overige bedrijvigheden' lozingsvoorwaarden voor lozing in de riolering.

Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

- As: 50 .tg/l
- Ni: 300 .tg/l
- Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.
- Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlare II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.
- Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 Vlare II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.
- Monitoring:
 - o Bij opstart van de bemaling wordt een staal genomen ter controle van de arseen- en nikkelconcentraties en wordt de bemaling terug stopgezet;
 - o Indien uit de analyse blijkt dat de verhoogde lozingsnorm niet overschreden wordt, kan de bemaling terug aangeschakeld worden. In eerste instantie wordt een wekelijkse controle voorgesteld gedurende de eerste maand. Nadien kan de frequentie van controle verlaagd worden;
 - o Indien uit de analyse blijkt dat de verhoogde lozingsnorm overschreden wordt, dient een zuivering te worden gemobiliseerd. Dezelfde procedure wordt doorlopen tot blijkt dat de verhoogde lozingsnorm behaald wordt.
- De waterzuivering dient conform BBT 'Bodemsanering' te zijn.
- 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.

4.9. VMM – Team Advisering Grondwater

Voorwaardelijk gunstig advies van **VMM – Team Advisering Grondwater** afgeleverd op 10 april 2024 onder ref. OVL-05214-A:

Aanvraag

Aan de Loofblommestraat 4 te 9051 Gent wordt een nieuw woonzorgcentrum voorzien. Hierbij is eveneens een ondergrondse kelder met twee liftputten en twee pompputten gepland. Om in den droge te kunnen werken, is een bemaling noodzakelijk. Het aangevraagde debiet bedraagt max. 490 144 m³/jaar en max. 1 696 m³/dag. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 20 maanden (12 maanden voor fase 1 en 8 maanden voor fase 2). De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 6,96 m-mv (3,76 mTAW). Rubriek 53.2.2b)2° (klasse 2) is van toepassing.

Hydrogeologie

Op het terrein werden sonderingsproeven uitgevoerd. Op het terrein werd door Envirosoil nv op 2 maart 2023 een ondiepe peilbuis geplaatst met filterstelling 3,1 - 4,1 m-mv. Op 9 maart 2023 werd een grondwaterstand van 1,8 m-mv of 8,1 mTAW opgemeten. Verder werd in 2018 een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd onder dossiernummer 14019. In dit OBO werden eveneens 2 peilbuizen geplaatst op het terrein, zijnde PB1 en PB2. De grondwaterstand ter hoogte van deze peilbuizen werd opgemeten op 14 februari 2018 en bedroeg respectievelijk 1,67 m-mv en 1,85 m-mv of 8,3 mTAW en 8,1 mTAW.

Op basis van het hydrogeologische 3D-model worden de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) ingeschat tot een diepte van ca. 26 m-mv. Deze bestaan voornamelijk uit zanden met bijmenging van klei/leem; Hieronder bevindt zich het leperiaan Aquifersysteem (HCOV 0800) tot een diepte van ca. 43,7 m-mv. Hieronder bevindt zich het slecht doorlatende leperiaan Aquitardsysteem (HCOV 0900)

In de bemalingsnota werd met een grondwaterstand gerekend van 8,3 mTAW (2,4 m onder maaiveld).

Bemalingsconcept

De bemaling werd ontworpen als een vacuümbemaling met verticale filters, aangezet in de Quartaire zandlagen tot ca. 1 mTAW (10 -mv), rondom de bouwput. De bemaling zal worden uitgevoerd in 2 fases. Voor de liftputten wordt indien nodig een bijkomende kortstondige bemaling ter hoogte van de keldervloer voorzien.

Er zal bemaald worden in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag.

De invloedstraal werd berekend (Modflow) en bedraagt ca. 490 m (fase 1) en ca.425 m (fase 2).

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

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.

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

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

In de aanvraag wordt aangegeven dat er onvoldoende plaats is om het bemalingswater te laten infiltreren. Naast de bemalingszone bevindt zich echter nog open terrein binnen de grenzen van de IIOA. VMM is van mening dat het bemalingswater maximaal moet geïnfilteerd worden in (een) evt. nog aan te leggen (tijdelijke) infiltratievoorziening(en). Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

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.

Wat betreft de lozingsnormen wordt verwezen naar het advies van de entiteit van VMM bevoegd voor de advisering van afvalwater.

Termijn

De vergunning wordt gevraagd voor 20 maanden. Rekening houdend met eventuele vertragingen tijdens de werken stelt VMM een termijn voor van 2 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 2 jaar vanaf de start van de werken en een debiet van max. 1 696 m3/dag en 490 144 m3/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 6,96 m-mv voor een project

gelegen te Loofblommestraat 4, 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_2023141461).
- 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.
- Het bemalingswater moet maximaal geïnfiltreerd worden in (een) evt. nog aan te leggen (tijdelijke) infiltratievoorziening(en).

4.10. IVAGO

Geen tijdig advies van **IVAGO**. De adviesvraag is verstuurd op 18 maart 2024. Op 8 augustus 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt in het **gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SINT-DENIJS-WESTREM DORP'** (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 16 mei 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor gemeenschapsvoorzieningen en zone voor parktuin.

Het RUP duidt heel gedetailleerd de zones voor lokale wegen (Z15) en de zone voor wandel- en fietspaden (Z14) aan. De geplande openbare doorsteek die het doodlopend stuk Loofblommestraat connecteert met de Oudeheerweg is bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en niet als zone voor lokale wegen of zone voor wandel- en fietspaden. Deze doorsteek is bijgevolg niet in overeenstemming met de bestemming van het RUP.

Artikel 4.4.7 §2 VCRO stelt dat voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructuur of voorzieningen tot gevolg hebben. De Vlaamse Regering bepaalt welke handelingen van algemeen belang onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen. Ze kan ook de regels bepalen op basis waarvan kan worden beslist dat niet door haar opgesomde handelingen toch onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen.

De aanleg van openbare fiets- en wandelpaden is opgenomen in artikel 3§1 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact. Bijgevolg kan de afwijking voor de aanleg van deze openbare doorsteek in functie van handelingen van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact worden toegestaan.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

Het dossier bevat een archeologienota (ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/28260>). Deze nota is bekrachtigd door het agentschap Onroerend Erfgoed op 3/1/2024. De archeologienota toont gemotiveerd aan dat er geen verder archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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.

Algemeen geplande toestand

- verharding waarbij het hemelwater naar een aanpalende onverharde strook afwatert
- 1 014,4 m² verhardingen (inrit, luifels, verhardingen boven kelders) die aangesloten worden op infiltratievoorziening
- nieuwe dakoppervlakte (2.485,89 m²) waarvan
 - 1855,2 m² aangesloten op hemelwaterput
 - 630,69 m² aangelegd als groendak
- bestaande gebouw waar tegen aangebouwd wordt is voorzien van hemelwaterput.
- hemelwaterput (185,52 m³)
- infiltratievoorziening 46,62 m³, 111,26 m² en 49 cm diep

Verharding

Een deel van de verharding kan, 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.

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 185,52 m³ voorzien.

Er worden 61 woongelegenheden/kamers aangesloten volgens de aanstiplijst. Volgens de plannen worden er 89 gebruikers aangesloten.

Het hemelwater wordt gebruikt voor toilet, wasmachine, tuin en voor schoonmaak.

Groendak

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Infiltratievoorziening

Door groot hergebruik kan de oppervlakte aangesloten op de hemelwaterput in mindering genomen worden (1.855,2 m²).

De infiltratievoorziening dient op volgende oppervlaktes gedimensioneerd:

- 1.014,4 m² verhardingen
 - 1.855,2 m² dakoppervlakte
 - 313,34 m² groendak (630,69/2)
 - verminderd met 1.830 m² (61 x30 m²)
- Totaal 1.352,94

Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening van 46,62 m³, 111,26 m² en 49 cm diep geplaatst.

Conform de GSV dient de infiltratievoorziening 44,6 m³ en 108,2 m² te zijn. De infiltratievoorziening voldoet aan de GSV.

Bemaling

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.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Waterkwaliteit

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

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig volgens Vlarem II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag moet voldoen aan de toepasselijke algemene 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. GEMEENTERAAD

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

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 23 september 2024. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 maart 2024 tot en met 24 april 2024. Het tweede openbaar onderzoek vond plaats van 24 juni 2024 tot en met 23 juli 2024.

Gedurende deze openbare onderzoeken werden geen bezwaren ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Gunstig advies Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2023141461, betreft een gefaseerde nieuwbouw van een woonzorgcentrum en bijhorende omgevingsaanleg, de afbraak van het oud gebouw WZC en het rooien van bomen, het veranderen van de exploitatie van een woonzorgcentrum en het exploiteren van een tijdelijke bemaling tijdens de bouwfase, door ZORG-SAAM ZUSTERS KINDSHEID JESU vzw, gelegen te Hogeheerweg 6, 10, 16, Loofblommestraat 2, 4, 8, 10, Oudeheerweg 3 en 5, 9051 Gent.

Dit project kent een lange historiek en werd mee begeleid door Team Stadsbouwmeester. Het project werd eveneens voorgelegd aan de Kwaliteitskamer ter advisering, op 25/08/2022. Nadien was er verdere afstemming, via updates die per email werden geadviseerd en via bilaterale gesprekken.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Inrichtingsplan

Aan het dossier werd een stedenbouwkundig inrichtingsplan toegevoegd om een kader te bieden aan de geplande ontwikkelingen op deze zorgcampus. Het inrichtingsplan biedt een ruimtelijk kader en visie voor vzw Broeders van Liefde en vzw Zorg-Saam Zusters Kindsheid Jesu die beiden op korte termijn ontwikkelingen plannen op deze zorgsite. Het inrichtingsplan maakt een afstemming van de ontwikkelingen op elkaar mogelijk en garandeert de optimalisatie van de ruimtelijke samenhang binnen deze zorgsite. De geplande openbare doorsteek tussen de Loofblommestraat en de Oudeheerweg vormt hierbij een van de hoekstenen om mee bij te dragen tot het integreren van deze zorgcampus in de dorpskern van Sint-Denijs-Westrem. Voorliggende aanvraag betreft een eerste fase van de uitvoering van dit inrichtingsplan.

