



2024_CBS_10913 OMV_2023060528 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van meergezinswoningen bestaande uit 67 appartementen met de exploitatie van warmtepompen, een casco gemeenschapsruimte en ondergrondse parkeergarage en de aanleg van het Witte Kaproenenpark - met openbaar onderzoek - Aloïs Joosstraat en Wittekaproenenplein, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 14 november 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, 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 op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

THUISPUNT GENT BV met als contactadres Lange Steenstraat 54, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023060528) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 24 april 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen van meergezinswoningen bestaande uit 67 appartementen met de exploitatie van warmtepompen, een casco gemeenschapsruimte en ondergrondse parkeergarage en de aanleg van het Witte Kaproenenpark
- Adres: Aloïs Joosstraat 1-238 en Wittekaproenenplein 1-15, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nrs. 71T3, 71X3, 71Y3, 258W, 258N en 258V

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 juni 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 september 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Situering

Voorliggend bouwproject is gelegen in de 19^e eeuwse wijk Rabot-Blaisantvest, net ten noorden van het historisch centrum. De site situeert zich thv het Wittekaproenenplein, tussen de Gebroeders De Smetstraat, de Aloïs Joosstraat en de Nicolas Zannekinstraat.

De omgeving wordt gekenmerkt door een afwisseling van gesloten bouwblokken met rijwoningen te noordoosten van de Gebroeders de Smetstraat en langs de Schaliestraat en grotere vrijstaande bouwvolumes (sociale woonblokken en gebouwen campus Odisee).

Historiek

De wijk Rabot-Blaisantvest bevindt zich ten noorden van de tweede stadsomwalling. De oude grens tussen 'stad' en 'land' ligt op de kleine stadsring: de Begijnhoflaan, de Opgeëistenlaan en de Blaisantvest.

Tot 1860 bleef het gebied nagenoeg onbebouwd m.u.v. het aanleggen van een gemeentelijke begraafplaats in 1784.

Met het afschaffen van de octrooirechten en de stadspoorten in 1860 en met het graven van het verbindingskanaal in 1863 tussen het Kanaal Gent-Terneuzen en het Kanaal Brugge-Oostende werden de stadsgrachten gedempt.

De verstedelijking buiten de voormalige stadsgrachten gebeurde voornamelijk op initiatief van de textielabrikanten De Smet en de Hemptinne, vanaf 1872. Zij bouwden de hele wijk vol identieke woningen met ongeveer vier meter gevelbreedte. In het midden van de nieuwe volksbuurt werd in 1883 de parochiekerk Sint-Jozef gebouwd, die nooit voltooid raakte.

In de jaren '60 en '70 van de 20^{ste} eeuw werden de sociale meergezinswoningen aan de Cornelis Sneyssonestraat, de Nicolaas Zannekinstraat en het Wittekaproenenplein gerealiseerd. In de jaren '80 werden de sociale meergezinswoningen aan de Aloïs Joosstraat afgewerkt en werd de katoenfabriek La Louisiane of Loutex vervangen door de technische school KIH0, nadien de hogeschool (Technologiecampus - Odisee).

Stedenbouwkundige studie en aanvraag van 2 gebouwen aan een plein naar 1 gebouw aan een buurtpark

In 2020 werd in opdracht van de Stad een stedenbouwkundige studie opgemaakt voor de omgeving van het Wittekaproenenplein. De studie omvat een toekomstbeeld voor de volledige omgeving, vanuit haar positie in de wijk Rabot-Blaisantvest en rekening houdend met de ambities en doelstellingen die zowel stadsbreed als specifiek voor Rabot-Blaisantvest gelden, onder meer vanuit het programma 'Bruggen naar Rabot'.

Voorliggende aanvraag realiseert een 1^{ste} deel van het resultaat van deze studie, met name 'Zone A' rondom het Wittekaproenenplein.

De 2 sociale meergezinswoningen die het Wittekaproenenplein begrensd werden reeds gesloopt (OMV_2020132934).

Met voorliggende aanvraag wordt het zuidelijk gebouw (met 3 bouwlagen) aan het Wittekaproenenplein vervangen door een hoger gebouw met 7 tot 8 bouwlagen. Het gebouw ten westen van het plein (met 7 bouwlagen) aan de Aloïs Joosstraat, wordt niet herbouwd. Dit perceel wordt opgenomen in de heraanleg van de omgeving tot publiek buurtpark.

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit: Het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 67 appartementen met de exploitatie van warmtepompen, een casco gemeenschapsruimte, een ondergrondse parkeergarage en de aanleg van het Witte Kaproenenpark.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het bouwen van meergezinswoningen bestaande uit 67 appartementen, een casco gemeenschapsruimte en ondergrondse parkeergarage en de aanleg van het Witte Kaproenenpark.

- Deelproject A: Omgevingsaanleg- openbaar domein
- Deelproject B: Nieuwbouw meergezinswoning met ondergrondse parkeergarage
- Grondruil ifv deelprojecten A en B

Deelproject A – Omgevingsaanleg - Openbaar domein

In het kader van het voorliggend bouwproject wordt nieuw openbaar domein voorzien en bestaand openbaar domein heringericht.

Het bestaande openbaar domein rondom het te vervangen gebouw (thv het Wittekaproenenplein) wordt samen met de footprint van het gesloopte gebouw (thv de Aloïs Joosstraat) omgevormd tot een nieuw openbaar park.

1/ Openbare wegenis: rooilijnen, inrichting en verkeersafwikkeling

Verplaatsen gemeentewegen

Door de herinrichting van het projectgebied, het toevoegen van een park en de herpositionering van de footprint van één gebouw wijzigt het tracé van de openbare wegenis en dus ook de daaraan gekoppelde rooilijnen. De aantakingspunten van de wegenis op de Gebroeders de Smetstraat blijven quasi gelijk. De huidige verbindingen en de bestaande structuur blijven dus bestaan en wijzigen enkel van vorm. Er wordt een verplaatsing van gemeentewegen aangevraagd.

Wijzigen rooilijnen

In de Nicolaas Zannekinstraat zijn de bestaande rooilijnen de feitelijke toestand (zoals eertijds vastgelegd in het afgeschafte BPA47_2 Kerkstraat).

Het deels afschaffen van bestaande rooilijnen en het vestigen van nieuwe rooilijnen op voorliggend projectgebied worden geduid op het bijgevoegde rooilijnplan.

(BA_Kaproenenpark_AV_rooilijnplan V3-rooilijnplan)

Toegankelijkheid/ bereikbaarheid

De realisatie van het park over een deel van de Aloïs Joosstraat heen maakt van de Aloïs Joosstraat een doodlopende straat voor gemotoriseerd verkeer. Hierdoor ontstaat de noodzaak voor een aanpassing aan de circulatie in de nabijheid van het project. De trage weggebruikers kunnen nog steeds dezelfde bewegingen maken, voor hen verandert er niets. Er is een verkeersfilter voor het gemotoriseerd verkeer zoals voorzien in de nota 'Wittekaproenenpark : circulatie en parkeren' van 29 juni 2023. De **huidige verbindingen** blijven dus bestaan, **de aard en de mobiliteitssituatie zal wijzigen na de aanleg van het project** waardoor gemotoriseerd verkeer er beperkt wordt.

De aanpassingen zijn:

- De verkeersfilter Elyzeese Velden – Bargiekaai voor gemotoriseerd verkeer wordt opgeheven. Deze filter verschuift naar de Aloïs Joosstraat. De straat inrijden kan vanuit de Madeleine Schauliegestraat voor gemotoriseerd verkeer.
- Het gedeelte van de Aloïs Joosstraat dat momenteel éénrichtingsverkeer kent (ter hoogte van het kinderdagverblijf Tierlantuin) krijgt tweerichtingsverkeer en wordt ook een doodlopende straat voor gemotoriseerd verkeer. Op deze locatie blijft de bestaande hoogtebeperking van 2,7 m behouden.
- De Pannestraat tussen Elyzeese Velden en Gebroeders de Smetstraat wordt éénrichting van oost naar west voor gemotoriseerd verkeer.
- De middenberm in de Elyzeese Velden ter hoogte van de Pannestraat wordt geopend voor gemotoriseerd verkeer

Parkeren (auto en fiets)

Aan de zijde van de Odisee-campus wordt een beperkte nieuwe openbare ontsluiting gemaakt tussen de Gebroeders De Smetstraat en de inrit van de ondergrondse parkeergarage van de nieuwe sociale meergezinswoning. Rechts van deze verharde zone worden 3 openbare parkeerplaatsen voorzien.

Ontsluiting aangrenzende percelen

De aangrenzende percelen zijn opgenomen in het totaalproject. De ontsluiting van deze percelen is meegenomen in de nota en de bijhorende plannen.

De meeste adressen zijn vanuit 2 routes aan te rijden of te verlaten. In de nabijheid van het adres kunnen deze routes samenvallen. De woningen en handelszaken zijn bereikbaar.

Afvalophaling

De realisatie van het park over een deel van de Aloïs Joosstraat heen maakt van de Aloïs Joosstraat een doodlopende straat voor gemotoriseerd verkeer. Op het einde van de doodlopende straat voor gemotoriseerd verkeer wordt een ondergronds sorteerpunt ingepland.

2/ Ontwerp nieuw buurtpark

Het projectgebied wordt onthard door het supprimeren van 1 gebouw en verscheidene openbare parkeerplaatsen. De bestaande wegenis thv het nieuwe buurtpark wordt tevens versmald en omgevormd naar een padenstructuur voor zachte weggebruikers (zie 'openbare wegenis en verkeersafwikkeling').

Het nieuwe buurtpark wordt georganiseerd in 4 soorten groene zones:

- Langsheen de Gebroeders Desmetstraat wordt een 'parkpromenade' voorzien.
- Centraal in het park bevindt zich (de grootste) zone: 'een actieve speel- en & ontmoetingszone' .
- Thv van het voormalige -gesloopte- gebouw (Alois Joostraat) wordt een zone voorzien waar er ingezet wordt op contact met de natuur met moestuinen, kippenren en een hondenloopweide.
- Thv de Nikolaas Zannekinstraat en in de zone gelegen voor het nieuwe gebouw wordt er telkens een kleinschalige speelzone in het zicht van de bebouwing georganiseerd.

3/ Materialisatie van de noodzakelijke verhardingen

Paden en inrit

- De paden zijn in een gebezemde cementbetonverharding
- De 'promenade':
 - het voetpad wordt voorzien in 22x22 x8 cm betonstraatsteen
 - afboording: boordsteen van 50 cm breed en 16 cm hoog tov rijweg
- De toegangen naar het bestaand gebouw in de Nikolaas Zannekinstraat: in uitgewassen cement betonverharding

Brandweerroutes

Om voldoende breedte (4m) te hebben wordt er een extra rand in grindgazon voorzien langs de paden.

Verhuisbewegingen

De zone voor de verhuisbewegingen worden voorzien in betongrassdallen.

Verharding onder zitmeubilair

Betonverharding.

Parkeerkeerplaatsen

Kasseien met groenvoeg, m.u.v. de mindervalide staanplaats die in uitgewassen beton wordt gerealiseerd.

4/ Reliëfwijziging

De bijgevoegde plannen tonen beperkte reliëfwijzigingen in functie van afwatering van de verharding en de aanleg van een wadi.

5/ Rooien, behoud en bijplanten van bomen

- Ifv de aanleg van het nieuwe buurtpark worden **20 bomen geroid**:

- Berk Ø45
- Berk Ø26
- Prunus Ø2
- Prunus Ø5
- Prunus Ø5
- Berk Ø20
- Berk Ø30
- Prunus Ø5
- Prunus Ø10
- Prunus Ø25
- Prunus Ø10
- Prunus Ø10
- Prunus Ø10
- Prunus Ø13
- Prunus Ø17
- Prunus Ø13 en Ø18
- Wilg Ø70
- Prunus Ø10
- Prunus Ø10

(huidige inplanting van deze bomen terug te vinden op plan 'BA_Witte Kaproenenpark - omgevingsaanleg_I_B_1.pdf')

- **31** bomen (waarvan 23 loofbomen en 8 naaldbomen) worden **behouden** en opgenomen in de aanleg van het buurtpark.
- Er worden **37 nieuwe hoogstammige en meerstammige bomen** aangeplant.

In totaal zal het projectgebied van het buurtpark **een toename van 17 hoogstammige bomen** kennen met in totaal 68 bomen (Zie beplantingsplan).

Deelproject B- Nieuwbouw meergezinswoning met 67 woonentiteiten en een ondergrondse parking

Thv de footprint van de reeds gesloopte sociale meergezinswoning Witte Kaproenenplein 1-15 wordt een **nieuwe sociale meergezinswoning voorzien met 67 woonentiteiten en een ondergrondse parking**.

Aangevraagde stedenbouwkundige handelingen:

1/ Het rooien van bomen

Omdat de footprint van het nieuwe gebouw groter is dan deze van het gesloopte gebouw thv het Wittekaproenenplein worden hier 3 bomen gerooid:

2 Schietwilgen (respectievelijke stamdiameters 60 en 95cm) en 1 Zwarte Den (stamdiameter 20 cm).

2/ Het bouwen van een nieuwe meergezinswoning:

Morfologie en organisatie

Het betreft een **3-ledig gebouw** met 'kop', 'middendeel' en 'staart'.

De 'kop' en het 'middendeel' hebben elk 8 bouwlagen, de 'staart' bouwt met 7 bouwlagen af richting de naastgelegen technologiecampus van de Odisee Hogeschool.

De respectievelijke kroonlijsthoogtes:

- De kroonlijsthoogte van het kopgebouw en het middendeel is 25m²³ tov het straatpeil;
- De kroonlijsthoogte van het staartgebouw is 22m²⁹ tov het straatpeil.

Het totale gebouw heeft een totale maximum breedte van 68m³⁴:

- Het kopgebouw is max. 15m⁷⁴ breed en heeft een max. diepte van 24m³⁴;
- Het middendeel is (inclusief beide stijfkernen) 40m⁶⁵ breed en heeft een max. diepte van 17m²⁴;
- Het staartgebouw is max. 11m⁹⁵ breed en 15m⁵⁰ diep.

Tussen de 3 gebouwdelen worden **2 stijfkernen** voorzien:

- Tussen de kop (uiterst rechts) en het middendeel bevindt zich een eerste, brede stijfkern. Deze stijfkern is de hoofdtoegang van de meergezinswoning, aansluitend op de liften. Langsheen zijn ook de fietsenstallingen bereikbaar.
- Tussen het middendeel en de staart (uiterst links) bevindt zich de tweede stijfkern, welke ook een tweede vluchtweg vormt voor alle appartementen vanaf de tweede verdieping. Deze secundaire stijfkern biedt de bewoners van de appartementen nabij 'de staart' op de verdiepingen de mogelijkheid om naar boven of beneden te gaan zonder langs 'de kop' om te moeten lopen.

Uiterst links wordt tussen het staartgebouw en de linker perceelsgrens **de inrit naar de ondergrondse parking** voorzien.

Aan de voorzijde van het gebouw (de noordoostelijke kant) worden de appartementen vanaf de 2^{de} verdieping via de stijfkernen ontsloten met **gaanderijen**. De gaanderijen starten tussen de 'kop' en het 'middendeel' (bij de hoofdtoegang), en plooiën rond het middendeel naar de tweede stijfkern.

De private buitenruimtes van de woonentiteiten worden als volgt georganiseerd:

- De woonentiteiten in de 'kop' en de 'staart' krijgen elk een inpandig privaat terras;
- De gelijkvloerse woonentiteiten in het 'middendeel' krijgen achteraan elk een privaat terras en private tuin (opp. 70-78m²);
- De woonentiteiten in het 'middendeel' op de verdiepingen zijn doorzon-appartementen en krijgen thv de achtergevel (zuidwestelijk gericht) een terras dat op dezelfde wijze geconstrueerd en gematerialiseerd wordt als de gaanderijen gelegen op de noordoostelijke voorgevel;

- Achteraan het staartgebouw bevindt zich een collectieve private tuin met een oppervlakte van 63m².

Het 'middendeel' wordt voorzien van **een sokkel** met een hoogte van 45cm zodat de gelijkvloerse appartementen zich niet op hetzelfde niveau als het publiek park bevinden. Deze sokkel faciliteert ook een minder diep geplaatste ondergrondse parking.

Aan de voorzijde van het gebouw wordt het gelijkvloers én de 1^{ste} verdieping van het kopgebouw en het middendeel teruggetrokken geplaatst tov de voorgevel zodat er een overdekte '**binnenstraat**' gecreëerd wordt. Zo krijgen de gelijkvloerse duplexen van het middendeel een semi-private en overdekte toegang thv de voordeur.

Ook de casco gemeenschapsvoorziening in de 'kop' wordt teruggetrokken ingepland tov de voorgevel waardoor een royale overdekte semi-publieke toegangszone voorzien wordt.

