



2025_CBS_02619 OMV_2024010755 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van Woon- en Zorgcentrum "Zorgcampus Glorieux" na het slopen van bestaande gebouwen en het tijdelijk exploiteren van een bronbemaling - met openbaar onderzoek - Sint-Jozefstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: 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?

CARE INVEST NV met als contactadres Kortrijksesteenweg 775, 9000 Gent en Woon- en Zorgcentra De Foyer VZW met als contactadres Heerweg-Zuid 126, 9052 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024010755) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 augustus 2024.

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

- Onderwerp: het bouwen en exploiteren van Woon- en Zorgcentrum "Zorgcampus Glorieux" na het slopen van bestaande gebouwen en het tijdelijk exploiteren van een bronbemaling
- Adres: Sint-Jozefstraat 3, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nrs. 1049B3, 1056C, 1706T, 1706R en 1718A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 december 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

De aanvraag situeert zich langsheen de Sint-Jozefsstraat te Oostakker. De Sint-Jozefsstraat is een straat die het bedevaartsoord van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes-Oostakker ten zuidoosten begrenst. Ze wordt grotendeels ingenomen door de bakstenen neogotische schoolgebouwen (1887-1889) van de broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes en het Glorieux-instituut. De onmiddellijke omgeving wordt verder gekenmerkt door de Edugo campus waar zich op vandaag een school op bevindt en het Lourdesbos.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen en exploiteren van Woon- en Zorgcentrum "Zorgcampus Glorieux" na het slopen van bestaande gebouwen. Er worden 40 woonzorgeenheden en 49 assistentiewoningen voorzien. De gebouwen ten oosten van de bestaande kapel, waar op vandaag een internaat aanwezig was, worden gesloopt. De kapel wordt behouden. De nieuwe gebouwen (in totaal 3212 m²) behouden grotendeels dezelfde configuratie als de bestaande bebouwing. Er wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien en hierboven overal vier bouwlagen met een plat dak (hoogte 13,20 m).

Op het gelijkvloers wordt in de kapel een cafetaria voorzien. Aan de hoofdingang bevinden zich een kapsalon en bureaus voorzien. Verder worden de woonzorgkamers ingericht op het gelijkvloers. Op de bovenliggende verdiepingen worden de assistentiekamers ingericht. In het bestaande gebouw, de vroegere directeurswoning aan de Sint-Jozefstraat, wordt op het gelijkvloers een polyvalente ruimte, keuken en spreekkamer voorzien.

Er wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien met een inrit aan de westkant. De parkeergarage zit quasi volledig onder het nieuwe gebouw. Er worden 39 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien en 72 ondergrondse fietsenstallingen. Het meest noordelijke deel van de ondergrondse laag zal voorzien worden van bergingen en technische ruimtes.

Qua omgevingsaanleg wordt er een inkomstplein aan de hoofdingang voorzien aan de Sint-Jozefstraat met 5 parkeerplaatsen en fietsenstallingen. Er worden verder nog fietsenstallingen voorzien aan de achterkant van het gebouw.

Erfgoed (ter info)

Twee gebouwen op de site waarop huidige aanvraag betrekking heeft zijn opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

'Generaalat van de Broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes

'Directeurswoning

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren van Woon- en Zorgcentrum "Zorgcampus Glorieux" en het tijdelijk exploiteren van een bronbemaling.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van 6000 m ³ huishoudelijk afvalwater zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied (meer dan 600 m ³ /jaar) (Nieuw) klasse 3 Nieuw	6000 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 3 koelgroepen (2 x 5 kW, 1 x 32 kW) en 4 airco's (elk 7 kW), samen 70 kW klasse 3 Nieuw	70 kW
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas gasgestookte CV-installatie klasse 3 Nieuw	450 kW
49.1.	poliklinieken en woonzorgcentra een woon- en zorgcentrum met 40 kamers en 49 appartementen klasse 3 Nieuw	1 woonzorgcentrum
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld retourbronbemaling gedurende 180 dagen voor de plaatsing van kelderconstructies aan een opgepompt dagdebet van ongeveer 1100 m ³ waarvan 75% wordt teruggepompt klasse 2 Nieuw	200000 m ³ /jaar

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

Op 15/10/2020 werd door het college van burgemeester en schepenen een de vergunning geweigerd voor het bouwen en exploiteren van woon- en zorgcentrum "zorgcampus glorieux" na het slopen van bestaande gebouwen. (OMV_2020073733)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 4 maart 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Het ging om bijkomende informatie over de bomen. Op 7 maart 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. De termijn van het dossier werd hiervoor niet verlengd.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 januari 2025 onder ref. 017942-009/SP/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- *De rand van de brandweewegen in grasdallen moeten éénduidig afgeboord worden met betonnen boordstenen.*
- *Ter hoogte van de slagboom moet er een netto doorgangsbreedte van 4m gewaarborgd zijn.*
- *Er moeten bovengrondse hydranten voorzien worden langsheen de brandweeweg en in de nabijheid van de opstelplaatsen.*
- *Het sas tussen het WZC en de bestaande directeurswoning mag niet voor de nooduitgang voorzien worden.*
- *De verbinding tussen diverse compartimenten moet gerealiseerd worden doormiddel van sassen met zelfsluitende deuren EI130 en wanden EI 60. => De centrale leefruimte wordt samen met de kamers 00.21 t.e.m. 00.40 als één compartiment beschouwd.*
 - *Het sas moet aangepast worden ter hoogte van de centrale verpleegpost;*
 - *In een sas mogen er geen zithoeken en/of rustpunten voorzien worden.*
- *Er mogen geen niet brandwerend omsloten zithoeken voorzien worden op de evacuatiewegen voor nachtverblijf.*
 - *Indien men deze toch wenst te voorzien, dient hiervoor een afwijking aangevraagd EN verkregen te worden. Deze afwijking kan aangevraagd worden bij de technische commissie brandveiligheid WVG (Koning Albert II-laan 35 bus 34 1030 Brussel).*
- *Het trappenhuis in het historisch gebouw aan de hoofdingang moet voorzien worden van een uitgang rechtstreeks naar buiten. - Hiervoor moeten de deuren van de bureaus en het beglaasde gedeelte van het kapsalon brandwerend uitgevoerd worden.*
- *De centrale trappenhal moet een directe uitgang naar buiten krijgen. Dit kan via het onthaal en aangelangde functies verlopen.*

- *Hiervoor zal het kapsalon brandwerend moeten omsloten worden. In deze hal mogen enkel niet afgesloten ruimten omvatten bestemd voor het onthaal en bijhorende diensten.*
- *In het centrale onthaal moet de evacuatieweg op een duurzame wijze afgebakend en gemarkeerd worden.*
- *De vlamoverslag moet herbekeken worden tussen de beglazing van het onthaal en de entiteit W.00.01.*
- *Het nieuwe trappenhuis in het beschermde gebouw moet éénduidig doorlopen op iedere bouwlaag. Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist. Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweertzonenetrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 15 januari 2025 onder ref. AD-24-1338 (zie ook AD-20-729):

Drinkwater

In een nieuwe aanvraag wordt een bouwprogramma voorzien van 40 woonzorgkamers (voorheen rusthuis) en 49 assistentiewoningen.

M.b.t. het gedeeltelijk slopen van bestaande gebouwen moet door of i.o.v. Farys voorerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Wij hebben verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van een woon-en zorgcentrum met 40 woonzorgkamers en 49 assistentiewoningen.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de Stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het collectief te optimaliseren buitengebied.

In de zone van de geplande bouwwerken ligt inmiddels een gescheiden rioleringsstelsel dat in 2024 werd aangelegd tijdens een gepland rioleringsproject. Hierbij werd reeds voorzien in twee wachtaansluitingen ten behoeve van de bouwaanvraag. Inlichtingen betreffende het rioleringsproject kunnen ingewonnen worden bij Projectleider Marijke De Roock (Marijke.DeRoock@farys.be).

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

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

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

Conform de Vlarem regelgeving dienen woningen te worden uitgerust met een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 3.000 liter tot 5 IE en 600 liter/IE vanaf meer dan 5 IE en 450 l/IE vanaf 11 IE per bijkomend IE (IE = Inwoner Equivalent), waarbij zowel grijs als zwart afvalwater moet aangesloten worden op de septische put.

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

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

Specifieke bemerkingen op het dossier

Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. Na de rooilijn worden afval- en regenwater aangesloten op de respectievelijke riolering zijnde de DWA voor afvalwater en de RWA voor regenwater.

Bespreking van het dossier:

De aanvraag betreft het bouwen en exploiteren van een woon- en zorgcentrum 'Zorgcampus Glorieux' na het slopen van bestaande gebouwen. In de ontwerpnota wordt verwezen naar het Masterplan dd.10/06/2021.

Bemerking op het rioleringsplan "BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_P_N_6":

DWA: De voorziene rioolaansluitingen (2) werden volgens het rioleringsontwerp inmiddels voorzien tijdens de uitvoering van het rioleringsproject dd. 2024.

Volgens het ontwerp zijn er twee septische putten voorzien met elk een volume van 20.000 liter voor 72IE per put.

De pompputten (t.h.v. de douches en achteraan het gebouw t.h.v. de vetvanger) om het grijs water naar de DWA te verpompen dienen aangesloten te worden op een ontspanput van waaruit gravitair kan aangesloten worden op de openbare riolering. Farys adviseert om een afstand van de ontspanput (of woelput) naar het DWA-huisaansluitputje te voorzien van 10m.

RWA: Er wordt een regenwaterput voorzien van 325m³ waarbij ingezet wordt op hergebruik. Farys adviseert om de groendakafvoeren niet aan te sluiten op de

regenwaterput. Volgens het rioleringsontwerp is dit wel zo voorzien hetgeen de waterkwaliteit in negatieve zin kan beïnvloeden. De oppervlakte van de twee groendaken samen zijn wel maar een fractie van de totale dakoppervlakte waarvan het hemelwater opgevangen wordt voor hergebruik. We raden aan om Dienst Milieu en Klimaat hierover te bevragen.

Er werd voorzien in een bovengrondse infiltratievoorziening in de vorm van een WADI met een infiltratievolume van 15.000 liter en een infiltratie-oppervlakte van 36m². Het bodempeil van de WADI is voorzien op -50cm t.o.v. het maaiveldpeil, bijgevolg zijn infiltratieproeven en grondwaterpeilmetingen niet verplicht.

Verbouwing en Nieuwbouw: De twee bestaande (wacht-)aansluitingen op het nieuw gescheiden rioleringsstelsel van de Sint-Jozefstraat moeten gebruikt worden. Deze twee DWA-huisaansluitputjes werden tijdens een gepland rioleringsproject voorzien op de locaties die aangeduid werden tijdens het overleg voor het bouwproject van het nieuw Woonzorgcentrum.