Sloop en de impact op erfgoed

De site werd in het verleden bezocht door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg in het kader van de opmaak van een masterplanvisie op het volledige terrein. Er werd toen volgende erfgoedevaluatie gemaakt: *“Van de beschreven gebouwen rest enkel nog de neogotische kapel centraal op de site en het neogotische huis van de directeur (Oude Heerweg 5). Voor beide gebouwen is behoud van de erfgoedwaarden een vereiste. [...] De overige, 20^{ste}-eeuwse gebouwen op de site hebben weinig of geen erfgoedwaarde en komen voor sloop en vervanging in aanmerking.”*

De sloop van een bestaande, 20^{ste}-eeuwse schoolvleugel langs de Oudeheerweg heeft geen negatieve impact op de erfgoedwaarde van de site. De aanpalende directeurswoning blijft bewaard en wordt bestendigd als vrijstaand volume dat de toegang benadrukt van het woonzorgcentrum vanuit de Oudeheerweg. Vanuit erfgoeddoelpunt is er geen bezwaar tegen de voorgestelde werken.

Naast de schoolvleugel wordt ook de oudste en meest centraal gelegen vleugel van het woonzorgcentrum gesloopt en een aantal gebouwen aan de noordwestelijke zijde van de site. De sloop staat in het teken van het realiseren van een vervangingsbouw voor het woonzorgcentrum en een nieuwe openbare doorsteek. De te slopen vleugel van het woonzorgcentrum voldoet niet meer aan de hedendaagse normen en is aan vervanging toe. De te slopen eengezinswoningen situeren zich aan de rand van de zorgcampus. De vrijgekomen oppervlakte zal worden ingenomen door het nieuwbouwvolume en maakt een voldoende brede toegang mogelijk naar de tuin van de campus. Het slopen staat in het teken van het realiseren van de bestemming van het terrein als zorgcampus en is in deze zone voor gemeenschapsvoorzieningen te verantwoorden.

Inplanting, volumetrie en architectuur

Het bestaande woonzorgcentrum is aan vervanging toe om aan hedendaagse normen te kunnen voldoen. Voorliggende aanvraag voorziet in een gefaseerde sloop en nieuwbouw waardoor het woonzorgcentrum tijdens de bouw van de nieuwe vleugel in gebruik kan blijven. Pas in een tweede fase en na de ingebruikname van de nieuwe vleugel wordt de te vervangen vleugel van het woonzorgcentrum gesloopt. In een laatste fase wordt een verbindingsvolume gerealiseerd dat de connectie maakt met de te behouden vleugel. In dit verbindingsvolume worden geen kamers ondergebracht, maar ondersteunende functies, waaronder ook de ontvangstruimte en cafetaria. De locatie van deze ondersteunende functies in het verbindingsvolume, maakt een goede bereikbaarheid voor alle bewoners mogelijk. De cafetaria wordt bovendien geplaatst tussen de inkom en de noordelijk gelegen parktuin, wat de beleving van deze parktuin sterk bevordert.

Het nieuwbouwvolume dat in eerste fase zal worden gebouwd wordt rondom de aan te leggen sensorische tuin geplaatst. Door het opknippen van de nieuwbouw in geschakelde volumes doorbreekt het gebouw de grootschalige logica van het bestaande woonzorgcentrum. De gebouwencluster krijgt door deze schakeling een sterkere beeldvariatie en past zich beter in in de dorpskern van Sint-Denijs-Westrem. De gebouwenconfiguratie draagt bovendien bij aan het maximale bomenbehoud en maakt een optimale dialoog met de groene buitenruimte mogelijk. De directeurswoning aan de Oudeheerweg (of zusterwoning) wordt behouden en begeleidt de toegang naar het woonzorgcentrum. De volumetrie van de nieuwbouw is in overeenstemming met het RUP en ook de terreinbezetting is conform.

Het nieuwe WZC-gebouw wordt hoofdzakelijk opgetrokken in een rood-bruin genuanceerde strengperssteen, verwijzend naar de overwegende baksteenarchitectuur rond het gemeenteplein van Sint-Denijs-Westrem, maar ook in de Sint-Paulusschool en de te behouden vleugel van het woonzorgcentrum. De accenten in groene glazuurbaksteen voeren de dialoog met de groene context. De gevelopbouw en architectuur is sober en past zich voldoende in de omgeving in.

Omgevingsaanleg

De omgevingsaanleg omvat een aanzienlijke ontharding van de site door het weghalen van de bestaande maaiveldparking, wat positief is. Het ingediende plan is het resultaat van vele afwegingen, waarbij is getracht om het aanwezige bomenbestand maximaal te behouden en de gefaseerde aanpak van afbraak en heropbouw praktisch nog haalbaar te houden. Uiteindelijk dienen er 23 bomen verwijderd te worden. Deze worden voldoende gecompenseerd binnen de voorziene parktuin. Globaal wordt de niet-verharde tuinzone groter dan in de bestaande toestand en zijn de groenzones minder versnipperd. De omgevingsaanleg kan bijgevolg gunstig worden geëvalueerd, mits volgende opmerkingen in functie van de bescherming van het bomenbestand in acht worden genomen:

- Het boombeschermingsplan en de aanbevelingen uit de door de boomdeskundige opgestelde Bomen Effect Analyse, moeten uitgevoerd worden zoals beschreven. De boombeschermingszone dient ter plaatse afgebakend te worden door de boomdeskundige en dit vanaf de start der werkzaamheden (dus vooraf sloopwerkzaamheden). Er is steeds begeleiding van de boomdeskundige tijdens werken onder de kruin van te behouden bomen.
- Gezien de ondergrondse constructies worden gebouwd over een periode langer dan een jaar, zal ook in de droge periode (15 maart tem 15 oktober) bemaald worden. Daarom dient een bewateringssysteem (volgens een beregeningsplan) aangebracht te worden om de bomen te bevloeien gedurende de bemalingswerken tijdens de periodes die nodig zijn. Verder dienen ook de bomen binnen de site bewaterd te worden tijdens drogere periodes van meer dan 10 dagen zonder grote neerslag (tussen 15 maart tem 15 oktober). Binnen de invloedssfeer van de bemaling zijn nog enkele andere percelen sterk beïnvloed (verwachte grondwaterdaling van meer dan 50 cm). De parktuin van de woning Krijzelstraat 1, Oudeheerweg 4, Oudeheerweg 7 en de groenzone rond het Open Huis (er staan verschillende beuken in deze tuinen) zijn mogelijks kritisch.
- In overleg met de eigenaars wordt bekeken om in deze tuinen een peilbuis aan te brengen om de reële grondwatertafeldaling te monitoren. Gezien de groenzone rond het Open Huis eigendom is van de Stad Gent kan daar al zeker een peilbuis aangebracht worden. Op zijn minst dient een kraantje voorzien te worden zodat de buurtbewoners water kunnen aftappen om hun bomen te bewateren. Voor de grotere tuinzone zoals hier boven beschreven kan in overleg met de eigenaar bekeken worden of water kan aangediend worden. Uiteraard is dit alles enkel mogelijk indien de waterkwaliteit voldoende gegarandeerd is.
- Door het wandelpad te situeren onder de kruin van de aanwezige grote bomen, ontstaat een knelpuntenzone voor deze bomen. Dit is te vermijden door het pad te verleggen tot naast de kruin van deze bomen. In theorie wordt gesteld dat niet mag gewerkt worden onder de kruin van bomen (+10%). indien er geen andere optie is, dan kunnen technische randvoorwaarden zorgen voor minimale schade. Echter is bij elke werf een risico aanwezig voor slechte uitvoering. Net bij de eindfase waar buitenaanleg

wordt uitgevoerd, is aandacht voor de bomen soms verslapt (wat ook wordt aangehaald in het bomenverslag), wat uit ervaring ook blijkt. Gezien er hier een alternatief is, namelijk paden verleggen tot buiten de kruinprojectie, is de mogelijke schade vermijdbaar. Zeker gezien drie bomen (terecht) aangeduid zijn als monumentale bomen. Minstens dienen de wandelpaden verschoven te worden buiten de kruinprojectie van de hemelboom (nr. 37), de esdoorns (34 tem 36), beuk (nr 24) en linde (nr. 23). Een aangepast plan moet worden opgestuurd naar de Groendienst van de Stad Gent. Deze opmerkingen worden opgelegd als bijzondere voorwaarden.

Mobiliteit

Autovrije toegang

De bestaande maaiveldparking wordt vervangen door een ondergrondse parking met 50 parkeerplaatsen. Het onderbrengen van de parking in een ondergrondse bouwlaag draagt bij aan het zuinig ruimtegebruik op deze site. Door deze ingreep kan een ruimere groenzone worden gerealiseerd en blijft de impact van het autoverkeer op de campus sterk beperkt. Het autoverkeer kan enkel toegang krijgen via een korte oprit naar de ondergrondse parking vanaf de Oudeheerweg. De inkomzone ten zuiden van het verbindinggebouw kan door deze ingreep autovrij blijven, wat een gunstig effect heeft op de omgevingskwaliteit.

Na de wijzigingslus werd de intekening van de paaltjes aan de inrit naar de ondergrondse parking aangepast. In tegenstelling tot de eerdere projectinhoudversie wordt de toegang voor gemotoriseerd verkeer naar de inkomzone onmogelijk gemaakt. Enkel de hulpdiensten kunnen tot voor de inkom van de nieuwbouw rijden.

Bereikbaarheid

Het perceel is gelegen in het centrum van Sint-Denijs-Westrem en is relatief goed bereikbaar voor alle vervoersmodi. De centrale ligging binnen de dorpskern biedt sterktes op vlak van netwerk-bereikbaarheid voor de actieve weggebruikers. Het aanbod openbaar vervoer is ook degelijk te noemen. In de toekomst zal dit nog versterken door de komst van de tramverbinding vanuit het Gentspoort-project. De toekomstige ontwikkeling van het wijkmobiliteitsplan garandeert voor bewoners, bezoekers en werknemers een blijvende toegankelijke site. De voornaamste aandachtspunten/problemen van de omgeving die in de analysefase naar boven kwamen zijn het sluipverkeer, de eerder gebrekkige infrastructuur om voetgangers en fietsers een veilige omgeving te bieden, de snelheid van het gemotoriseerd verkeer en de parkeeroverlast.