De gemeenschappelijke fietsenberging wordt georganiseerd thv de binnenstraat, deels in het kopgebouw, deels in het middendeel.

Programma

In totaal worden er 67 nieuwe woonentiteiten voorzien:

- 41 één-slaapkamer appartementen (op de plannen: types I, J, K, L en het aangepaste type G)
- 20 twee-slaapkamer appartementen (op de plannen: types E, F en H)
- 3 drie-slaapkamer appartementen (op de plannen: types B, C en D)
- 3 vier-slaapkamer appartementen (op de plannen: types A)

Ondergronds worden 27 parkeerplaatsen voor auto's voorzien, waarvan 4 aangepast voor rolstoelgebruikers en 6 parkeerplaatsen voor bromfietsen. Er bevinden zich ook een aantal utilitaire lokalen (tellerlokalen water, elektriciteit, telefonie, data, (poets)berging, toilet, 2 technische ruimtes), regenwaterput, bufferput, septische put en een zone voor de invoer van de leidingen voor de hoogspanningscabine.

Op het gelijkvloers wordt de 1^{ste} bouwlaag van 6 duplex woonentiteiten voorzien.

Daarnaast wordt ook een gemeenschapsvoorziening ingepland (kopgebouw) met een oppervlak van 125m² en een fietsenberging met plaats voor 155 fietsen waarvan 15 buitenmaatse fietsen.

Op vraag van Fluvius wordt een HS-cabine voorzien, als vervanging voor de tijdelijke HS-cabine (die op zijn beurt als vervanging van de Hs-cabine in de te slopen gebouwen voorzien werd).

Op de 1^{ste} verdieping wordt de 2^{de} bouwlaag van 6 duplex woonentiteiten voorzien en 3 appartementen.

Op de 2^{de}, 3^{de}, 4^{de}, 5^{de} en de 6^{de} verdieping worden telkens 10 appartementen voorzien.

Op de 7^{de} verdieping worden 8 appartementen voorzien.

Materialisatie

Het 3-ledig gebouw wordt gematerialiseerd in een baksteenarchitectuur, refererend naar de grotere bouwvolumes in de directe omgeving (sociale woonblokken en gebouwen campus Odisee).

De gevels van de deelvolumes worden uitgevoerd in een groot/lang formaat rode baksteen (288x88x88mm of 288x48x88mm).

Tussen deze baksteenvolumes bevindt zich de structuur (platen, kolommen) van de gaanderijen in groene geprefabriceerde beton. Ook de structuur van de gegroepeerde terrassen aan de voorgevel wordt uitgevoerd in groene geprefabriceerde beton. De andere terrassen worden in pandig en meer onopvallend voorzien in de baksteenarchitectuur van het volume waartoe ze behoren.

In het parement, dat volgens een 1/3de - 2/3de klezorverband wordt gemetseld, worden continue rollagen voorzien op de niveaus van de gaanderijen, zodat de volumes visueel gebroken worden in de hoogte.

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in dezelfde kleur van het parement, enkel het buitenschrijnwerk van de verticale stijfkernen wordt voorzien in een groene kleur.

Balustrades worden gematerialiseerd in gegalvaniseerd staal.

De toegangen van de appartementen die op de gaanderijen uitgeven worden uitgesneden uit het parement en zijn bekleed met plaatmateriaal en voorzien van een bank in prefab beton.

Grondruil ifv deelprojecten A en B

Ifv de realisatie van het park en de nieuwbouw zijn er grondoverdrachten nodig tussen ThuisPuntGent en de Stad.

Grondruil ifv aanleg nieuw buurtpark

De percelen van de reeds gesloopte meergezinswoningen zijn eigendom van de voormalige SHV Gentse Haard, die sinds december 2022 gefusioneerd is met WoninGent tot de nieuwe Woonmaatschappij Thuispunt Gent (TPG).

De gronden rondom deze appartementen behoren tot het bestaande openbaar domein van de Stad.

Grondruil ifv nieuwe meergezinswoning

De nieuwe meergezinswoning is groter dan het reeds gesloopte gebouw. De nieuwe grondinname situeert zich op diverse kadastrale percelen.

Deze zullen samengevoegd worden tot een nieuw kadastraal perceel en na de grondoverdrachten zoals beschreven en getekend in het 'Rooiijnplan V3-verdelingsplan' een nieuw privaat perceel vormen in eigendom van de Woonmaatschappij Thuispunt Gent.

Deze grondruil is ingetekend in bijgevoegd verdelingsplan: 'BA_Kaprozenpark_AV_rooiijnplan V3-verdelingsplan'.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

De exploitatie van warmtepompen.

Volgende rubriek wordt aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
---------	--------------	-------------

16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het voorwerp van de melding betreft de plaatsing van: -een elektrische grond/water-warmtepomp in elk appartement. De warmtepompen (67 stuks) staan in voor verwarmen, passief koelen en productie van sanitair warm water. Al de warmtepompen (67 stuks) zijn aangesloten op een collectief BEO-veld (Boorgat Energie Opslag) onder het gebouw. -een elektrische lucht/water-warmtepomp voor elke luchtbehandelingskast op het dak van het gebouw. De warmtepompen (4 stuks) staan in voor naverwarmen van de verse ventilatielucht. klasse 3 Nieuw	86 kW
-----------	---	-------

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 17/03/2022 werd een aktenaam afgeleverd voor het exploiteren van een Orange zendinstallatie (gtrab) voor mobiele telecommunicatie (OMV_2022032130).
- * Op 17/03/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van 2 appartementsgebouwen (OMV_2020132934).

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 16/06/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met 69 sociale woonegelegenheden. (Litt. K-72-66)
- * Op 29/01/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een gebouw met 5 winkels en 11 woonegelegenheden. (Litt. K-58-67)
- * Op 06/08/1968 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een appartementsgebouw. (Litt. D-2-68)
- * Op 18/11/1971 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een kindertuin. (Litt. K-26-71)
- * Op 22/03/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van 2 appartementsgebouwen. (Litt. K-23-76)
- * Op 06/06/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een kabelverdeler. (KW P-15-77)
- * Op 24/04/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een antenne met bijbehorende technische cabine. (1996/166)
- * Op 17/08/2000 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een zendinstallatie en antenneconfiguraties op het dak van een appartementsgebouw. (2000/269)
- * Op 02/10/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een schoolgebouw na de sloping van constructies en de rooiing van bomen. (2003/448)
- * Op 17/08/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het maken van een muuropening van 1,55 m x 1,90 m. (2005/130)
- * Op 19/12/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het dichtmaken van een muuropening tussen 2 woningen van 155 x 190 cm. (2007/579)
- * Op 15/09/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren van een appartementsgebouw met 69 appartementen. (2009/613)
- * Op 30/07/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 5 populieren. (2012/331)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 5 juli 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend om tegemoet te komen aan het negatief advies van de brandweer. Door de verharding (voor brandweertoegankelijkheid) thv de meergezinswoning beperkt uit te breiden werd er 1 boom minder voorzien dan in het oorspronkelijk voorstel.

Tijdens het 1^{ste} openbaar onderzoek werd een bezwaarschrift ingediend waarin de bekommernis geuit werd aangaande het behoud van de bestaande vegetatie op de projectsite.

Op 19 juli 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

1/ Ongunstig advies van **Brandweezerzone Centrum** afgeleverd op **21 juni 2024** onder ref. 062566-005/PV/2024:

Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

Naar aanleiding van de **wijzigingslus** werd een nieuw **Voorwaardelijk gunstig** advies afgeleverd door de brandweer:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweezerzone Centrum** afgeleverd op **6 augustus 2024** onder ref. 062566-006/PV/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- Aangezien de dichtstbijzijnde hydrant aan de overzijde van de Gebroeders De Smetstraat ligt; dient in het Witte Kaproenenpark, tegenover de hoofdinkom van het nieuwe gebouw, een bijkomende – bij voorkeur bovengrondse- hydrant voorzien te worden.

- Er wordt benadrukt dat alle deuren die uitgeven op de passerelles op de verdiepingen en evacuatiewegen op het gelijkvloers die ingeklemd zitten tussen 2 bouwdelen een brandweerstand EI130 dienen te hebben.

2/ Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op **3 juli 2024** onder ref. AD-24-607:

Drinkwater

De aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft betrekking op een vervangingsbouw met 67 appartementen, een publieke functie en ondergrondse parkeergarage.

De sloop van de 2 appartementsgebouwen aan het Witte Kaproenenplein 1-15 (3 bovengrondse bouwlagen + kelder) en de Aloïs Joosstraat 2-102 (7 bouwlagen + gedeeltelijke kelder), met in totaal 66 woonegelegenheden en gemeenschappelijke delen, is inmiddels voltooid. Hiervoor werd een vergunning afgeleverd op 17/03/2022 met referentie OMV_2020132934.

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

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Gebroeders De Smetstraat en/of de Alois Joosstraat.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte (prijzen 6 maand geldig) zal de verkavelaar het voorschot (of forfaitair bedrag) storten. Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.

**De offerte wordt opgemaakt uitgaande dat binnen de projectzone van de ingediende verkaveling/ontwikkeling geen vervuiling aanwezig is in de ondergrond. Indien deze zone van de verkaveling gekend staat als een risicoground bij OVAM, vragen wij u ons alle informatie te willen bezorgen zodat wij u afhankelijk van de graad van vervuiling een aangepaste offerte kunnen bezorgen die rekening houdt met geschikte materialen en met de extra voorzorgsmaatregelen die moeten worden genomen voor de aanleg en exploitatie van de drinkwaterleiding. In het bijzonder is het voorafgaandelijk ter beschikking stellen van de preventierichtlijnen voor aanleg en exploitatie een bindende voorwaarde om de aanleg van drinkwater-leidingnet aan te vatten. We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor het oprichten van een vervangingsbouw met 67 appartementen, een publieke functie en ondergrondse parkeergarage. Ons advies is gunstig.*

Riolering

De aanvraag betreft een bouwaanvraag waarbij de gebouwen en toekomstig openbaar domein wordt aangevraagd. Het toekomstig openbaar domein wordt nadien overgedragen.

ZONERINGSPLAN

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

RIOOLAANSLUITING

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

Volgende is van toepassing:

- aansluiting per lot in de ontwikkeling*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

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

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

KEURING

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

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

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

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

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

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

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

PROJECT SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft de bouw van 67 appartementen, casco gemeenschapsruimte en ondergrondse parkeergarage

Het aanliggende openbaar domein dat heringericht wordt maakt deel uit van huidige aanvraag,

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Op het verhardingsplan is geen aandacht voor de bestaande riolering langsheen het te behouden gebouw nr 1-69. Tijdens de vooraf besprekingen is hier de aandacht op gevestigd. Het gebouw zou gesaneerd zijn en de bestaande riolering zou als DWA-leiding gehouden blijven. De inspectieputten dienen dan ook zichtbaar te zijn op het wegenisontwerp. De bestaande riolering wordt best opgenomen op de typedwardsdoorsneden van de wegenis.

Volgens Plan infrastructuurwerken wordt een RWA-huisaansluiting voor de nieuwbouw voorzien met een dia 160 mm (standaardaansluiting). Volgens de rioleringsplannen van de bouwaanvraag wordt een dia 315 mm voorzien als huisaansluiting.

Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

Er werden geen dwarsprofielen van de rioleringsplannen toegevoegd.

Op de dwarsprofielen van de wegenis ontbreekt het rioleringsontwerp.

Er werden geen lengteprofielen van het rioleringsontwerp toegevoegd.

Detailplannen:

Op de detailplannen werd het detail van de uitstroom van RWA-leiding in de wadi / gracht niet ingetekend. **Dit dient opgenomen te worden in technisch dossier.**

Overige Opmerkingen:

Hierbij nog een aantal bijkomende opmerkingen m.b.t. de plannen:

- de lengtedoorsnede H-H' over de wadi dient over de uitstroom constructie te lopen zodat duidelijk is hoe deze zal voorzien worden

Conclusie ontwerpplannen:

We kunnen concluderen dat de plannen voldoen mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen in het nog aan te leveren technisch dossier.

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

Ontwerp DWA-stelsel:

De hydraulische verantwoording van het DWA-stelsel incl. het schema van het aantal IE (inwonersequivalenten) per streng ontbreekt.

Materialen DWA:

Het type huisaansluitputje voldoet niet aan de voorwaarden die werden opgenomen in het bijzonder waterverkoopreglement van Farys, Hiervoor verwijzen we naar onze website <https://www.farys.be/nl/wettelijke-bepalingen>.

*Het materiaal van de huisaansluitleidingen moet in grès of PP SN8 zijn en niet in PVC
De omhulling van de rioleringsbuis wordt voorzien in zand of aanvullingsgrond, niet in zandcement.*

De inspectieputten moeten in prefab beton of grès worden voorzien met aansluitende buizen en geïntegreerde rubberen verbindingen. Deze moeten tevens BENOR gekeurd zijn.

Indien men heeft gekozen voor prefab betonnen inspectieputten moeten deze met epoxyhars voorzien worden i.k.v. aantasting.

Conclusie DWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het DWA-ontwerp voldoet mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen in het nog aan te leveren technisch dossier.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Materialen RWA:

Het type huisaansluitputje voldoet niet aan de voorwaarden die werden opgenomen in het bijzonder waterverkoopreglement van Farys, Hiervoor verwijzen we naar onze website <https://www.farys.be/nl/wettelijke-bepalingen>.

*Het materiaal van de huisaansluitleidingen moet in gres/PP SN8 zijn en geen PVC
De omhulling van de rioleringsbuis wordt voorzien in zand of aanvullingsgrond, niet in zandcement*

*Overige Opmerkingen:
Indien er infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd, moet er tijdens de werffase op toegezien worden dat er ter hoogte van deze locatie geen belasting is van zwaar verkeer. Opmaak van een werfplan dient te worden toegevoegd aan het technisch dossier.*

Conclusie RWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het RWA-ontwerp voldoet mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen in het nog aan te leveren technisch dossier.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Op basis van welke gegevens is de openbare regenwaterput gedimensioneerd? Waarop zijn deze waarden gebaseerd, Is ondertussen uitgeklaard dat het KDV geen herbruik zal nodig hebben?

Conclusie hydraulische evaluatie:

Hydraulische nota voldoet, mits bovenstaande opmerkingen aangepast worden in het nog aan te leveren technisch dossier.

GUNSTIG ADVIES mits voldaan wordt aan bovenstaand vermelde opmerkingen/voorwaarden.

ALGEMEEN BESLUIT DOSSIER: GUNSTIG ADVIES mits voldaan wordt aan bovenstaand vermelde opmerkingen/voorwaarden.

*Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het **aanleveren van het technisch dossier**:*

** 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).

* Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.

* 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-built dossier

* 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.

3/ Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op **11 juni 2024** onder ref. 5000070102:

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

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- oprichten van een distributiecabine elektriciteit Dit werd uitvoering besproken tussen bouwheer en Fluvius en Fluvius heeft zijn akkoord hierop gegeven.

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit

De kost voor de netuitbreiding wordt samen met aansluitingskosten van de appartementen met de offerte voor aansluiting afgerekend. Gelieve tijdig uw aansluitingsaanvraag te doen zodat we voor deze netuitbreiding de nodige doorlooptijd hebben. (zeker 1 jaar op voorhand)

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

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

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

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project:5000070102. Samen zullen we uw project verder bespreken

4/ Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 4 juni 2024:
Netuitbreiding nodig:

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

*Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:
Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

*Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015/898.110
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>*

5/ Gunstig advies van Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn afgeleverd op 11 juni 2024
Gezien de nabijheid van geëlektrificeerde trambeddingen dient werken in de nabijheid altijd met de grootste omzichtigheid te gebeuren en dient er voldoende lang op voorhand contact gezocht te worden met de lokale experts via traminfra.ovl@delijn.be (zie veiligheidsmaatregelen als bijlage op het omgevingsloket).

6/ Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 19 juli 2024 onder ref. JMS 618000:

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. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen:
<https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*
- * 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.

7/ Gunstig advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West afgeleverd op 26 juli 2024 onder ref. omv-2023060528 Behandeling in eerste aanleg-001:
De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Aloïs Joosstraat 186 in Gent een gunstig advies.

A) Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg. Het projectgebied ligt op meer dan 150 m van de Leie.