Om de private riolering te kunnen aansluiten op de twee voorziene wachtaansluitingen moet een aanvraag bij Farys ingediend te worden.

De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij de aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.

Verbouwing en Nieuwbouw: Indien geen aanvraag ingediend wordt bij Farys dient een technisch dossier opgemaakt te worden zoals opgelegd door de Stad Gent.

Overstromingsgevoeligheid: sinds 01/01/2023 zijn er nieuwe richtlijnen van toepassing waarvoor de nieuwe Watertoets-kaarten kunnen geraadpleegd worden via www.Waterinfo.be. De richtlijnen van de bevoegde waterloopbeheerder moeten gevolgd worden.

Volgens de verordening moeten volgende gegevens van de infiltratievoorziening vermeld worden op de plannen: de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale aangesloten horizontale dakoppervlakte, de verharde grondoppervlakte in vierkante meter en de locatie en niveau van de overloop. Voor de bepaling van het infiltratieoppervlak van de infiltratievoorziening wordt verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (zie <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/afbeeldingen/Technisch%20document%20GSV%202014%20versie%202.pdf/view> .

De oppervlakte die in mindering gebracht kan voor het plaatsen van een grotere hemelwaterput dient bepaald te worden via tabel B het technisch achtergronddocument bij de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, of via <http://www.integraalwaterbeleid.be/watertoetsinstrument/-rekentool> hemelwaterhergebruik.

Farys raadt steeds aan om een controle van de grondwatertafel uit te voeren zodat er geen grondwater wordt afgevoerd van de infiltratievoorziening naar de openbare riolering.

Een jaarlijkse reiniging van de infiltratievoorziening is noodzakelijk om een goede werking te behouden.

Besluit

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: "gunstig met voorwaarden".

Voorwaarden:

- *de 2 bestaande wachtaansluitingen moeten gebruikt worden voor de aansluiting van het nieuwe Woonzorgcentrum.*
- *Om het private rioleringsstelsel te kunnen aansluiten op de voorziene wachtaansluitingen op openbaar domein moet er een aanvraag voor rioolaansluiting bij Farys ingediend worden.*
- *De aanvraag voor de 2 nieuwe aansluitingen dient te gebeuren via de website van Farys of door gebruik te maken van de link <https://www.farys.be/nl/nieuwe-rioolaansluiting>.*
- *Voor de groendakafvoeren dient een advies van Dienst Milieu en Klimaat aangevraagd te worden bij milieuenklimaat@stad.gent*
- *De aanvrager dient rekening te houden met een termijn van 10 weken tussen datum van aanvraag en ontvangst factuur voor de uitgevoerde aansluitingen. Gelieve dan ook tijdig de aanvraag in te dienen in kader van eventuele nodige verkoopbaarheidsattesten.*

Geen tijdig advies van **Fluvius**. De adviesvraag is verstuurd op 11 december 2024.

Op 10 maart 2025 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID** afgeleverd op 17 december 2024 onder ref. 10051:

Noodzaak van een ASTRID-indoordradiodekking : JA.

De beslissing is: VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Motivering

Gezien de grondoppervlakte van het gebouw heeft de commissie beslist dat er indoordekking dient aanwezig te zijn in de bovengrondse delen van het gebouw.

Gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 3 februari 2025:

Stilzwijgend gunstig.

Geen bezwaar advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 11 december 2024 onder ref. TPW-OL-2024157598:

Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de

bovenvermelde vergunning(en) en danken u ons geraadpleegd te hebben in het kader van het onderzoek de commodo et incommodo.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van VMM (W) Afdeling Operationeel Waterbeheer (milieu) afgeleverd op 30 januari 2025 onder ref. OVL-05464-A:

Aanvraag

De bemaling voor de bouw van een woon- en zorgcomplex met ondergronds parkeergarage wordt aangevraagd voor een debiet van max. 200000 m³/j en 1100 m³/d. De bemaling wordt aangevraagd voor een periode van 180 dagen vanaf de opstart van de bemaling. Het grondwaterpeil dient verlaagd te worden tot 4,6 m-mv voor de ondergrondse parkeergarage. Rubriek 53.2.2b2 is van toepassing.

Hydrogeologie

Er werden op het terrein 3 sonderingen uitgevoerd. Verder werd gebruik gemaakt van de gegevens van sonderingen in de omgeving die raadpleegbaar zijn op DOV. Het maaiveld bevindt zich op ±8,30 mTAW.

Op basis van deze gegevens bestaat de ondergrond op de locatie van boven naar beneden uit:

Daarnaast werden twee boringen uitgevoerd en telkens afgewerkt met 2 peilputten op verschillende diepte. Voor de bemalingsnota is uitgegaan van een grondwaterstand in rust op ± 7,30 mTAW(winterstand) of ± 6,30 mTAW (zomerstand).

Bemalingsconcept

De bemaling zal uitgevoerd worden met bronnen aangezet op een diepte van 15 m-mv en voorzien van 3 m filters. Op deze locatie wordt op deze diepte grondwater onttrokken aan de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en uit het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1.

Om de impact van de bemaling op de omgeving te beperken wordt eveneens een retourbemaling met bronnen aangezet op een diepte van 9 m-mv.

Debiet

De exploitant vraagt een debiet voor rubriek 53.2.2°b van max. 200.000 m³/j. Dit is ± het totale debiet dat opgepompt zal worden na 120 dagen. Er wordt echter een deel van het bemalingswater geretourneerd. In het dossier wordt aangegeven dat 75 % van het bemalingswater zal geretourneerd worden. Het nettovolume van de bemaling bedraagt volgens de hydrogeologische studie max. 82.100 m³/j.

De rubriek 53.2.2°b gaat uit van het nettovolume. Bijgevolg kan slechts akkoord gegaan worden met een debiet van max. 82100 m³/j.

Zettingen

De max. berekende absolute zetting ten gevolge van de grondwaterverlaging bedraagt minder dan 15 mm. Het risico op schade door zettingen ten gevolge van de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

Verontreiniging

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

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

Verdroging

De geplande bemalingen zijn niet gelegen in een beschermingszone rond een drinkwaterwinning, noch in de nabijheid van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied. Voor de beoordeling van de impact op het nabij gelegen Natura 2000-gebied wordt verwezen naar het advies van ANB.

Bemalingscascade

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

Retour/infiltratie

Een deel van het bemalingswater zal geretourneerd worden.

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

Als milieukwaliteitsnormen voor grondwater gelden de minst strenge van de volgende richtwaarden:

** de grondwaterkwaliteitsnormen (vermeld in artikel 1 van bijlage 2.4.1.)*

** de achtergrondniveaus, eigen aan het grondwaterlichaam (vermeld in artikel 2 van bijlage 2.4.1.). Deze bemaling onttrekt grondwater aan het grondwaterlichaam CVS_0160_GWI_1.*

Voor bemalingswater met een geleidbaarheid hoger dan 1600 µS/cm (bij 20°C) of bij een chlorideconcentratie hoger dan 250 mg/l mag het water enkel terug in de ondergrond gebracht worden als het ontvangende water dezelfde of een hogere geleidbaarheid / chlorideconcentratie heeft.

Lozing

Het deel van het bemalingswater dat niet kan geretourneerd worden, zal geloosd worden in de RWA-leiding van de Sint-Jozefstraat.

Bij lozing in oppervlaktewater/riolering geldt dat de concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C bij titel II van het VLAREM, beperkt zijn tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 bij titel II van het VLAREM. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens.

ADVIES

De entiteit van VMM bevoegd voor grondwateradvisering verleent DEELS GUNSTIG advies voor de bemaling (rubriek 53.2.2b2) voor een termijn van 180 dagen vanaf de opstart van de bemaling en een debiet van max. 1100 m3/dag en een nettovolume van max. 82100 m3/jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 4,6 m-mv voor een project gelegen Sint-Jozefstraat 3 in Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2024010755).

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn de voorzieningen toegelaten, welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Woongelegenheid kan toegestaan worden voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Hier gaat het om de sloop en nieuwbouw van een woonzorgcentrum. Dit valt onder instellingen voor bejaarden en medische verzorging wat onder gemeenschapsvoorziening valt volgens het gewestplan.

De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met het gewestplan.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), zonder specifieke 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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 01/12/2019 met referentienummer 12863 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Concreet wordt de archeologische verwachting hier laag ingeschat. Er zijn geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/12863>

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem Droogte

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

Er wordt in totaal een inhoud van 315.000l aan hemelwaterputten geplaatst. Alle 89 woongelegenheden worden hierop aangesloten. Dit volstaat om te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

Ook de infiltratieoppervlakte (36 m²) is voldoende groot.

Er wordt ook een groendak voorzien op de verbindingsvolumes (tussen de kapel en de nieuwbouw en tussen de bestaande directeurswoning en de nieuwbouw). Dit groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m².

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

De lozing van het afvalwater en de tijdelijk bemaling zijn ingedeelde activiteiten. De impact hiervan wordt besproken onder het aspect afvalwater/bodem en grondwater. De lozing en de bemaling moeten voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Rooien van bomen

Wat de bomen betreft is nu in het aangepast plan tuinontwerp 250228 ook de ginko aangeduid als niet te behouden, in tegenstelling tot wat in de andere plannen (o.a. (bestaand) inplantingsplan / beplantingsplan) is aangegeven. Op het aangepast plan tuinontwerp is duidelijk dat alle grotere bomen (4 stuks) binnen de werfzone niet behouden kunnen worden. Dit was sowieso al moeilijk bij het vorige dossier (OMV_2020073733). Dit werd toen ook aangegeven.

Achter de directeurswoning staan in het tuintje drie bomen (waaronder één oudere Prunus met stamomtrek van 2,4 m!) en één waardevolle ginko achteraan. Voor de ginko die nu nog dichters staat naast het nieuw op te trekken gebouw, namelijk op 3 meter van de achterste perceelsgrens, werd een bomenonderzoek uitgevoerd waar werd bevestigd dat het behoud op

huidige locatie niet mogelijk is. In het eerder geweigerde bouwdoossier was de ginko ingetekend op zo'n 4 m van de uit te graven ondergrondse parking. We hadden als stad toen ook al aangegeven dat behoud niet tot zeer moeilijk zou zijn. Indien je de ginko zou moeten houden, dan zou dit een (te) grote impact hebben op het gebouw. Dit is uitvoerig beschreven in de nieuw toegevoegde motivatienota 'verplaatsing Ginko campus Glorieux'. De stad kan deze gedachtegang volgen. De ginko zal verplaatst worden.