De ontwikkeling integreert zich in de dorpskern. De bestaande doorgangen voor actieve weggebruikers blijven behouden en worden opgewaardeerd met de nieuwe openbare doorsteek.

Parkeren

De parkeerrichtlijnen van Stad Gent bevatten geen specifieke richtlijnen voor de functie 'woonzorgcentrum'. Er is maatwerk nodig om de capaciteit te beoordelen. Dit werd in de voorbespreking uitgebreid behandeld.

Fietsparkeren

Er worden 32 fietsparkeerplaatsen voorzien in de ondergrondse parking, in een zone die afgesloten kan worden. Dit biedt uitstekende faciliteiten voor het personeel. Deze zone is toegankelijk via een brede fietstrap met twee goten, zodat er in stijgende en dalende bewegingen extra hulp wordt geboden. De zone voor de fietstrap is groot genoeg om gebruikt te

kunnen worden als wachtzone. Om de veiligheid te verhogen wordt geadviseerd een klein verticaal element toe te voegen, zodat de scheiding met het gemotoriseerd verkeer op maaiveldniveau duidelijker wordt. Het mag niet de bedoeling zijn dat wagens de zone voor de fiets gebruiken. Intern dient de nodige ruimte gegarandeerd te worden. De huidige deuropening is 130 cm breed. Dit is voldoende.

Op het gelijkvloers wordt een afsluitbare ruimte voorzien voor 10 buitenmaatse fietsen en/of scootmobiel. Het wordt aangeraden om intern de nodige afspraken te maken welke plaatsen voor buitenmaatse fietsen (van personeel) gebruikt kunnen worden. Een visuele aanduiding kan hierbij helpen om eventuele onduidelijkheden én wildparkeren te voorkomen.

Voor bezoekers worden acht nietjes voorzien op drie locaties, waardoor er maximaal 16 fietsparkeerplaatsen gestald kunnen worden. Om extra fietsparkeren te faciliteren kan het een optie zijn om in zones die nu al verhard zijn (zoals bvb. zone tussen de hoofdingang en de ingang van de parking voor buitenmaatse fietsen) extra fietsnietjes te voorzien. Het niet hinderlijk parkeren van de fietsen is hierbij een aandachtspunt.

Autoparkeren

Op basis van de capaciteit, het personeelsbestand, het bezoekerspatroon én een evolutie naar een strenger parkeerbeleid werd afgesproken dat er 50 parkeerplaatsen in het gebouw (-1) voorzien worden.

De inrichting is kwalitatief. Zo worden de parkeerplaatsen t.h.v. pilaren bijvoorbeeld breder gemaakt. De inrit naar deze ondergrondse parking is 3,75 meter breed. Het is dus niet mogelijk om inrijdend en uitgaand verkeer op eenzelfde moment te laten plaatsvinden. Daarom vragen we een voorrangregeling in te voeren, met voorrang voor inrijdend verkeer (bvb. door een groen-rood-verkeerslicht). Op die manier wordt de hinder van wachtende voertuigen op het openbaar domein voorkomen

Logistiek

De logistiek kreeg voldoende aandacht in het ontwerp:

- Er wordt gebruik gemaakt van de private toegangsweg langs De Drie Linden (GAW).
- Er wordt ruimte voorzien aan de noordzijde van het bestaande patiogebouw. Deze valt samen met de brandweewegenis. De leveringen en afvalophalingen gebeuren dus op een andere locatie (Hogeheerweg) dan de hoofdtoegang voor bezoekers en werknemers. Op vlak van verkeersveiligheid is dit een goede maatregel.

Milderende maatregelen

De gefaseerde renovatie en bouw houdt in dat er tijdelijke dalingen zullen zijn in de beschikbaarheid van de autoparkeerplaatsen. Hier zijn drie belangrijke opmerkingen over te maken:

- Eventuele parkeernoden op het openbaar domein opvangen in een tussenfase is niet zomaar aan te nemen.
- Dit biedt de directie de mogelijkheid verder in te zetten op een duurzaam verplaatsingsgedrag. Via sturende maatregelen kan het autogebruik van het personeel dalen.

- De parkeer capaciteit is op dit moment voldoende groot, waardoor de parkeerdruk op de omgeving beperkt blijft. Er wordt op de kelderverdieping geen extra ruimte voorzien voor fietsen. Bij een verdere modal shift en dus vergrootte vraag naar fietsparkeerplaatsen voor personeel zal een deel van de autoparking moeten worden afgebakend als extra fietsparking. Naar bereikbaarheid en toegankelijkheid toe wordt geadviseerd dit te voorzien in de zone vooraan de parking, rechts.

Openbare doorsteek

Tussen de site van woonzorgcentrum Zonnehove en de campus van Sint-Paulus wordt een openbare weg aangelegd in het verlengde van het doodlopende stuk Loofblommestraat. De rooilijn krijgt een breedte van 12 m over het volledige tracé. Centraal wordt een pad in geborsteld beton aangelegd van 4 m breed. Het rooilijnplan en plan kosteloze grondafstand werd toegevoegd aan het dossier.

De nieuwe doorsteek biedt een aanzienlijke meerwaarde voor de doorwaadbaarheid van de dorpskern van Sint-Denijs-Westrem. Hoewel eenvoudig is de aanleg voldoende kwalitatief. De breedte van de rooilijn biedt voldoende flexibiliteit om deze doorsteek mee in te zetten in de toekomstige circulatie van Sint-Denijs-Westrem. Het ontwerp voorziet eveneens in een degelijke aansluiting op het bestaande openbaar domein in zowel de Loofblommestraat als de Oudeheerweg.

Het tracé van de nieuwe openbare doorsteek loopt over twee verschillende eigendommen, namelijk vzw De Broeders van Liefde (westzijde) en vzw Zorg-Saam Zusters Kindsheid Jesu (oostzijde). Voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag betreft het oostelijke deel van de campus en bijgevolg ook het oostelijke deel van de openbare doorsteek. Daarnaast omvat de aanvraag ook de sloop van het zuidelijke gebouwdeel van de voormalige school in eigendom van de Broeders van Liefde. Met de sloop van dit gebouwdeel is het mogelijk om de openbare doorsteek over de gehele lengte te realiseren, doch in eerste instantie nog niet over de volledige breedte. Het vrijmaken van de volledige lengte van de openbare doorsteek maakt het functioneren ervan als openbare weg ook nu al mogelijk.

De aanleg van het meest westelijk deel van de nieuwe openbare doorsteek kan nog niet gerealiseerd worden aangezien hier nog bebouwing staat. De ontwikkeling van het nieuwbouwproject op de gronden van de Broeders van Liefde, inclusief de sloop van de bestaande bebouwing en aanleg van het westelijk deel van de nieuwe openbare weg, zal deel uitmaken van een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag. In deze toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag zal eveneens de overdracht naar het openbaar domein van de gronden van vzw Broeders van Liefde conform het plan kosteloze grondafstand als last worden opgenomen.

Het inrichtingsplan en de akkoordverklaring van vzw De Broeders van Liefde die werden toegevoegd aan het dossier tonen het engagement van beide partijen voldoende aan om de openbare doorsteek op termijn ook over de volledige breedte van 12 m aan te leggen en over te dragen naar het openbaar domein. Beide partijen verklaren zich akkoord met het rooilijnplan en het plan kosteloze grondafstand.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

BEMALING (20240123-0088)

Het water bevat mogelijk hoge concentraties aan nikkel en arseen. Bij de start van de bemaling zal het bemalingswater geanalyseerd worden. Indien de verhoogde concentraties aanwezig zijn, zal er een waterzuiveringsinstallatie gebruikt worden om het bemalingswater te zuiveren alvorens het geloosd wordt. Indien een waterzuiveringsinstallatie in dienst gesteld zal worden, zal het piekdebiet beperkt worden tot 50 m³/uur i.p.v. 70 m³/uur.

Omwille van het lagere 'piekdebiet' zal de 'piekbemaling' in dat geval wat langer aanhouden. De bemalingstermijnen en het bemalingsvolume zijn ruim genomen en de maximale bemalingsduur of het maximaal bemalingsvolume zal niet wijzigen afhankelijk van het piekdebiet waaraan in het begin gemaald zal worden.

BEMALING Inrichtingsnummer 20240123-0088:

Bodem en grondwater

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

Geplande toestand

Voor de ondergrondse kelder met twee liftputten wordt er een bemaling aangevraagd met een debiet van max. 490 144 m³/jaar, max. 1 696 m³/dag en 71 m³/uur. De ingeschatte duurtijd van de bemaling bedraagt 20 maanden (12 maanden voor fase 1 en 8 maanden voor fase 2). De verlaging van het grondwaterpeil bedraagt max. 6,96 m-mv (3,76 mTAW). Het water wordt geloosd in de gemengde riolering van de Oudeheerweg.

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_ 2023141461) doorgegeven worden, dit wordt conform het advies van de VMM opgenomen als bijzondere voorwaarden.

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

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

De aanvrager geeft aan dat op het terrein geen ruimte aanwezig is voor retourbemaling of oppervlakkige infiltratie. Daarnaast is er een hoge ijzerconcentratie aanwezig, die aanleiding kan geven voor verstopping van retourbronnen. Er wordt geloosd op de gemengde riolering omdat er geen RWA of oppervlaktewater in de buurt aanwezig is.

Conform art. 5.53.6.1.1 van VLAREM II moet bekeken worden of het bemalingswater, eventueel deels, terug in de ondergrond kan gebracht worden door retour of infiltratie. In het advies van de VMM bevoegd voor grondwater, is opgenomen dat er naast de bemalingszone nog een open terrein binnen de grenzen van de ingedeelde inrichting bevindt. Conform het advies van de VMM wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde dat het bemalingswater maximaal moet geïnfiltrerd worden in (een) evt. nog aan te leggen (tijdelijke) infiltratievoorziening(en).

lozen in riolering (gemengd)

Het lozingsdebiet van het grondwater in de gemengde riolering bedraagt meer dan 10 m³/uur. Conform VlareM 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.

Bodem/grondwaterverontreiniging

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.

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

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.

Geluid

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 opmerking.

