



2025_CBS_03634 OMV_2024145256 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden en het exploiteren van een bestaand woonzorgcentrum (Residentie Eau de Gand) - met openbaar onderzoek - Emile Moysonlaan en Wolterslaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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?

DECOTIM NV met als contactadres Guldensporenpark 117 bus a, 9820 Merelbeke en Home Claire VZW met als contactadres Wolterslaan 48-50, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024145256) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 november 2024.

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

- Onderwerp: het uitbreiden en het exploiteren van een bestaand woonzorgcentrum (Residentie Eau de Gand)
- Adres: Emile Moysonlaan 154-158, Wolterslaan 48 en 50-62, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 11 sectie L nrs. 7X4, 7L4, 8N, 9A3, 9D2, 9W en 9N2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 januari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De site uit voorliggende aanvraag grenst aan de Wolterslaan en Emile Moysonlaan, in de wijk Dampoort. De omgeving wordt ten westen van de site gekenmerkt door hoogbouw met sociale huisvesting. Anderzijds, ten oosten van de site, domineren eengezinswoningen, opgebouwd uit 2 à 3 bouwlagen langs de Wolterslaan. Ten zuiden bevindt zich de Schelde. Het pand van de aanvraag betreft het Woonzorgcentrum 'Eau de Gand'. Een eerste volume hiervan bevindt zich aan de Wolterslaan en is opgebouwd uit 3 bouwlagen met een teruggetrokken 4^e bouwlaag. Het tweede volume bevindt zich aan de Emile Moysonlaan en bestaat ook uit 3 bouwlagen met een teruggetrokken 4^e bouwlaag. De volumes behoren toe tot hetzelfde woonzorgcentrum en zijn via de achterliggende buitenruimtes met elkaar verbonden. De 2 hoekpanden Wolterslaan 44-46 maken geen deel uit van de aanvraag.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het uitbreiden en het exploiteren van een bestaand woonzorgcentrum (Residentie Eau de Gand).

Op de site bevindt zich momenteel een woonzorgcentrum Eau de Gand met 54 bedden (gelegen Wolterslaan 48) en 17 assistentiewoningen (gelegen Moysonlaan 154). Beide vleugels hebben een

gemeenschappelijke ondergrondse parking. Het gebouw werd opgeleverd in maart 2020. De panden die zich bevinden op de Wolterslaan 52/54; 56; 58 en de panden te E. Moysonlaan 158/158B

en 156 zijn momenteel woonhuizen en een buurtwinkeltje (Moysonlaan nr 158 - gelijkvloers) en worden in voorliggende aanvraag gesloopt, herbouwd en toegevoegd bij het woonzorgcentrum.

Fasering

Voor de gehele site werd een inrichtingsplan opgemaakt. Fase 1 wordt gekenmerkt door het uitbreiden van het woonzorgcentrum langs de Wolterslaan met 26 bedden om zo tot een woonzorgcentrum te komen van 80 bedden. Dit is het voorwerp van de aanvraag.

In een latere fase (fase 2) zal een aanvraag ingediend worden voor de nieuwbouw en uitbreiding van het woonzorgcentrum zijde Moysonlaan.

Uitbreiding/nieuwbouw Wolterslaan

Het bestaande woonzorgcentrum aan de zijde Wolterslaan wordt uitgebreid door de bestaande bebouwing te slopen en een nieuw bouwvolume te voorzien.

Verbouwingswerken

De panden Wolterslaan 52-62 worden gesloopt. Hierbij worden ook de tuinbergingen van die woningen gesloopt alsook de tuinpaden worden uitgedroogd. Aan de straatzijde wordt een nieuw volume voorzien als uitbreiding van de bestaande vleugel van het woonzorgcentrum. Het nieuwe volume heeft een straatgevelbreedte van 25,32m.

Het nieuw volume bestaat uit 3 bouwlagen met een teruggetrokken 4^e bouwlaag.

Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte 18,0m (loodrecht gemeten op de rooilijn). Op de bovenliggende verdiepingen bedraagt de bouwdiepte 14,0m. Aan de rechterzijde wordt de bouwdiepte beperkt tot 12,0m. Centraal wordt over een lengte van ca. 13,1m een oversteek voorzien van 2,0m in functie van zonnewering. Deze oversteek wordt voorzien binnen de bouwdiepte van 12,0m.

Ter hoogte van de linker aanpalende bedraagt de bouwdiepte 12,64m gemeten langsheen de perceelsgrens en ca. 11,0m loodrecht gemeten op de rooilijn.

De teruggetrokken 4^e bouwlaag wordt 1m teruggetrokken voorzien ten opzichte van de voorgevel en ca. 1,68m t.o.v. de achtergevel aan de linkerzijde. Voor het overige deel van de gevel wordt de 4^e bouwlaag voorzien, gelijk met de achtergevel van de onderliggende verdiepingen.

De bouwdiepte t.o.v. de linker aanpalende wordt afgebouwd tot ca. 10,9m langsheen de perceelsgrens en 9,25m loodrecht gemeten op de rooilijn.

De kroonlijsthoogte bedraagt 9,73m en sluit hiermee aan op de kroonlijst van het bestaande woonzorgcentrum en de kroonlijst van de linker aanpalende. De kroonlijsthoogte van de teruggetrokken 4^e bouwlaag is in totaal 12,55m t.o.v. het vloerpeil en sluit aan op het volume van het bestaande woonzorgcentrum. Ter hoogte van de nieuwe liftkoker zal de bouwhoogte 13,60m zijn. De afstand tot de dichtste perceelsgrens bedraagt 11,2m.

De scheidingsmuur met de linkeraanpalende, Wolterslaan 64 zal opgehoogd worden. 1,20m voorbij de rooilijn wordt de muur opgehoogd met maximaal 2,82m over een diepte van 9,76m. Tussen de bouwdiepte van 10,96m en 12,64m bouwdiepte wordt de muur plaatselijk verhoogd met maximaal 1,65m. Verder op het perceel zal de tuinmuur plaatselijk verlaagd worden over een lengte van 4,7m met een hoogte van 1,22m. Als gevolg van het slopen van enkele diepe bestaande aanbouwen wordt de tuinmuur verder nog verlaagd met maximaal 3,0m.