Eerder hadden we aangegeven dat het verwijderen van de oude Prunus effectief onvermijdelijk is om de inrit naar de ondergrondse parking te realiseren. Aanpassingen aan de positie van de inrit, zou ook een te grote impact hebben op het gebouwenconcept.

Bijgevolg blijven de 4 aanwezige bomen binnen de projectzone niet behouden (drie bomen worden gerooid, de ginko wordt verplaatst). Het verplaatsen van de ginko zal uiteraard door een boomdeskundige uitgevoerd moeten worden. Dat is evident. Echter staan nog vele bomen buiten de werfzone die geïmpacteerd kunnen worden door de noodzakelijke bemalingsactiviteiten (uitgraven ondergrondse kelderruimte). De boomdeskundige dient daarom niet enkel de verplanting van de ginko te begeleiden, maar dient ook randvoorwaarden te beschrijven zodat de te behouden bomen op het terrein ook voldoende bewaterd worden tijdens de bemalingsactiviteiten.

Ook de impact van de bemalingsactiviteiten op het naastgelegen parkbos moet onderzocht worden en ook voor het bosgedeelte moeten de nodige maatregelen getroffen worden (bewateren indien noodzakelijk). Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

Impactscoreberekening

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 Habitatrictlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), moet bij een omgevingsvergunningaanvraag nagegaan 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. In dit dossier is het beoordelingskader voor mobiliteit en stationaire bronnen van toepassing.

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%. Voor geen enkel habitatype binnen de contouren van de SBZ-H wordt de drempelwaarde van 1% voor deposities afkomstig uit verkeersbronnen of stationaire bronnen overschreden (conform het Stikstofdecreet).

Het project zal op vlak van stikstofemissies bijgevolg geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Het bemalingswater (tijdelijke activiteit) wordt ten einde aangrenzende beplantingen te beschermen voor een groot deel getourneerd. Het overige gedeelte wordt geloosd in de RWA van de riolering.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 december 2024 tot en met 17 januari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Dit betreft een heringediend dossier na een weigering in 2020. De belangrijkste redenen waren dat de nieuwbouw te weinig rekening hield met de omgeving, het aanwezige groen. Het parkeren zat toen erg versnipperd en de architecturale uitwerking. Na de weigering werd een traject opgezet met de opdrachtgever en de stad. Er werd een inrichtingsplan/masterplan gemaakt voor de site. Voorliggende aanvraag ligt in lijn met dat inrichtingsplan.

10.1. Sloop, schaal, inplanting, binnentuin

De sloop van de gebouwen kan gunstig beoordeeld worden. De gebouwen hebben geen erfgoedwaarde. Ze maken wel deel uit van het de campus maar kunnen, zoals hier voorgesteld, vervangen worden.

Schaal

De nieuwbouvvolumes bestaan hoofdzakelijk uit vier bouwlagen met een plat dak in een omgeving waar dergelijke gebouwen reeds voorkomen. Zo zijn de gebouwen van de schoolcampus Edugo, ten oosten en ten zuiden van deze zorgcampus, ook vaak vier bouwlagen. De ruimtelijke impact ten op zichte van de aanpalende gronden is relatief beperkt omwille van het feit dat de afstanden tot de perceelsgrenzen erg ruim is door de grote schaal van de campus. Bovendien bevinden zich hier geen woningen in de buurt.

De verbindingsvolumes tussen de nieuwbouw en de kapel enerzijds en tussen de nieuwbouw en de bestaande directeurswoning anderzijds zijn eenlaagse volumes. Hierdoor is het onderscheid tussen de nieuwbouw en de bestaande erfgoedgebouwen erg duidelijk en afleesbaar. Dit is positief.

Inplanting

Met uitzondering van de bouwdiepte achteraan, valt qua inplanting de nieuwbouw voor een groot deel samen met de bestaande gebouwen. De nieuwbouvvolumes zijn wel breder waardoor er finaal meer ruimte wordt ingenomen maar het idee van de bouwvrije kamers (vooraan aan de ingang van de kapel, de binnentuin) worden behouden.

Binnentuin

In tegenstelling tot het voorgaande dossier is de binnentuin nu breder voorzien (15,5 m) waardoor deze nog steeds als een binnentuin kan functioneren. Men gaat hier ook een zone ontharden wat een enorme meerwaarde betekent naar beleving van dit groen vanuit de gebouwen en positief is op vlak van het waterverhaal.

Er kan geconcludeerd worden dat deze aanvraag qua schaal en inplanting stedenbouwkundig en ruimtelijk te verantwoorden is.

10.2. Advies Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2024010755, betreft het bouwen en exploiteren van Woon- en Zorgcentrum "Zorgcampus Glorieux" na het slopen van bestaande gebouwen en het tijdelijk exploiteren van een bronbemaling, door CARE INVEST nv en Woon- en Zorgcentra De Foyer vzw, gelegen te Sint-Jozefstraat 3, 9041 Gent.

Deze aanvraag kent een lange historiek. In 2020 werd een vergunningsaanvraag OMV_2020073733 ingediend, maar deze strandde op een weigering. *Team Stadsbouwmeester meent dat voorliggend ontwerp de mogelijke ambities en de meerwaarde voor de omgeving niet waarmaakt, hoewel het programma dat wel doet. Er is onvoldoende kadering van het project in het Masterplan. Het probleem zit dus uitdrukkelijk niet in het voorgestelde programma, maar wel in de opbouw en architecturale uitwerking ervan. De Kwaliteitskamer stelt het programma van eisen niet in vraag, maar vraagt wel een fundamentele herijking van de uitwerking van het ontwerp ervan. Op dit ogenblik kan Team Stadsbouwmeester het ontwerp enkel als ongunstig adviseren.*

Vervolgens werden gesprekken opgezet voor de opmaak van een inrichtingsstudie/masterplan voor de site van het woonzorgcentrum, die de krijtlijnen moest vormen voor de opmaak van een bouwproject.

Op 1 april 2021 en 10 juni 2021 werd het masterplan voorgelegd aan de Kwaliteitskamer ter advisering.

Team Stadsbouwmeester was erg tevreden over de principes van het masterplan, waarmee de inplanting en volumetrie werden bepaald. Er waren nog heel wat suggesties met betrekking tot uitwerking tot de architectuur (plan en verschijning) voor het bouwproject.

Nadien was er afstemming via email over de architectuur van het bouwproject, waarbij nog enkele ontwerpuitdagingen op tafel werden gelegd. Nadien was er echter geen afstemming meer.

Conclusie

Team Stadsbouwmeester betreurt dat, na alle inspanning voor de begeleiding van het masterplan, het bouwproject niet finaal werd afgetoetst bij Team Stadsbouwmeester en de Kwaliteitskamer. Dit vormt het sluitstuk van het begeleidingstraject en kan eventuele bezwaren op de aanpassingen vermijden.

Echter daar er geen verdere bezwaren zijn en gelet op de bijstellingen vertrekkende vanuit het masterplan adviseert het Team Stadsbouwmeester dit project gunstig.

De adviezen van de Kwaliteitskamer zijn bijgevoegd als bijlage.

10.3. Mobiliteit

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

1. Type functie: Woon- en zorgcentrum met kamers en assistentiewoningen
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 40 kamers en 49 gekoppelde assistentiewoningen.

Voorziene aantal parkeerplaatsen

- 94 fietsparkeerplaatsen: 14 + 8 fietsparkeerplaatsen op maaiveld. 72 ondergrondse fietsparkeerplaatsen.
- 7 scooterparkeerplaatsen.
- 44 autoparkeerplaatsen: 5 autoparkeerplaatsen op maaiveld . 39 ondergrondse autoparkeerplaatsen.

In de motivatie van de aanvrager wordt er aangegeven dat er een shuttle zal voorzien worden in het dienstenaanbod van de nieuwe campus.

Gewenste aantal parkeerplaatsen

Gezien de beperkte mobiliteit van de bewoners en het inzetten van een shuttle kan verwacht worden dat er heel weinig fiets- en autoparkeerplaatsen noodzakelijk zijn voor de bewoners. Enkel voor de bewoners van de assistentiewoningen zijn enkele parkeerplaatsen noodzakelijk. Hiervoor kan de fietsparkeerrichtlijn voor kamerwoningen toegepast worden. Voor het bepalen van het aantal autoparkeerplaatsen kan de parkeerrichtlijn voor sociale woningen in witte zone (min 0,4/WE) een eerste vertrekbasis zijn. Gezien de beperkte mobiliteit van de bewoners en de aanwezigheid van de shuttle zal de minimale autoparkeerrichtlijn van 0,4 waarschijnlijk wel veel te hoog liggen. Dergelijke shuttle is dan wel een voorwaarde om tot een lage parkeernorm te komen.

Er zijn slechts beperkte data voorzien over de modale verdeling van het personeel en bezoekers. Voor werknemers kunnen we het verplaatsingsonderzoek van de Gentenaar gebruiken als basis. Hieruit blijkt dat 38% de fiets en 37% de auto als bestuurder kiest voor een verplaatsing met motief 'Werken'.

Voor bezoekers van woningen ligt de parkeerrichtlijn voor bezoekers in de witte zone op 0,2 tot 0,5. Gezien een deel van die bezoekers in het geval van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen collectief worden (diensten worden collectief georganiseerd) zou dergelijke parkeerrichtlijn te hoog liggen.

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimaal 19 fietsparkeerplaatsen voor personeel, 49 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 18 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers, voor een totaal van 86 fietsparkeerplaatsen, waarvan 68 overdekt en afsluitbaar moeten zijn.

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimaal 19 autoparkeerplaatsen voor personeel, 18 autoparkeerplaatsen voor bezoekers en voor dit project. Er zijn ook nog enkele parkeerplaatsen voor bewoners noodzakelijk.

Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. **De voorgestelde plannen voldoen want er zijn 94 fietsparkeerplaatsen voorzien, waarvan 72 overdekt. Er zijn 44 autoparkeerplaatsen voorzien.**

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

Uitvoering fietsenstalling

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik.

Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

- Locatie van de fietsenberging
- Type fietsenstalling
- Afmetingen van de fietsenberging
- Bijkomende comforteisen

Er zijn 3 plaatsen waar fietsenstallingen aangeboden worden.