B) Watertoetsadvies -zie waterparagraaf

8/ Geen advies van Onroerend Erfgoed gemeld op 3 juni 2024.
Geen advies vereist. De archeologieregelgeving blijft van kracht.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

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

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

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.
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 van de appartementen, parkeergarage en de gemeenschapsvoorziening is in overeenstemming met deze verordening:

Toepassingsgebied

- **art. 5** stelt dat dit besluit van toepassing is op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid

Normbepalingen

- **art. 12 §1:** waar het besluit van toepassing is, is voor een vlakke en vrije draaicirkel gezorgd: publieke functie, inkomhallen appartementen, liftbordessen, gaanderijen, tellerlokalen, technische lokalen, fietsenstallingen, buitenzijde gesloten traphallen;
- **art. 12 §2:** in alle gemeenschappelijke delen wordt een vrije doorgangshoogte van 2,30m gegarandeerd;
- **art. 13:** het traject naar de publieke functie zal met gids- of geleidelijnen aangeduid worden;
- **art. 14:** looppaden niet tussen binnenmuren (toegangspaden, gaanderijen) krijgen een netto breedte van 1,50m of meer; daar waar versmald wordt naar 136cm (deel gaanderij gelijkvloers) is de af te leggen afstand over deze breedte minder dan 10 meter;
- **art. 15:** breedte van de looppaden tussen binnenmuren: netto wordt 1,50m of meer gegarandeerd;
- **art. 16:** looppaden hellen in richting dwars op de normale looprichting om de afwatering te verzekeren;
- **art. 17:** brandhaspels en poederblussers worden uit de looplijnen gehouden;
- **art. 18:** niveaoverschillen tot 18cm komen niet voor in het project; niveaoverschillen van meer dan 18cm worden opgevangen door een helling in combinatie met een trap die voldoet aan art. 20 (toegangen appartementen gelijkvloers) of opgevangen door een trap in combinatie met een lift (naar bovenliggende verdiepingen);

- **art. 19:** het hellingspercentage bedraagt 5,7% voor een niveauverschil van 45cm (< 6,25%);
- **art. 20:** hier moet niet voldaan worden omdat het gebouw over een lift beschikt, die voldoet aan de bepalingen van artikel 21;
- **art. 21:** de liften zijn van het type 2 volgens EN81-70;
- **art. 22:** de doorgangshoogte en -breedte van de deuropeningen voldoen aan de voorschriften van het besluit;
- **art. 24-25:** voor en na alle gemeenschappelijk toegankelijke deuren (behalve deze van de gesloten traphallen) en voor alle toegangsdeuren van appartementen is een vrije en vlakke draairuimte en een vrije opstelling van 50cm mogelijk;
- **art. 27:** het aantal voorziene aangepaste parkeerplaatsen bedraagt meer dan 1 per 16 (4 op 27); 2 van deze 4 plaatsen bevinden zich nabij de lift;

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

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 26635, waarvan akte genomen dd. 14/07/2023, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

ID nota: 26635: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/26635>

5.6. Milieu-en veiligheidsaspecten

Afval

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

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

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

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Stofemissies

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

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

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

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Geluid

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

Dit wordt opgenomen als **bijzondere voorwaarde**.

Bodem

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

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

Dit wordt opgenomen als **opmerking**.

Energie en duurzaamheid

Energie: fossielvrij systeem, uitgewerkt zoals in voortraject afgesproken.

Materialen: er is rekening gehouden met een aantal principes van circulair bouwen: ontwerp in lagen in functie van aanpasbaarheid, grote overspanningen en voldoende vrije hoogte, geen gespoten PUR, ...

Er worden een aantal materiaalkeuzes vermeld met lage milieu-impact gedurende de levenscyclus. Geen bijkomende randvoorwaarden noodzakelijk.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van de Vlaamse Waterweg nv (stroomt af naar Coupure) - Afd Regio West (Verbindingskanaal) en in een afstroomgebied in beheer van de stad Gent (Lieve). Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Na de sloop van 2 meergezinswoningen is het terrein momenteel braakliggend en deels verhard.

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

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- De horizontale dakoppervlakte bedraagt 1042 m² (met 67 woonegelegenheden, waarvan slechts 49 woonegelegenheden aansluiten op hergebruik van hemelwater);
- De bijkomende verharding bedraagt 374 m²;
- Het hemelwater zal worden opgevangen in een hemelwaterput met een volume van 104.200 liter en hergebruik (aansluiting op wasmachines, toiletten en tuinen voor appartementen AD, toiletten, wasmachines en schoonmaak appartementen E-L. – geen aangetoond nuttig hergebruik), met overloop naar de openbare RWA in de straat;
- Wegens het grote hergebruik dient geen infiltratievoorziening geplaatst te worden en worden slechts 49 woonegelegenheden aangesloten op hergebruik van hemelwater (zie berekening hemelwaterformulier);

1/ 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.

2/ Verharding

Aanleg Witte Kaproenenpark

Conform GSV en ABRH

Bouw meergezinswoning

Het negatieve getal bij de berekening (formulier B25) voor de dimensionering van een infiltratievoorziening is niet geldig voor de verharding. Door het hoge hergebruik dient men geen infiltratie te voorzien voor verharding onder de vorm van dakoppervlakte. Maar voor verharding ter hoogte van het maaiveld (grond) moet nog steeds voldaan worden aan de bepaling.

Vermits er geen infiltratievoorziening wordt gepland op privaat domein (zie verder) moet elke verharding waterdoorlatend zijn of kunnen afwateren naar een onverharde omgeving. De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad dient minder dan 2% te bedragen.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

De verhardingen die natuurlijk infiltreren in de niet verharde omgeving moeten zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd 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. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

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

Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

3/Hemelwaterput

Aanleg Witte Kaproenenpark

Conform GSV en ABRH

Bouw meergezinswoning

De hemelwaterput (104,2 m³) moet voorzien worden van een pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt, aangevuld met een automatisch bijvulsysteem (zie achtergronddocument bij de GSVH). Er mag geen dubbel leidingsysteem (= mogelijkheid om bv. sanitair, wasmachine over te schakelen op drinkwater) voorzien worden.

Volgens het formulier B25 wordt er hergebruik voorzien voor: Toiletten en tuinen voor appartementen A-D, toiletten en schoonmaak appartementen E-L.

Volgens het rioleringsplan/beschrijvende nota: de duplex appartementen type A, B, C en D: per appartement aftappunten voor toilet(ten), kraan wasmachine en tuinkraan; alle andere appartementen tot en met de 5de verdieping of 6de bouwlaag: per appartement aftappunten voor toilet(ten) en kraan wasmachine;

(*) mits plaatsing en aansluiting van een wasmachine door de huurder.

Aangezien er geen infiltratievoorziening wordt geplaatst (uitzonderingsaanvraag, zie verder). Moet het hergebruik (berekende ANG) gegarandeerd worden. Daarom wordt als **bijzondere voorwaarde** opgenomen wat moet aangesloten worden (gegevens rioleringsplan en beschrijvende nota) en welk systeem moet voorzien worden.

4/ Groendak

Bouw meergezinswoning

Er dient geen groendak aangelegd te worden. Conform ABRH.

5/ Infiltratievoorziening

Aanleg Witte Kaproenenpark

Conform GSV en ABRH

Bouw meergezinswoning

De bouwheer vraagt op basis van artikel 12 van de GSV een uitzondering op de verplichting om een infiltratievoorziening te plaatsen.

Volgens het gemotiveerd verzoek, toegevoegd aan het dossier, kan de uitzondering toegestaan worden, mits voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarden (hemelwaterput).

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR inzake hemelwater indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Een grondwaterbemaling is noodzakelijk voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Het aanvraagdossier bevat een bemalingsstudie en merscreening deze bespreken de mogelijke effecten. De aanvraag tot exploitatie van de bemalingswerken (conform bijlage I, Vlarem II) maakt geen deel uit van voorliggend dossier. De aanvraag dient te gebeuren in een afzonderlijk aanvraagdossier. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Advies van VWW:

- Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde

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

- Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

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

- Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

In het park worden geen nieuwe ondergrondse constructies voorzien, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

- Watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Besluit VWW:

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

Overstromingen

Advies VWW:

- Het projectgebied is niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar, ook tijdens de werffase. Dit betekent dat zelfs wanneer het project op het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% . We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit (tijdens de werffase en later bij bewoning), lager is dan 1%.

8. 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.

9. GEMEENTERAAD

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

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 21 oktober 2024. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden **van 11 juni 2024 tot en met 10 juli 2024**.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van **29 juli 2024 tot en met 27 augustus 2024**.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaarschrift** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

- Een bezwaarhebber vreest dat er voor de aanleg van het nieuwe park veel bomen zullen gekapt worden en vindt dit contraproductief. *'Het duurt immers tientallen jaren voordat de nieuwe bomen weer groot genoeg zijn om invloed te hebben op het klimaat en de schaduw van het park.'*

Daarnaast zou dit indruisen tegen de klimaatambities van de Stad.

De bezwaarhebber vreest dat *'het projectbureau hier voor het gemak zou gekozen hebben en niet voor het welbevinden van de bewoners'*.

De bezwaarhebber verzoekt dat alle grote bomen, (waaronder zeker de 2 rijen loofbomen) onaangeroerd zouden blijven en dat er daarbij in de vergunning expliciet opgelegd zou worden dat de nodige maatregelen genomen moeten worden om deze bomen tijdens de bouwwerken te beschermen tegen schade. Het projectbureau kan dan vervolgens -volgens de bezwaarhebber- een aangepaste invulling geven aan het park, die beter aansluit bij de bestaande toestand.'

Bespreking: Het duurzaam behoud van bestaande bomen is een uitgangspunt bij ieder project. De inplanting van het sociaal woongebouw is het resultaat van een zoektocht naar een zo groot mogelijke aaneengesloten parkoppervlakte, met zo min mogelijk impact op bestaande bomen. De bomen die alsnog gerooid moeten worden, interfereren met het nieuwe gebouw, de (toegang tot) ondergrondse parking en de brandwegen of hebben geen toekomstwaarde. De concrete boomgroepen die in het bezwaar vernoemd worden, zijn in het project wel degelijk behouden. De nodige maatregelen voor duurzaam behoud zullen worden opgenomen in het uitvoeringsdossier. Werken nabij bestaande bomen moeten worden opgevolgd door een extern bomendeskundige. Naast het behoud van bestaande bomen, worden ook heel wat nieuwe bomen aangeplant. Zo kan zich een kwalitatief en klimaatrobuust park ontwikkelen dat een meerwaarde voor de buurt zal zijn.

- Een bezwaarhebber stelt dat *'De aanleg van nieuwe gebouwen zou leiden tot het verlies van de open ruimte die momenteel net onthard is en dewelke nog gepland is.'*

Bespreking: De 2 meergezinswoningen werden in een 1^{ste} fase reeds gesloopt in afwachting van de herbouw van 1 meergezinswoning waardoor het inrichten van het buurtpark mogelijk werd. De tijdelijke situatie na de sloop van de 2 gebouwen kan echter niet als referentie genomen worden. Ten opzichte van de situatie voor de sloop wordt er duidelijk veel meer open -groene- ruimte gecreëerd.

- Een bezwaarhebber vreest dat de huidige problemen van overlast en vandalisme zich zullen verplaatsen naar de nieuwe groene ruimtes. Er zouden meer *'afspraakplekken zonder sociale controle'* worden ingepland.

Bespreking: Het ontwerp van het nieuwe buurtpark voorziet een gepast aanbod voor alle groepen potentiële gebruikers. De bestaande en nieuwe bebouwing flankeren het nieuwe buurtpark en de voorziene padenstructuur voor zachte weggebruikers doorheen het park zorgen voor sociale controle.

- Een bezwaarhebber vindt dat er zich reeds teveel sociale huisvesting in de buurt/omgeving bevindt en dat de herontwikkeling van de projectsite zou moeten aangegrepen worden om *'te leiden tot gentrificatie'*. De bezwaarhebber stelt dat *'de sociale cohesie in de buurt moet wijzigen'* en dat *'meer huisvesting van het sociale type de demografie verder zou beschadigen'*.

Bespreking: Voorliggende gronden zijn eigendom van de -sociale- Woonmaatschappij. Hun opdracht bestaat er in om nieuwe sociale huisvesting te realiseren om zo een antwoord te bieden aan de lange wachtlijsten en, anderzijds, het bestaand sociaal patrimonium kwalitatief op punt te stellen. In voorliggend project werden de bestaande -niet meer kwalitatieve- gebouwen met in totaal 66 woonentiteiten vervangen door 1 gebouw met 67 woonentiteiten en een buurtpark. Het aantal bewoners blijft dus nagenoeg gelijk als voorheen maar er wordt wel een kwalitatieve ruimtewinst gerealiseerd met de aanleg van een robuust natuurlijk groen buurtpark (thv 1 van beide gesloopte gebouwen). Dit betekent een grote meerwaarde voor de buurt. Daarenboven zou het privatiseren van bestaand sociaal patrimonium contraproductief zijn aan de beleidsmatig gewenste ontwikkeling inzake sociale huisvesting.

- Bezwaarhebber stelt dat er een gebrek aan participatie van de lokale gemeenschap heeft plaatsgevonden in de besluitvorming. Het zou cruciaal zijn dat de stem van de bewoners wordt gehoord en dat hun input wordt meegenomen in de plannen om er voor te zorgen dat de herontwikkeling aansluit bij hun behoeften en wensen.

Bespreking: De wettelijke bepalingen stellen dat voor dergelijke aanvragen de buurt dient ingelicht te worden dmv een openbaar onderzoek. In voorliggende procedure werden 2 openbare onderzoeken gehouden. Om aan de behoeften van buurten tegemoet te komen verwachten we daarenboven van projecten van deze schaal dat er naast de invulling van sociaal wonen ook een meerwaarde voor de buurt gecreëerd wordt. Hier wordt dit gerealiseerd in de vorm van een buurtpark.

11. OMGEVINGSTOETS

Advies team Stadsbouwmeester en Kwaliteitskamer

Dit project werd opgevolgd door Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer, op 01/04/2021 en 23/12/2021.

Nadien was er terugkoppeling over de updates in het project via email over de architectuur en werd Team Stadsbouwmeester betrokken in de stedelijke gesprekken.

De projectsite is gelegen aan het Witte Kaproenenplein in de Rabotwijk. Er werd een stedenbouwkundige studie opgemaakt door BUUR voor de omgeving, waarvoor een masterplan werd vastgelegd. Deze vormde de basis voor een wedstrijd voor het bouwen van een nieuw volume voor de Gentse Haard. Het ontwerp gaat uit van de bouw van een volume met 66 appartementen aan het Witte Kaproenenplein.

Team Stadsbouwmeester waardeert sterk het algemeen proces, waarbij voorafgaandelijk de wedstrijd fase een eerste studie werd opgemaakt. De stapsgewijze aanpak om zowel met de bestaande gebouwen en nieuwe volumes te werken is een erg interessante procedure die resultaten oplevert.

Het Witte Kaproenenplein moet worden gezien als een schakel binnen een groter onderdeel, het is slechts een van de elementen tussen de Campus Odisee en het kanaal. In de studie van BUUR wordt een volume met een sterke kop en lijf voorzien, hieraan werd gesleuteld voor de opbouw van het bouwproject. De geest van het stedenbouwkundig verhaal zit voor Team Stadsbouwmeester goed, met een groot centraal deel en zo ruim mogelijk groen aan de randen en aan de straatzijde de promenade.

Er wordt een vrij kloek gebouw in drie delen opgebouwd, maar in verschijningsvorm kan worden gelezen als één groot gebouw.

Planmatig worden de functies helder ingedeeld, met de gemeenschapsruimte als onthallende ruimte bij aansluiting met het park. En de woningen daarop volgend, met duplexunits centraal ingespannen en de appartementen van verschillende verdiepen op de overige verdiepingen en koppen. De passerelles worden ingezet als verbindende schakels tussen de verschillende gebouwdelen, deze worden mee ingezet als vergroting van de leefruimte met verblijfs- en ontmoetingsmogelijkheden. Daarin ligt een grote kwaliteit.

Het onderscheid tussen publiek en privaat is zeer duidelijk gemarkeerd op het gelijkvloers door de muurtjes.

Architecturaal wordt een rechttoe rechtaan baksteenbeeld voorgesteld dat door de Team Stadsbouwmeester wordt gewaardeerd, als verwijzing naar andere baksteengebouwen in de omgeving. De bijzondere functies worden helder gemarkeerd, door uitzonderingen in de materialisatie, zoals de passerelles, het onthaal, en de raamtypologie.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Met voorliggende aanvraag wordt een 1^{ste} deel van de ruimtelijke en programmatorische doelstellingen uit de Stedenbouwkundige studie 'omgeving Witte Kaproenenplein' op een kwalitatieve manier gerealiseerd:

67 nieuwe, kwalitatieve en ruimtelijk geïntegreerde sociale woonentiteiten in een groene, klimaat robuuste leefomgeving waarbij een publiek park ook een meerwaarde biedt voor de omgeving en bij uitbreiding alle gebruikers van het publiek domein.