Het platte dak van de teruggetrokken 4^e bouwlaag wordt aangelegd als een groendak. Er worden 2 hemelwaterputten van 20.000L voorzien. Er wordt geen buffer- of infiltratievoorziening voorzien. Er wordt een nieuwe septische put voorzien van 10.000L.

De gevels worden afgewerkt met gevelsteen (zandkleurig). De teruggetrokken 4^e bouwlaag wordt afgewerkt in betongrijze kleur (leien). Alsook de plint wordt voorzien in betongrijs.

De bestaande tuinafsluitingen tussen de tuinen worden weggenomen zodat 1 grote groenruimte ontstaat. Er worden geen bomen gerooid. Er wordt wel bijkomende waterdoorlatende verharding voorzien (ca. 93m²) als nieuwe opstelplaats voor de brandweer.

Programma

Het programma in dit nieuwbouwvolume bedraagt een woonzorgcentrum met 26 kamers. Hierdoor wordt de vleugel aan de Wolterslaan verder uitgebreid tot in totaal 80 bedden.

De gang wordt voorzien aan de tuinzijde en de kamers aan de straatzijde. De kamers hebben een minimumoppervlakte van 20,0m² en beschikken over een eigen sanitaire cel. Vanuit de bestaande inkom zal ook toegang genomen worden tot het nieuw bouwvolume. Daarnaast is er ook een nieuwe toegang, centraal in het nieuw bouwvolume. Nabij de inkomzone bevindt zich de verpleegpost. Verder is er nog de bar en leefruimte. Op het gelijkvloers worden nog bijkomend 5 kamers voorzien. De nieuwe trappenkoker bevindt zich links op het perceel. Centraal bij de nieuwe leefruimte wordt een nieuwe liftkoker voorzien.

Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich telkens 7 kamers waarvan 6 aan de straatzijde en 1 aan de tuinzijde.

Op de derde verdieping worden 5 bijkomende kamers voorzien.

Sloop

In voorliggende aanvraag wordt wel de sloop van de woningen Moysonlaan 156-158b reeds aangevraagd.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het uitbreiden van een bestaand woonzorgcentrum (Residentie Eau de Gand). Door het bijbouwen van extra kamers en gemeenschappelijke ruimtes zullen er 80 mensen in het woonzorgcentrum kunnen verblijven. In kader van de uitbreiding zullen de technische installaties worden aangepast. De inrichting blijft echter een klasse 3 inrichting.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

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) Dit betreft het lozen van het afvalwater afkomstig van de uitbreiding van het woonzorgcentrum dat gebouwd zal worden. Het gaat hier om afvalwater afkomstig van de extra kamers, badkamers en gemeenschappelijke ruimtes die gebouwd zullen worden alsook de overloop van het regenwater afkomstig van het dakoppervlak van de uitbreiding klasse 3 Verandering	889,42 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het betreft het extra vermogen dat geplaatst zal worden ten gevolge van de uitbreiding van het woonzorgcentrum. Het gaat hier om verplichte installaties om te kunnen voldoen aan de normering betreffende woonzorgcentra. Het gaat om koeling van nieuwe leefruimtes die gebouwd zullen worden en de extra frigo's die in de kamers voorzien moeten worden. klasse 3 Verandering	38,05 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 Dit betreft een extra stookketel die geplaatst zal worden om het volledige gebouw kant Moyson te verwarmen en te voorzien van warm water. klasse 3 Verandering	150 kW
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Bijkomende extra semi-	10,6 kW

	professionele wasmachine in kader van groter aantal residenten klasse 3 Verandering	
49.1.	poliklinieken en woonzorgcentra Het bijkomende aantal bedden dat gerealiseerd wordt door de uitbreiding van het woonzorgcentrum in de Wolterslaan klasse 3 Verandering	26 bedden

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

17.4. | schoonmaakproducten in kleine verpakking | 500 kg

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 09/05/2023 werd door het college van burgemeester en schepenen een melding ongegrond verklaard voor de exploitatie van een woonzorgcentrum (Residentie Eau de Gand). (OMV_2023063253)
- * Op 22/06/2023 werd door het college van burgemeester en schepenen akte genomen voor de exploitatie van een woonzorgcentrum (Residentie Eau de Gand). (OMV_2023068707)
- * Op 14/09/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van functie rusthuis naar een studentenhuisvesting (36 units). (OMV_2022146866)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 13/01/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de benedenverdieping. (Litt. W-12-63)
- * Op 10/03/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een winkelhuis, voorgevel inbegrepen. (Litt. W-5-69)
- * Op 14/09/1970 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden (de voorgevel inbegrepen) van een woonhuis tot een gebouw met 3 appartementen. (Litt. W-15-70)
- * Op 03/07/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het bijbouwen van 2 annexen op de benedenverdieping, na slopen van een bestaande, en het uitvoeren van binnenaanpassingswerken. (KW W-5-72)
- * Op 30/09/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van verbouwings- en aanpassingswerken op het gelijkvloers van een woonhuis. (KW W-14-74)
- * Op 27/12/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel van een woning. (1982/1347)
- * Op 21/08/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een bejaardenhome. (1986/906)
- * Op 06/10/1988 werd een weigering afgeleverd voor het uitbreiden van een bejaardentehuis. ((1988/070 SA) 1988/704)
- * Op 26/05/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de voorgevel en de bovenverdieping. (1992/60030)
- * Op 05/10/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een flat met drie wooneenheden tot acht bejaardenstudio's. (1993/60013)
- * Op 05/10/1995 werd een weigering afgeleverd voor het gedeeltelijk verbouwen van een bejaardentehuis. (1994/60036)
- * Op 21/03/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een flat met drie wooneenheden tot acht bejaardenstudio's. (1995/60204)
- * Op 31/12/1997 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een flatgebouw met 3 wooneenheden tot een bejaardenrusthuis met 8 kamers. (1997/60075)