- 1) 14 fietsparkeerplaatsen op maaiveld in een hoog-laagsysteem ter hoogte van de hoofdingang van het WZC. De beschikbare breedte volstaat om een tussenafstand van 50cm te garanderen. Gangpaden en paden zijn voldoende breed en befietsbaar.
- 2) 8 fietsparkeerplaatsen op 1 niveau op maaiveld ter hoogte van een secundaire noordelijke ingang. De beschikbare breedte volstaat om een tussenafstand van 75 cm te garanderen. Gangpaden en paden zijn voldoende breed en befietsbaar.
- 3) 72 fietsparkeerplaatsen in een hoog-laagsysteem ondergronds. Er is een luie trap van 2m breedte met fietsgoot voorzien. De helling van deze luie trap is minder dan 18%. De gangpaden zijn minimaal 2m breed. De tussenafstand tussen de fietsen bedraagt volgens de huidige intekening minder dan 50cm. Deze opstelling volstaat dus niet. Er zijn ook 7 scooterparkeerplaatsen voorzien in de ondergrondse fietsenstalling. Een deel van deze scooterparkeerplaatsen zou kunnen omgezet worden in extra ruimte voor fietsenstallingen. Er is voldoende ruimte om te voldoen aan de gevraagde afstanden. Indien de ondergrondse parkeerruimte vrij toegankelijk is voor bezoekers moeten het gedeelte voor fietsen van bewoners en personeel afsluitbaar zijn. Er zijn kleedruimtes aanwezig op dezelfde ondergrondse verdieping als de fietsenstalling. Dit is absoluut een meerwaarde in kader van het stimuleren van duurzame modi voor woon-werkverplaatsingen. Een bijkomende meerwaarde zou de aanwezigheid van oplaadmogelijkheden voor elektrische fietsen zijn. Ook om een duurzame mobiliteit van de bewoners te stimuleren.

Uitvoering van de autoparking

Er zijn 2 plaatsen waar autoparkeren aangeboden wordt. Er zijn in totaal 44 autoparkeerplaatsen voorzien. 5 autoparkeerplaatsen bevinden zich op maaiveld ter hoogte van de hoofdingang van het WZC. 1 daarvan is voorbehouden voor personen met een handicap. 39 zijn voorzien in de ondergrondse parking. 4 daarvan zijn voorbehouden voor personen met een handicap. Een deel van de bezoekers zal dus ook ondergronds moeten kunnen parkeren. Het is noodzakelijk dat een deel van deze parkeerplaatsen tijdens bepaalde openingsuren ook ter beschikking kan gesteld worden aan de bezoekers.

Laden en lossen

Leveringen worden voorzien via de westkant van de site. Keren kan op de site zelf. Er is een voldoende grote laad- en loszone voorzien op maaiveld buiten de brandweg in de onmiddellijke omgeving van een dienstlift.

Werfverkeer

Gezien de ligging in een fietsstraat in de onmiddellijke omgeving van een school is voor het uitvoeren van de werken een goede afstemming met de werking van de fietsstraat en de school noodzakelijk. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

Beoordeling

Gunstig advies mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De ondergrondse autoparkeerplaatsen moeten minstens tijdens de bezoeken van het WZC ook beschikbaar zijn voor bezoekers van het woonzorgcentrum/assistentiewoningen. Communicatie hierover moet ter beschikking gesteld worden van de bezoekers.
- De ondergrondse fietsparkeerplaatsen moeten in een hoog-laag systeem minimaal een 50cm as-op-asafstand hebben.
- De fietsparkeerplaatsen die noodzakelijk zijn voor personeel en bewoners moeten afsluitbaar zijn.

10.4. Erfgoed

1. Juridische context

Twee gebouwen op de site waarop huidige aanvraag betrekking heeft zijn opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed:

'Generalaat van de Broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes:

<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/215913> - aan dit gebouw zijn geen werkzaamheden gepland volgens de ingediende plannen.'

'Directeurswoning: Huis van de rector van het Glorieux-instituut. Dubbelhuis met vijf traveeën en twee bouwlagen, onder zadeldak (leien), uit het vierde kwart van de 19de eeuw. Verankerde bakstenen lijstgevel. Licht uitspringend middenrisaliet van drie traveeën ingeschreven in spitsboogvormig spaarveld en met trapgevelbekroning. Steekboogvormige muuropeningen in rondboogvormige Brugse travee. Top met uitgespaarde spitsboognis waarin Onze-Lieve-Vrouwebeeld. Onderbroken houten kroonlijst met klossen. Twee houten dakkapellen met zadeldakje en ingeschreven drielob. – aan dit gebouw zijn wel werkzaamheden gepland volgens de ingediende plannen.'

2. Erfgoedevaluatie

Op de inventaris van het bouwkundig erfgoed wordt de Sint-Jozefstraat als volgt beschreven: *'Straat die het bedevaartsoord van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes-Oostakker ten zuidoosten begrenst. Grotendeels ingenomen door de bakstenen neogotische schoolgebouwen (1887-1889) van de broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, het Glorieux-instituut naar ontwerp van architect Van Loo maar met reeds vele aanpassingswerken en toevoegingen van nieuwbouw zodat de oorspronkelijke eenheid der gebouwen verstoord is. Het kloostergebouw bewaart wel nog haar oorspronkelijke kapel met neogotische polychromie.'*

De besprekingen voor deze site zijn reeds lang lopende. In 2008 werd op basis van een bezoek ter plaatse een inschatting gemaakt van de erfgoedwaarde van de site. Daarbij werd vooropgesteld dat naast het generalaat en de directeurswoning ook de neogotische kapel te waardevol is om te kunnen slopen. Dit werd steeds als randvoorwaarde geformuleerd bij latere besprekingen. Een nieuw bezoek ter plaatse in 2021 heeft deze erfgoedwaarde bevestigd. Ze wordt meer specifiek bepaald door volgende erfgoedkenmerken en erfgoedwaarden:

- Het uitzicht van de gevels van de kapel: met hun indeling, ritmering, materialisatie, neogotische vormtaal, het buitenschrijnwerk van de ramen, deuren en kroonlijsten, de invulling met glas-in-lood die zowel voor het exterieur als het interieur een grote belevingswaarde hebben.
- Het uitzicht van de daken: met het volume, de typologie, de bekroning door een dakruiter met een torenspits, fraai vormgegeven houten dakkapellen en de afwerking met natuurleien.
- De dragende structuren: dragende muren en de houten dakconstructie.
- De indeling en bijhorende ruimtelijkheid.
- De interieurafwerking van de kapel: de kleurrijke tegelvloer in nationalistisch kleurpatroon, het orgel en het oksaal met decoratief houtsnijwerk, de afwerking van het gewelf met houten beplanking die beschilderd is met figuratieve taferelen, de muurschilderingen aan weerszijden van het orgel en op de muren van het schip, heiligenbeelden op sokkels bevestigd tegen pilasters e.d.m.

Al deze elementen hebben waarde en bepalen het karakter van de kapel, ze moeten zoveel mogelijk in het ontwerp geïntegreerd worden.

Ook de directeurswoning heeft een intrinsieke erfgoedwaarde die tot uiting komt in volgende erfgoedkenmerken- en elementen:

- Het uitzicht van de gevels: met hun indeling, geleding, ritmering, materialisatie, neogotische vormtaal en het buitenschrijnwerk van de ramen, deur en kroonlijst.
- Het uitzicht van het dak: met het volume, de typologie en de afwerking met natuurleien.
- De dragende structuren: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten dakconstructie, keldergewelven en de authentieke trappenpartij.
- De indeling: kenmerkende plattegrond van een 19^{de}-eeuwse directeurswoning met centraal een circulatieruimte die aantakt op de voordeur in de gevel, waaraan geflankeerd verschillende leef- en verblijfsruimtes zijn georganiseerd.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de indeling en dragende structuren.
- Authentieke interieurelementen: schouwen, sierplafonds, binnenschrijnwerk e.d.m.

Al deze zaken hebben waarde en bepalen het karakter van het pand, ze moeten maximaal in het ontwerp geïntegreerd worden.

Tenslotte wordt ook vanuit erfgoedpunt de nadruk gelegd op de waardevolle omgeving waarvan de site onderdeel vormt. De omgeving is een uniek in oorsprong 19^{de}-eeuws ensemble dat opgericht werd op een plek waar reeds sinds de middeleeuwen bewoning en bebouwing aanwezig was. Vanuit het kasteel Slotendries werden een bedevaartsoord met basiliek en een scholensite opgericht die doorheen de 20^{ste}-eeuw verder zijn blijven evolueren, tot op de dag van vandaag. Ook het Boerenhof, Hotel de Lourdes en de Onze Lieve Vrouwdreef met huisvesting voor het personeel op de site behoren tot het geheel. Naast deze gebouwenclusters is ook het groene karakter van de omgeving waardevol. Deze groene omgeving bestaat zowel uit bos als uit aangelegde parkzones, die ook tot de 19^{de}-eeuw teruggaan. Al deze elementen samen vormen een uniek en goed bewaarde site die tot op de dag van vandaag tot de verbeelding spreekt en gekoesterd moet worden voor de toekomst.

3. Beoordeling van de aanvraag

De aanvraag betreft de herbestemming van de kapel en de directeurswoning tot onderdeel van het woonzorgcentrum, de afbraak van een aantal bestaande gebouwen en ondergeschikte volumes ten voordele van de oprichting van een nieuw woonzorgcentrum, de aanleg van de groene buitenruimte en de afbraak van het broederhuis.

De intentie om de kapel en de directeurswoning te integreren in het woonzorgcentrum is positief. Deze waardevolle gebouwen hebben een hoge beeld- en belevingswaarde en dragen bij tot het herkenbaar karakter van de site. De plannen voor de aanpak van deze gebouwen werden voorafgaand het indienen van de aanvraag voorgelegd en besproken.

Vanuit erfgoedpunt kan ook akkoord gegaan worden met nieuwe ingrepen in de kapel met het oog op de herbestemming tot cafetaria en het creëren van voldoende licht en zicht in deze ruimte. Nieuwe raamopeningen worden toegevoegd in de onderste muurdelen zodat er op ooghoogte zicht naar buiten mogelijk is. De waardevolle glas-in-loodramen in de spitsboogvormige raamopeningen blijven daarbij wel behouden. De vleugels die haaks tegen het koor van de kapel zijn opgericht hebben een beeldbepalend karakter op de site, zij blijven behouden. In het interieur werden de dragende structuren eerder al vernieuwd, waardoor akkoord kan gegaan worden met de vervanging ervan door nieuwe vloeren met aangepaste vloerpeilen. In de achtergevel leidt dit tot een aangepast gevelbeeld, waarbij de nieuwe ingrepen afleesbaar vormgegeven zijn.

De directeurswoning wordt verbonden met het woonzorgcentrum via de zijgevel. Hiervoor wordt een beperkte doorbreking gemaakt. Door deze beperkte ingreep kan de directeurswoning mee ontsloten worden in de werking van het woonzorgcentrum. Een goede bestemming biedt de beste garantie op een toekomstgericht behoud, waardoor deze ingreep gerechtvaardigd kan worden.