Dit wordt aangetoond in **de ruimtelijke evaluatie** van beide deelprojecten:

Deelproject A: Omgevingsaanleg- openbaar domein

1/ Openbare wegenis: grondruil, rooilijnen, inrichting en verkeersafwikkeling

De grondruil en de voorgestelde nieuwe rooilijn staan ten dienste van het algemeen belang:

- Door het privaat perceel van Thuispunt Gent na de sloop van het gebouw aan de Aloïs Joosstraat over te dragen aan het openbaar domein kan er een kwalitatief aaneengesloten buurtpark gerealiseerd worden.
- De verplaatsing van een bestaande gemeenteweg is in functie van een groter project: de vervanging van gebouwen van de Woonmaatschappij (voorheen sociale woningmaatschappij). Door de verplaatsing ontstaat een nieuw openbaar park met ruimte ten dienste van het algemeen belang.

De heraanleg en de nieuwe verkeersafwikkeling van de openbare wegenis is gebaseerd op voorgaande beslissingen/studies:

- 'Stedenbouwkundige studie omgeving Witte Kaproenenplein' (kennismeming door het college op 07/05/2020)
- Nota wittekaproenenpark Circulatie en parkeren: Verdere uitwerking rond de circulatiewijzigingen en het parkeren voortvloeiend uit de stedenbouwkundige studie. (29/06/2023)

Circulatie op en naar de site

De aangrenzende percelen worden opgenomen in het totaalproject. De nieuwe circulatie honoreert hierbij de doelstellingen van het circulatieplan en behoudt de wijkspecifieke keuzes van dit circulatieplan (functioneren Gebroeders de Smetstraat, de tramdoorstroming, verkeersfilter Griendeplein).

- Fiets en voetganger

De aangevraagde werken betekenen een boost voor het wandel- en fietsvriendelijke karakter van de wijk. In de bestaande toestand is de weginfrastructuur op het Witte Kaproenenplein en de omgeving voornamelijk op de auto gericht, maar in de nieuwe toestand is deze auto-infrastructuur gesupprimeerd en vervangen door een autovrije padenstructuur gericht op zacht verkeer. Hierdoor komen voetgangers en fietsers op de eerste plaats en krijgen ze alle ruimte om zich veilig en comfortabel door het gebied te bewegen. De zachte verbindingen zijn op een logische manier ingeplant en zorgen voor een optimale doorwaadbaarheid van het gebied.

- Auto

Om het park te kunnen realiseren, zijn een aantal circulatiewijzigingen nodig. Het Mobiliteitsbedrijf van de Stad heeft deze circulatie-aanpassingen uitgewerkt. De nieuwe circulatie is voldoende robuust. De meeste adressen zijn vanuit 2 routes aan te rijden of te verlaten. In de nabijheid van het adres kunnen deze routes samenvallen. De woningen en handelszaken zijn bereikbaar. Deze circulatie honoreert de doelstellingen van het circulatieplan en behoudt de wijkspecifieke keuzes van circulatieplan (functioneren Gebroeders de Smetstraat, de tramdoorstroming, verkeersfilter Griendeplein).

Verder wordt er geoordeeld dat ook de straten de verschuivende intensiteiten kunnen absorberen, omdat de straten voldoende restcapaciteit hebben en de intensiteiten voldoende laag zijn.

Aantal fiets -en autoparkeerplaatsen

Het parkeerluik van de aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze stedelijke richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend: de functies, de ligging en de grootte.

- Fietsparkeren

Aan de rand van het park worden een twintigtal fietsnietjes en een twintigtal hoog-laag fietsparkeerplaatsen voorzien. Deze fietsparkeerplaatsen bevinden zich vooral in het zuiden van het projectgebied, waar de nood aan fietsparkeercapaciteit het hoogst is door de aanwezigheid van o.a. de buurtfunctie en het kinderdagverblijf Tierlantuin.

- Autoparkeren

Het verdwijnen van enkele openbare autoparkeerplaatsen op de site is mogelijk omdat uit het meest recente parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk eerder laag is op het Wittekaproenenplein, in de Cornelis Sneysonnestraat, delen van de Aloïs Jooststraat, delen van de Gebroeders De Smetstraat en delen van de Nicolaas Zannekinstraat.

Het supprimeren van een deel van de openbare parkeercapaciteit is daarenboven ook mogelijk omdat de parkeerdruk die gecreëerd wordt door de bewoners van de sociale huisvesting op eigen terrein opgevangen wordt, in de eigen ondergrondse parkeergarage.

Laden en lossen

De Stad gaat uit van een occasionele laad- en losbeweging in het parkgebied, daar deze autoluw wordt ontworpen. Dergelijke occasionele bewegingen kunnen steeds plaatsvinden op de rijbaan, wanneer ze zich zo opstellen dat ze niet hinderlijk staan voor anderen en/of de verkeerveiligheid niet in het gedrang brengen. Er kunnen dan ook geen winkels of andere voorzieningen in dit gebied liggen die een frequente bevoorrading vereisen. Er zijn tevens geen laad- en loszones ingericht in het projectgebied of net daarbuiten om het projectgebied te bedienen.

Afvalophaling

Door op het einde van de Aloïs Joosstraat -doodlopend voor gemotoriseerd verkeer- een ondergronds sorteerpunt in te plannen, positioneert dit zich centraal en op korte wandelafstand van de nieuwe meergezinswoning en de bestaande sociale meergezinswoningen in de Aloïs Joosstraat.

brandweer

De bijkomende verharding nav de wijzigingslus zorgt er voor dat de brandweer vlot kan aanrijden thv de meergezinswoning in geval van nood.

2/ Nieuw buurtpark: gebruikskwaliteit, duurzaamheid en integratie in de omgeving

De aanleg van de grote nieuwe groenzone is een sterke meerwaarde voor de wijk met hoge groennood. Er wordt een robuuste groenstructuur uitgebouwd en het nieuwe park biedt recreatieve mogelijkheden voor een brede doelgroep. Het nieuwe buurtpark voorziet immers in diverse deelidentiteiten: een parkpromenade, een actieve speel- en & ontmoetingszone, een zone met moestuinen, kippenren en een hondenloopweide en kleinschalige speelzones in het zicht van de bebouwing.

Zo wordt een rijke variatie in gebruik gefaciliteerd. Zowel bewoners van de nieuwe sociale woonentiteiten, buurtbewoners als passanten kunnen gebruikmaken van een robuuste groene plek in deze denses stedelijke leefomgeving.

In het project worden enkele bomen gerooid. Door de ruime ontharding kunnen wel heel wat nieuwe bomen ter compensatie aangeplant worden.

De inplanting van het sociaal woongebouw is het resultaat van een zoektocht naar een zo groot mogelijke aaneengesloten parkoppervlakte, met zo min mogelijk impact op bestaande bomen. De bomen die alsnog gerooid moeten worden, interfereren met het nieuwe gebouw, de (toegang tot) ondergrondse parking en de brandwegen of hebben geen toekomstwaarde. De nodige maatregelen voor duurzaam behoud zullen worden opgenomen in het uitvoeringsdossier. Werken nabij bestaande bomen moeten worden opgevolgd door een extern bomensdeskundige. Naast het behoud van bestaande bomen, worden ook heel wat nieuwe bomen aangeplant. Zo kan zich een kwalitatief en klimaatrobuust park ontwikkelen. De aangevraagde reliëfwijzigingen zijn beperkt en van die aard dat ze geen negatieve effecten genereren binnen het project en de omgeving.

Volgende **bijzondere voorwaarden** zijn echter wel van toepassing:

- De werken nabij de te behouden bestaande bomen moeten opgevolgd worden door een extern bomensdeskundige (formuleren van beschermingsmaatregelen voor opname in het technisch dossier, opvolging van de uitvoering).
- De handpomp voor bediening van de regenwaterpunt voor de buurtmoestuin is voorzien midden in het park. Nutsleidingen door groenzones zijn echter niet gewenst. De handpomp moet voorzien worden aan de rand van het betonnen hoofdpad zodat dit vermeden wordt.
- Wat de bemalingsactiviteiten betreft, dienen de nodige maatregelen genomen te worden om de te behouden bomen effectief te behoeden van afsterven.

- Aan de westzijde (naast de drie te behouden bomen) dient een (secans)wand voorzien te worden om de bouwput uit te graven. Met een schuin afgegraven bouwput worden de wortels van de te behouden bomen anders mee weggegraven, wat uiteraard nefast zou zijn voor de bomen.
- Ook de bemalingswerken dienen mee opgevolgd te worden door een boomdeskundige (ETW'er zoals aangegeven in de bemalingstudie). De bemalingsfilterlijn loopt doorheen een te behouden boom wat uiteraard niet kan.

Deelproject B: Nieuwbouw meergezinswoning met ondergrondse parkeergarage

1/ Sloop en nieuwbouw vs. verbouwing

Zowel uit het onderzoek van de toenmalige aanvrager (sociale huisvestingsmaatschappij De Gentse Haard) als uit het dossier zelf, bleek dat de woonkwaliteit in de bestaande gebouwen ondermaats was. Een grondige renovatie kon niet tot het gewenste resultaat leiden, en zou ook zeer duur geweest zijn. Ook werd toen geconcludeerd dat de inplanting ruimtelijk efficiënter kon door beide gebouwen samen te voegen tot 1 gebouw en de footprint van het andere gebouw op te nemen in de aanleg van een buurtpark.

Daarom werd de sloop van beide gebouwen vergund (OMV_2020132934) met het oog op voorliggende aanvraag: het realiseren van 1 groter nieuw gebouw en een buurtpark.

2/ De architectuur, morfologie en impact op de omgeving

De nieuwe meergezinswoning is een compact en logisch georganiseerd bouwblok met een hoge beeldwaarde. Zowel het volume als het materiaalgebruik worden hierbij op ruimtelijk kwalitatieve wijze afgestemd op zijn gediversifieerde omgeving (andere sociale woningbouwprojecten, kleinschalige woonstraten, grootschalige campusgebouwen, ...).

De driedeling van het gebouw realiseert een visuele schaalverkleining en door de diversificatie in de architectuur zullen de bewoners zich makkelijker kunnen identificeren met hun eigen woonentiteit.

De afgeronde buitenhoeken van het gebouw zorgen ervoor dat het gebouw, ondanks zijn interne driedeling, als één samenhangend gebouw wordt gelezen en ervaren.

De gaanderijen zijn voldoende breed voorzien en de nissen met zitbanken faciliteren er ontmoetingen tussen de bewoners.

Het onderscheid tussen publiek en privaat op het gelijkvloers wordt duidelijk gemarkeerd door de morfologie van het gebouw en onderlijnd in zijn materialisatie (sokkel in beton voor de appartementen, kleiklinkers voor de publieke functie).

Het gebouw komt in de zuidelijke richting dicht bij de straat, waardoor de afbouw een iets meer geleidelijke overgang maakt tussen de hoge appartementsgebouwen in het park en de toekomstige bebouwing van de technologiecampus. Zo wordt ook de impact ifv bezonning en lichtinval voor de woningen aan de overkant van de Gebroeders De Smetstraat beperkt.

3/ Woonkwaliteit

Op gebouwniveau wordt er gestreefd naar een mix van kleine en grotere woonentiteiten.

Door een variatie van grotere en kleine huishoudens biedt dit woongebouw diversiteit en kan het zo ook intergenerationele kwaliteiten krijgen.

Door de grotere duplexwoningen op het gelijkvloers te voorzien beschikken deze over een private tuin. Dit is kindvriendelijk ontwerp.

De daglichttoetreding is in alle types voldoende en kwalitatief:

- In het – grootste – middendeel bevinden zich duplex en doorzonappartementen. Zo is er uitzicht op het park via de noordoostelijke gaanderijen en zon via de zuidwestelijke terrassen. Deze schikking resulteert bovendien in levendige gevels.
- In het kop- en het staartgebouw heeft het merendeel van de appartementen twee vrije zijden voor licht en uitzicht.

Alle woonentiteiten beschikken over de nodige intrinsieke kwaliteiten inzake samenstelling, oppervlakte, hoogte en ontsluiting.

De verschillende woontypes beschikken elk over een kwalitatieve private, semi-private en publieke buitenruimte:

- Elke woonentiteit beschikt over een private buitenruimte met een oppervlakte van min. 10% van de oppervlakte van de woning.
- Alle woonentiteiten kunnen gebruik maken van de gedeelde private tuin met een oppervlakte van 63m² gelegen achteraan het ‘staartgebouw’.
- De nieuwe meergezinswoning grenst aan het nieuwe publieke buurtpark met net voor het nieuwe gebouw een kleinschalige speelzone in het zicht van de bebouwing.

4/ Mobiliteitsaspecten

Ontsluiting van het gebouw

De site is gelegen in hoogstedelijk gebied en daardoor uitermate goed bereikbaar met duurzame vervoersmodi. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op wandel- en fietsafstand. Ook met het openbaar vervoer is de site uitstekend bereikbaar, aangezien er in de Gebroeders De Smet een tramlijn loopt (T2) en er aan het Griendeplein nog een andere tramlijn genomen kan worden (T4).

Voor de aanleg van een fijnmazig netwerk voor zacht verkeer is het gebouw toegankelijk vanuit quasi alle windrichtingen. De toegang voor gemotoriseerd verkeer verloopt via één in- en uitrit die aantakt op de Gebroeders De Smetstraat.

Parkeren op eigen terrein

Het parkeerluik van de aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze stedelijke richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend: de functies, de ligging en de grootte.

- Fietsparkeren

Rekening houden met deze criteria moeten er volgens de richtlijnen 166 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners worden voorzien en 7 voor de bezoekers. Voor de gemeenschapsfunctie hoeven geen bijkomende fietsparkeerplaatsen worden voorzien, aangezien sommige fietsparkeerplaatsen van de woonfunctie meervoudig gebruikt kunnen worden indien nodig (overdag door de buurtfunctie en 's avonds door de woonfunctie).

De bouwheer voorziet 155 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners en 11 voor de bezoekers. Voor de bewoners is dit dus iets minder dan het aantal dat de stedelijke richtlijnen vooropstellen. Deze beperkte afwijking is niettemin aanvaardbaar, aangezien het aandeel 1-slaapkamerappartementen zeer hoog is en dit type appartementen bij sociale huisvesting vaak wordt bewoond door éénpersoons huishoudens. Voor dit soort appartementen is er eigenlijk slechts 1 fietsparkeerplaats per appartement nodig, terwijl er in voorliggende aanvraag nog 2 per appartement zijn voorzien. Dit is ook de reden waardoor de fietsparkeernorm vanaf 01-08-2024 bij sociale huisvesting wijzigt en er slechts 1 fietsparkeerplaats per eerste slaapkamer verplicht zal zijn in plaats van 2.

De manier waarop de fietsparkeerplaatsen worden voorzien, is kwalitatief. De fietsenbergingen voor bewoners worden allemaal inpandig en op maaiveldniveau gerealiseerd. Dit zorgt voor een hoog gebruikscomfort en zet de fiets in overeenstemming met het STOP-principe op een prominentere plaats dan de wagen. De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers bevinden zich naast het gebouw en zijn niet afsluitbaar. Dit is positief, aangezien bezoekersparkeerplaatsen vrij in en uit kunnen gaan zonder dat daar een sleutel, code, of badge voor nodig is.

- Autoparkeren

Er zijn 27 autoparkeerplaatsen vereist voor bewoners en 7 voor bezoekers. Ook hier geldt dat er voor de buurtfunctie geen bijkomende parkeerplaatsen hoeven voorzien te worden aangezien sommige parkeerplaatsen van de woonfunctie -indien nodig- meervoudig gebruikt kunnen worden (overdag door de buurtfunctie en 's avonds door de woonfunctie). Sowieso is het bij een buurtfunctie altijd de bedoeling dat personeel en gebruikers overwegend te voet, met de fiets, of het openbaar vervoer komen.