Fauna en flora

Gezien de ondergrondse constructies worden gebouwd over een periode langer dan een jaar, zal ook in de droge periode (15 maart tem 15 oktober) bemaald worden. Daarom dient een

bewateringssysteem (volgens een beregeningsplan) aangebracht te worden om de bomen te bevoeien gedurende de bemalingswerken tijdens de periodes die nodig zijn. Verder dienen ook de bomen binnen de site bewaterd te worden tijdens drogere periodes van meer dan 10 dagen zonder grote neerslag (tussen 15 maart tem 15 oktober). Binnen de invloedssfeer van de bemaling zijn nog enkele andere percelen sterk beïnvloed (verwachte grondwaterdaling van meer dan 50 cm). De parktuin van de woning Krijzelstraat 1, Oudeheerweg 4, Oudeheerweg 7 en de groenzone rond het Open Huis (er staan verschillende beuken in deze tuinen) zijn mogelijk kritisch.

In overleg met de eigenaars wordt bekeken om in deze tuinen een peilbuis aan te brengen om de reële grondwaterafvaldaling te monitoren. Gezien de groenzone rond het Open Huis eigendom is van de Stad Gent kan daar al zeker een peilbuis aangebracht worden. Op zijn minst dient een kraantje voorzien te worden zodat de buurtbewoners water kunnen aftappen om hun bomen te bewateren. Voor de grotere tuinzone zoals hier boven beschreven kan in overleg met de eigenaar bekeken worden of water kan aangediend worden. Uiteraard is dit alles enkel mogelijk indien de waterkwaliteit voldoende gegarandeerd is.

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

Aspect afvalwater

Voor de lozing van het bemalings water wordt rubriek 3.4.2 (bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen boven IC) voor 70 m³/uur – 1696 m³/dag – 490144 m³/jaar en rubriek 3.6.3.2 (afvalwaterzuiveringsinstallaties en lozing van bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen boven IC) voor 50 m³/uur – 1200 m³/dag – 490144 m³/jaar aangevraagd.

Lozingsituatie

Het project ligt in centraal gebied. In de Oudeheerweg ligt een gemengd rioleringsstelsel die aangesloten is op RWZI Gent. In de nabije omgeving (< 200 m) is geen oppervlaktewater aanwezig. De dichtstbijzijnde RWA-riolering bevindt zich in de Kleine Gentstraat op ca. 245 m van het terrein.

Het bedrijf vraagt de lozing van het bemalingswater aan op de riolering van de Oudeheerweg. Conform het advies van de VMM bevoegd voor grondwater dient er eerst geïnfilteerd worden in aan te leggen (tijdelijke) infiltratievoorziening(en).

Debiet

De voorziene bemaling bestaat uit twee fasen. In de eerste fase wordt het huidige woonzorgcentrum nog behouden en wordt ten westen ervan een bemaling voorzien in het kader van de nieuwbouw op deze locatie. Voor de tweede fase wordt het oude woonzorgcentrum verwijderd en vindt een bemaling plaats tussen de nieuwbouw ten westen uit de eerste fase en het te behouden deel van het woonzorgcentrum ten oosten (het ruitvormig gebouw).

- Fase 1:

Op basis van de beschikbare gegevens, de randvoorwaarden en modelgrootte wordt een stationair debiet van 848 m³/dag of 35 m³/u bekomen om tot het niveau van de centrale kelder te kunnen ontgraven. Het opstartdebiet kan weliswaar tot 2x het stationair debiet bedragen. Bij opstart wordt dus een piekdebiet van 1696 m³/dag of 71 m³/u verwacht.

Voor de realisatie van de westelijke liftput, de put bij de Engelse koer en de pompput wordt een extra debiet van respectievelijk 75, 150 en 65 m³/dag bekomen. Rekening houdende met een uitvoeringstermijn van 12 maand (waarvan 1 maand voor de liftputten) wordt een waterbezwaar van ca. 325.849 m³ verwacht.

De invloedsstraal bedraagt ca. 490 m in de eerste fase.

- Fase 2:

Op basis van de beschikbare gegevens, de randvoorwaarden en bovenvermelde modelgrootte wordt een stationair debiet van 640 m³/dag of 27 m³/u bekomen. Het opstartdebiet kan weliswaar tot 2x het stationair debiet bedragen. Bij opstart wordt dus een piekdebiet van 1280 m³/dag of 53 m³/u verwacht. Voor de realisatie van de liftput wordt een extra debiet van 75 m³/dag bekomen. Rekening houdende met een uitvoeringstermijn van 8 maand (waarvan 1 maand voor de liftputten) wordt een waterbezwaar van ca. 164.295 m³ verwacht.

De invloedsstraal bedraagt ca. 425 m in de tweede fase.

Over de twee fasen heen wordt een totaal waterbezwaar van 490.144 m³ verwacht. Gezien het lagere debiet bij de tweede fase is het invloedsgebied voor deze fase kleiner en volledig binnen deze van de eerste fase gelegen.

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.

Op basis van de achtergrondkaarten voor zware metalen kan er mogelijk van nature uit een verhoogde arseenconcentratie aanwezig zijn nl. tot 20 µg/l arseen (vs. indelingscriterium van 5 µg/l). In nabijgelegen bodemonderzoeken 88347, 95113, 35851 en 34276 werden geen verhoogde arseenconcentraties vastgesteld. Eveneens kan er mogelijk van nature een verhoogde nikkelconcentratie aanwezig zijn, nl. tot 40 µg/l nikkel (vs. indelingscriterium van 30 µg/l). In nabijgelegen bodemonderzoeken 88347, 95113, 35851 en 34276 werden geen verhoogde nikkelconcentraties vastgesteld.

De volgende lozingsnormen worden aangevraagd:

- As: 50 µg/l

- Ni: 300 µg/l

Conform het advies van de VMM worden de lozingsnormen toegestaan.

Aangezien het water eerst nog geïnfilterd moet worden dient 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.

Dit wordt als opmerking opgenomen.

Waterzuivering

Het water bevat mogelijk hoge concentraties aan nikkel en arseen. Bij de start van de bemaling zal het bemalingswater geanalyseerd worden. Indien de verhoogde concentraties aanwezig

zijn, zal er een waterzuiveringsinstallatie gebruikt worden om het bemalingswater te zuiveren alvorens het geloosd wordt. Indien een waterzuiveringsinstallatie in dienst gesteld zal worden, zal het piekdebiet beperkt worden tot 50 m³/uur i.p.v. 70 m³/uur.

Omwille van het lagere 'piekdebiet' zal de 'piekbemaling' in dat geval wat langer aanhouden. De bemalingstermijnen en het bemalingsvolume zijn ruim genomen en de maximale bemalingsduur of het maximaal bemalingsvolume zal niet wijzigen afhankelijk van het piekdebiet waaraan in het begin gemaald zal worden.

De waterzuivering dient conform BBT 'Bodemsanering' te zijn. Dit wordt conform het advies van de VMM bevoegd voor afvalwater als bijzondere voorwaarde opgenomen.

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 meetgoot 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 volgende monitoring voorgesteld:

- Bij opstart van de bemaling wordt een staal genomen ter controle van de arseen- en nikkelconcentraties en wordt de bemaling terug stopgezet;
- Indien uit de analyse blijkt dat de verhoogde lozingsnorm niet overschreden wordt, kan de bemaling terug aangeschakeld worden. In eerste instantie wordt een wekelijkse controle voorgesteld gedurende de eerste maand. Nadien kan de frequentie van controle verlaagd worden;
- Indien uit de analyse blijkt dat de verhoogde lozingsnorm overschreden wordt, dient een zuivering te worden gemobiliseerd. Dezelfde procedure wordt doorlopen tot blijkt dat de verhoogde lozingsnorm behaald wordt.

De VMM, bevoegd voor afvalwater gaat hiermee akkoord, de monitoring wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Woonzorgcentrum Inrichtingsnummer 20240123-0089

aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen (pmd, papier en karton, batterijen en accu's, KGA, glas, textielafval, folies) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een

erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. Een afvalstoffenregister dient te worden bijgehouden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

aspect afvalwater

Het project ligt in centraal gebied.

Het huishoudelijk afvalwater (sanitair, wasserij, keuken) van het woonzorgcentrum wordt via een septische put geloosd in de gemengd rioleringsstelsel van de Oudeheerweg. De riolering is aangesloten is op RWZI Gent.

De hoeveelheid wordt verminderd (van 30 m³/dag en 10 950 m³/jaar) tot 0,91 m³/uur – 21,89 m³/dag – 7 990 m³/jaar huishoudelijk afvalwater, afkomstig van de 151 bewoners (40 m³/jaar/bewoner), 60 werknemers en 5 vrijwilligers (30 m³/jaar/personeelslid).

Conform artikel 5.49.0.4. § 2.3 van Vlarem II dient er gebruik gemaakt worden van milieuvriendelijke stoffen en goed huismeesterschap. Volgende maatregelen moeten getroffen:

- beperkt en gestructureerd gebruik van ontsmettingsmiddelen en schoonmaakproducten, bij voorkeur op basis van geschreven procedures;
- verantwoord gebruik van sterk milieubelastende medicijnen en chemicaliën en indien mogelijk gebruik van alternatieven;
- productkeuze van desinfectantia met voldoende ontsmettingskracht met het laagste milieueffect in de wasserij.

Dit wordt als opmerking opgenomen.

aspect bodem en grondwater

Op het bedrijf wordt de opslag van 500 l diverse gevaarlijke producten (poets- en onderhoudsproducten) in kleine verpakkingen gevraagd. Volgens het dossier worden deze opgeslagen op een lekbak.

aspect lucht

Op de site zijn er nog 2 bestaande stookinstallaties op aardgas aanwezig van elk 200 kW. Twee stookinstallaties van 729 kW en 349 kW worden verwijderd. De nieuwbouw wordt verwarmd via warmtepompen.