De inplanting en architecturale vormgeving van de nieuwbouwwolumes werd herwerkt ten opzichte van de vorige aanvraag. Ook voor de aanleg van de omgeving is dit gebeurd. Daarbij werden de geest en de historiek van deze plek als uitgangspunt genomen, waarna die vertaald werden naar een hedendaagse architectuur en aanleg. Dit wordt vanuit erfgoedpunt gewaardeerd, op die manier vormen de bestaande gebouwen en structuren een eenheid met de nieuwe en kunnen ze elkaar versterken.

De ingediende aanvraag stemt overeen met de gemaakte afspraken. Er worden voorwaarden geformuleerd bij de geplande handelingen aan deze gebouwen om ervoor te zorgen dat de uitvoering zo goed mogelijk afgestemd is op het behoud van de intrinsieke erfgoedwaarden.

10.5. Omgevingsaanleg

Men levert een inspanning op vlak van ontharding in verschillende zones. Zo wordt de bestaande speelkoer aan de ingang van de kapel deels vergroend. Ook de bestaande parking aan de oostzijde van de kapel wordt deels onthard, ook de binnentuin wordt groener ingericht, achteraan het gebouw verdwijnt ook een parking. Dit levert heel wat kwaliteiten op en dit op meerdere vlakken. Het versnipperd parkeren verdwijnt, er ontstaat meer ruimte voor water en groen wat ook de kwaliteit voor de bewoners ten goede komt.

Er kan geconcludeerd worden dat de omgevingsaanleg van deze aanvraag positief beoordeeld kan worden.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Exploitatie bemaling:

De bemaling voor de bouw van een woon- en zorgcomplex met ondergronds parkeergarage wordt aangevraagd voor een debiet van max. 200000 m³/jaar en 1100 m³/dag. De bemaling wordt aangevraagd voor een periode van 180 dagen vanaf de opstart van de bemaling. Het grondwaterpeil dient verlaagd te worden tot 4,6 m-mv voor de ondergrondse parkeergarage. Rubriek 53.2.2b2 is van toepassing.

Hydrogeologie

Er werden op het terrein 3 sonderingen uitgevoerd. Verder werd gebruik gemaakt van de gegevens van sonderingen in de omgeving die raadpleegbaar zijn op DOV. Het maaiveld bevindt zich op ±8,30 mTAW.

Daarnaast werden twee boringen uitgevoerd en telkens afgewerkt met 2 peilputten op verschillende diepte. Voor de bemalingsnota is uitgegaan van een grondwaterstand in rust op ± 7,30 mTAW(winterstand) of ± 6,30 mTAW (zomerstand).

Bemalingsconcept

De bemaling zal uitgevoerd worden met bronnen aangezet op een diepte van 15 m-mv en voorzien van 3 m filters. Op deze locatie wordt op deze diepte grondwater onttrokken aan de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en uit het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1. Om de impact van de bemaling op de omgeving te beperken wordt eveneens een retourbemaling met bronnen aangezet op een diepte van 9 m-mv.

Debiet

De exploitant vraagt een debiet voor rubriek 53.2.2°b van max. 200.000 m³/jaar. Dit is ± het totale debiet dat opgepompt zal worden na 120 dagen. Er wordt echter een deel van het bemalingswater geretourneerd. In het dossier wordt aangegeven dat 75 % van het bemalingswater zal geretourneerd worden. Het nettovolume van de bemaling bedraagt volgens de hydrogeologische studie max. 82.100 m³/jaar.

De rubriek 53.2.2°b gaat uit van het nettovolume. Bijgevolg kan slechts akkoord gegaan worden met een debiet van max. 82.100 m³/jaar.

Zettingen

De max. berekende absolute zetting ten gevolge van de grondwaterverlaging bedraagt minder dan 15 mm. Het risico op schade door zettingen ten gevolge van de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

Verontreiniging

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

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

Verdroging

De geplande bemalingen zijn niet gelegen in een beschermingszone rond een drinkwaterwinning, noch in de nabijheid van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied. Voor de beoordeling van de impact op het nabij gelegen Natura 2000-gebied wordt verwezen naar het advies van ANB. In dit advies is opgenomen dat het geen ruimtelijk kwetsbaar gebied betreft en er geen effecten zijn op ven of sbz.

Bemalingscascade

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

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

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

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

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden een peilsturing van de bemaling opgenomen. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Retour/infiltratie

Een deel van het bemalingswater zal geretourneerd worden.

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

Als milieukwaliteitsnormen voor grondwater gelden de minst strenge van de volgende richtwaarden:

- de grondwaterkwaliteitsnormen (vermeld in artikel 1 van bijlage 2.4.1.)
- de achtergrondniveaus, eigen aan het grondwaterlichaam (vermeld in artikel 2 van bijlage 2.4.1.). Deze bemaling onttrekt grondwater aan het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1.

Voor bemalingswater met een geleidbaarheid hoger dan 1600 $\mu\text{S}/\text{cm}$ (bij 20°C) of bij een chlorideconcentratie hoger dan 250 mg/l mag het water enkel terug in de ondergrond gebracht worden als het ontvangende water dezelfde of een hogere geleidbaarheid / chlorideconcentratie heeft.

Lozing

Het deel van het bemalingswater dat niet kan geretourneerd worden, zal geloosd worden in de RWA-leiding van de Sint-Jozefstraat.

Bij lozing in oppervlaktewater/riolering geldt dat de concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in bijlage 2C bij titel II van het VLAREM, beperkt zijn tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 bij titel II van het VLAREM. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens.

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

ADVIES

Conform het advies van de VMM bevoegd voor grondwateradvisering kan deels gunstig advies verleend worden voor de bemaling (rubriek 53.2.2b2) voor een termijn van 180 dagen vanaf de opstart van de bemaling en een debiet van max. 1100 m³/dag en een nettovolume van max. **82100 m³/jaar** uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 4,6 m-mv voor een project

gelegen Sint-Jozefstraat 3 in Gent, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en volgende bijzondere voorwaarde:

- De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2024010755).

Aspect geluid

Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect fauna en flora

Een boomspecialist dient te worden aangesteld om de werf op te volgen (om maatregelen te ondernemen om de te behouden bomen te beschermen) en te zorgen dat bij de noodzakelijke bemalingsactiviteiten de te behouden bomen ook voldoende bewaterd worden.

De impact van de bemalingsactiviteiten op het naastgelegen parkbos moeten onderzocht worden en ook voor het bosgedeelte moeten de nodige maatregelen getroffen worden (bewateren indien noodzakelijk).

Deze voorwaarden worden opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Exploitatie woon- en zorgcentrum:

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen (gebruikelijke huishoudelijke en paramedische afvalstoffen) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de sanitaire infrastructuur en in beperkte mate van de opwarmkeuken en van de (af)wasmachines wordt geloosd in de DWA-riolering. Het sanitair afvalwater wordt geloosd via een septische put.

Aspect lucht

De verwarming/koeling /warmwaterproductie van het gebouw zal deels middels een warmtepomp (32 kW) en middels een conventionele aardgasgestookte c.v.-installatie (45 kW) en airco-units (4 x 7 kW) gebeuren. De koelinstallaties en airco's hebben samen 29,4 ton CO2 equivalent.

De gebruikte koelmiddelen zijn R134A, R32 en R410A. Dit zijn koelmiddelen die bijdragen aan de opwarming van de aarde (het broeikas-effect). Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden. Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Er zal gebruik worden gemaakt van een gasgestookte CV-installatie. Om hinder te beperken en het rendement te garanderen is het aangewezen de stookinstallatie aan een regelmatig onderhoud te onderwerpen. Conform afdeling 5.43.2. van Vlarem II zijn emissiemetingen, voor elk toestel met een vermogen vanaf 300 kW én indien de installatie meer dan 100 bedrijfsuren per jaar in bedrijf is, verplicht. En dit om de vijf jaar ingeval van stook met gasvormige brandstoffen. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect geluid

Enkele airco's en de koelgroep staan opgesteld op het dak. Gelet op de ligging van de gebouwen, de oriëntatie van de toestellen en het feit dat deze op zich reeds akoestisch geïsoleerd geleverd worden door de installateur, wordt geen geluidshinder of -overlast verwacht. Mocht na installatie blijken dat de toestellen alsnog meer geluid produceren dan toegelaten, dienen de nodige voorzieningen (geluidsdempende omkastingen) te worden aangebracht.

Te 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 als opmerking opgenomen.

Aspect energie

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

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

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

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 017942-009/SP/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van 6000 m ³ huishoudelijk afvalwater zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied (meer dan 600 m ³ /jaar) (Nieuw) Nieuw	6000 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 3 koelgroepen (2 x 5 kW, 1 x 32 kW) en 4 airco's (elk 7 kW), samen 70 kW Nieuw	70 kW
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas gasgestookte CV-installatie Nieuw	450 kW
49.1.	poliklinieken en woonzorgcentra een woon- en zorgcentrum met 40 kamers en 49 appartementen Nieuw	1 woonzorgcentrum
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld De bemaling aan een debiet van max. 1100 m ³ /dag en een nettovolume van max. 82100 m ³ /jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 4,6 m-mv Nieuw	82100 m ³ /jaar

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_2024010755 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- 210401_DO_KK_SBM0433_site_Lourdes_WZC_Glorieux.pdf (deel van de beslissing)
- 210610_DO_KK_SBM0433_site_Lourdes_WZC_Glorieux.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 en exploiteren van Woon- en Zorgcentrum "Zorgcampus Glorieux" na het slopen van bestaande gebouwen en het tijdelijk exploiteren van een bronbemaling aan CARE INVEST nv (O.N.:0836115947) en Woon- en Zorgcentra De Foyer vzw (O.N.:0413796456) gelegen te Sint-Jozefstraat 3, 9041 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Woon- en Zorgcentra De Foyer - WZC campus Glorieux met inrichtingsnummer 20200324-0041 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van 6000 m ³ huishoudelijk afvalwater zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te	6000 m ³ /jaar

	optimaliseren buitengebied (meer dan 600 m ³ /jaar) (Nieuw) Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 3 koelgroepen (2 x 5 kW, 1 x 32 kW) en 4 airco's (elk 7 kW), samen 70 kW Nieuw	70 kW
43.1.1°b)	stookinstallaties met een vermogen van 300 kW tot en met 2000 kW, als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een ander gebied dan industriegebied en gestookt wordt met aardgas gasgestookte CV-installatie Nieuw	450 kW
49.1.	poliklinieken en woonzorgcentra een woon- en zorgcentrum met 40 kamers en 49 appartementen Nieuw	1 woonzorgcentrum
53.2.2°b)2°	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° met een netto opgepompt debiet van meer dan 30 000 m ³ per jaar en de verlaging van het grondwaterpeil bedraagt meer dan vier meter onder maaiveld De bemaling aan een debiet van max. 1100 m ³ /dag en een nettovolume van max. 82100 m ³ /jaar uit filters in de Quartaire Aquifersystemen (HCOV 0100) en het grondwaterlichaam CVS_0160_GWL_1 en een verlaging tot max. 4,6 m-mv Nieuw	82100 m ³ /jaar

Artikel 2:

TERMIJN

De bemaling wordt verleend voor een termijn van 180 dagen. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van het besluit.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Externe adviesinstanties

- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Brandweerzone Centrum (advies van 10/01/2025, met kenmerk 017942-009/SP/2024) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies Farys (advies van 15/01/2025, met kenmerk AD-24-1338) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken – ASTRID (advies van 17/12/2025, met kenmerk 10051) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van de VMM Afdeling Operationeel Waterbeheer (advies van 30/01/2025, met kenmerk OVL-05464-A) moeten strikt nageleefd worden.