- * Op 21/01/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van antennes die minder dan 4m uitsteken boven het dak van een flatgebouw (stadsgebouw). (1998/60199)
- * Op 30/03/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een zendinstallatie en bijbehorende antennes op het dak van een flatgebouw. (2000/60035)
- * Op 28/09/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van twee eengezinswoningen tot één eengezinswoning. (2000/60197)
- * Op 16/10/2003 werd een weigering afgeleverd voor het gedeeltelijk verbouwen van een bejaardentehuis. (1996/60049)
- * Op 22/04/2004 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing en uitbreiding van een bejaardentehuis. (2004/60007)
- * Op 14/12/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bejaardentehuis. (2006/60098)
- * Op 16/02/2009 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie van 12 appartementen. (2008/60355)
- * Op 03/03/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van gebouwen en oprichten van assistentiewoningen gekoppeld aan een bestaande rvt. (2010/60292)
- * Op 25/08/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een fabrieksschouw. (2011/60144)
- * Op 25/07/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie van 63 naar 62 wooneenheden. (2013/60084)
- * Op 14/01/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van zonnewering (uitrolbaar) en het plaatsen van windschermen/geluidschermen bij een horecazaak. (2015/02116)
- * Op 28/07/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van gebouwen + fabrieksschouw, en oprichten van een groep assistentiewoningen + sociale dienst + okterspraktijk + sociaal restaurant. (2015/02239)
- * Op 27/04/2017 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van de home Claire. (2017/02038)
- * Op 01/02/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de herbestemming van een vergund gebouw met assistentiewoningen naar een woonzorgcentrum. (2017/02206 Dig)

Handhaving

Wolterslaan 60-62

Op 8 september 1993 werd proces-verbaal van vaststelling opgemaakt onder nummer 66.97.10103/93 voor de uitvoering van volgende werken:

- *Uitbreiden van een bejaardentehuis.*

Op 4 oktober 1994 werd volgend herstel gevorderd:

? *de plaats moet in de oorspronkelijke staat hersteld worden door de zonder vergunning uitgevoerde constructies af te breken.*

Bijkomend kan het volgende worden meegegeven:

Ingevolge het arrest nr. 14/2005 van 19 januari 2005 van het Arbitrage hof kan de wederrechtelijke instandhouding van het stedenbouwmisdrijf buiten de kwetsbare gebieden niet meer strafrechtelijk worden gesanctioneerd.

Het uitvoeren van deze handelingen, werken of wijzigingen zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning is intussen strafrechtelijk verjaard of kan niet binnen een nuttige tijdspanne door de correctionele rechtbank/het hof van beroep worden afgehandeld. De

uitgebrachte herstellvordering kan evenmin nog via een strafrechtelijke procedure worden opgelegd.

De strafrechtelijke verjaringstermijn voor de wederrechtelijke uitvoering van deze werken bedraagt namelijk 5 jaar en de instandhouding van deze werken is op zich niet strafbaar meer in de huidige wetgeving. De toestand wordt daardoor evenwel niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.

Emile Moysonlaan 158:

het pand is een rechtmatige toestand met winkel op het gelijkvloers en 2 woongelegenheden op de bovenverdiepingen.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Geen bezwaar advies van **Departement Zorg afd. preventief gezondheidsbeleid** afgeleverd op 28 februari 2025:

De gevraagde activiteiten zijn medisch milieukundig verenigbaar met de omgeving en de risico's voor mens en milieu worden aanvaardbaar geacht.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 januari 2025 onder ref. 043694-024/SS/2025:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- De draaistralen 11m/15m dienen ook gerespecteerd te worden om de opstelplaats te verlaten en de brandweerweg voorwaarts te kunnen afrijden. Dit is momenteel nog niet ingetekend op de plannen. Deze aanpassing dient nog te worden uitgevoerd.

- De deuren aan het sanitair op het gelijkvloers dienen brandwerende deuren EI1 30 met vrijloopfunctie te zijn. Zoniet, dient een goedgekeurde afwijking op het KB basisnormen te worden voorgelegd op punt 4.4.1.2, voorlaatste lid: "De evacuatie van lokalen of een geheel van lokalen met nachtbezetting gebeurt via evacuatiewegen waarvan de verticale wanden EI 30 en de deuren EI1 30 hebben." en op het BVR ouderenvoorzieningen voor wat betreft punt 4.4.2 (i.c.m.4.4.1): "De binnenwanden van elke evacuatieweg hebben minstens EI 30. De deuren van de lokalen die op die weg uitkomen, hebben minstens EI1 30 of zijn volle houten deuren. Voor nog te ontwerpen inrichtingen moeten de deuren van de kamers, appartementen of andere lokalen die bestemd zijn voor de residenten, uitgerust zijn met deursluiters met vrijloop."

- De toegangsdeur tot de verpleegpost dient een brandwerende deur EI1 30 te zijn (zelfsluitend, bij brand zelfsluitend of met vrijloop).

- De zithoeken, open naar de gangen toe, zijn eveneens afwijkingplichtig. Hiervoor dient zowel een afwijking te worden verkregen op punt 4.4.1.2, voorlaatste lid bijlage 2/1 KB basisnormen: "De evacuatie van lokalen of een geheel van lokalen met nachtbezetting gebeurt via evacuatiewegen waarvan de verticale wanden EI 30 en de deuren EI1 30 hebben.", als op het BVR ouderenvoorzieningen punt 4.4.3 gemeenschappelijke zithoeken (oppervlakte gang + zithoek > 130 m²)

- De beide schuifdeuren ter hoogte van het nieuwe inkomsas dienen voorzien te zijn van break-out beslag.

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

Geen advies van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal afgeleverd op 4 maart 2025

De Vlaamse Waterweg nv is voor dit dossier geen adviesinstantie voor wat betreft de watertoets. Volgens Artikel 3, §2 uit het uitvoeringsbesluit watertoets moet De Vlaamse Waterweg nv enkel om advies worden gevraagd indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd: 1° opgenomen is op de advieskaart watertoets; 2° en/of betrekking heeft op de oprichting of het herbouwen van boven- of ondergrondse constructies of de aanleg of heraanleg van verhardingen, met een oppervlakte van meer dan 1 hectare indien het project afwatert naar een bevaarbare waterloop; 3° en/of geheel of gedeeltelijk gelegen is : a) binnen de bedding van een bevaarbare of onbevaarbare waterloop; b) op minder dan 50 meter afstand van de kruin van de talud van bestaande of geplande bevaarbare waterlopen. Geen van bovenstaande voorwaarden is voor dit dossier van toepassing.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. 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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 06/12/2024 met referentienummer ID 31568 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

ID nota: 31568: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/31568>

4.6. Milieugerelateerde wetgeving

Afval

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

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³
- residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³
- infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m³.

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

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

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

Stofemissies

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

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

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

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv – Afd. Regio West. 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 perceel is momenteel bebouwd.

5.2 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.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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.