De koelinstallaties zijn bijna allemaal vervangen, volgende installaties zijn aanwezig:

- Koelmachine Midea (bestaand) 7,75 kW 5 kg R32 (3,38 ton CO₂-eq)
- Airco serverruimte (bestaand) 2,2 kW 1,4 kg R410A (2,92 ton CO₂-eq)
- 2 warmtepompen 1-2 (nieuw) van elk 35 kW 15 kg R32 (222 ton CO₂-eq)
- grondgekoppelde warmtepomp (nieuw) 75,00 kW 50 kg R134a (71,50 ton CO₂-eq)
- 3 Koel- en diepvriescellen 1-2-3 (nieuw) van elk 4,00 kW 5 kg CO₂ (0,005 ton CO₂-eq)

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. De warmtepompen bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent \geq 50 ton waardoor ze conform Vlarem II zesmaandelijks moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden. Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

aspect geluid

De grondwarmtepomp en koel- en diepvriescellen worden opgesteld in de kelder, 2 warmtepompen worden opgesteld op het dak van het nieuwe woonzorgcentrum. Het nieuwe woonzorgcentrum bevindt zich in het midden van de site op 40 m van de dichtsbijzijnde perceelsgrens.

Er zijn geen geluidsklachten van de inrichting. Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

aspect energie

Het bedrijf komt in aanmerking voor energiecoaching van de stad Gent. De energiecoach geeft professioneel advies op maat voor zowel renovaties, nieuwbouw of voor een algemene verlaging van het energieverbruik binnen het bedrijf.

Contact en meer info: Energiecoaching@stad.gent of 09 268 23 00 of

<http://www.stad.gent/energiecoaching>. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect gecoördineerde voorwaarde

In dossier 1636/E/2 (van 20/12/2007) zijn een aantal bijzondere voorwaarde opgenomen. Deze worden hieronder besproken:

1. De voorwaarden van het Departement Brandweer, Afdeling Brandpreventie (bijlage 1)

In kader van de huidige aanvraag werd er opnieuw advies gevraagd aan de brandweer, hiernaar wordt verwezen in de vergunning. Deze voorwaarde wordt niet behouden.

2. Uiterlijk binnen een termijn van 1 jaar na het verkrijgen van de vergunning moet het afvalwater afkomstig van de keuken via een vetafscheider (NEN-EN 1825/DIN 4040) geloosd worden.

De vetafscheider moet op regelmatige basis gereinigd worden om ten allen tijde een goede werking te garanderen. De afvalstoffen die hierbij vrijkomen moeten door een daartoe erkende ophaler opgehaald worden.

In het dossier wordt niet aangegeven of het afvalwater afkomstig van de keuken via een vetafscheider geloosd wordt, deze voorwaarde wordt behouden maar aangepast, de termijn wordt er niet meer in opgenomen.

3. Uiterlijk binnen een termijn van 1 maand na het verlenen van de vergunning moet het verslag van de emissiemetingen overgemaakt worden aan de Afdeling Toezicht van de Milieudienst met vermelding van het dossiernummer 1636/e/2.

De stookinstallaties waarvoor emissiemetingen noodzakelijk zijn, werden vervangen. Deze voorwaarde wordt niet meer weerhouden.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Voor inrichtingsnummer 20240123-0088: Bemaling nieuwbouw Woonzorgcentrum Zonnehove

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 max. 70 m ³ /uur - 1696 m ³ /dag - 490.144 m ³ /jaar bemalingswater met een mogelijke verhoogde arseen en nikkelconcentratie. klasse 2 Nieuw	70 m ³ /uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m ³ /u tot en met 50 m ³ /u) Het lozen van 50 m ³ /uur - 1.200 m ³ /dag - 490.144 m ³ /jaar bemalingswater. klasse 2 Nieuw	50 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 Een grondwaterbemaling voor het onttrekken van grondwater met een debiet van max. 83,42 m ³ /uur - 2.002 m ³ /dag - 490.144 m ³ /jaar. klasse 2 Nieuw	490144 m ³ /jaar

Voor inrichtingsnummer 20240123-0089: Woonzorgcentrum Zonnehove

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het verminderen van de hoeveelheid te lozen huishoudelijk afvalwater (30 m ³ /dag = 10.950 m ³ /jaar). klasse 3 Verandering	-2960 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het verwijderen, vervangen en toevoegen van koelinstallaties, airconditioningsinstallaties en warmtepompen. klasse 3 Verandering	139,95 kW

17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l De opslag van diverse gevaarlijke producten (poets- en onderhoudsproducten) in kleine verpakkingen - maximale opslag is 500 liter. klasse 3 Nieuw	500 liter
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas Het verwijderen van stookinstallaties, met een totaal vermogen van 1.078 kW. klasse 3 Verandering	-1078 kW
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Vier huishoudelijke wasmachines met elk een vermogen van 8 kW. klasse 3 Nieuw	32 kW

De geactualiseerde vergunningstoestand voor inrichtingsnummer 20240123-0089:
Woonzorgcentrum Zonnehove:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van 0,91 m ³ /uur - 21.89 m ³ /dag - 7.990 m ³ /jaar huishoudelijk afvalwater, afkomstig van de bewoners (151 bewoners), werknemers en vrijwilligers. klasse 3	7990 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Een koelmachine (7,75 kW), een airconditioningsinstallatie (2,2 kW) drie warmtepompen (1 x 75 kW & 2 x 35 kW) en drie koel- en diepvriescellen (3 x 4 kW) - totaal 166,95 kW. klasse 3	166,95 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l De opslag van diverse gevaarlijke producten (poets- en onderhoudsproducten) in kleine verpakkingen - maximale opslag is 500 liter. klasse 3	500 liter

43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas Twee gasgestookte stookinstallaties met elk een vermogen van 200 kW. klasse 3	400 kW
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Vier huishoudelijke wasmachines met elk een vermogen van 8 kW. klasse 3	32 kW
49.1.	poliklinieken en woonzorgcentra De uitbating van een woonzorgcentrum. klasse 3	1 woonzorgcentrum

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_202314146_Hogeheerweg-Loofblommest-Oudeheerweg_gemeenteraadsbesluit 23 september 2024.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023141461 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor een gefaseerde nieuwbouw van een woonzorgcentrum en bijhorende omgevingsaanleg, de afbraak van het oud gebouw WZC en het rooien van bomen, het veranderen van de exploitatie van een woonzorgcentrum en het exploiteren van een tijdelijke bemaling tijdens de bouwfase aan ZORG-SAAM ZUSTERS KINDSHEID JESU vzw (O.N.:0470673890) gelegen te Hogeheerweg 10, Loofblommestraat 2, 4, 8, 10, Oudeheerweg 3 en 5, 9051 Gent.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Bemaling nieuwbouw Woonzorgcentrum Zonnehove en Woonzorgcentrum Zonnehove met inrichtingsnummer 20240123-0088 en 20240123-0089 beslist het college als volgt:

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Voor inrichtingsnummer 20240123-0088: Bemaling nieuwbouw Woonzorgcentrum Zonnehove

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 max. 70 m ³ /uur - 1696 m ³ /dag - 490.144 m ³ /jaar bemalingswater met een mogelijke verhoogde arseen en nikkelconcentratie. Nieuw	70 m ³ /uur
3.6.3.2°	afvalwaterzuiveringsinstallaties met inbegrip van het lozen van effluentwater voor de behandeling van bedrijfsafvalwater dat al of niet een of meer van de gevaarlijke stoffen, vermeld in bijlage 2C, bevat in hogere concentraties dan de indelingscriteria andere dan rubriek 3.6.5 (meer dan 5 m ³ /u tot en met 50 m ³ /u) Het lozen van 50 m ³ /uur - 1.200 m ³ /dag - 490.144 m ³ /jaar bemalingswater. Nieuw	50 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 Een grondwaterbemaling voor het onttrekken van grondwater met een debiet van max. 83,42 m ³ /uur - 2.002 m ³ /dag - 490.144 m ³ /jaar. Nieuw	490144 m ³ /jaar

Voor inrichtingsnummer 20240123-0089: Woonzorgcentrum Zonnehove

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het verminderen van de hoeveelheid te lozen huishoudelijk afvalwater (30 m ³ /dag = 10.950 m ³ /jaar). Verandering	-2960 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het verwijderen, vervangen en toevoegen van koelinstallaties, airconditioningsinstallaties en warmtepompen. Verandering	139,95 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50	500 liter

	kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l De opslag van diverse gevaarlijke producten (poets- en onderhoudsproducten) in kleine verpakkingen - maximale opslag is 500 liter. Nieuw	
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas Het verwijderen van stookinstallaties, met een totaal vermogen van 1.078 kW. Verandering	-1078 kW
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Vier huishoudelijke wasmachines met elk een vermogen van 8 kW. Nieuw	32 kW

De geactualiseerde vergunningtoestand voor inrichtingsnummer 20240123-0089:

Woonzorgcentrum Zonnehove:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van 0,91 m ³ /uur - 21.89 m ³ /dag - 7.990 m ³ /jaar huishoudelijk afvalwater, afkomstig van de bewoners (151 bewoners), werknemers en vrijwilligers. klasse 3	7990 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Een koelmachine (7,75 kW), een airconditioningsinstallatie (2,2 kW) drie warmtepompen (1 x 75 kW & 2 x 35 kW) en drie koel- en diepvriescellen (3 x 4 kW) - totaal 166,95 kW. klasse 3	166,95 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l De opslag van diverse gevaarlijke producten (poets- en onderhoudsproducten) in kleine verpakkingen - maximale opslag is 500 liter. klasse 3	500 liter
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas Twee gasgestookte stookinstallaties met elk een vermogen van 200 kW. klasse 3	400 kW
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW)	32 kW

	Vier huishoudelijke wasmachines met elk een vermogen van 8 kW. klasse 3	
49.1.	poliklinieken en woonzorgcentra De uitbating van een woonzorgcentrum. klasse 3	1 woonzorgcentrum

Artikel 2:

TERMIJN

De gevraagde vergunning voor de ingedeelde inrichtingen of activiteiten:

- Voor het woonzorgcentrum (20240123-0088) wordt de vergunning verleend tot 20 december 2027 einddatum van de basisvergunning.
- Voor de bemaling (20240123-0089) wordt de vergunning verleend voor 2 jaar vanaf de start van de werken.

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

1. **De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 23 september 2024 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden.**
2. ***Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de gebouwen en private omgevingsaanleg***

Externe adviezen

Het advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 2 april 2024 onder ref. 021830-006/EHA/2024 moet worden nageleefd.

Het advies van Farys afgeleverd op 10 juli 2024 onder ref. AD-24-336 – 2^{de} advies moet worden nageleefd.

Het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID afgeleverd op 26 maart 2024 onder ref. 9136 moet worden nageleefd.