Er worden voldoende (27) autoparkeerplaatsen voor bewoners voorzien. Voor de bezoekers worden er 6 parkeerplaatsen voorzien. Strikt genomen is dit volgens de parkeerrichtlijnen 1 parkeerplaats te weinig, maar deze afwijking is aanvaardbaar aangezien het tekort miniem is.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

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

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

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
 - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Dit wordt opgelegd als **opmerking**.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden zijn de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Volgende rubriek wordt **voorwaardelijk gunstig** beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het voorwerp van de melding betreft de plaatsing van: -een elektrische grond/water-warmtepomp in elk appartement. De warmtepompen (67 stuks) staan in voor verwarmen, passief koelen en productie van sanitair warm water. Al de warmtepompen (67 stuks) zijn aangesloten op een collectief BEO-veld (Boorgat Energie Opslag) onder het gebouw. -een elektrische lucht/water-warmtepomp voor elke luchtbehandelingskast op het dak van het gebouw. De warmtepompen (4 stuks) staan in voor naverwarmen van de verse ventilatielucht. klasse 3 Nieuw	86 kW

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_2023060528_Alois Jooststraat_Kaproenenplein_gemeenteraadsbesluit 21 okt 2024.pdf (deel van de beslissing)
- 210401_DO_KK_SBM0374_SHV_witte_kaproenen_vervangbouw.pdf
- 211223_DO_KK_SBM0374_SHV_Witte_Kaproenen_vervangbouw.pdf
- OMV_2023060528 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 het bouwen van meergezinswoningen bestaande uit 67 appartementen met de exploitatie van warmtepompen, een casco gemeenschapsruimte en ondergrondse parkeergarage en de aanleg van het Witte Kaproenenpark aan THUISPUNT GENT

bv (O.N.:0400032156) gelegen te Aloïs Joosstraat 1-238 en Wittekaproenenplein 1-15, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubriek voor de inrichting/activiteit Witte Kaproenenpark - warmtepompen met inrichtingsnummer 20230704-0023 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het voorwerp van de melding betreft de plaatsing van: -een elektrische grond/water-warmtepomp in elk appartement. De warmtepompen (67 stuks) staan in voor verwarmen, passief koelen en productie van sanitair warm water. Al de warmtepompen (67 stuks) zijn aangesloten op een collectief BEO-veld (Boorgat Energie Opslag) onder het gebouw. -een elektrische lucht/water-warmtepomp voor elke luchtbehandelingskast op het dak van het gebouw. De warmtepompen (4 stuks) staan in voor naverwarmen van de verse ventilatielucht. Nieuw	86 kW

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 21 oktober 2024 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen:

- Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van **6 augustus 2024** onder ref. 062566-006/PV/2024).

Het advies van **Farys** afgeleverd op **3 juli 2024** onder ref. AD-24-607 moet strikt nageleefd worden.

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op **11 juni 2024** onder ref. 5000070102 moet strikt nageleefd worden.

Het advies van **Wyre** afgeleverd op **4 juni 2024** moet strikt nageleefd worden.

Het advies van **Proximus** afgeleverd op **19 juli 2024** onder ref. JMS 618000 moet strikt nageleefd worden.

Het advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 26 juli 2024 moet strikt nageleefd worden.

- Watertoets

Verharding bij meergezinswoning

Vermits er geen infiltratievoorziening wordt gepland op privaat domein moet elke verharding waterdoorlatend zijn of kunnen afwateren naar een onverharde omgeving. De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad dient minder dan 2% te bedragen. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

De verhardingen die natuurlijk infiltreren in de niet verharde omgeving moeten zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd 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. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Hemelwaterput

De hemelwaterciteren (104,2 m³) moet voorzien worden van een pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt, aangevuld met een automatisch bijvulsysteem (zie achtergronddocument bij de GSVH). Er mag geen dubbel leidingsysteem (= mogelijkheid om bv. sanitair, wasmachine over te schakelen op drinkwater) voorzien worden.

Volgende aftappunten voor hemelwater dienen voorzien te worden: de duplex appartementen type A, B, C en D: per appartement aftappunten voor toilet(ten), kraan wasmachine en tuinkraan; alle andere appartementen tot en met de 5de verdieping of 6de bouwlaag (afh.randvoorwaarden pomp): per appartement aftappunten voor toilet(ten) en kraan wasmachine (mits plaatsing en aansluiting van een wasmachine door de huurder).

Ondergrondse constructie

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

Bemaling

De aanvraag tot exploitatie van de bemalingswerken (conform bijlage I, Vlarem II) maakt geen deel uit van voorliggend dossier. De aanvraag dient te gebeuren in een afzonderlijk aanvraagdossier. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

- Milieuhygiënische- en veiligheidsaspecten

Geluid

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

Rubriek 16.3.2°a)

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

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

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

- Riolering

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

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

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

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

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

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

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

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

www.farys.be/richtlijngeurhinder.

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

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

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

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

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

- Oprit

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan in functie van de ondergrondse garage.

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

- Sloop

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

De 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.

Indien er nog keermuurtjes/keldergaten zijn moeten deze worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

- Openbaar domein

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen (zie ook technisch dossier). 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 peilen van het toekomstige openbaar domein. 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.

Deuren, ramen, poorten op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Branddeuren op het gelijkvloers moeten achteruit geschoven worden zodat ze binnen de rooilijn opendraaien. Tenzij deze aangesloten worden op een alarminstallatie, waarbij de deuren enkel bij alarm naar buiten kunnen draaien.

Enige uitzondering hierop is de HS-cabine, deze geeft uit op een privaat deel van het perceel. Het pad hiervoor is te beperken tot 1,5m.

De overkraging over het openbaar domein dient een hoogte van minimum 4m te hebben, hierbij is rekening te houden met de peilen van het toekomstige openbaar domein.

Het plaatsen van nieuwe keldergaten/openingen/verluchtingen in het openbaar domein wordt niet toegestaan.

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

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor

de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

De 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 Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

- Watertoets

Ook het advies/opmerkingen van **de Vlaamse Waterweg en Farys** dient gerespecteerd. Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

- Milieu- en veiligheidsaspecten

Afval

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

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

Stofemissies

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

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

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

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Geluid

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

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

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

- Huisnummering

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

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

- Openbaar domein

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

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

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

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

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

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

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

Voor het wegnemen van de palen en spankabels van de bovenleiding voor tram moet contact worden opgenomen met de Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn Oost-Vlaanderen, Brusselsesteenweg 361, 9050 Gent-Gentbrugge.

- Verder uitwerken van het openbaar domein

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.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook 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 (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

Specifieke aanpassingen en verfijningen in voorliggend technisch dossier

Langs de Gebroeders Desmetstraat zijn paaltjes geplaatst op het voetpad ter hoogte van de parkpaden. Deze palen zullen door de stad geherpositioneerd worden in de opmaak van het signalisatieplan. Waar nodig zullen de types paaltjes verfijnd en voorzien worden van attentieverhogende markering in het signalisatieplan in functie van toegankelijkheid brandweer.

Het privédoorniein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.). Thv de Nicolas Zannekinstraat bevindt de rooilijn zich thv de private voortuinen van de bestaande sociale meergezinswoning (woonblok 1-69). De grens tussen deze private voortuinen en het publieke park dient ook een duidelijk afleesbare grens te hebben.

De blindengeleiding aan de zebrapaden is niet ingetekend.

Er zullen geen extra verharde paden voorzien worden op het openbaar domein richting de trapjes van de sokkel, deze ontsluiten immers al via de hoofdtoegangen.

De steunberen van het pand nummer 1A lijken behouden te kunnen blijven. Het is overbodig om de verharding hierachter door te trekken, deze zal geen functie hebben. Een ontsluiting richting de rijweg van 6m zou moeten volstaan ook voor het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen is 6,5m voldoende ruimte.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten 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.

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 het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten.

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

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: tdwegen@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-builtplannen>

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 in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig

artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de

dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2024_CBS_10913 - OMV_2023060528 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van meergezinswoningen bestaande uit 67 appartementen met de exploitatie van warmtepompen, een casco gemeenschapsruimte en ondergrondse parkeergarage en de aanleg van het Witte Kaproenenpark - met openbaar onderzoek - Aloïs Joosstraat en Wittekaproenenplein, 9000 Gent - Vergunning

2024_GR_00805 De verplaatsing van een gemeenteweg in kader van OMV_2023060528 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van meergezinswoningen bestaande uit 67 appartementen met de exploitatie van warmtepompen, een casco gemeenschapsruimte en ondergrondse parkeergarage en de aanleg van het Witte Kaproenenpark - met openbaar onderzoek - Aloïs Joosstraat en Wittekaproenenplein, 9000 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 21 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Christophe Peeters, voorzitter
Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen; Johan Deckmyn; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Anne Schiettekatte; Stephanie D'Hose; Veli Yüksel; 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 Misplon; 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; Martine Verhoeve; 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

Geert Debel namens THUISPUNT GENT BV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Aloïs Joosstraat 1-238 en Wittekaproenenplein 1-15 kadastraal gekend als afdeling 10 sectie K nrs. 71T3, 71X3, 71Y3, 258W, 258N en 258V.

Deze aanvraag werd op 24/04/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 03/06/2024 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

In 2020 werd in opdracht van de Stad een stedenbouwkundige studie opgemaakt voor de omgeving van het Wittekaproenenplein. De studie omvat een toekomstbeeld voor de volledige omgeving, vanuit haar positie in de wijk Rabot-Blaisantvest en rekening houdend met de ambities en doelstellingen die zowel stadsbreed als specifiek voor Rabot-Blaisantvest gelden, onder meer vanuit het programma 'Bruggen naar Rabot'.

Voorliggende aanvraag realiseert een 1^{ste} deel van het resultaat van deze studie, met name 'Zone A' rondom het Wittekaproenenplein.

De 2 sociale meergezinswoningen die het Wittekaproenenplein begrensd werden reeds gesloopt (OMV_2020132934).

Met voorliggende aanvraag wordt het zuidelijk gebouw (met 3 bouwlagen) aan het Wittekaproenenplein vervangen door een hoger gebouw met 7 tot 8 bouwlagen. Het gebouw ten westen van het plein (met 7 bouwlagen) aan de Aloïs Joosstraat, wordt niet herbouwd. Dit perceel wordt opgenomen in de heraanleg van de omgeving tot publiek buurtpark.

In het kader van het voorliggend bouwproject wordt **nieuw openbaar domein** voorzien en **bestaand openbaar domein heringericht**.

Het bestaande openbaar domein rondom het te vervangen gebouw (thv het Wittekaproenenplein) wordt samen met de footprint van het gesloopte gebouw (thv de Aloïs Joosstraat) omgevormd tot een nieuw openbaar park.

1/ Openbare wegenis: rooilijnen, inrichting en verkeersafwikkeling

Verplaatsen gemeentewegen

Door de herinrichting van het projectgebied, het toevoegen van een park en de herpositionering van de footprint van één gebouw wijzigt het tracé van de openbare wegenis en dus ook de daaraan gekoppelde rooilijnen. De aantakingspunten van de wegenis op de Gebroeders de Smetstraat blijven quasi gelijk. De huidige verbindingen en de bestaande structuur blijven dus bestaan en wijzigen enkel van vorm. Er wordt **een verplaatsing van gemeentewegen** aangevraagd.

Wijzigen rooilijnen

In de Nicolaas Zannekinstraat zijn de bestaande rooilijnen de feitelijke toestand (zoals eertijds vastgelegd in het afgeschafte BPA47_2 Kerkstraat).

Het deels afschaffen van bestaande rooilijnen en het vestigen van nieuwe rooilijnen op voorliggend projectgebied worden geduid op het bijgevoegde rooilijnplan.
(BA_Kaproenenpark_AV_rooilijnplan V3-rooilijnplan)

Toegankelijkheid/ bereikbaarheid

De realisatie van het park over een deel van de Aloïs Joosstraat heen maakt van de Aloïs Joosstraat een doodlopende straat voor gemotoriseerd verkeer. Hierdoor ontstaat de noodzaak voor een aanpassing aan de circulatie in de nabijheid van het project.

De trage weggebruikers kunnen nog steeds dezelfde bewegingen maken, voor hen verandert er niets. Er is een verkeersfilter voor het gemotoriseerd verkeer zoals voorzien in de nota 'Wittekaproenenpark : circulatie en parkeren' van 29/06/2023.

De **huidige verbindingen** blijven dus bestaan, **de aard en de mobiliteitssituatie zal wijzigen na de aanleg van het project** waardoor gemotoriseerd verkeer er beperkt wordt.

De aanpassingen zijn:

- De verkeersfilter Elyzeese Velden – Bargiekaai voor gemotoriseerd verkeer wordt opgeheven. Deze filter verschuift naar de Aloïs Joosstraat. De straat inrijden kan vanuit de Madeleine Schauliegestraat voor gemotoriseerd verkeer.
- Het gedeelte van de Aloïs Joosstraat dat momenteel éénrichtingsverkeer kent (ter hoogte van het kinderdagverblijf Tierlantuin) krijgt tweerichtingsverkeer en wordt ook een doodlopende straat voor gemotoriseerd verkeer. Op deze locatie blijft de bestaande hoogtebeperking van 2,7 m behouden.
- De Pannestraat tussen Elyzeese Velden en Gebroeders de Smetstraat wordt éénrichting van oost naar west voor gemotoriseerd verkeer.
- De middenberm in de Elyzeese Velden ter hoogte van de Pannestraat wordt geopend voor gemotoriseerd verkeer

Parkeren (auto en fiets)

Aan de zijde van de Odisee-campus wordt een beperkte nieuwe openbare ontsluiting gemaakt tussen de Gebroeders De Smetstraat en de inrit van de ondergrondse parkeergarage van de nieuwe sociale meergezinswoning. Rechts van deze verharde zone worden 3 openbare parkeerplaatsen voorzien.

Ontsluiting aangrenzende percelen

De aangrenzende percelen zijn opgenomen in het totaalproject. De ontsluiting van deze percelen is meegenomen in de nota en de bijhorende plannen.

De meeste adressen zijn vanuit 2 routes aan te rijden of te verlaten. In de nabijheid van het adres kunnen deze routes samenvallen. De woningen en handelszaken zijn bereikbaar.

Afvalophaling

De realisatie van het park over een deel van de Aloïs Joosstraat heen maakt van de Aloïs Joosstraat een doodlopende straat voor gemotoriseerd verkeer. Op het einde van de doodlopende straat -voor gemotoriseerd verkeer- wordt een ondergronds sorteerpunt ingepland. Zo is dit ondergronds sorteerpunt centraal en op korte wandelafstand gelegen tussen de nieuwe sociale meergezinswoning aan het Witte Kaproenenplein en de bestaande sociale meergezinswoningen in de Aloïs Joosstraat.

2/ Ontwerp nieuw buurtpark

Het projectgebied wordt onthard door het supprimeren van 1 gebouw en verscheidene openbare parkeerplaatsen. De bestaande wegenis thv het nieuwe buurtpark wordt tevens versmald en omgevormd naar een padenstructuur voor zachte weggebruikers (zie 'openbare wegenis en verkeersafwikkeling').

Het nieuwe buurtpark wordt georganiseerd in 4 soorten groene zones:

- Langsheen de Gebroeders Desmetstraat wordt een 'parkpromenade' voorzien.
- Centraal in het park bevindt zich (de grootste) zone: 'een actieve speel- en & ontmoetingszone' .
- Thv van het voormalige -gesloopte- gebouw (Aloïs Joostraat) wordt een zone voorzien waar er ingezet wordt op contact met de natuur met moestuinen, kippenren en een hondenloopweide.
- Thv de Nikolaas Zannekinstraat en in de zone gelegen voor het nieuwe gebouw wordt er telkens een kleinschalige speelzone in het zicht van de bebouwing georganiseerd.

Reliëfwijziging

De bijgevoegde plannen tonen beperkte reliëfwijzigingen in functie van afwatering van de verharding en de aanleg van een wadi.

Rooien, behoud en bijplanten van bomen

- Ifv de aanleg van het nieuwe buurtpark worden **20** bomen gerooid.
- 31 bomen (waarvan 23 loofbomen en 8 naaldbomen) worden **behouden** en opgenomen in de aanleg van het buurtpark.
- Er worden **37 nieuwe hoogstammige en meerstammige bomen** aangeplant.

In totaal zal het projectgebied van het buurtpark **een toename van 17 hoogstammige bomen** kennen met in totaal 68 bomen (Zie beplantingsplan).

3/ Materialisatie van de noodzakelijke verhardingen

Paden en inrit

1. De paden zijn in een gebezemde cementbetonverharding
2. De 'promenade':
 - het voetpad wordt voorzien in 22x22 x8 cm betonstraatsteen
 - afboording: boordsteen van 50 cm breed en 16 cm hoog tov rijweg
3. De toegangen naar het bestaand gebouw in de Nikolaas Zannekinstraat: in uitgewassen cement betonverharding

Brandweerroutes

Om voldoende breedte (4m) te hebben wordt er een extra rand in grindgazon voorzien langs de paden.

Verhuisbewegingen

De zone voor de verhuisbewegingen worden voorzien in betongrasdallen.

Verharding onder zitmeubilair

Betonverharding.

Parkeerkeerplaatsen

Kasseien met groenvoeg, m.u.v. de mindervalide staanplaats die in uitgewassen beton wordt gerealiseerd.

4/ Opname in openbaar domein

Om het volledig project (bouw nieuwe sociale meergezinswoning en aanleg nieuw buurtpark) te kunnen realiseren is er een grondruil nodig.

Grondruil ifv aanleg nieuw buurtpark

De percelen van de reeds gesloopte meergezinswoningen zijn eigendom van de voormalige SHV Gentse Haard, die sinds december 2022 gefusioneerd is met WoninGent tot de nieuwe Woonmaatschappij Thuispunt Gent (TPG).