Groen

- Het verplanten van de ginko (zoals voorzien in het aangepast plan tuinontwerp 250228), wordt begeleid door een boomdeskundige.
- De boomdeskundige wordt ook aangesteld om de bemalingsactiviteiten (noodzakelijk bij deze werf) op te volgen en om maatregelen en randvoorwaarden te beschrijven om de vele bomen op de site buiten de werfzone, te beschermen van verdroging. Deze beschreven maatregelen worden effectief uitgevoerd
- Ook de impact van de bemalingsactiviteiten op het naastgelegen parkbos moeten worden onderzocht en ook voor het bosgedeelte moeten de nodige maatregelen getroffen worden (bewateren indien noodzakelijk).
- De nieuwe tuinzones worden aangelegd overeenkomstig de ontwerpnota 4.

Groendak

Het voorziene groendak moet een buffervolume hebben van minimaal 35 liter per m²

Mobiliteit

- De ondergrondse autoparkeerplaatsen moeten minstens tijdens de bezoeken van het WZC ook beschikbaar zijn voor bezoekers van het woonzorgcentrum/assistentiewoningen. Communicatie hierover moet ter beschikking gesteld worden van de bezoekers.
- De ondergrondse fietsparkeerplaatsen moeten in een hoog-laag systeem minimaal een 50cm as-op-asafstand hebben.
- De fietsparkeerplaatsen die noodzakelijk zijn voor personeel en bewoners moeten afsluitbaar zijn.

Erfgoed

- Zorg voor een zorgvuldige uitvoering bij het maken van nieuwe openingen in authentieke gevels. Beschadig daarbij geen aanpalend metselwerk en werk de openingen op een verzorgde manier af. Herstellingen aan het bestaande gevelmetselwerk doe je met een baksteen met identiek uitzicht op vlak van formaat en uitzicht, met hetzelfde metselverband en met voegwerk naar origineel model (een kalkmortel met identieke kleurstelling en voegwijze).
- Integreer de authentieke interieurelementen van de kapel in het ontwerp, het gaat daarbij o.m. om muurschilderingen, heiligenbeelden, het altaar, het orgel, de biechtstoelen en de preekstoel. Ze dragen bij tot de beleving van de kapel en zijn waardevolle kunstwerken waarvan het behoud verzoenbaar is met de functie als cafetaria.

- Zorg voor een doordachte inbreng van technieken in de ruimte, zodat deze afgestemd zijn op het waardevol karakter ervan.
- Wanneer het authentiek buitenschrijnwerk van de directeurswoning of kapel vervangen wordt kan dit voor de delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein enkel door houten geschilderd schrijnwerk met een indeling en vormgeving naar origineel model. Dit verfijnde schrijnwerk is onlosmakelijk verbonden met de architecturale vormgeving van het gebouw. Door dit te hernemen wordt het waardevol karakter van de woning behouden. Aanpassingen om te voldoen aan de huidige EPB-eisen zijn daarbij mogelijk, zoals het plaatsen van dubbele beglazing of het toevoegen van dichtingsrubbers, ventilatieroosters in de gevels of het schrijnwerk worden niet aanvaard.
<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/niet-residentiele-gebouwen/verplichtingen-voor-niet-residentiele-gebouwen/renovatieverplichting-voor-niet-residentiele-gebouwen#situaties-waarvoor-de-renovatieverplichting-geldt>
- Bij de beoordeling van de plannen voor de directeurswoning wordt uitgegaan van behoud van de oorspronkelijke houten vloerroosteringen en de houten dakconstructie. Het integraal of grotendeels vervangen van deze structuren is niet aanvaardbaar binnen deze erfgoedcontext.

Riolering

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er voor het perceel nog geen riolering aanwezig is op basis van de beschikbare plannen en bestanden. De aanvrager kan zich nooit bij de rioolbeheerder beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering.

De bouwheer dient nu reeds een gescheiden afvoerleiding tot de rooilijn/eigendomsgrens aan te leggen zodat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimpstofverbinding mogelijk is in de toekomst.

Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltipe zijn:

- ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter
- ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Mocht uit de feitelijke omstandigheden ter plaatse blijken dat er toch een riolering aanwezig is, zijn de bepalingen over de huisaansluiting van toepassing.

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen collectief te optimaliseren buitengebied: de aanleg van de openbare er is riolering is gepland of er is een openbare riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.

Als er een openbare riolering aanwezig is, is het verplicht om afvalwater hier op aan te sluiten.

Je bent verplicht een septische put te plaatsen voor zowel zwart als grijs afvalwater;

- van minimaal 3000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- + 600 liter/ IE tem 10IE
- + 450 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

Hou er rekening mee dat bij aanleg van een gescheiden riolering op het openbaar domein het grijs water afgekoppeld moet worden van de septische put. Voorzie daarom een bypass die eenvoudig aangesloten kan worden en geen of eenvoudig wegneembare verharding.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

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/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50cm (onderkant buis).

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-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. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is (d.i. afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). De afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

Indien het niet mogelijk is dat het regenwater in een gracht loost voorzie dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein.

(Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.)

Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten, alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.

Openbaar domein

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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, Stads Kantoor 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.

Opbouw:

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

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

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.

Opritten:

Er zal slechts één oprit (de linkse) met een breedte van maximum 12 meter op het openbaar domein worden toegestaan en dit voor de brandweg en toegang tot de ondergrondse parking. Er zal slechts één oprit (de rechtse) met een breedte van maximum de benodigde breedte voor de brandweer op het openbaar domein worden toegestaan voor de toegang tot de voorzone naar hoofdingang.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

Privaat binnengebied:

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

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

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

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

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 materiaalcringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het sloopopvolgingsplan dienen opgevolgd te worden.

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

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

Stofemissies

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

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

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

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

Bemaling:

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

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

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

2. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

3. De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.

4. De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_2024010755).

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

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

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Fietsenstalling

Er zijn kleedruimtes aanwezig op dezelfde ondergrondse verdieping als de fietsenstalling. Dit is absoluut een meerwaarde in kader van het stimuleren van duurzame modi voor woon-werkverplaatsingen. Een bijkomende meerwaarde zou de aanwezigheid van oplaadmogelijkheden voor elektrische fietsen zijn. Ook om een duurzame mobiliteit van de bewoners te stimuleren.

Mobiliteit

Het inrichten van een shuttle voor bewoners is ook een waardevol initiatief om een duurzame mobiliteit van de bewoners te stimuleren en verantwoord daardoor ook mede een lagere parkeerrichtlijn voor bewoners.

Werf

Gezien de ligging in een fietsstraat in de onmiddellijke omgeving van een school is voor het uitvoeren van de werken een goede afstemming met de werking van de fietsstraat en de school noodzakelijk. Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

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).

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

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.

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Gelieve ifv het inplannen van de aanpassing het einde van de werken te melden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bemaling:

1. Bij gebruik van een pomp moeten alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

Woon- en zorgcentrum:

1. De voortgebrachte afvalstoffen (gebruikelijke huishoudelijke en paramedische afvalstoffen) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

2. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De koelinstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlare II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

3. Om hinder te beperken en het rendement te garanderen is het aangewezen de stookinstallatie aan een regelmatig onderhoud te onderwerpen. Conform afdeling 5.43.2. van Vlare II zijn emissiemetingen, voor elk toestel met een vermogen vanaf 300 kW én indien de installatie meer dan 100 bedrijfsuren per jaar in bedrijf is, verplicht. En dit om de vijf jaar ingeval van stook met gasvormige brandstoffen.

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

Om de geluidshinder van de koelinstallaties 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>).

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

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;

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

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

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

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

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

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de 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.

2025_CBS_02619 - OMV_2024010755 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van Woon- en Zorgcentrum "Zorgcampus Glorieux" na het slopen van bestaande gebouwen en het tijdelijk exploiteren van een bronbemaling - met openbaar onderzoek - Sint-Jozefstraat, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024010755

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_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_3D_N_4.pdf	NJDq8bNu8FOopZ0LkbzWYW==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_3D_N_1.pdf	y/IPTXWAru7To9AkFT1iw==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_3D_N_2.pdf	S3LxiFkFBuNMtWtgt5NRQg==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_3D_N_3.pdf	4xuS/MyHz72kM1BVC/0iEA==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_B_1.pdf	KQ3b2pXIIYaaN4jgVEZuJA==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_B_10.pdf	gtWFmpQMY3pRvvtDIWA7Q==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_B_11.pdf	JxYI7Ljvvy0nSg1/vyKVHg==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_B_12.pdf	lq5MiV1WxJsc7JHXC37q9w==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_B_2.pdf	QRS7Di53PozFNonv4mRUaA==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_B_3.pdf	f1gg4iirDWawA7xSBG2Zhg==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_B_4.pdf	3fDm52LdnPlzlhPGUj5P6A==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_B_5.pdf	d0WkkSkNQpdBCxi6WW6hg==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_B_6.pdf	OvhjsthJe9puLqTkwekX5Q==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_B_7.pdf	LoWm3r/mYLI3ko4t31Ub4A==

BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_B_8.pdf	JaSydDuKjESPCa5eBgwFHw==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_B_9.pdf	Ze4HqAYEm1CH2IUW/fVqLw==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_N_1.pdf	3L1DR3/F38u8e7VLKMWz5g==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_N_2.pdf	/rEUzJ6jmCOFxOS81s7YYw==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_N_3.pdf	5jJVLcEg1oxPXy4erID1ig==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_N_4.pdf	5A2Q0gDbwEEZis0xCaZnrA==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_N_5.pdf	1+8yBvA66880Hz86zoohmA==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_N_6.pdf	HRuh2wSjgfZEryQQAi0xUA==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_N_7.pdf	/ex8NuQ/ljBbAO/lqD2yTg==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_N_8.pdf	dgGnDp6OP8WDEFF2sswfcQ==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_G_N_9.pdf	90yz3WUCResf2LVjdU0VuQ==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_I_B.pdf	E++zeMcrxMuT3yFOjXVTmw==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_I_N_1.pdf	Iv7ahKvgeMqq6pkWqw5VuA==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_I_N_2.pdf	gjeZdAlnK1QbJOIGtd1s1w==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_I_N_3.pdf	yIkVoxbk4RXCqTfSFt7z0A==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_L_B.pdf	vfopLI0hYiYeGO3zPR9MSQ==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_L_N.pdf	Iwu8N7PKIcjj8TuDFQzUwQ==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_P_B_1.pdf	JL8infOHYtLCBg03qYiGbQ==

BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_P_B_2.pdf	e3FZR/NDI8T7fuY2mjkOFw==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_P_B_3.pdf	4PMnx7Jq+L3ENraCMclIPg==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_P_N_1.pdf	EhMrGqHnCRKIWbxEqZWalg==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_P_N_2.pdf	YV+fzHcjxS5yc/GVYBMqpQ==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_P_N_3.pdf	v+il+f4Y/KYJcJYH8qD/Rw==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_P_N_4.pdf	RAu1ZND/QRtp3cV7L8Wz9A==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_P_N_5.pdf	oaxlE08XQIE/tJDJ/YsbDA==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_P_N_6.pdf	hd94patm0mVCz2XqcvrBA==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_P_N_7.pdf	voVyfHJy4D5jyzTRnfNEcQ==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_S_N_1.pdf	O1BrIriMzX4ArRJQnMzDrA==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_S_N_10.pdf	fEOtrQj9wUfyL9EF+VFTNA==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_S_N_11.pdf	iNTtvZViYhqaDo9w1k01Nw==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_S_N_12.pdf	FZwWOd1j+766vvfFA4quag==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_S_N_13.pdf	AuuQ079luRgc9QvzjHprpQ==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_S_N_2.pdf	BM8SKLA0CfbpD54jSQRrkW==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_S_N_3.pdf	oFk5q88CjFcybsHp5efwWQ==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_S_N_4.pdf	jWlZCkj+kWwLSDYFOxNRYw==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_S_N_5.pdf	wGr60xfGpmh1rfjfjqliQ==

BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_S_N_6.pdf	UZevAgIVzJMtd1Cfw7If3Q==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_S_N_7.pdf	hshFLnFv5SHpurBJpZOmbw==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_S_N_8.pdf	BmVRVuOv3tAv8gf+muQOjg==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_S_N_9.pdf	NP9DEzmOf9E6GtmJuuxx1g==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_T_B.pdf	MKEy3E95fqY6VJuxaMqEDw==
BA_Bouwen WZC Zorgcampus Glorieux_CARE INVEST nv_T_N.pdf	fm4qtVLDVAyPKVvmjjR+9w==

SBM0433 - site Lourdes - WZC Glorieux

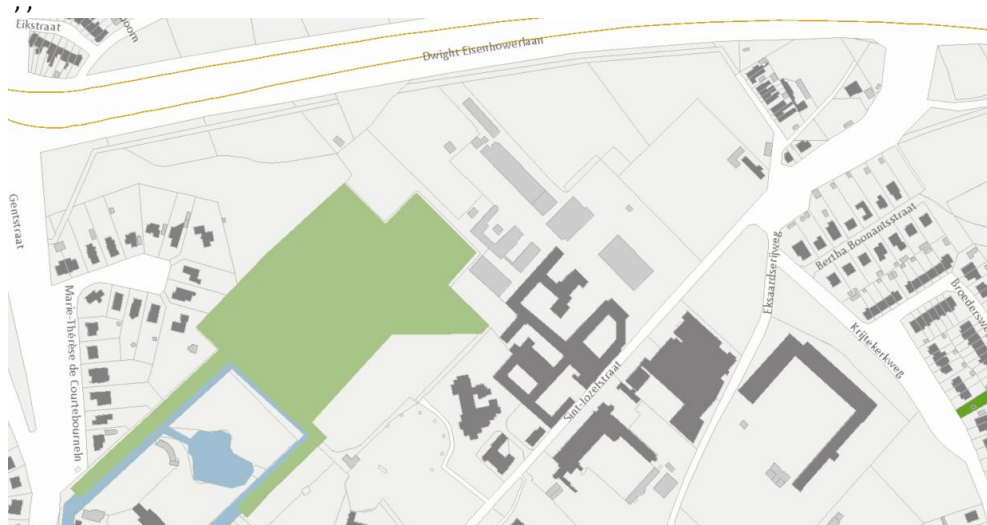
1-4-2021 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0433 - site Lourdes - WZC Glorieux
umpa lumpa
De Foyer vzw



SITUERING

De site is gelegen in Oostakker, nabij het bedevaartsoord en grenzend aan de scholencampus Edugo. De site van de zorgcampus bestaat op vandaag uit een dense en complex bebouwde site, met enerzijds klassiekere kloostergebouwen, en anderzijds een losstaande volumes. Er is een ruimer masterplan in opmaak voor de omgeving, waarvan de gronden verdeeld zijn onder een verschillende eigenaars. De opdracht komt van familie De Chabannes, de projectsite van het woonzorgcentrum vormt er een slechts een klein onderdeel van. Voor dit project werd eerder een vergunningsaanvraag opgemaakt die finaal heeft geleid tot een weigering. Vraag is nu om een specifiek masterplan op te maken om inzicht te krijgen in de toekomstplannen voor deze complexe site van de Broeders.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: opmaak masterplan voor uitbreiding patrimonium voor uitbreiding WZC
- > CONTEXT: masterplan voor complex bebouwde site in groene omgeving aan groenklimate-as

ADVIES

Voor de Kamer wordt een heldere toelichting gegeven. Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Inplantingsmodel

De site heeft een prachtige traditie en geschiedenis, voor de Kwaliteitskamer loont het de moeite om in het vervolgtraject een aantal aspecten verder te onderzoeken. Er moet verder worden nagedacht over het genezen en ontstaan van een nieuw model met groen op de linkerflank van de site, volgens een 'courtyard' model. De Kamer verwijst naar Cambridge, waar courts overgaan in het landschap. De grens tussen de zeer aan elkaar geweven schoolomgeving met religieuze gebouwen gaat mooi over in het landschap. Bijkomend refereert de Kamer naar Residentie Wivina in Dilbeek, waar het bestaande dendriet werd verdergezet, en een relatie wordt aangegaan tussen de verschillende vleugels (bestaande en nieuw) van het complex. De Kwaliteitskamer vraagt meer precisie, evenwichtige relaties moeten ontstaan tussen wat bestaand is en wat nieuw. De aansluitingen tussen bestaand hoofdgebouw en nieuwbouwdelen zonder hellend dak, maar met gelijke kroonlijsten moeten meer precies worden bestudeerd.

2. Volumetrische schakelingen

De campus bestaat uit een complexe schakeling van gebouwen, de Kwaliteitskamer leest in het masterplan een intentie om de eenvoud van de volumes te vergroten, en de meest leesbare volumes zo eenvoudig mogelijk samen te brengen en hierbij de complexiteit van de volumetrie te verbeteren. Niet alleen de volumetrie moet krachtig zijn, ook de architectuur. De bezorgdheid van de Kwaliteitskamer ligt net in de vele wijzigingen, de overgangen van bestaand naar nieuw zijn extreem verregaand. Dat ligt niet enkel aan de opbouw van twee naar drie bouwlagen, eveneens de complexe gevelopbouw draagt hier toe bij. Het onderzoek naar het bestaande zou veel kunnen verhelderen, en een beeld opleveren wat het kan worden. In de geweigerde vergunningsaanvraag zijn de volumes te chaotisch en verbrokkeld, en wordt het beeld erg troebel.

Vandaar de vraag van de Kamer om volume te behouden en sterker te verbouwen binnen het bestaand volume, en daar een nieuw langs volume aan te koppelen. In het puur stedenbouwkundig model, ziet de Kwaliteitskamer potentieel in het behoud van de T ter hoogte van de kapel, met een sterke gevel aan achterzijde die kan worden herdacht. Op bepaalde schema's lijken de dwarsvleugels te worden behouden, echter in de maquette niet. In de bestaande verschijningsvorm wordt een heel eenduidige gevel gevormd. De aansluiting is nog te onduidelijk.

De kwaliteit van de site zit voor de Kamer in de binnenhoven en tuinen, het is daarom een meerwaarde om niet aan te bouwen, bijvoorbeeld ter hoogte van de kapel. Heel wat noodzakelijk programma dient zoveel mogelijk te worden opgenomen in de bestaande gebouwen, bijvoorbeeld aan de achterzijde in het T-vormig volume. Dit kan de mogelijkheid geven om daglicht te voorzien aan twee zijden.

De Kwaliteitskamer stelt de aansluiting op de directeurswoning zelf in vraag, dit is een verbijzondering in het geheel. Ze oppert de directeurswoning lossier te maken in de volumetrie, en de witte volumes in bijvoorbeeld scenario A veel linairder te maken als volume. Dit vraagt verder studiewerk.

3. Beeldwaarde

De site wordt gekenmerkt door vrij sterk en coherent beeld, er zitten kwaliteit in op sereniteit en ingehouden materialiteit. De beeldwaarde in het moodboard komt eerder chaotisch over. De aandacht dient te worden verlegd naar eenvoudige detaillering van lintelen, bogen, raamverdelingen, dorpels,.. in het voorbeeld van Wivina is de dans van de volumetrie met het bestaande erg geslaagd. Het project werd efficiënt ontworpen naar het beheer en het runnen van de omgeving. En een groot aandeel en energie ging naar de verzorgde detaillering en de hoeken. Net daarover gaat de precisie.

In de beelden lijkt de architectonische attitude daarvan los te komen. Dit komt erg dubbel over voor de Kamer, indien het nieuwbouw wil contrasteren dan moet dit volledig gebeuren. In het masterplan leest de Kamer een welvoeglijke houding waar men probeert de zaken verder te zetten, echter in de architectuurtaal zit dat zelfde beeld niet meer. De architectuur zit in de DNA van het project. Bepaalde referenties komen erg generisch over, en liggen vaak in een meer residentiële context waardoor ze minder relevant zijn. De Kwaliteitskamer verwijst naar de Kerkenstudie van de Vlaams Bouwmeester voor het vinden van goede referenties met goede context.

Het eerste deel van het verhaal is erg mooi om te horen, men streeft naar de inbedding van programma in de omgeving. De Kwaliteitskamer is bezorgd over de façade aan straatzijde aan de groenklimaat-as, de vormgeving als genereus gebouw aan straatzijde moet echter nu al worden meegenomen.