Het advies van Fluvius afgeleverd op 20 maart 2024 onder ref. 5000063306 moet worden nageleefd.

Het advies van Proximus afgeleverd op 11 april 2024 onder ref. JMS 607317 moet worden nageleefd.

Het advies van Wyre afgeleverd op 19 maart 2024 moet worden nageleefd.

Het advies van VMM Kern Adviseren Grondwater en Afvalwater afgeleverd op 29 maart 2024 onder ref. KAGA/OVA/BG/AC/xtie122503/51060 moet worden nageleefd.

Het advies van VMM – Team Advisering Grondwater afgeleverd op 10 april 2024 onder ref. OVL-05214-A moet worden nageleefd.

Het advies van Provincie Oost-Vlaanderen – Waterbeleid verleend op 15 juli 2024 onder ref. M02\Dossiers\43443\AP moet strikt worden nageleefd. Concreet moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd:

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

- *het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 10,15 m TAW thv de Oudeheerweg en 9,90 m TAW in het oosten van de site;*
- *de inrit naar de ondergrondse parkeerkelder wordt voorzien van een verhoogde drempel (minstens 30 cm boven het overstromingspeil) om te voorkomen dat overstromingswater kan binnenstromen;*
- *de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;*
- *bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;*
- *de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;*
- *er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;*
- *wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder.*

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken die afwateren naar een randzone:

- *Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moeten de verharde grondoppervlakken niet in rekening worden gebracht bij de dimensionering van de voorziening. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.*
 - *De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 25 % van de verharde oppervlakte bedraagt waarbij:*
 - *De gras- of groenstrook wordt uitgewerkt met een maaiveldverlaging van 20 cm (wadi). Deze maaiveldverlaging wordt aangelegd met een volume van 250 m³/ha.*
 - *Er geen afvoerkolken en geen boordstenen worden voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken;*

- De oppervlakken stromen af naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt waarbij:
- er geen boordstenen en geen afvoerkolken worden voorzien die doorstroming van het water onmogelijk maken
 - De oppervlakken stromen af naar waterdoorlatende verharding met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt waarbij:
- De waterdoorlatende verharding voldoet aan de gestelde voorwaarden voor waterdoorlatende verharding.

Voorwaarden inzake verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen:

- Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met de verharde grondoppervlakken in waterdoorlatende materialen dan ook verder geen rekening worden gehouden. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan de voorwaarden is voldaan.
 - de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;
 - er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;
 - de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.

Voorwaarden inzake vermindering in rekening te brengen dakoppervlakte door hergebruik:

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

Voorwaarden inzake het milderen van het effect van verhardingen

- De voorziening moet als volgt worden uitgevoerd:
 - De infiltratievoorziening wordt gedimensioneerd voor 991 m² verhardingen met een infiltratie-oppervlakte van minstens 800 m²/ha en een buffervolume van minstens 330 m³/ha. Voor dit project betekent dit dat een oppervlakte van minstens 79,3 m² en een volume van minstens 32,7 m³ beschikbaar is;
 - De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 50 cm-mv aangelegd worden.
- De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

Mobiliteit

- De gangbreedte van minimum 2 meter moet worden aangehouden in de ondergrondse fietsenberging
- Er moet een verticaal element worden voorzien aan de fietstrap zodat fietsers en gemotoriseerd verkeer gescheiden worden
- Er moet een voorrangregeling voorzien worden voor de ondergrondse parkeergarage

Groen

- Het boombeschermingsplan en de aanbevelingen uit de door de boomdeskundige opgestelde Bomen Effect Analyse, moet worden uitgevoerd zoals beschreven.
- De boombeschermingszone moet ter plaatse afgebakend worden door de boomdeskundige en dit vanaf de start der werkzaamheden (dus vooraf sloopwerkzaamheden). Er is steeds begeleiding van de boomdeskundige tijdens werken onder de kruin van te behouden bomen.
- Er moet een bewateringssysteem (volgens een beregeningsplan) worden aangebracht om de bomen te bevoeien gedurende de bemalingswerken tijdens de periodes die nodig zijn. Verder dienen ook de bomen binnen de site bewaterd te worden tijdens drogere periodes van meer dan 10 dagen zonder grote neerslag (tussen 15 maart tem 15 oktober).
- Voor wat betreft de parktuin van de woning Krijzeltand 1, Oudeheerweg 4, Oudeheerweg 7 en de groenzone rond het Open Huis (met verschillende beuken in deze tuinen), moet in overleg met de eigenaars te worden bekeken om in deze tuinen een peilbuis aan te brengen om de reële grondwatertafeldaling te monitoren.
- Er moet in de groenzone rond het Open Huis (eigendom Stad Gent) een peilbuis aangebracht worden (in de private tuinen wordt dit voorgesteld aan de eigenaar).
- Indien de waterkwaliteit voldoende gegarandeerd is, moet een kraantje voorzien te worden zodat de buurtbewoners water kunnen aftappen om hun bomen te bewateren. Voor de grotere tuinzone zoals hier boven beschreven kan in overleg met de eigenaar bekeken worden of water kan aangediend worden.
- De wandelpaden moeten worden verschoven tot buiten de kruinprojectie van de hemelboom (nr. 37), de esdoorns (34 tem 36), beuk (nr 24) en linde (nr. 23).

Verharding

Een deel van de verharding moet, 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 moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn.

Groendak

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Riolering voor de hele site

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

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

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

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

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

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te 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 toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren of in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

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

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Vloerpassen en afstemming op het openbaar domein

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

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

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

Bijzondere voorwaarden inzake het bestaand openbaar domein:

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, 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.

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Openbare verlichting:

Voor het verplaatsen van de verlichtingspaal voor het perceel in functie van de nieuwe oprit moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Alle verplaatsingen gebeuren enkel voor zover ze technisch haalbaar zijn en dit bepaald door Fluvius.

Na schriftelijk akkoord van de aanvrager wordt opdracht gegeven aan Fluvius om de werken uit te voeren. De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De paal mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius verplaatst worden.

Het verplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement van de Stad Gent.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de verlichtingspaal voor het perceel moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De paal mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan voor het gemotoriseerd verkeer in de Oudeheerweg. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Er zal slechts één oprit voor de brandweer (op basis van de draaicirkels) toegestaan worden ter hoogte van de nieuwe doorsteek.

Privaat binnengebied

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

De verkavelingsrichtlijnen van Farys van toepassing op deze volledige verkaveling.

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

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

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

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_2023141461) doorgegeven worden

Peilsturing

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

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

(Tijdelijke) infiltratievoorziening

Het bemalingswater moet maximaal geïnfiltreerd worden in (een) evt. nog aan te leggen (tijdelijke) infiltratievoorziening(en).

Melding bij Aquafin en Farys

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.

Fauna en flora

- een bewateringssysteem (volgens een beregeningsplan) wordt aangebracht om de bomen te bevoeien gedurende de bemalingswerken tijdens de periodes die nodig zijn. Verder dienen ook de bomen binnen de site bewaterd te worden tijdens drogere periodes van meer dan 10 dagen zonder grote neerslag (tussen 15 maart tem 15 oktober).
- voor wat betreft de parktuin van de woning Krijzelstraat 1, Oudeheerweg 4, Oudeheerweg 7 en de groenzone rond het Open Huis (met verschillende beuken in deze tuinen), dient in overleg met de eigenaars te worden bekeken om in deze tuinen een peilbuis aan te brengen om de reële grondwatertafeldaling te monitoren.
- er wordt in de groenzone rond het Open Huis (eigendom is van de Stad Gent) een peilbuis

aangebracht (in de private tuinen wordt dit voorgesteld aan de eigenaar).

- indien de waterkwaliteit voldoende gegarandeerd is, dient een kraantje voorzien te worden zodat de buurtbewoners water kunnen aftappen om hun bomen te bewateren. Voor de grotere tuinzone zoals hier boven beschreven kan in overleg met de eigenaar bekeken worden of water kan aangediend worden.

Lozingsnormen

Volgende bijzondere lozingsnormen zijn van toepassing:

- As: 50 µg/l
- Ni: 300 µg/l

Waterzuivering

De waterzuivering dient conform BBT 'Bodemsanering' te zijn.

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.

Volgende monitoring dient uitgevoerd:

- Bij opstart van de bemaling wordt een staal genomen ter controle van de arseen- en nikkelconcentraties en wordt de bemaling terug stopgezet;
- Indien uit de analyse blijkt dat de verhoogde lozingsnorm niet overschreden wordt, kan de bemaling terug aangeschakeld worden. In eerste instantie wordt een wekelijkse controle voorgesteld gedurende de eerste maand. Nadien kan de frequentie van controle verlaagd worden;
- Indien uit de analyse blijkt dat de verhoogde lozingsnorm overschreden wordt, dient een zuivering te worden gemobiliseerd. Dezelfde procedure wordt doorlopen tot blijkt dat de verhoogde lozingsnorm behaald wordt.

Volgende sectorale voorwaarden wordt bijgesteld:

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

Volgende geactualiseerde milieuvoorwaarden zijn van toepassing op de inrichting:

Het afvalwater afkomstig van de keuken dient via een vetafscheider (NEN-EN 1825/DIN 4040) geloosd worden.

De vetafscheider moet op regelmatige basis gereinigd worden om ten allen tijde een goede werking te garanderen. De afvalstoffen die hierbij vrijkomen moeten door een daartoe erkende ophaler opgehaald worden.

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

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de 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 4:**Legt volgende lasten op:**

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 23 september 2024 moeten uitgevoerd worden.

Artikel 5:

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

WAARBORGEN**Waarborgen voor lasten in natura**

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

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_2023141461) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²

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

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

“De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Artikel 6:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

OPENBAAR DOMEIN

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

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

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

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

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

In functie van 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).

Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Voor het eventueel wegnemen van de hydrantaanduiding moet contact worden opgenomen met Farys, e-mail: netexploitatie.gent@farys.be.

Voor het eventueel wegnemen van de aanduiding van de drinkwaterleiding moet contact worden opgenomen met Farys, e-mail: netexploitatie.gent@farys.be

Voor het eventueel wegnemen van de anti-parkeerpa(a)l(en) voor het bouwterrein, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dienst zal de anti-parkeerpa(a)l(en) terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Departement Stedelijke Ontwikkeling Retributiereglement voor diensten van technische aard in het zoekveld).