De gronden rondom deze appartementen behoren tot het bestaande openbaar domein van de Stad.

Grondruil ifv nieuwe meergezinswoning

De nieuwe meergezinswoning is groter dan het reeds gesloopte gebouw. De nieuwe grondinname situeert zich op volgende gronden:

- Het perceel van Thuispunt Gent met kadastraal nr. 71T3
- Een deel van het privaat perceel van Thuispunt Gent met kadastraal nr. 71W3
- Een deel van het Stadsperceel met kadastraal nr. 71Y3
- Een deel van de gemeenteweg 'Wittekaproenenplein'

Deze delen zullen samengevoegd worden tot een nieuw kadastraal perceel en na de grondoverdrachten zoals beschreven en getekend in het 'Rooilijnplan V3-verdelingsplan' een nieuw privaat perceel vormen in eigendom van de Woonmaatschappij Thuispunt Gent.

De volledige grondruil is ingetekend in bijgevoegd verdelingsplan:

'BA_Kaproenenpark_AV_rooilijnplan V3-verdelingsplan' dat deel uitmaakt van voorliggend besluit.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 juni 2024 tot 10 juli 2024.

Resultaat : één digitaal bezwaar

Het tweede openbaar onderzoek naar aanleiding van een wijzigingslus werd gehouden van 29 juli 2024 tot 27 augustus 2024.

Resultaat : één digitaal bezwaar

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

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, wijziging, verplaatsing of opheffing 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:

Met voorliggende aanvraag wordt een 1^{ste} deel van de ruimtelijke en programmatorische doelstellingen uit de Stedenbouwkundige studie 'omgeving Witte Kaproenenplein' (kennismeming door het college op 07/05/2020) en de Nota 'wittekaproenenpark Circulatie en parkeren: Verdere uitwerking rond de circulatiewijzigingen en het parkeren voortvloeiend uit de stedenbouwkundige studie' (29/06/2023) op een kwalitatieve manier gerealiseerd:

67 nieuwe, kwalitatieve en ruimtelijk geïntegreerde sociale woonentiteiten in een groene, klimaat robuuste leefomgeving waarbij een publiek park ook een meerwaarde biedt voor de omgeving en bij uitbreiding alle gebruikers van het publiek domein.

Door de herinrichting van het projectgebied, het toevoegen van een park en de herpositionering van de footprint van enkele gebouwen wijzigt de grens van de openbare weg qua vorm. De start- en eindpunten van de straat blijven quasi gelijk. De mogelijke verbindingen blijven bestaan en wijzigen enkel van vorm.

- De voorgestelde nieuwe rooilijn doet geen afbreuk aan de doelstelling om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen.

De verbindingen blijven bestaan zoals voorheen, de mobiliteitssituatie zal wijzigen na aanleg van het project waardoor gemotoriseerd verkeer beperkt wordt. De Aloïs Jooststraat zal geknipt worden voor het gemotoriseerd verkeer, waardoor er meer ruimte komt voor de zachte mobiliteit.

De bestaande structuur van de gemeentewegen blijft behouden, maar wijzigt enkel van vorm. Het is een verplaatsing van een gemeenteweg.

- De voorgestelde nieuwe rooilijn kadert in een geïntegreerd beleid van de gemeente dat onder meer gericht is op de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau

De trage weggebruikers kunnen nog steeds dezelfde bewegingen maken, voor hen verandert er niets. Er is een verkeersfilter voor het gemotoriseerd verkeer. Rond deze maatregel is er extra studie gebeurd (zie nota 29/06/2023). Door deze filter komt er meer ruimte voor de zachte weggebruiker.

- De voorgestelde nieuwe rooilijn staat ten dienste van het algemeen belang

Door het privaat perceel van ThuispuntGent na de sloop van het gebouw aan de Alois Joosstraat over te dragen aan het openbaar domein kan er een kwalitatief aaneengesloten buurtpark gerealiseerd worden.

De verplaatsing van een bestaande gemeenteweg gebeurt in functie van een groter project: de vervanging van gebouwen van de Woonmaatschappij (voorheen sociale woningmaatschappij). Door de verplaatsing ontstaat een nieuw openbaar park met ruimte ten dienste van het algemeen belang.

- De verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen

De aangrenzende percelen worden opgenomen in het totaalproject. De nieuwe circulatie honoreert hierbij de doelstellingen van het circulatieplan en behoudt de wijkspecifieke keuzes van dit circulatieplan (functioneren Gebroeders de Smetstraat, de tramdoorstroming, verkeersfilter Griendeplein).

Fiets en voetganger

De aangevraagde werken betekenen een boost voor het wandel- en fietsvriendelijke karakter van de wijk. In de bestaande toestand is de weginfrastructuur op het Witte Kaproenenplein en de omgeving voornamelijk op de auto gericht, maar in de nieuwe toestand is deze auto-infrastructuur gesupprimeerd en vervangen door een autovrije padenstructuur gericht zacht verkeer. Hierdoor komen voetgangers en fietsers op de eerste plaats en krijgen ze alle ruimte om zich veilig en comfortabel door het gebied te begeven. De zachte verbindingen zijn op een logische manier ingeplant en zorgen voor een optimale doorwaadbaarheid van het gebied.

Auto

Om het park te kunnen realiseren, zijn een aantal circulatiewijzigingen nodig. Het Mobiliteitsbedrijf van de Stad heeft deze circulatie-aanpassingen uitgewerkt. De nieuwe circulatie is voldoende robuust. De meeste adressen zijn vanuit 2 routes aan te rijden of te verlaten. In de nabijheid van het adres kunnen deze routes samenvallen. De woningen en handzaken zijn bereikbaar. Deze circulatie honoreert de doelstellingen van het circulatieplan en behoudt de wijkspecifieke keuzes van circulatieplan (functioneren Gebroeders de Smetstraat, de tramdoorstroming, verkeersfilter Griendeplein).

Verder wordt er geoordeeld dat ook de straten de verschuivende intensiteiten kunnen absorberen, omdat de straten voldoende restcapaciteit hebben en de intensiteiten voldoende laag zijn.

- De voorgestelde nieuwe rooilijn moet zo nodig beoordeeld worden in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief

De Gemeentewegen grenzen niet aan een andere gemeente.

- Bij de afweging voor de wijziging aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen.

Het betreft hier de verplaatsing van een gemeenteweg, deze wegen behouden hun functie als gemeentewegen maar krijgen plaatselijk een nieuwe inrichting als autovrije padenstructuur gericht op zacht verkeer doorheen het buurtpark.

Buurtpark

De aanleg van het buurtpark is een sterke meerwaarde voor de wijk met hoge groennood. Er wordt een robuuste groenstructuur uitgebouwd en het nieuwe park biedt recreatieve mogelijkheden voor een brede doelgroep, het nieuwe buurtpark voorziet immers in diverse deeldentiteiten: een parkpromenade, een actieve speel- en ontmoetingszone, een zone met moestuinen, kippenren en een hondenloopweide en kleinschalige speelzones in het zicht van de bebouwing.

Zo wordt een rijke variatie in gebruik gefaciliteerd. Zowel bewoners van de nieuwe sociale woonentiteiten, buurtbewoners als passanten kunnen gebruikmaken van een robuuste groene plek in deze denses stedelijke leefomgeving.

In het project worden enkele bomen gerooid ifv een optimale inplanting van het nieuwe gebouw en de toegangen ernaartoe, rekening houdend met de ambitie van een zo groot mogelijke aaneengesloten parkruimte. Door de ruime ontharding kunnen heel wat nieuwe bomen ter compensatie aangeplant worden. Zo kan zich een kwalitatief en klimaatrobuust park ontwikkelen.

De aangevraagde reliëfwijzigingen zijn beperkt en van die aard dat ze geen negatieve effecten genereren binnen het project en de omgeving.

Parkeren

Het parkeerluik van de aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze stedelijke richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend: de functies, de ligging en de grootte.

Fietsparkeren

Aan de rand van het park worden een twintigtal fietsnietjes en een twintigtal hoog-laag fietsparkeerplaatsen voorzien. Deze fietsparkeerplaatsen bevinden zich vooral in het zuiden van

het projectgebied, waar de nood aan fietsparkeercapaciteit het hoogst is door de aanwezigheid van o.a. de buurtfunctie en het kinderdagverblijf Tierlantuin.

Autoparkeren

Het verdwijnen van enkele openbare autoparkeerplaatsen op de site is mogelijk omdat uit het meest recente parkeeronderzoek blijkt dat de parkeerdruk eerder laag is op het Wittekaproenenplein, in de Cornelis Sneysonnestraat, delen van de Aloïs Jooststraat, delen van de Gebroeders De Smetstraat en delen van de Nicolaas Zannekinstraat.

Het supprimeren van een deel van de openbare parkeercapaciteit is daarenboven ook mogelijk omdat de parkeerdruk die gecreëerd wordt door de bewoners van de sociale huisvesting op eigen terrein opgevangen wordt, in de eigen ondergrondse parkeergarage.

Laden en lossen

De Stad gaat uit van een occasionele laad- en losbeweging in het parkgebied, daar deze autoluw wordt ontworpen. Dergelijke occasionele bewegingen kunnen steeds plaatsvinden op de rijbaan, wanneer ze zich zo opstellen dat ze niet hinderlijk staan voor anderen en/of de verkeerveiligheid niet in het gedrang brengen. Er kunnen dan ook geen winkels of andere voorzieningen in dit gebied liggen die een frequente bevoorrading vereisen. Er zijn tevens geen laad- en loszones ingericht in het projectgebied of net daarbuiten om het projectgebied te bedienen.

Afvalophaling

Door op het einde van de Aloïs Joosstraat -doodlopend voor gemotoriseerd verkeer- een ondergronds sorteerpunt in te plannen, positioneert dit zich centraal en op korte wandelafstand van de nieuwe meergezinswoning en de bestaande sociale meergezinswoningen in de Aloïs Joosstraat.

Brandweer

De bijkomende verharding nav de wijzigingslus zorgt er voor dat de brandweer vlot kan aanrijden thv de meergezinswoning in geval van nood.

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 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):

- BA_Kaproenenpark_AV_rooilijnplan V3-rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- BA_Kaproenenpark_AV_rooilijnplan V3-verdelingsplan.pdf (deel van de beslissing)
- Dossier OMV_2023060528 - Omschrijving stedenbouwkundig advies PDF.pdf
- Advies Brandweer-PV 062566.006 BA advies - Wittekaproenenplein ZN, 9000 Gent.pdf
- Advies De Lijn 1.pdf

- Advies De Lijn-Gentse veiligheidsmaatregelen bij werken in omgeving bovenleiding OVL_versie 2.pdf
- Nota Wittekaproenenpark Circulatie en parkeren.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand/grondenruil, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Aloïs Joosstraat 1-238 en Wittekaproenenplein 1-15 en kadastraal gekend als afdeling 10 sectie K nrs. 71T3, 71X3, 71Y3, 258W, 258N en 258V, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 augustus 2024 met kenmerk 062566-006/PV/2024).


De voorwaarden opgenomen in het advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** (advies van 11 juni 2024, met kenmerk -) moeten strikt nageleefd worden.


- Aanleg van het buurtpark

De omgevingsaanleg wordt begeleid door een extern bomendeskundige (formuleren van beschermingsmaatregelen voor opname in het technisch dossier, opvolging van de uitvoering en dit zowel voor de werf op zich als voor de bemalingswerken zoals zelf aangegeven in de bemalingsnota).

De handpomp voor de buurtmoestuin wordt voorzien aan de rand van het betonnen hoofdpad.

Aan de westzijde (naast de drie te behouden bomen) dient een (secans)wand voorzien te worden om de bouwput uit te graven (bij een schuin afgegraven bouwput worden de wortels van de te behouden bomen anders mee weggegraven).

 Elektronisch ondertekend op
23/10/2024 om 10:41:47 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
22/10/2024 om 15:06:21 (GMT+02:00)
door
Christophe Peeters, voorzitter
gemeenteraad en raad voor
maatschappelijk welzijn

2024_GR_00805 - De verplaatsing van een gemeenteweg in kader van OMV_2023060528 K -
aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van meergezinswoningen bestaande uit 67
appartementen met de exploitatie van warmtepompen, een casco gemeenschapsruimte en
ondergrondse parkeergarage en de aanleg van het Witte Kaproenenpark - met openbaar
onderzoek - Aloïs Joosstraat en Wittekaproenenplein, 9000 Gent

GENT, 10de AFDELING SECTIE K

PERCEELNUMMERS: 71T3, 71W3, 71X3, 71Y3, 258N, 258V, 255G7, 255H7, 255F7 en OD

Gebroeders De Smetstraat - Wittekaproeckenplein
- Alois Joostraat - Nicolas Zannekijnstraat

Rooilijnplan

DATUM: 16/04/2024 SCHAAL: 1/200

ONDERTEKENDE
LANDMET-EXPERT

GEZIEN EN GOEDGEKURD DOOR DE
ONDERTEKENDE DIRECTEUR

MARIJKE BRONCKEEL
KAD150310

ILSE VERSCHOORE

PLANNING		OMSCHRIJVING	
01/01/2024	v2	Vormverandering	
04/01/2024	v3	Aanpassing in functie van kadastrale wijziging	

LOCATIE

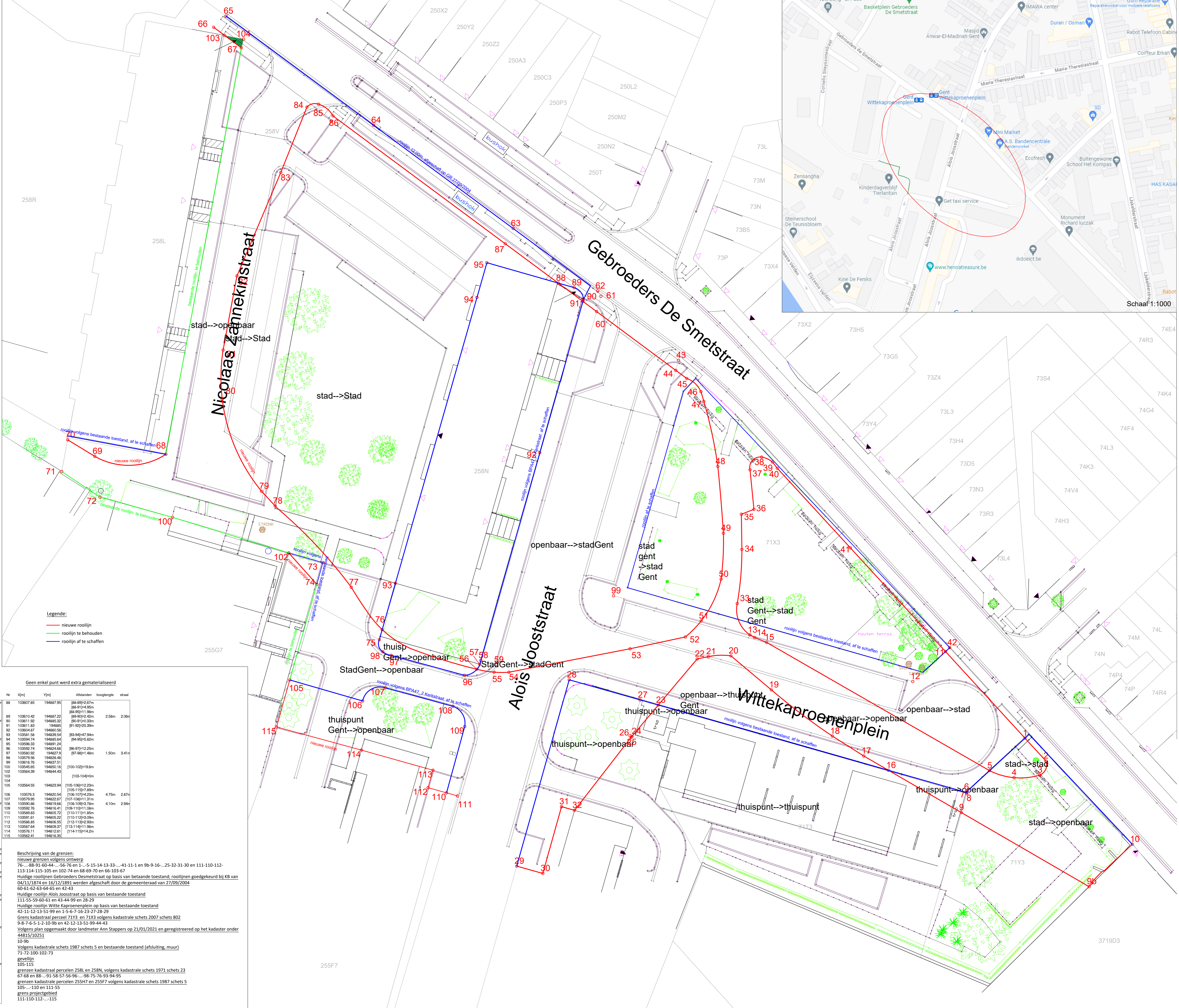
Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...
De adjunct-algemeen directeur De voorzitter van de gemeenteraad
Stad Gent en OCMW Gent