5.3 Hemelwater

Het bestaande woonzorgcentrum wordt uitgebreid waardoor de plaatsing van een hemelwaterput verplicht is. De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 391,72m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 39172 l.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Er worden 24 entiteiten aangesloten op de hemelwaterput. Er wordt een hemelwaterput van 40000l geplaatst. Er mag voor elke kamer 30m² in mindering gebracht worden van de afwaterende oppervlakte. Hierdoor is het niet meer nodig om een overloop te voorzien vanaf de hemelwaterput naar een bovengrondse infiltratievoorziening.

Aangezien het dak van de woning aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

5.4 Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Er worden geen bomen of waardevol groen verwijderd bij de aangevraagde uitbreidingswerken.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast is er uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen door het exploiteren van stookinstallaties. Stikstofemissies tijdens de aanlegfase zijn beperkt. Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 januari 2025 tot en met 19 februari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **geen** bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Advies van team stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2024145256, betreft het uitbreiden en het exploiteren van een bestaand woonzorgcentrum (Residentie Eau de Gand), door DECOTIM nv en Home Claire vzw, gelegen te Emile Moysonlaan 154 -158, 154-158, Wolterslaan 48, 48-50-62 en 50-62, 9000 Gent.

Dit project kent een lange historiek, werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 11/05/2023 en 07/12/2023. Nadien was er verdere afstemming via email over updates in het ontwerp, tot een gunstig advies werd bekomen van Team Stadsbouwmeester.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert sterk de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Het project werd in zijn totaliteit bijgestuurd.

Er ligt een project voor dat zowel volumetrisch, planmatig als architecturaal contextueel en verzorgd is opgebouwd. Voor de bewoners wordt een planfiguur opgebouwd met kwaliteiten, weg van het louter institutionele. Er is gezocht naar aandacht voor lichten en zichten, verblijf en rustmomenten met verschillende perspectieven, en met aandacht voor zowel de tuin als de zijde van de straat. Architecturaal wordt voor een verzorgde en massieve baksteenarchitectuur geopteerd, die zich gepast opbouwt naar detaillering en kleurstelling naar de omgeving Wolterslaan en Moysonlaan.

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

De adviezen van de Kwaliteitskamer zijn bijgevoegd als bijlage.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INRICHTINGSPLAN

In voortraject werd aangestuurd op het opmaken van een inrichtingsplan voor de volledige site. Er werd hiervoor een traject doorlopen samen met dienst Stedenbouw en Kwaliteitskamer waarin de bebouwingsmogelijkheden (volumes, bouwdieptes, kroonlijsthoogte, aanzet architectuur, ...) binnen de projectsite werden onderzocht en vastgelegd in een globaal inrichtingsplan. Het traject en het inrichtingsplan doet uitspraken over de volumes, bouwdieptes, en -hoogtes aan de zijde Moysonlaan en Wolterslaan. Het inrichtingsplan maakt daarom integraal deel uit van deze omgevingsaanvraag. Dit inrichtingsplan wordt gebruikt als kader voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de voorliggende aanvraag alsook voor toekomstige aanvragen.

Het inrichtingsplan en de werken zijn opgevat in 2 fasen:

Fase 1: de uitbreiding van het woonzorgcentrum langsheen de Wolterslaan wordt een uitbreiding met 26 woonzorgkamers voorzien met bijhorende circulatie, leefruimtes, sanitair, verpleegpost, technische ruimtes.

Fase 2: een uitbreiding langsheen de Moysonlaan zal de exacte invulling en bestemming nog verder uitgewerkt worden. Deze uitbreiding kan functies zoals kinderdagverblijf, woonzorgkamers, assistentiewoningen bevatten. De bestaande zorgflats (Moysonlaan) blijven (deels) behouden.

In de voorliggende aanvraag wordt enkel de sloop en nieuwbouw van het volume aan de zijde Wolterslaan aangevraagd alsook de sloop van het bestaand volume aan de Moysonlaan. De nieuwbouw aan de Moysonlaan is niet het voorwerp van de aanvraag. Ongeacht de invulling van de nieuwbouw Moysonlaan (fase 2), kan het woonzorgcentrum met de uitbreiding langsheen de Wolterslaan (fase 1) volledig autonoom functioneren.

SLOOP

In voorliggende aanvraag worden 2 grondgebonden woningen gesloopt aan de Moysonlaan en 4 grondgebonden woningen aan de Wolterslaan. Het is niet gebruikelijk om een sloop toe te staan zonder dat het nieuw bouwvolume wordt aangevraagd. Echter is er hier wel een inrichtingsplan dat een nieuw bouwvolume voorziet in een latere fase en als verdere uitbreiding van het woonzorgcentrum.

In deze voorliggende vraag is het irrelevant om na te gaan of het gaat om 'te beschermen eengezinswoning' of niet omdat het nieuw bouwvolume zal gebruikt worden voor het onderbrengen van gemeenschapsvoorziening, namelijk woonzorgcentrum. Dit betekent ook dat voor de te slopen woningen aan de Moysonlaan, conform het inrichtingsplan, een nieuwe of uitbreiding van de bestaande gemeenschapsvoorziening moet komen. Omwille van de aanwezigheid van het inrichtingsplan kan er uitzonderlijk akkoord gegaan worden met het slopen van het volume zonder in deze zelfde aanvraag een nieuw bouwvolume te voorzien.

VOLUME

De site bevindt zich in het gewone weefsel van de kernstad. In deze context is de basisschaal van toepassing. Het voorgestelde volume voorziet 3 volwaardige bouwlagen met een deels teruggetrokken 4^e bouwlaag. Hiermee wordt aangesloten op het bestaande volume van het woonzorgcentrum aan de rechterzijde. De kroonlijsthoogte sluit aan op de kroonlijsthoogte van de linker- en rechter aanpalende. Door het toevoegen van een deels teruggetrokken 4^e bouwlaag moet de scheidingsmuur met de linker aanpalende plaatselijk verhoogd worden. Deze verhoging bevindt zich voornamelijk ter hoogte van de dakverdieping van de linker aanpalende waardoor de ruimtelijke impact beperkt blijft.

Het ontwerp houdt voldoende rekening met de bouwdiepte van de linker aanpalende. Het nieuw bouwvolume houdt afstand t.o.v. de linker perceelsgrens. Tot slot is het positief dat de tuinmuur met de linker aanpalende wordt verlaagd na het slopen van de bestaande aanbouwen. Hierdoor krijgen de tuinen meer licht en lucht.