Voor het eventueel tijdelijk wegnemen van het vrije aanplakbord dat bevestigd is aan de gevel, moet contact worden opgenomen met preventieambtenaar Sandra Rottiers, Dienst Preventie voor Veiligheid, Onderstraat 20-22, 9000 Gent, tel.: 09/266.82.01, mail: sandra.rottiers@stad.gent. Of met de post; Dienst Preventie voor Veiligheid, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dienst zal het aanplakbord laten verwijderen en eventueel terugplaatsen na de voltooiing van de werken.

Voor het eventueel wegnemen van het verkeersbord dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: tdwegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Departement Stedelijke Ontwikkeling Retributiereglement voor diensten van technische aard in het zoekveld).

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

BEMALING

Geluid

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

Milieukwaliteitsnormen voor grondwater

Aangezien het water eerst nog geïnfiltreerd moet worden dient 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.

WOONZORGCENTRUM

afval

De voortgebrachte afvalstoffen (pmd, papier en karton, batterijen en accu's, KGA, glas, textielafval, folies) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. Een afvalstoffenregister dient te worden bijgehouden.

milieuvriendelijke stoffen

Conform artikel 5.49.0.4. § 2.3 van Vlarem II dient er gebruik gemaakt worden van milieuvriendelijke stoffen en goed huismeesterschap. Volgende maatregelen moeten getroffen:

- beperkt en gestructureerd gebruik van ontsmettingsmiddelen en schoonmaakproducten, bij voorkeur op basis van geschreven procedures;
- verantwoord gebruik van sterk milieubelastende medicijnen en chemicaliën en indien mogelijk gebruik van alternatieven;
- productkeuze van desinfectantia met voldoende ontsmettingskracht met het laagste milieueffect in de wasserij.

warmtepompen

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. De warmtepompen bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent = 50 ton waardoor ze conform Vlarem II zesmaandelijks moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Geluid

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Dit wordt als opmerking opgenomen.

aspect energie

Het bedrijf komt in aanmerking voor energietoetsing van de stad Gent. De energietoetsing geeft professioneel advies op maat voor zowel renovaties, nieuwbouw of voor een algemene verlaging van het energieverbruik binnen het bedrijf.

Contact en meer info: Energiecoaching@stad.gent of 09 268 23 00 of <http://www.stad.gent/energiecoaching>.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig 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 beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_09404 - OMV_2023141461 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een gefaseerde nieuwbouw van een woonzorgcentrum en bijhorende omgevingsaanleg, de afbraak van het oud gebouw WZC en het rooien van bomen, het veranderen van de exploitatie van een woonzorgcentrum en het exploiteren van een tijdelijke bemaling tijdens de bouwfase - met openbaar onderzoek - Hogeheerweg, Loofblommestraat en Oudeheerweg, 9051 Gent - Vergunning

2024_GR_00721 De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2023141461 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een gefaseerde nieuwbouw van een woonzorgcentrum en bijhorende omgevingsaanleg, de afbraak van het oud gebouw WZC en het rooien van bomen, het veranderen van de exploitatie van een woonzorgcentrum en het exploiteren van een tijdelijke bemaling tijdens de bouwfase - met openbaar onderzoek - Hogeheerweg, Loofblommestraat en Oudeheerweg, 9051 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 23 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Christophe Peeters, voorzitter
Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen; Johan Deckmyn; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Carl De Decker; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Mispion; Fourat Ben Chikha; Anita De Winter; Joris Vandenbroucke; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Yüksel Kalaz; Stijn De Roo; Sonja Welvaert; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Els Roegiers; Emilie Peeters; Helga Stevens; Jeroen Van Lysebettens; Anton Vandaele; Nikolaas Schuiten Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

Motivering

Bart Heytens namens ZORG-SAAM ZUSTERS KINDSHEID JESU VZW diende een omgevingsvergunningaanvraag in voor gronden gelegen aan Hogeheerweg 10, Loofblommestraat 2, 4, 8, 10, Oudeheerweg 2, 3 en 5 kadastraal gekend als afdeling 25 sectie D nrs. 160N, 160S, 176K, 177X, 177F, 177W, 177B2, 177D2, 177C2, 177Y, 183Y, 187T, 190M2, 190K2, 190B2, 190N2 en 196T.

Deze aanvraag werd op 23/12/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 18/03/2024 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

Het projectgebied situeert zich in de kern van Sint-Denijs-Westrem en betreft 'Woonzorgcentrum Zonnehove' van de VZW Zorg-Saam Zusters Kindsheid Jesu. Deze zorgcampus situeert zich tussen de Oudeheerweg, de Loofblommestraat en de Hogeheerweg. Op het domein zijn een kinderopvang, lagere school, woonzorgcentrum en assistentiewoningen terug vinden.

Voor de ontwikkeling van deze site werd een inrichtingsplan opgemaakt (WZC Zonnehove en ontwikkeling van de assistentiewoningen op het terrein van de Sint-Paulusbasisschool) aangezien zowel de basisschool Sint-Paulus als het woonzorgcentrum Zonnehove oude bestaande gebouwen wensen te vervangen door nieuwbouw. De westzijde van de site is in eigendom van vzw Broeders van Liefde en bestaat uit de Basisschool Sint-Paulus en leegstaande schoolgebouwen die het onderwerp zullen vormen voor een toekomstig nieuwbouwproject.

De oostzijde van de zorgsite bestaat uit het woonzorgcentrum Zonnehove met bestaande assistentiewoningen, een bestaand en te behouden gedeelte en een te vernieuwen deel van het woonzorgcentrum. Tussen het driehoekige bouwblok van de Broeders van Liefde en de site van WZC Zonnehove voorziet het inrichtingsplan een nieuwe openbare doorsteek voor zacht verkeer tussen de Loofblommestraat en de Oudeheerweg.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de nieuwbouw van het WZC Zonnehove en de realisatie van een nieuwe openbare doorsteek voor zacht verkeer op de grens van de percelen van enerzijds vzw De Broeders van Liefde (westzijde) en anderzijds vzw Zorg-Saam Zusters Kindsheid Jesu.

Aan het dossier werd een overeenkomst toegevoegd tussen beide partijen over deze nieuwe openbare weg. Beide partijen verklaren zich akkoord met het rooilijnplan en plan kosteloze grondafstand. Een deel van de terreinen van zowel de kant van WZC Zonnehove als van de zijde van de Broeders van Liefde zal kosteloos overgedragen worden aan de stad Gent. Het totale over te dragen terrein tussen de nieuwe rooilijnen is 12 m breed, sluit aan op het doodlopende stuk Loofblommestraat en loopt door tot aan de Oudeheerweg. De totale oppervlakte van het over te dragen terrein bedraagt 1114,9 m².

De sloop van het zuidelijke gebouwdeel van de voormalige school in eigendom van de Broeders van Liefde maakt reeds deel uit van voorliggende aanvraag.

De aanleg van het meest westelijk deel van de nieuwe openbare weg kan nog niet gerealiseerd worden aangezien hier nog bebouwing staat. De ontwikkeling van het nieuwbouwproject op de gronden van de Broeders van Liefde, inclusief de sloop van de bestaande bebouwing en aanleg van het westelijk deel van de nieuwe openbare weg, zal deel uitmaken van een afzonderlijke omgevingsvergunningaanvraag.

De nieuwe openbare weg zal worden aangelegd voor niet-gemotoriseerd verkeer in combinatie met een brandweerweg (in functie van het toekomstige project op het terrein van de Broeders van Liefde). De wegenis wordt uitgevoerd in geborsteld beton, 4 m breedte en met een tracé in rechte stukken. Voorliggende aanvraag bevat de volledige aanleg van dit nieuwe pad en de onverharde zones erlangs voor wat betreft de eigendom van het WZC aangevuld met het gedeelte ter hoogte van de te slopen vleugel van de middelbare school, nu nog eigendom van de Broeders van Liefde.

De grens tussen privaat en publiek zal over zijn volledige tracé met een duidelijke boordsteen zijn gemarkeerd. Ter hoogte van de sensorische tuin van de dementenafdeling van het WZC (westelijke tuin gericht naar de nieuwe zachte weg), wordt een tuinhek als afsluiting geplaatst.

Aan de zijde van de Oudeheerweg wordt een aansluiting voorzien op de bestaande openbare weg, met een borduurverlaging. Aan de zijde van de Loofblommestraat wordt het bestaande doodlopende stuk openbaar domein mee opgenomen in de heraanleg. Ter hoogte van de aantakking op de Loofblommestraat en op de Oudeheerweg worden paaltjes voorzien.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 maart 2024 tot en met 24 april 2024 en van 24 juni 2024 tot en met 23 juli 2024.

Resultaat: geen bezwaren.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

De nieuwe doorsteek biedt een aanzienlijke meerwaarde voor de doorwaadbaarheid van de dorpskern van Sint-Denijs-Westrem voor fietsers en voetgangers. De connectie tussen de Oudeheerweg en de Loofblommestraat is een logische keuze gezien het reeds bestaande doodlopende stuk Loofblommestraat. Deze nieuwe doorsteek is niet voorzien op het

bestemmingsplan van het hier geldende RUP, maar kan met toepassing van artikel 4.4.7§2 VCRO wel als handeling van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact in afwijking van het RUP vergund worden. Het ontwerp voorziet in een degelijke aansluiting op het bestaande openbaar domein in zowel de Loofblommestraat als de Oudeheerweg.

De nieuwe doorsteek biedt daarnaast ook de potentie om bij te dragen aan de te onderzoeken toekomstige circulatie in de kern van Sint-Denijs-Westrem. De rooilijn krijgt een breedte van 12 m over het volledige tracé. Centraal wordt een pad in geborsteld beton aangelegd van 4 m breed. Hoewel eenvoudig is de aanleg voldoende kwalitatief. De breedte van de rooilijn biedt voldoende flexibiliteit om deze doorsteek mee in te zetten in de toekomstige circulatie van Sint-Denijs-Westrem. Het ontwerp voorziet eveneens in een degelijke aansluiting op het bestaande openbaar domein in zowel de Loofblommestraat als de Oudeheerweg.