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan
ter inzage van het publiek werd neergelegd van tot

De adjunct-algemeen directeur Voor de burgemeester
Stad Gent en OCMW Gent

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van ...
De adjunct-algemeen directeur De voorzitter van de gemeenteraad
Stad Gent en OCMW Gent

Publicatie Staatsblad op



Geen enkel punt werd extra gematerialiseerd

Nr	X[m]	Y[m]	Afstanden	boogte	straat	Nr	X[m]	Y[m]	Afstanden	boogte	straat	Nr	X[m]	Y[m]	Afstanden	boogte	straat	
1	100603.11	19414.65	[1:29]m			51	100209.39	194032.66	[1:52]m	3.65m	16.53m	52	100209.34	194032.66	[1:52]m			
2	100606.49	194010.87	[1:27]m			52	100209.34	194032.66	[1:52]m			53	100219.43	194032.67	[1:52]m			
3	100605.52	194038.56	[2:44]m	2.75m	1.77m	54	100209.18	194032.66	[1:52]m			55	100209.18	194032.66	[1:52]m			
4	100617.42	194039.31	[1:54]m		4.10m	10.77m	56	100209.18	194032.66	[1:52]m			57	100209.18	194032.66	[1:52]m		
5	100617.42	194039.31	[1:54]m			58	100209.18	194032.66	[1:52]m			59	100209.18	194032.66	[1:52]m			
6	100617.42	194039.31	[1:54]m			60	100209.18	194032.66	[1:52]m			61	100209.18	194032.66	[1:52]m			
7	100617.42	194039.31	[1:54]m			62	100209.18	194032.66	[1:52]m			63	100209.18	194032.66	[1:52]m			
8	100617.42	194039.31	[1:54]m			64	100209.18	194032.66	[1:52]m			65	100209.18	194032.66	[1:52]m			
9	100617.42	194039.31	[1:54]m			66	100209.18	194032.66	[1:52]m			67	100209.18	194032.66	[1:52]m			
10	100617.42	194039.31	[1:54]m			68	100209.18	194032.66	[1:52]m			69	100209.18	194032.66	[1:52]m			
11	100617.42	194039.31	[1:54]m			70	100209.18	194032.66	[1:52]m			71	100209.18	194032.66	[1:52]m			
12	100617.42	194039.31	[1:54]m			72	100209.18	194032.66	[1:52]m			73	100209.18	194032.66	[1:52]m			
13	100617.42	194039.31	[1:54]m			74	100209.18	194032.66	[1:52]m			75	100209.18	194032.66	[1:52]m			
14	100617.42	194039.31	[1:54]m			76	100209.18	194032.66	[1:52]m			77	100209.18	194032.66	[1:52]m			
15	100617.42	194039.31	[1:54]m			78	100209.18	194032.66	[1:52]m			79	100209.18	194032.66	[1:52]m			
16	100617.42	194039.31	[1:54]m			80	100209.18	194032.66	[1:52]m			81	100209.18	194032.66	[1:52]m			
17	100617.42	194039.31	[1:54]m			82	100209.18	194032.66	[1:52]m			83	100209.18	194032.66	[1:52]m			
18	100617.42	194039.31	[1:54]m			84	100209.18	194032.66	[1:52]m			85	100209.18	194032.66	[1:52]m			
19	100617.42	194039.31	[1:54]m			86	100209.18	194032.66	[1:52]m			87	100209.18	194032.66	[1:52]m			
20	100617.42	194039.31	[1:54]m			88	100209.18	194032.66	[1:52]m			89	100209.18	194032.66	[1:52]m			
21	100617.42	194039.31	[1:54]m			90	100209.18	194032.66	[1:52]m			91	100209.18	194032.66	[1:52]m			
22	100617.42	194039.31	[1:54]m			92	100209.18	194032.66	[1:52]m			93	100209.18	194032.66	[1:52]m			
23	100617.42	194039.31	[1:54]m			94	100209.18	194032.66	[1:52]m			95	100209.18	194032.66	[1:52]m			
24	100617.42	194039.31	[1:54]m			96	100209.18	194032.66	[1:52]m			97	100209.18	194032.66	[1:52]m			
25	100617.42	194039.31	[1:54]m			98	100209.18	194032.66	[1:52]m			99	100209.18	194032.66	[1:52]m			
26	100617.42	194039.31	[1:54]m			100	100209.18	194032.66	[1:52]m			101	100209.18	194032.66	[1:52]m			
27	100617.42	194039.31	[1:54]m			102	100209.18	194032.66	[1:52]m			103	100209.18	194032.66	[1:52]m			
28	100617.42	194039.31	[1:54]m			104	100209.18	194032.66	[1:52]m			105	100209.18	194032.66	[1:52]m			
29	100617.42	194039.31	[1:54]m			106	100209.18	194032.66	[1:52]m			107	100209.18	194032.66	[1:52]m			
30	100617.42	194039.31	[1:54]m			108	100209.18	194032.66	[1:52]m			109	100209.18	194032.66	[1:52]m			
31	100617.42	194039.31	[1:54]m			110	100209.18	194032.66	[1:52]m			111	100209.18	194032.66	[1:52]m			
32	100617.42	194039.31	[1:54]m			112	100209.18	194032.66	[1:52]m			113	100209.18	194032.66	[1:52]m			
33	100617.42	194039.31	[1:54]m			114	100209.18	194032.66	[1:52]m			115	100209.18	194032.66	[1:52]m			
34	100617.42	194039.31	[1:54]m			116	100209.18	194032.66	[1:52]m									
35	100617.42	194039.31	[1:54]m															
36	100617.42	194039.31	[1:54]m															
37	100617.42	194039.31	[1:54]m															
38	100617.42	194039.31	[1:54]m															
39	100617.42	194039.31	[1:54]m															
40	100617.42	194039.31	[1:54]m															
41	100617.42	194039.31	[1:54]m															
42	100617.42	194039.31	[1:54]m															
43	100617.42	194039.31	[1:54]m															
44	100617.42	194039.31	[1:54]m															
45	100617.42	194039.31	[1:54]m															
46	100617.42	194039.31	[1:54]m															
47	100617.42	194039.31	[1:54]m															
48	100617.42	194039.31	[1:54]m															
49	100617.42	194039.31	[1:54]m															
50	100617.42	194039.31	[1:54]m															
51	100617.42	194039.31	[1:54]m															

Beschrijving van de grenzen:
nieuwe grenzen volgens ontwerp
76... 48-91-60-44... 56-76 en 1-5-15-14-13-33... 41-11-1 en 9b-9-16... 25-32-31-30 en 111-110-112-
113-13-15-105 en 102-74 en 68-69-70 en 66-103-67
Huidige rooilijnen Gebroeders Desmetstraat op basis van betaande toestand; rooilijnen goedgekeurd bij KB van
04/11/1874 en 16/12/1891 werden afdelings door de gemeenteraad van 27/09/2004
60-61-62-63-64-65 en 42-43
Huidige rooilijn Alois Joostraat op basis van betaande toestand
111-55-59-60-61 en 43-44-49 en 28-29
Huidige rooilijn Witte Kaproeckenplein op basis van betaande toestand
42-11-13-13-51-99 en 1-5-6-16-23-27-28-29
Grens kadastraal perceel 71Y3 en 71X3 volgens kadastrale schets 2007 schets 802
2-7-7-5-1-2-10-20 en 62-13-13-13-51-99-44-43
Volgens plan opgesteld door landmeter Ann Stappers op 21/01/2021 en geregistreerd op het kadastrer onder
4481570251
10-29
Volgens kadastrale schets 1987 schets 5 en betaande toestand (afsluiting, muur)
71-72-100-102-73
geodrijs
105-115
grenzen kadastraal percelen 258L en 258M, volgens kadastrale schets 1971 schets 23
67-68 en 69... 83-84-87-54-86-... 88-76-74-93-84-85
grenzen kadastrale percelen 255H7 en 255F7 volgens kadastrale schets 1987 schets 5
105...-110 en 111-55
gens projectgebied
111-110-112...-115



GENT, 10de AFDELING SECTIE K

PERCELNUMMERS: 71T3, 71W3, 71X3, 71Y3, 258N, 258V, 255G7,
255H7, 255F7 en OD

Gebroeders De Smetstraat - Wittekaproenenplein
- Alois Jooststraat - Nicolas Zannekinstraat

Verdelingsplan

DATUM: 16/04/2024
SCHAAL: 1/200

ONDETERKENDE
LANDMEETER-EXPERT

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE
ONDERGETEKENDE DIRECTEUR

MAKRIE BRONDEEL
MACD50050

ILSE VERSCHOORDE

PLANNING		OMSCHRIJVING	
1/10/2023	V2	Versiede verdelingsplan	
26/04/2024	V3	Aanpassing in functie van landmeetplan	

LOCATIE	
PROJECTBUROU RUIMTE, WOODROW WILSONPLEIN 1 - 9000 GENT	

Geen enkel punt werd extra gematerialiseerd

Nr	X(n)	Y(n)	eh(n)	hoogte(n)	straal
1	103683.11	194814.56	0.275m	1.77m	
2	103686.49	194810.87	0.275m	1.77m	
3	103685.52	194803.56	0.275m	1.77m	
4	103681.25	194803.17	0.275m	1.77m	
5	103677.42	194803.21	0.275m	1.77m	
6	103673.67	194803.66	0.275m	1.77m	
7	103670.99	194805.81	0.275m	1.77m	
8	103673.73	194805.62	0.275m	1.77m	
9	103672.86	194802.54	0.275m	1.77m	
10	103680.48	194790.58	0.275m	1.77m	
11	103670.42	194797.42	0.275m	1.77m	
12	103682.02	194823.87	0.275m	1.77m	
13	103682.78	194827.87	0.275m	1.77m	
14	103689.51	194830.78	0.275m	1.77m	
15	103687.47	194829.98	0.275m	1.77m	
16	103686.11	194839.36	0.275m	1.77m	
17	103687.12	194811.87	0.275m	1.77m	
18	103680.28	194814.87	0.275m	1.77m	
19	103682.22	194822.24	0.275m	1.77m	
20	103681.72	194822.62	0.275m	1.77m	
21	103682.07	194827.72	0.275m	1.77m	
22	103682.25	194827.82	0.275m	1.77m	
23	103682.98	194819.87	0.275m	1.77m	
24	103681.74	194814.84	0.275m	1.77m	
25	103681.66	194814.68	0.275m	1.77m	
26	103681.43	194814.62	0.275m	1.77m	
27	103681.18	194814.61	0.275m	1.77m	
28	103680.92	194822.96	0.275m	1.77m	
29	103680.15	194819.89	0.275m	1.77m	
30	103680.26	194819.72	0.275m	1.77m	
31	103680.38	194819.31	0.275m	1.77m	
32	103681.48	194829.29	0.275m	1.77m	
33	103682.71	194829.26	0.275m	1.77m	
34	103682.47	194842.51	0.275m	1.77m	
35	103682.78	194842.51	0.275m	1.77m	
36	103682.41	194845.42	0.275m	1.77m	
37	103682.78	194845.42	0.275m	1.77m	
38	103682.66	194849.88	0.275m	1.77m	
39	103682.92	194849.88	0.275m	1.77m	
40	103683.18	194849.88	0.275m	1.77m	
41	103682.98	194849.88	0.275m	1.77m	
42	103679.27	194829.14	0.275m	1.77m	
43	103677.95	194827.68	0.275m	1.77m	
44	103676.81	194827.68	0.275m	1.77m	
45	103688.97	194827.97	0.275m	1.77m	
46	103688.97	194827.97	0.275m	1.77m	
47	103689.33	194827.97	0.275m	1.77m	
48	103689.33	194827.97	0.275m	1.77m	
49	103689.49	194847.87	0.275m	1.77m	
50	103689.12	194849.88	0.275m	1.77m	
51	103689.39	194849.88	0.275m	1.77m	
52	103689.24	194839.66	0.275m	1.77m	
53	103689.97	194839.66	0.275m	1.77m	
54	103689.51	194839.66	0.275m	1.77m	
55	103689.51	194839.66	0.275m	1.77m	
56	103694.73	194856.56	0.275m	1.77m	
57	103693.18	194856.56	0.275m	1.77m	
58	103693.36	194827.08	0.275m	1.77m	
59	103697.85	194826.29	0.275m	1.77m	
60	103681.03	194833.36	0.275m	1.77m	
61	103684.73	194846.62	0.275m	1.77m	
62	103684.73	194846.62	0.275m	1.77m	
63	103684.58	194846.70	0.275m	1.77m	
64	103684.58	194846.70	0.275m	1.77m	
65	103684.24	194846.70	0.275m	1.77m	
66	103684.27	194846.70	0.275m	1.77m	
67	103684.73	194846.51	0.275m	1.77m	
68	103684.27	194846.51	0.275m	1.77m	
69	103683.11	194860.01	0.275m	1.77m	
70	103683.72	194860.01	0.275m	1.77m	
71	103682.77	194827.52	0.275m	1.77m	
72	103683.39	194843.43	0.275m	1.77m	
73	103689.89	194842.87	0.275m	1.77m	
74	103686.91	194839.36	0.275m	1.77m	
75	103679.99	194830.42	0.275m	1.77m	
76	103679.46	194832.05	0.275m	1.77m	
77	103674.67	194833.89	0.275m	1.77m	
78	103680.19	194842.01	0.275m	1.77m	
79	103686.01	194842.47	0.275m	1.77m	
80	103682.66	194849.21	0.275m	1.77m	
81	103682.66	194849.21	0.275m	1.77m	
82	103682.03	194849.11	0.275m	1.77m	
83	103682.03	194849.11	0.275m	1.77m	
84	103681.20	194849.21	0.275m	1.77m	
85	103682.62	194849.21	0.275m	1.77m	
86	103681.53	194849.41	0.275m	1.77m	
87	103682.99	194849.41	0.275m	1.77m	
88	103682.85	194847.95	0.275m	1.77m	
89	103681.43	194847.22	0.275m	1.77m	
90	103681.52	194846.52	0.275m	1.77m	
91	103681.83	194846.52	0.275m	1.77m	
92	103684.87	194846.52	0.275m	1.77m	
93	103684.58	194846.52	0.275m	1.77m	
94	103684.74	194846.54	0.275m	1.77m	
95	103684.74	194846.54	0.275m	1.77m	
96	103682.83	194849.24	0.275m	1.77m	
97	103682.74	194846.68	0.275m	1.77m	
98	103682.62	194827.51	0.275m	1.77m	
99	103681.76	194827.51	0.275m	1.77m	
100	103682.65	194820.16	0.275m	1.77m	
101	103684.29	194844.43	0.275m	1.77m	
102	103684.39	194844.43	0.275m	1.77m	
103	103684.39	194844.43	0.275m	1.77m	
104	103684.55	194829.94	0.275m	1.77m	
105	103684.55	194829.94	0.275m	1.77m	
106	103684.39	194829.54	0.275m	1.77m	
107	103684.39	194829.54	0.275m	1.77m	
108	103684.36	194819.88	0.275m	1.77m	
109	103684.78	194816.41	0.275m	1.77m	
110	103684.83	194816.41	0.275m	1.77m	
111	103689.61	194805.22	0.275m	1.77m	
112	103689.61	194805.22	0.275m	1.77m	
113	103687.64	194829.37	0.275m	1.77m	
114	103687.11	194829.37	0.275m	1.77m	
115	103682.41	194815.95	0.275m	1.77m	

Legende:

- nieuwe rooilijn
- rooilijn te behouden
- rooilijn af te schaffen
- Lot eigendom van Thuispunt Gent, bij openbaar domein te voegen
- Lot eigendom van De Volkshaard, bij openbaar domein te voegen
- Lot eigendom van Stad Gent, bij openbaar domein te voegen
- Lot eigendom van Thuispunt Gent, wordt eigendom van Stad Gent (parkzone)
- Lot openbaar domein, bij eigendom van Thuispunt Gent te voegen
- Lot openbaar domein, bij eigendom van Stad Gent te voegen (parkzone)