Het nieuw bouwvolume houdt voldoende rekening met het gabarit van de linker aanpalende en sluit rechts aan op het bestaande volume van het woonzorgcentrum. Hierdoor kan de uitbreiding van het woonzorgcentrum naadloos aansluiten op het bestaande woonzorgcentrum en kan de bestaande gang doorgetrokken worden. Het bouwvolume wordt gunstig geadviseerd.

PROGRAMMA

Het voorgestelde volume voorziet een uitbreiding van het woonzorgcentrum met 26 kamers. Deze zijn minimaal 20m² groot en voorzien van een eigen sanitair. De leefruimte met bar bevindt zich op het gelijkvloers die uitzicht geeft op de groene buitenruimte. De uitbreiding van dit woonzorgcentrum op deze plaats is ruimtelijk inpasbaar.

MOBILITEIT

Voorliggende aanvraag betreft de uitbreiding van een woonzorgcentrum met 26 bedden om zo tot 80 bedden te komen. De site bevat ook nog 17 assistentiewoningen gelegen aan Emile Moysonlaan. Al deze bedden gebruiken een gemeenschappelijke parkeercapaciteit die deels ondergronds, deels bovengronds gelegen is. Er zijn 25 bestaande autoparkeerplaatsen, die allemaal ondergronds voorzien zijn. Het aantal bestaande fietsparkeerplaatsen is niet gekend. Er zijn minimaal bestaande fietsparkeerplaatsen bovengronds.

Voorbespreking met Mobiliteitsbedrijf voorziet deze elementen:

- Er worden geen extra autoparkeerplaatsen voorzien.
- op basis van de aanwezigheidscijfers die ze zelf aanhalen kunnen we akkoord gaan met 60-tal fietsparkeerplaatsen.
- fietsparkeerplaatsen in kelder is ok. Is ook al zo in bestaande toestand en ze worden goed gebruikt.

Er werd een inrichtingsstudie opgemaakt. Voorliggende aanvraag betreft nu enkel fase 1. Fase 2 wordt later aangevraagd en zal eigen mobiliteitsnoden opvangen.

Bereikbaarheid

De projectsite is gelegen binnen stedelijk weefsel net buiten R40, met voldoende kwalitatieve looproutes naar voorzieningen en haltes openbaar vervoer. De site is bijgevolg goed bereikbaar te voet. Het perceel is gelegen vlak aan een stadsregionale fietsroute die connectie maakt naar zowel station Dampoort als Station GSP. Vlakbij is ook de lokale fietsroute Forelstraat die directe connectie maakt met het stadscentrum. De inrit voor de fietsparkeerplaatsen gebeurt via Emile Moysonlaan. Bijgevolg is de site goed bereikbaar met de fiets. Het perceel is ook goed bereikbaar met collectief vervoer omwille van de nabijheid van station Dampoort (1,3km - 4min fietsen – 15min wandelen), halte Minneplein op 100m, lijn 16 met haluurfrequentie naar Gent Zuid en op 250m een halte Vlaamse kaai. Verder is er ook nog lijn 34 met haluurfrequentie naar Gent Dampoort en Gent-Sint-Pieters. Binnen de 400m is er een enorm groot aanbod van deelwagens. Meerdere aanbieders (Cambio, Dégage).

Er is een goede bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer aangezien de site op 200m van de R40 is gelegen.

Parkeren

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. Er zijn echter geen specifieke parkeerrichtlijnen voor woonzorgcentra of assistentiewoningen. Er staat uitdrukkelijk vermeld dat afwijken van de parkeerrichtlijnen mogelijk is in geval van aangepaste woningen voorzien voor mensen met beperkte mobiliteit.

De aanvrager voorziet een berekening van het benodigd aantal fietsparkeerplaatsen op basis van de (beperkte) mobiliteitsnood van bewoners en de modal split van de werknemers. Er is ook rekening gehouden met overlappende noden van personeel door shiftwerking. De gebruikte data zijn aannemelijk. Het resultaat van de berekeningen is dat er nood is aan 16 fietsparkeerplaatsen. Er werd ook een robuustheidsfactor ingebouwd door te berekenen hoeveel fietsparkeerplaatsen noodzakelijk zouden zijn indien 50% van het personeel met de fiets naar het werk komt. In dat geval ontstaat er een nood van 20 fietsparkeerplaatsen. Dergelijk aantal lijkt realistisch en aan te sluiten bij de mobiliteitsdoelstellingen van de stad. Er worden 60 fietsparkeerplaatsen voorzien (48 ondergronds en 12 bovengronds). Dat wil zeggen dat er nog 40 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers beschikbaar zijn. Indien de fietsparkeerrichtlijn van de stad Gent inzake kamerwoningen zou toegepast worden, zou 97 kamers een nood van 19 fietsparkeerplaatsen vragen. Het voorziene aantal fietsparkeerplaatsen volstaat dus ruim. Het aantal van 60 fietsparkeerplaatsen werd ook zo afgesproken met het Mobiliteitsbedrijf in vooroverleg.

Op basis van de maximale bezetting van personeel (zoals meegeleverd als bijlage) en een modal split van 38% autogebruik is er een nood aan 11 autoparkeerplaatsen voor personeel. Indien de richtlijn van stad Gent inzake aantal bezoekersparkeerplaatsen voor wonen wordt toegepast zou er in de groene zone minimaal 10 autoparkeerplaatsen moeten voorzien worden voor 97 wooneenheden. Gezien het hier over kamerwoningen gaat zal dit mogelijks nog een overschatting zijn. Er zijn in het project 25 autoparkeerplaatsen voorzien, dus dergelijk aantal volstaat in ieder geval zeker om de parkeernood van het project op te vangen. Het behoud van 25 autoparkeerplaatsen werd ook zo afgesproken met het Mobiliteitsbedrijf in vooroverleg.

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.

Inrichting 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, het type fietsenstalling, de afmetingen van de fietsenberging en de bijkomende comforteisen.