Het tracé van de nieuwe openbare doorsteek loopt over twee verschillende eigendommen, namelijk vzw De Broeders van Liefde (westzijde) en vzw Zorg-Saam Zusters Kindsheid Jesu (oostzijde). Voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag betreft het oostelijke deel van de campus en bijgevolg ook het oostelijke deel van de openbare doorsteek. Daarnaast omvat de aanvraag ook de sloop van het zuidelijke gebouwdeel van de voormalige school in eigendom van de Broeders van Liefde. Met de sloop van dit gebouwdeel is het mogelijk om de openbare doorsteek over de gehele lengte te realiseren, doch in eerste instantie nog niet over de volledige breedte. Het vrijmaken van de volledige lengte van de openbare doorsteek maakt het functioneren ervan als openbare weg ook nu al mogelijk.

De aanleg van het meest westelijk deel van de nieuwe openbare doorsteek kan nog niet gerealiseerd worden aangezien hier nog bebouwing staat. De ontwikkeling van het nieuwbouwproject op de gronden van de Broeders van Liefde, inclusief de sloop van de bestaande bebouwing en aanleg van het westelijk deel van de nieuwe openbare weg, zal deel uitmaken van een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag. In deze toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag zal eveneens de overdracht naar het openbaar domein van de gronden van vzw Broeders van Liefde conform het plan kosteloze grondafstand als last worden opgenomen.

Het inrichtingsplan en de akkoordverklaring van vzw De Broeders van Liefde die werden toegevoegd aan het dossier tonen het engagement van beide partijen voldoende aan om de openbare doorsteek op termijn ook over de volledige breedte van 12 m aan te leggen en over te dragen naar het openbaar domein. Beide partijen verklaren zich akkoord met het rooilijnplan en het plan kosteloze grondafstand.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij omgevingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze omgevingsvergunningsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

Het voorstel van wegenis moet aangepast worden op een aantal punten. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden in het kader van de beslissing over deze omgevingsvergunningsaanvraag.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Rooilijnplan - ondertekend.pdf (deel van de beslissing)
- Plan kosteloze grondafstand - ondertekend.pdf (deel van de beslissing)
- Verslag_OA_OMV_2023141461.pdf
- FARYS_Advies.pdf
- Imewo_advies.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

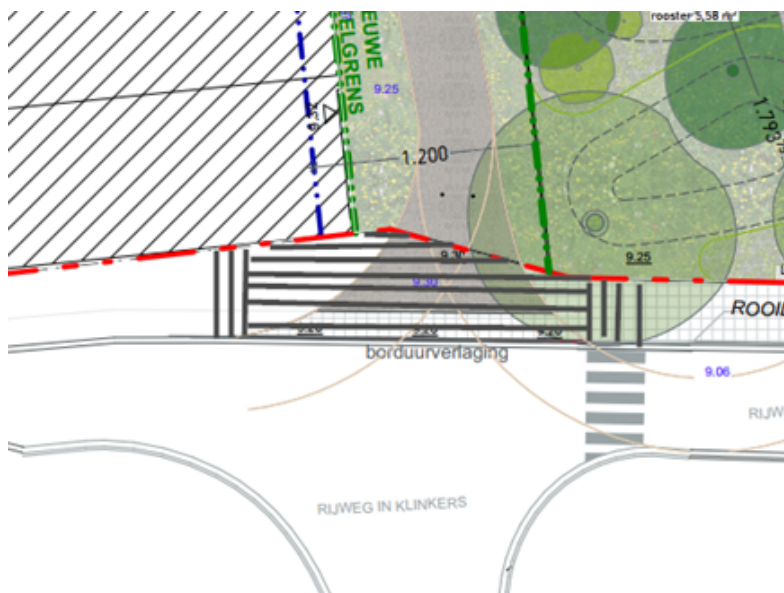
Artikel 1:

keurt het rooilijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningaanvraag, gelegen Hogeheerweg 10, Loofblommestraat 2, 4, 8, 10, Oudeheerweg 2, 3 en 5 en kadastraal gekend als afdeling 25 sectie D nrs. 160N, 160S, 176K, 177X, 177F, 177W, 177B2, 177D2, 177C2, 177Y, 183Y, 187T, 190M2, 190K2, 190B2, 190N2 en 196T, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- Ter hoogte van de Oudeheerweg moet ter hoogte van de nieuwe doorsteek het voetpad aangelegd worden als een doorlopend voetpad (betonstraatstenen 22 x22x 10) in de zone tussen de voormalige rooilijn en de rand van de rijweg:



- Hierbij wordt het legverband thv de inrit voor de brandweer aangelegd dwars op de rijrichting.
- Openbare verlichting:

Voor het verplaatsen van de verlichtingspaal voor het perceel in functie van de nieuwe openbare doorsteek moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Alle verplaatsingen gebeuren enkel voor zover ze technisch haalbaar zijn en dit bepaald door Fluvius.

Na schriftelijk akkoord van de aanvrager wordt opdracht gegeven aan Fluvius om de werken uit te voeren. De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. De paal mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius verplaatst worden.

Het verplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement van de Stad Gent.

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de verlichtingspaal voor het perceel moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De paal mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

- Het advies van Farys afgeleverd op 10 juli 2024 onder ref. AD-24-336 – 2^{de} advies moet worden nageleefd.
- Het advies van Fluvius afgeleverd op 20 maart 2024 onder ref. 5000063306 moet worden nageleefd.

Artikel 3:

legt aan de houder(s) van de omgevingsvergunning, bij afgifte van de vergunning, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg openbare weg en bijhorend groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden. De bijhorende groenaanleg hoort hier ook bij.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

De nieuwe doorsteek tussen de Loofblommestraat en de Oudeheerweg dient kosteloos afgestaan te worden. Voor de inrichting van de doorsteek en het aanpassen van de oprit in de Oudeheerweg dient men eerst een **technisch dossier** goed te laten keuren. De aanleg wordt uitgevoerd door de bouwheer op zijn kosten.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

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

* de hydraulische nota

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (wegen@stad.gent). Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten (Groendienst en Farys) voor nazicht. De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

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

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

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

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Enmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan, incl.groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootschalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: wegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtonplannen>

LAST 2 – Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.


LAST 3 – Kosteloze grondafstand


Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (*zie hoger*) zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

 Elektronisch ondertekend op
25/09/2024 om 11:58:58 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
24/09/2024 om 13:41:33 (GMT+02:00)
door
Christophe Peeters, voorzitter
gemeenteraad en raad voor
maatschappelijk welzijn

2024_GR_00721 - De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2023141461 R -
aanvraag omgevingsvergunning voor een gefaseerde nieuwbouw van een woonzorgcentrum en
bijhorende omgevingsaanleg, de afbraak van het oud gebouw WZC en het rooien van bomen,
het veranderen van de exploitatie van een woonzorgcentrum en het exploiteren van een
tijdelijke bemaling tijdens de bouwfase - met openbaar onderzoek - Hogeheerweg,
Loofblommestraat en Oudeheerweg, 9051 Gent

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023141461

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)
240205 Sint-Denijs-Westrem (Oudeheerweg) (WZC Zonnehove) 1_4 Rooilijnplan.pdf	SJfcjizz5g1XTyZAIxirbA==
240205 Sint-Denijs-Westrem (Oudeheerweg) (WZC Zonnehove) 2_4 Plan kosteloze grondafstand.pdf	r0gOcVMZGT5plZB6ZHhJyg==
addendum ondertekend rooilijnplan en plan kostenloze grondafstand_PV 6.pdf	/jaYzpWllzXj5RsqLSBlrw==
BA_1922_G_N_01_Linker zijgevel.pdf	CzXHYooUb1IpX4cchaLy6Q==
BA_1922_G_N_02_Noordgevel A.pdf	Hn3Ob50sslMjxevZ3GN9w==
BA_1922_G_N_03_Noordgevel D.pdf	EOxUL5ol873fsJOWxPxpbw==
BA_1922_G_N_04_Noordgevel C.pdf	NzlRwYhDjquuUV+PvrPrzA==
BA_1922_G_N_05_Rechter zijgevel A.pdf	aikUQAPqmFRQTV1H5Vs1rQ==
BA_1922_G_N_06_Rechter zijgevel B.pdf	Y01o4Ql+PL11kuXwjTRrfA==
BA_1922_G_N_07_Rechter zijgevel C.pdf	Xrqw1ZN27D613W/l4AqubA==
BA_1922_G_N_08_Zuidgevel A.pdf	YAUQpLOvwEcKLiDVvMnvWg==
BA_1922_G_N_09_Zuidgevel C.pdf	K2dk6k9+IKrO56mK4hfqmA==
BA_1922_G_N_10_Zuidgevel D.pdf	iRmzzJcXdnUTWli+1Zu+dw==
BA_1922_I_B_01_Inplantingsplan.pdf	xZm+nr4EoD0EfpqfWFG4SA==

BA_1922_I_N_01_Inplantingsplan.pdf	EpA3FIUR7av7Acov8DeKrQ==
BA_1922_I_N_02_Inplantingsplan verklaring.pdf	rdO14yqCtJIog8W+bkyBXA==
BA_1922_L_N_01_Legende.pdf	6ktbcqRF7QiBjX0VnStbNg==
BA_1922_P_N_01_Kelderplan.pdf	ngqH++ktjbd3xe4Cf1OuQ==
BA_1922_P_N_02_Rioleringsplan.pdf	f5KKaQHH0WqCknCMAEmEpQ==
BA_1922_P_N_03_Gelijkvloers.pdf	4WhIJS/PQGPi0GUCWAOmoQ==
BA_1922_P_N_04_1e verdieping.pdf	x+mXFWeYz1447ZAX8rAQWA==
BA_1922_P_N_05_2e verdieping.pdf	z/6cbUnHfxBvkg0TkiicIA==
BA_1922_P_N_06_Dakenplan.pdf	e9oQ2VZFialTFyQOcdhsg==
BA_1922_S_N_01_doorsnede A.pdf	vxU/+1qqwTER8JY+KV9z8A==
BA_1922_T_B_01_Terreinprofiel.pdf	6h+YVVUyRSOE6iqJoXcg6g==
BA_1922_T_N_01_Terreinprofiel.pdf	8HNcRUtqNe3yssAxTeFLcg==