Beschrijving van de grenzen:

nieuwe grenzen volgens ontwerp
76 - 88-91-60-44...-56-76 en 1...-5-15-14-13-93...-41-11.1 en 9b-9-16...-25-32-31-30 en 111-110-112-113-114-115-105 en 102-74 en 68-69-70 en 66-103-67
Huidige rooilijn Gebroeders De Smetstraat op basis van bestaande toestand, rooilijn goedgekeurd bij KB van 04/11/1874 en 16/12/1891 werden afgeschaft door de gemeenteraad van 27/09/2004
60-61-62-63-64-65 en 42-43
Huidige rooilijn Alois Jooststraat op basis van bestaande toestand
111-51-59-60-61 en 43-44-99 en 28-29
Huidige rooilijn Witte Kaproenenplein op basis van bestaande toestand
42-11-12-13-53-59 en 3-5-6-7-16-23-27-28-29
Grens kadastraal perceel 71Y3 en 71X3 volgens kadastrale schets 2007 schets 802
9-7-6-5-1-2-10-9b en 42-12-13-51-99-44-43
Volgens plan opgemaakt door landmeter Ann Stappers op 21/01/2021 en geregistreerd op het kadaster onder 44815/10251
10-9b
Volgens kadastrale schets 1987 schets 5 en bestaande toestand (afsluiting-muur)
71-72-100-102-73
gevellijn
105-115
grenzen kadastraal percelen 258L en 258N, volgens kadastrale schets 1973 schets 23
67-68 en 88...-91-58-57-56-96...-98-76-79-94-95
grenzen kadastraal percelen 255H7 en 255F7 volgens kadastrale schets 1987 schets 5
105...-110 en 111-55
grens projectgebied
111-110-112...-115

Eigendom van Stad Gent, over te dragen naar het OD

Lot nr.	punten	opp lot
1	2...-9b-10	kadastraal gekend als Gent 10de afdeling Sectie K, deel van perceel 71Y3, 278.87m²
7	13-33...-40-11-41...-52	kadastraal gekend als Gent 10de afdeling Sectie K, deel van perceel 71X3, 195.42m²
10	60...-91	kadastraal gekend als Gent 10de afdeling Sectie K, deel van perceel 258V, 1126.50m²
13	74-73-102	kadastraal gekend als Gent 10de afdeling Sectie K, deel van perceel 255G7 10.42 m²
14	74-104...-111-55-56-96-97-98-75	kadastraal gekend als Gent 10de afdeling Sectie K, deel van perceel 255H7 279.62 m²

Eigendom van De Volkshaard, over te dragen naar OD

Lot nr.	punten	opp lot
15	67-103-104	kadastraal gekend als Gent 10de afdeling Sectie K, deel van perceel 258L, 2.26m²

Eigendom van Thuispunt Gent, over te dragen naar OD

Lot nr.	punten	opp lot
2	7-8-9-16	kadastraal gekend als Gent 10de afdeling Sectie K, deel van perceel 71T3, 22.09m²
5	23-24-26...-32	kadastraal gekend als Gent 10de afdeling Sectie K, deel van perceel 71T3, 10.04m²
6	25-24-26...-32	kadastraal gekend als Gent 10de afdeling Sectie K, deel van perceel 71W3, 251.59m²
11	75-76-56-96-97-98	kadastraal gekend als Gent 10de afdeling Sectie K, deel van perceel 258N, 29.38m²
12	88...-91	kadastraal gekend als Gent 10de afdeling Sectie K, deel van perceel 258N, 3.32m²
15	105...-110-112...-115	kadastraal gekend als Gent 10de afdeling Sectie K, deel van perceel 255F7, 283.37m²

Eigendom van Thuispunt Gent, wordt eigendom van Stad Gent (parkzone)

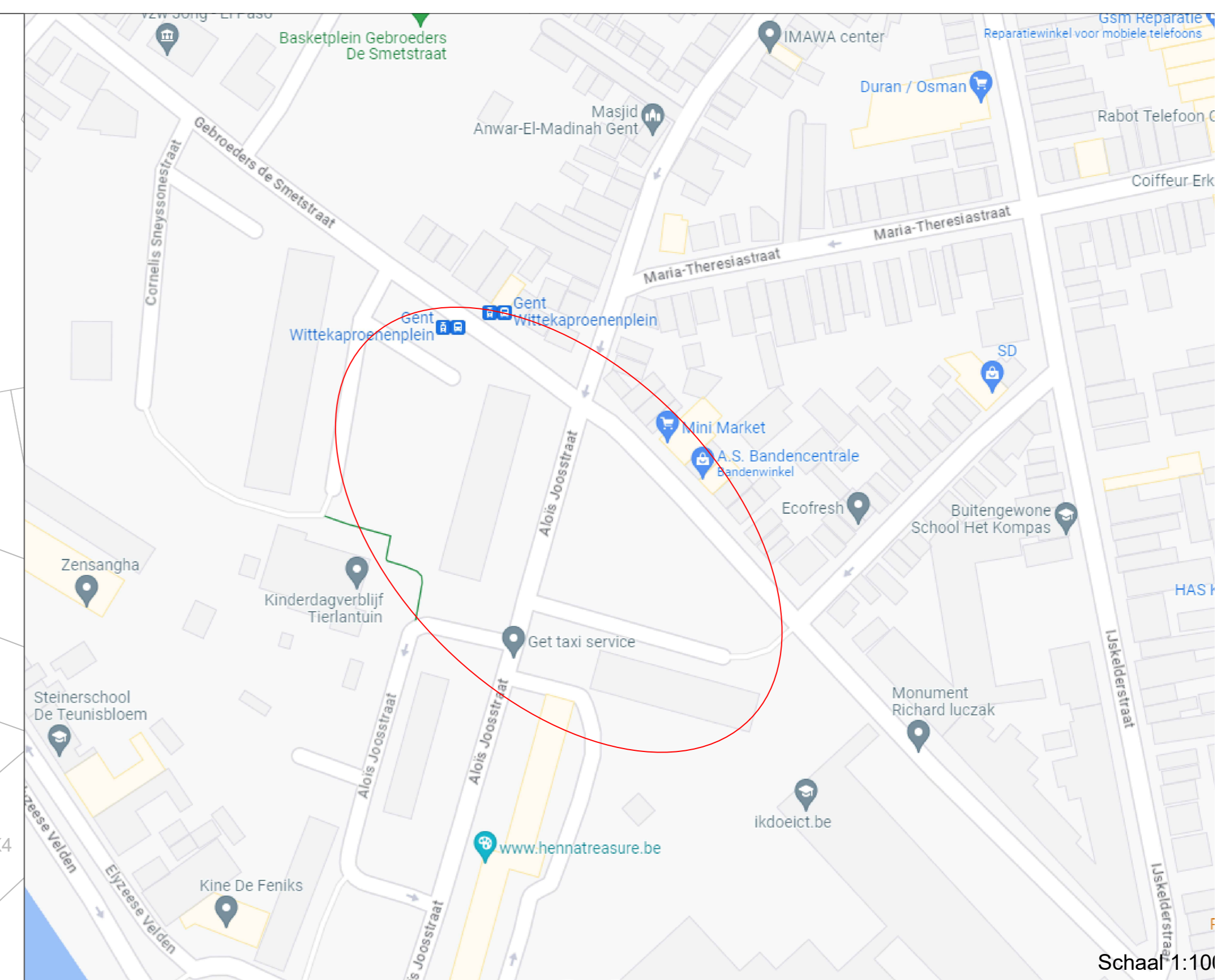
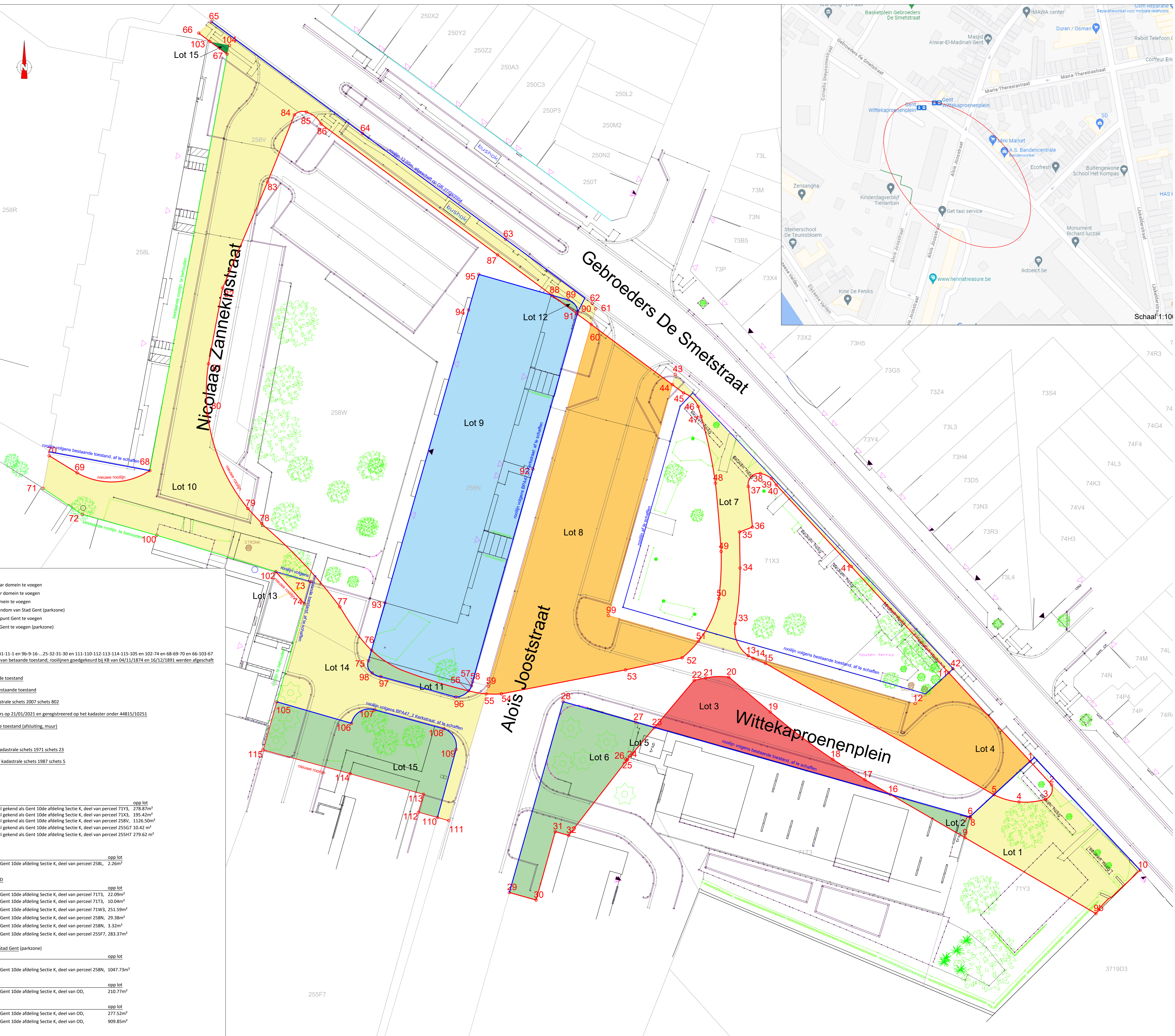
Lot nr.	punten	opp lot
9	88-91-92-58-57-56-76-93-94-95	909.85m²

OD wordt eigendom van Thuispunt Gent

Lot nr.	punten	opp lot
3	18...-23	kadastraal gekend als Gent 10de afdeling Sectie K, deel van OD, 210.77m²

OD wordt eigendom van Stad Gent (parkzone)

Lot nr.	punten	opp lot
4	1-11...-15-5	kadastraal gekend als Gent 10de afdeling Sectie K, deel van OD, 277.52m²
8	51...-60-44-99	kadastraal gekend als Gent 10de afdeling Sectie K, deel van OD, 909.85m²



Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023060528

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Aanleg verharding_P_B_1.pdf.pdf	Gj3gPEx5O3McJUL+/9vxtg==
BA_Aanleg verharding_P_N_1.pdf.pdf	EhJ/ECHDVzLQpf3IYcSqQQ==
BA_Aanleg verharding_P_N_2.pdf.pdf	69TVpMfQS3cf0k6rzn6vRg==
BA_Aanleg verharding_P_N_3.pdf.pdf	xNiqT+GN+kRYzFt8TrEiMA==
BA_Aanleg verharding_P_N_4.pdf.pdf	eFLSAHBVALtJwa20XXpqsw==
BA_KAPROENENPARK_G_N_01_ Voorgevel.pdf	AOuJZXFpPKYar3gdZ481iw==
BA_KAPROENENPARK_G_N_02_ Rechtergevel.pdf	8QSrdkOVM8pELzGCXaDY4A==
BA_KAPROENENPARK_G_N_03_ Achtergevel.pdf	NQqhDxRMRx8jWTuFVDesDA==
BA_KAPROENENPARK_G_N_04_ Linkergevel.pdf	e6i+v7cj0jjehkZ7OAJFiw==
BA_KAPROENENPARK_I_B_1_I Inplantingsplan bestaande toestand.pdf	3LlyW9AW3IrOn2g38iP+1g==
BA_KAPROENENPARK_I_N_1_I Inplantingsplan nieuwe toestand.pdf	OV81DK0mYPkyCtHXM8uO+A==
BA_KAPROENENPARK_L_N_01_ Legende.pdf	J6rT8KeW9ygZCZv1R9prow==
BA_KAPROENENPARK_P_N_ Hoogspanningscabine signed.pdf	ekP0g/bEiVqAdZKSnQHhJA==
BA_KAPROENENPARK_P_N_01_ dak.pdf	Q8Q335aeNB6+pd+eKy+rfw==
BA_KAPROENENPARK_P_N_02_ 7e verdieping.pdf	1EBwTjw6D4Qhu1Y5g5lnzA==
BA_KAPROENENPARK_P_N_03_ 4e-5e-6e verdieping.pdf	+Jz4uXY1tD+zptU4/Dwo+A==
BA_KAPROENENPARK_P_N_04_ 2e-3e verdieping.pdf	SP71xe13wMwEkky9RIWPg==

BA_KAPROENENPARK_P_N_05_1e verdieping.pdf	7qzcQtWEqOFqeGGylbbZyg==
BA_KAPROENENPARK_P_N_06_Gelijkvloers.pdf	2pmfDV7aXmnnvQa1SsKpbzA==
BA_KAPROENENPARK_P_N_07_Kelder.pdf	V2WEmW28m4bKn/Y53+g8Zw==
BA_KAPROENENPARK_S_N_01_A Doorsnede A-A.pdf	Xql45yQq1Y7HtIIYuTBxFw==
BA_KAPROENENPARK_S_N_02_S Doorsnede B-B.pdf	f8NlIly+r3+avmGGiKvS+g==
BA_KAPROENENPARK_S_N_03_A2 Doorsnede Voorgevel gaanderij.pdf	0WyyjlxXnD158aDe9NKIHw==
BA_KAPROENENPARK_S_N_04_B2 Doorsnede Binnengevel gaanderij kopgebouw.pdf	xA2NWIPoNzWn9h2Xlh84qw==
BA_KAPROENENPARK_S_N_05_B3 Doorsnede Binnengevel gaanderij lijf.pdf	ODVFLm9+RwFFh35bEAHgfQ==
BA_KAPROENENPARK_S_N_06_B4 Binnengevel gaanderij lijf.pdf	n1ZtGSfr3vDtYTSOIPWvnnw==
BA_KAPROENENPARK_S_N_07_B5 Doorsnede Binnengevel gaanderij staart.pdf	bT2mw60INJqgR/LBvFEjug==
BA_KAPROENENPARK_S_N_08_B6 Doorsnede Gevel thv buitentrap.pdf	BsDf4t4ZlVwUW9uLA3/bBg==
BA_KAPROENENPARK_T_N_01_PRO Doorsnede A-A.pdf	S8+vvMHnL0/V8I9CZL10cg==
BA_KAPROENENPARK_T_N_02_PRO Doorsnede B-B.pdf	sAWqzI0rloJ6LRK8EIt5vA==
BA_Reliefwijziging_D_N_1.pdf.pdf	O+qYOrmxBF4RiV9DRsnaiQ==
BA_Reliefwijziging_P_B_1.pdf.pdf	3Psh4Qz91fkYyzpgYIoNhA==
BA_Reliefwijziging_P_N_1.pdf.pdf	wl2Xi7oDyknznu2bYVO7V+A==
BA_Witte Kaproenenpark - Gent_L_BNTV_1.pdf.pdf	o87pZGRRlW9DXRpBLKtxLw==
BA_Witte Kaproenenpark - omgevingsaanleg_I_B_1.pdf.pdf	ZhVDAo0c/cb+yxUw86mxQ==
BA_Witte Kaproenenpark - omgevingsaanleg_I_N_1.pdf.pdf	1S0UuVipZns2mrNnlS1pQg==
BA_Witte Kaproenenpark - omgevingsaanleg_T_BNTV_1.pdf.pdf	064JFBbDIw+rpQMp1tLzyQ==
BA_Witte Kaproenenpark - omgevingsaanleg_T_BNTV_2.pdf.pdf	dojM9TEk9BJwwOvf1++lZg==