48 fietsparkeerplaatsen zijn ondergronds voorzien. Deze zijn bereikbaar met een helling die gedeeld wordt met autoverkeer. Het is niet duidelijk over welke hellingspercentage de helling beschikt. Er is een lift aanwezig, maar de afmetingen zijn niet meegegeeld. Deze omstandigheden zijn niet ideaal, of zijn op zijn minst niet perfect beoordeelbaar. Het gaat echter over een beperkt aantal autoparkeerplaatsen, waardoor het verkeersveiligheidsrisico van mengen van fiets en auto op een helling eerder beperkt is. Er wordt ook aangegeven dat de huidige ondergrondse fietsenstalling door fietsers goed gebruikt wordt en dat de fietsenstalling een rechtstreekse aansluiting geeft op omkleedcabines. Er zijn ook geen structurele wijzigingen voorzien in de zone in of boven de bestaande ondergrondse parking. Het is dus aanvaardbaar dat de bestaande locatie voor fietsenstalling verder gebruikt wordt met de uitbreiding van het aantal fietsparkeerplaatsen.

Er worden hoog-laag fietsenstallingen voorzien en fietsenstallingen voor buitenmaatse fietsen. Deze laatste stallingen bedragen 15% van het aantal fietsenstallingen. Dit voldoet volledig aan de richtlijnen.

De voorziene afmetingen voor zowel standaardfietsen als buitenmaatse fietsen voldoen aan de richtlijnen. De vrije hoogte is niet te beoordelen.

Minimaal 48 fietsparkeerplaatsen zijn overdekt en afsluitbaar. Het is niet te beoordelen of de ruimte voldoende verlicht is en voorzien van oplaadpunten voor elektrische fietsen.

Inrichting autoparking

De bestaande autoparking lijkt vlot toegankelijk en voldoende ruim uitgevoerd. De voorziene herschikking i.f.v. de fietsparkeerplaatsen lijkt geen enkele negatieve impact te hebben op de werking van de autoparking.

Toegankelijkheid voor bezoekers

Er werd op 27 juni 2024 via mail toegelicht dat de ondergrondse parking beschikt over toegangscontrole om te vermijden dat iedereen zo maar binnen kan. Er wordt gewerkt met een codeklavier. De frequente bezoekers krijgen deze code. Eenmalige bezoekers kunnen aanbellen en vragen om de poort te openen.

Vanuit mobiliteitspunt wordt de aanvraag gunstig geadviseerd.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen (pmd, papier en karton, batterijen en accu's, KGA, glas, textielafval, afgedankte apparatuur, folies,...) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent.

Het huishoudelijk afvalwater (3876,33 m³/jaar) wordt geloosd in de openbare riolering. Fecaal water passeert voor het lozen via een septische put.

De inrichting geeft aan conform artikel 5.49.0.4§2.3 van Vlarem II gebruik te maken van milieuvriendelijke stoffen en goed huismeesterschap en volgende maatregelen op dit moment en ook na de uitbreiding te nemen:

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

Dit wordt als opmerking opgenomen.

Aspect geluid

Om geluidshinder te beperken werden volgende maatregelen getroffen voor de bestaande inrichting:

- De buitenunits van de aircotoestellen bevinden zich in de tuin van het woonzorgcentrum tussen twee vleugels van het eigen gebouw in.
 - Er werd gekozen voor toestellen waarvan de geluidsproductie tot een minimum beperkt blijft.
 - De toestellen voor de grootkeuken bevinden zich in de ondergrondse parkeergarage en de pulsie en extractie van deze toestellen wordt gepositioneerd in functie van het beperken van de impact op de omgeving.
 - De hoogspanningscabine en de stookplaats bevinden zich op kelderniveau.
 - De wasplaat bevindt zich gedeeltelijk op kelderniveau en gedeeltelijk centraal op gelijkvloers midden in het gebouw.
- Er zijn geen klachten met betrekking tot geluidshinder gekend.

Bij de uitbreiding zullen extra technische zones zo veel mogelijk binnen het beschermd volume voorzien worden. De nieuwe buitenunits van de airco-installatie worden ingekapseld tussen 3 akoestische wanden en op ongeveer 6 m van de dichtstbijzijnde bewoning op het nieuwe dak van de uitbreiding opgesteld. De buitenunits zullen maximaal 50 dB produceren.

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

Aspect Lucht

Stookinstallaties

Bij de huidige exploitatie zijn 2 stookketels voorzien met thermisch ingangsvermogen van resp. 461 kW en 152,1 kW. Naar aanleiding van de uitbreiding wordt een extra stooktoestel op gas in gebruik genomen. Het vermogen van dit laatste toestel wordt gelijkaardig ingeschat aan het toestel van 152,1 kW. In de aanvraag was het vermogen van de toestellen afgerond. Na overleg met de aanvrager hierover, wordt het totaal nominaal thermisch ingangsvermogen ambtshalve gecorrigeerd naar 765,2 kW ($461 + 2 \times 152,1$ kW).

Conform hoofdstuk artikel 5.43.2.23 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 stoken met gasvormige brandstoffen. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Op de stookinstallatie met vermogen van 461 kW werden nog geen emissiemetingen uitgevoerd. Ter staving van de naleving, wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat het meetverslag van de emissiemetingen van de stookinstallatie, conform artikel 5.43.2.23 van VLAREM II, binnen een termijn van 3 maanden na het verlenen van de vergunning bezorgd moet worden aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent met vermelding van het dossiernummer OMV_2024145256.

Voor centrale stooktoestellen (gebruikt voor de verwarming van de gebouwen en optioneel voor de aanmaak van warm verbruikswater) zijn de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm

verbruikswater van kracht. Dit betekent dat er door een erkende technicus tweejaarlijks een onderhoud/controle en vierjaarlijks een verwarmingsaudit (nadat het toestel vijf jaar in gebruik is) dient uitgevoerd te worden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Airco-installaties en koeltoestellen

In de extra koelinstallaties wordt natuurlijk koelmiddel (R290 en R600A) gebruikt. Als koelmiddel in de extra airconditioninginstallatie wordt R32 (type HKF) gebruikt. Het mogelijk gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) moet nagegaan worden.

Alle koelinstallaties en airconditioninginstallaties dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

Bovenstaande elementen worden als opmerking opgenomen.

Aspect energie

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

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

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

Aspect gecoördineerde milieuvoorwaarden

Emissiemetingen

Binnen een termijn van 3 maanden na het verlenen van de vergunning dient het meetverslag van de emissiemetingen van de stookinstallatie (461 kW) worden bezorgd aan de Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de Stad Gent met vermelding van het dossiernummer OMV_2024145256.