Voor de Kwaliteitskamer moet van een wit blad worden vertrokken en stappen achteruit worden gezet. Het heeft weinig zin om een architectuurbeeld gebaseerd op het vorige in een nieuw volume te proberen duwen. Het architectuurontwerp moet eveneens fundamentele stappen achteruit zetten. Indien hier geen rekening mee wordt gehouden zal de timing moeilijk haalbaar worden.

4. Proces

De Kwaliteitskamer maakt zich zorgen over hoe het team straks verder gaat. Op dit moment gaat het over het uitwerken van een nieuwe volumetrie, en niet meer over een aanpassing van een vorig voorstel.

Op een bepaalde manier moet een uitdoof van het bestaande gebouw worden vastgelegd, met in de vergunning een sloopvergunning. De Stad vraagt juridische zekerheid in het kader van de vergunning, de volgende stappen moeten als dwingend kunnen worden meegegeven. In de strategie moet de fasering helder zijn. Het moet helder zijn welke cruciale elementen van het masterplan niet ter discussie staan, de toekomst zal bijkomend nog raad geven en de nodige flexibiliteit vragen. Ook het volume van het Broederhuis vraagt verdere uitspraken.

OPVOLGING

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

De Kwaliteitskamer vraagt het gesprek tijdens een volgende bijeenkomst verder te zetten. Voordien dient in dialoog te worden gegaan met de omgevingsambtenaar en de stedelijke diensten. In de architectuur moeten stappen achteruit worden gezet, niet zozeer in het plan maken, maar ook in de strategie van de omgang met het bestaande.

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



uitsturen verslag naar: edwin, eva, en ook monumentenzorg Karis!

SBM0433 - site Lourdes - WZC Glorieux

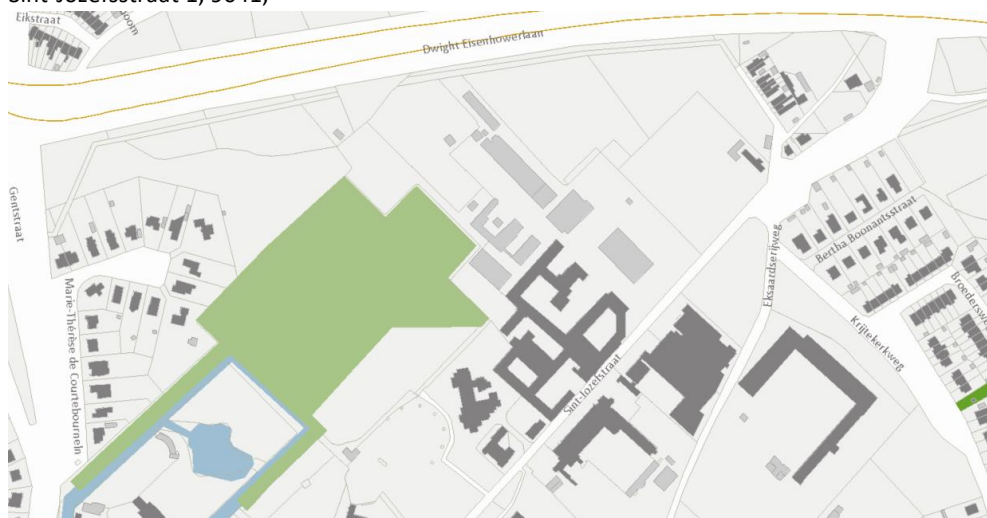
10-6-2021 12:00 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0433 - site Lourdes - WZC Glorieux
umpa lumpa
WZC Glorieux
Sint-Jozefsstraat 1, 9041,



SITUERING

De site is gelegen in Oostakker, nabij het bedevaartsoord en grenzend aan de scholencampus Edugo. De site van de zorgcampus bestaat op vandaag uit een dense en complex bebouwde site, met enerzijds klassiekere kloostergebouwen, en anderzijds een losstaande volumes. Er is een ruimer masterplan in opmaak voor de omgeving, waarvan de gronden verdeeld zijn onder een verschillende eigenaars. De opdracht komt van familie De Chabannes, de projectsite van het woonzorgcentrum vormt er een slechts een klein onderdeel van. Voor dit project werd eerder een vergunningsaanvraag opgemaakt die finaal heeft geleid tot een weigering. Vraag is nu om een specifiek masterplan op te maken om inzicht te krijgen in de toekomstplannen voor deze complexe site van de Broeders. De studie werd eerder voorgelegd op de bijeenkomst van 01/04/21, in het kader van de herwerking wordt het plan opnieuw gepresenteerd.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: opmaak masterplan voor uitbreiding patrimonium voor uitbreiding WZC
- > CONTEXT: masterplan voor complex bebouwde site in groene omgeving aan groenklimate-as

ADVIES

Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Traject

Bij begeleiding en advisering van beeldbepalende projecten, wordt de Kwaliteitskamer idealiter twee maal geconsulteerd. Een eerste maal bij het onderzoek naar het programma, de schikking en inplanting van het programma, en de werking van het project. Hoe groter het project, hoe belangrijker dat dit resulteert in een inrichtingsstudie en -plan. Het gaat tijdens die eerste sessies over de stedenbouwkundige inpassing van architectuur. Tijdens een vervolg dient het te gaan over architecturale uitwerking, detaillering, expressie, geleding, kleur,.. Op de laatste pagina van de presentatie wordt een traject gepresenteerd voor de volgende stappen. Het afkloppen van het minimasterplan/inrichtingsstudie ligt voor, op basis van de presentatie heeft de Kamer weinig vragen op dat niveau.

De Kamer ziet echter in de planning dat men midden dit jaar de vergunningsaanvraag voor het project met architectuuruitwerking wenst in te dienen. De Kwaliteitskamer heeft het gevoel dat op niveau van de architectuur veel suggesties, spectrum en ingrediënten worden aangereikt vanuit de inrichtingsstudie en de lezing van de context. De Kwaliteitskamer mist echter nog een belangrijke stap om richting vergunningsaanvraag te kunnen kijken.

De Kwaliteitskamer wil uitdrukkelijk deze slag niet overslaan en heeft het gevoel dat het ontwerp zelf nog moet aanvatten. Hoe vertalen de componenten van de studie zich in het programma en de zorgcontext? De Kwaliteitskamer wordt geregeld met dit type programma en de grootschaligheid ervan geconfronteerd, dit is het gevolg van de achterliggende economie en beheersmodel. Op het moment dat de architecturale uitwerking wordt vertaald via automatisen kan een blinde vlek ontstaan in alles wat geambieerd wordt op masterplanniveau. Onderzoeksvraag is hoe architectuur een programma kan uitdrukken zonder te hard te institutionaliseren, hoe kan een programma verzoend worden op menselijke schaal. Dan gaat het over vormgeving, geleding, schalen, materialen,.. pure architectuurkwaliteit. Welke heel gerichte keuzes in de architectuur worden gemaakt vb. de aansluitingen tussen bestaand en nieuw en hoe die precies worden vormgegeven. De Kwaliteitskamer benadrukt dat dit tijd vraagt, om hier op te zoeken, te ontwerpen, en te werken. De Kwaliteitskamer is verontrust over het idee dat de bespreking na deze sessie rond zou zijn.

2. Architectuur

De Kwaliteitskamer wil het hebben over de architectuur, er moet verder worden nagedacht welk karakter deze zal hebben. Er worden zwevende volumes gepresenteerd, vraag is of deze geschikt is in een omgeving met voornamelijk volumes met voeten op de grond. De materialisatie, gevelritmiek, opening, kleurgebruik, symmetrie, detaillering en het specifiek karakter,.. zijn in deze zoektocht erg belangrijk.

In de plint wijkt de raamritmiek af van wat er boven staat, de verbinding tussen het nieuw volume en het bestaande krijgt in het beeld nog een zekere abstractie. De schetsen die voorafgaan op p.29 zijn belangrijk in de geleding. Op het moment dat interessante thema's op ooghoogte overboord worden gegoid door met een uniforme plint te werken, dan gaat een deel van het spectrum verloren. De geleding moet voor de Kamer worden doorgedacht tot op het maaiveld. De tuinmuur is dan een ander register die een rol kan spelen in de compositie, en voor rust kan zorgen.

3. Relatie met erfgoed

Het nieuwe zal sowieso aandacht opeisen, de neogotische volumes zijn echter in zijn geheel ontworpen en gebouwd, waarvan de Kamer weinig karakteristieken terugziet in het nieuwe ontwerp. In de omgang met het bestaande ziet de Kamer potentieel hieruit meer inspiratie te halen voor de nieuwe architectuur. De sterke as-werking uit het bestaande om bezoekers te imponeren verdwijnt door de vele chicanes. In het idee van zuiverheid en de verandering van de niveaus is bijvoorbeeld onduidelijk waarom de T achteraan er nog is, het lijkt puur façade. De kwaliteiten van de directeurswoning worden nog niet zeer in beeld gebracht, ook door de inrit achteraan. Voor de Kamer kan de detaillering boven de ramen en de heilige drievuldigheid voor deze plek echt DNA zijn.

De appreciatie voor het neogotische ontbreekt nog, de Kamer zit nog wat op zijn honger. In het hart van de ontwikkeling en de nabijheid van Lourdes lijkt hier meer mee mogelijk. Voor de Kwaliteitskamer is het belangrijk om de presentatie volgende sessie op te zetten vanuit de analyse van het patrimonium, en welke thema's verder worden gezet en geconceptualiseerd. Het is evident om het gebouw uit te leggen vanuit de beheerslogica van de nieuwbouw, maar ook het DNA en de eigenheid van de plek moet worden meegenomen. De historische gevoeligheid dient mee in het achterhoofd te worden gehouden.

4. Woon- en verblijfskwaliteit

De Kamer vraagt ook aandacht voor de woontypologische uitdaging en variatie, welke woon- en verblijfskwaliteit kan aan de bewoners worden geboden. Van belang is verder na te denken over de verhouding private ruimte versus collectief en alles wat daartussen zit. De kapel is fantastisch als collectieve ruimte, de Kamer is benieuwd naar hoe de plint van de gebouwen verder zal worden vormgegeven. De gangen lijken erg minimaal bedacht, als klassieke gangen met ruimtes daarop. De gelegenheden, verbinding tussen privaat en collectief kunnen worden aangegrepen door bijvoorbeeld kleinere informele ontmoetingsruimtes te integreren.

OPVOLGING

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

De Kwaliteitskamer vraagt het gesprek tijdens een volgende bijeenkomst verder te zetten, en meer bepaald dieper in te gaan op de principes die overeind blijven vanuit de inrichtingsstudie, en welke sturen zijn voor de architectuur. De Kamer wenst de bespreking verder te zetten op niveau van de architectuur.

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