Deze voorwaarde blijft behouden.

Opslag gevaarlijke producten

Alle vaten en bussen met gevaarlijke producten moeten ingekuipt zijn. Dit betekent dat ze ofwel in een ruimte moeten staan die in zijn geheel een vloeistofdichte inkuiping vormt door het aanbrengen van een coating op de vloer en gecoate voldoende hoge randen ofwel moeten de bussen of vaten op een lekbak staan (rooster met een vloeistofdichte bak onder, bvb. in metaal).

Deze voorwaarde blijft behouden.

CONCLUSIE

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

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):

- 20231207_DO_KK_SBM0593_WZC_Wolterslaan_Eau_de_Gand.docx.pdf (deel van de beslissing)
- 20230511_DO_KK_SBM0593_BP_WZC_Wolterslaan_Eau_De_Gand.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024145256_lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het uitbreiden en het exploiteren van een bestaand woonzorgcentrum (Residentie Eau de Gand) aan DECOTIM nv (O.N.:0535660526) en Home Claire vzw (O.N.:0451774728) gelegen te Emile Moysonlaan 154-158, Wolterslaan 48 en 50-62, 9000 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Residentie Eau de Gand met inrichtingsnummer 20230505-0024 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) Dit betreft het lozen van het afvalwater afkomstig van de uitbreiding van het woonzorgcentrum dat gebouwd zal worden. Het gaat hier om afvalwater afkomstig van de extra kamers, badkamers en gemeenschappelijke ruimtes die gebouwd zullen worden alsook de overloop van het regenwater afkomstig van het dakoppervlak van de uitbreiding Verandering	889,42 m ³ /jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het	38,05 kW

	betref het extra vermogen dat geplaatst zal worden ten gevolge van de uitbreiding van het woonzorgcentrum. Het gaat hier om verplichte installaties om te kunnen voldoen aan de normering betreffende woonzorgcentra. Het gaat om koeling van nieuwe leefruimtes die gebouwd zullen worden en de extra frigo's die in de kamers voorzien moeten worden. Verandering	
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 Dit betreft een extra stookketel die geplaatst zal worden om het volledige gebouw kant Moyson te verwarmen en te voorzien van warm water. Verandering	152,1 kW
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Bijkomende extra semi-professionele wasmachine in kader van groter aantal residenten Verandering	10,6 kW
49.1.	poliklinieken en woonzorgcentra Het bijkomende aantal bedden dat gerealiseerd wordt door de uitbreiding van het woonzorgcentrum in de Wolterslaan Verandering	26 bedden

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20230505-0024) is:

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 m³/jaar) Dit betreft de totale hoeveelheid water die per jaar geloosd zal worden, enerzijds afkomstig van het reeds bestaande gebouw klasse 3	3876,33 m³/jaar
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Dit betreft het totale vermogen van de koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioninginstallaties van het reeds bestaande gebouw samen met de uitbreiding die gebouwd zal worden. klasse 3	91,74 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is	500 kg

	tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l schoonmaakproducten in kleine verpakking klasse 3	
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 De bestaande stookinstallatie (461 + 152,1 kW) blijft behouden en zal volledig gekoppeld worden om het bestaande gebouw alsook de uitbreiding in de Wolterslaan te verwarmen en te voorzien van sanitair warm water. Hierbij wordt een bijkomende stookplaats gebouwd met een stooktoestel (ca. 152,1 kW) dat zowel het bestaande gebouw in de Moysonlaan zal warmen en voorzien van warm water, alsook de uitbreiding in de Moysonlaan zal verwarmen en voeden met sanitair warm water. klasse 3	765,2 kW
46.1°b)	wasserijen, volledig of gedeeltelijk gelegen in een gebied ander dan een industriegebied (van 5 kW tot en met 100 kW) Totale geïnstalleerde totale drijfkracht van de wasmachines en droogkasten nodig voor de uitbating van het woonzorgcentrum, bestaande toestellen samen met bijkomende toestellen nodig voor de uitbating van de grotere instelling klasse 3	30,6 kW
49.1.	poliklinieken en woonzorgcentra Totale aantal bedden dat gerealiseerd zal zijn na de uitbreiding van het bestaande woonzorgcentrum in de Wolterlaan met het volume dat in de Wolterslaan wordt bijgebouwd. klasse 3	80 bedden

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende geactualiseerde milieuvoorwaarden zijn van toepassing op de inrichting:

Emissiemetingen

Binnen een termijn van 3 maanden na het verlenen van de vergunning dient het meetverslag van de emissiemetingen van de stookinstallatie (461 kW) worden bezorgd aan de Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de Stad Gent met vermelding van het dossiernummer OMV_2024145256.

Opslag gevaarlijke producten

Alle vaten en bussen met gevaarlijke producten moeten ingekuipt zijn. Dit betekent dat ze ofwel in een ruimte moeten staan die in zijn geheel een vloeistofdichte inkuiping vormt door het aanbrengen van een coating op de vloer en gecoate voldoende hoge randen ofwel moeten de bussen of vaten op een lekbak staan (rooster met een vloeistofdichte bak onder, bvb. in metaal).

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

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

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 januari 2025 met kenmerk 043694-024/SS/2025).

Bijzondere aandachtspunten:

- *De draaistralen 11m/15m dienen ook gerespecteerd te worden om de opstelplaats te verlaten en de brandweerweg voorwaarts te kunnen afrijden. Dit is momenteel nog niet ingetekend op de plannen. Deze aanpassing dient nog te worden uitgevoerd.*
- *De deuren aan het sanitair op het gelijkvloers dienen brandwerende deuren EI1 30 met vrijloofunctie te zijn. Zoniet, dient een goedgekeurde afwijking op het KB basisnormen te worden voorgelegd op punt 4.4.1.2, voorlaatste lid: "De evacuatie van lokalen of een geheel van lokalen met nachtbezetting gebeurt via evacuatiewegen waarvan de verticale wanden EI 30 en de deuren EI1 30 hebben." en op het BVR ouderenvoorzieningen voor wat betreft punt 4.4.2 (i.c.m.4.4.1): "De binnenwanden van elke evacuatieweg hebben minstens EI 30. De deuren van de lokalen die op die weg uitkomen, hebben minstens EI1 30 of zijn volle houten deuren. Voor nog te ontwerpen inrichtingen moeten de deuren van de kamers, appartementen of andere lokalen die bestemd zijn voor de residenten, uitgerust zijn met deursluiters met vrijloop."*
- *De toegangsdeur tot de verpleegpost dient een brandwerende deur EI1 30 te zijn (zelfsluitend, bij brand zelfsluitend of met vrijloop).*
- *De zithoeken, open naar de gangen toe, zijn eveneens afwijkingsplichtig. Hiervoor dient zowel een afwijking te worden verkregen op punt 4.4.1.2, voorlaatste lid bijlage 2/1 KB basisnormen: "De evacuatie van lokalen of een geheel van lokalen met nachtbezetting gebeurt via evacuatiewegen waarvan de verticale wanden EI 30 en de deuren EI1 30 hebben.", als op het BVR ouderenvoorzieningen punt 4.4.3 gemeenschappelijke zithoeken (oppervlakte gang + zithoek > 130 m²)*
- *De beide schuifdeuren ter hoogte van het nieuwe inkomsgas dienen voorzien te zijn van break-out beslag.*

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

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 50 cm (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.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 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

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

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

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

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

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

Openbaar domein:

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

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

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

Oprit

Oprit in de Wolterslaan (voormalig huisnummer 58) moet door de wegendienst verwijderd worden.

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.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

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.

Afval

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

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.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein:

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

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

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

Het is niet toegestaan om als bouwheer zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit in de Wolterslaan 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

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot pluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Bouwlijn

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt.

Afval

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

Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

Gebruik van milieuvriendelijke stoffen

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

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

Geluid

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

Stookinstallaties

Voor centrale stooktoestellen (gebruikt voor de verwarming van de gebouwen en optioneel voor de aanmaak van warm verbruikswater) zijn de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater van kracht. Dit betekent dat er door een erkende technicus tweejaarlijks een onderhoud/controle en vierjaarlijks een verwarmingsaudit (nadat het toestel vijf jaar in gebruik is) dient uitgevoerd te worden.

Voor het toestel van 461 kW zijn emissiemetingen verplicht, om de vijf jaar.

Koelinstallaties

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. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende aircoenergiedeskundige overeenkomstig VLAREL.

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>.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

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

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

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn 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 vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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_03634 - OMV_2024145256 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden en het exploiteren van een bestaand woonzorgcentrum (Residentie Eau de Gand) - met openbaar onderzoek - Emile Moysonlaan en Wolterslaan, 9000 Gent - Vergunning

SBM0593 - WZC - Wolterslaan - site Eau de Gand

7-12-2023 08:45 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOONTeam Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM SBM0593 - WZC - Wolterslaan - site Eau de Gand
ONTWERPER Durv Architecten
OPDRACHTGEVER Eau de gand – Curavi - Aldea
LIGGING Wolterslaan 48, 9000, Gent



SITUERING

De projectsite is gelegen aan de Wolterslaan, een straat met een bijzonder hoge visuele waarde. Het project is al enige tijd lopende, waarbij door Dienst Stedenbouw gevraagd werd een inrichtingsstudie op te maken. Door de bouwheer werden een aantal panden aan de Wolterslaan en Moysonlaan opgekocht om het programma uit te breiden. De achterzijde van de huidige gebouwen grenst aan een groot sociaal huisvestingscomplex dat zich in het binnengebied inbreidt.

Het project werd eerder voorgelegd op 11/05/2023, met het advies het programma te herdenken en te vertrekken vanaf de haalbaarheid van de site zelf. Het project werd bijgesteld en gaat uit van een uitbreiding van het woonzorgcentrum aan de Wolterslaan en uitbreiding van de assistentiewoningen aan de Moysonlaan.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: nieuwbouw WZC
- > CONTEXT: omgeving met hoge beeldwaarde - erfgoed

ADVIES

Tijdens de vorige sessie was een van de belangrijkste bedenkingen dat het programma te hoog was, waardoor het stedenbouwkundig niet motiveerbaar was omwille van een te grote bouwdiepte, te hoog en te dicht bij de burens. Ook de achterliggende intentie van het woonzorgcentrum voor het functioneren was niet helder.

De Wolterslaan is een typerende woonstraat met mooie huizen. Onderzoeksvraag was hoe hier een gebouw kan worden toegevoegd, en hoe het nieuwe volume zich dient te verhouden tot het bestaande horizontaal balkvormig gebouw en de huizen in de Wolterslaan. Het conflict lag bijkomend in de horizontale opbouw van het gebouw vanuit het functioneren (bestaffing en werkorganisatie), maar ook hoe het gebouw zich presenteert in de omgeving.

Op basis van huidige presentatie zijn voor de Kwaliteitskamer volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verdere aanpassing of verfijning ervan:

1. Organisatie van het volume aan Wolterslaan

De Kamer voelt nog steeds de worsteling, in het plan wordt het horizontaal model van het bestaande gebouw functioneel doorgetrokken. De vermindering in het programma om het stedenbouwkundig inpasbaar te maken lijkt opgelost. Het gaat bijgevolg over de gestalte van het gebouw. De uitgangspunten voor de vraag van bewoners met kamers aan straatzijde omwille van de levendigheid zijn duidelijk.

Eenvoud zal volgens de Kamer de beoogde kwaliteit explicieter maken. Bijvoorbeeld op het plan van de verdiepingen, naast de functionaliteit moet ook de zorg primeren. En bijgevolg hoe specifieke kwalitatieve plekken toevoegen die meer zijn als een gang met kamers, zodat bewoners daar eenvoudig naartoe kunnen.

Op het plan worden deze aan de zuidkant voorgesteld, maar ook aan de noordkant een ingesloten hoekje. Het plan is daardoor vrij complex, omdat het niet kiest. Er wordt volgens de Kamer beter resoluter gekozen voor kamers aan de straatzijde en salon/ontmoetingsruimte aan de noordzijde.

Dat kan bovendien voor een boeiende overgang zorgen tussen bestaand en nieuw, het is onduidelijk in het plan waar de overgang zich bevindt. De overgang vormt aanleiding in het ontwerp voor een bijzonder moment.

De Kamer vraagt naar de kwaliteit die wordt beoogd vanuit een bierviltsschets. Bijvoorbeeld: kamers aan het noorden, een gang met salon en een duidelijke overgang tussen oud en nieuw. In het voorstel is een interne gesloten verspringende gang, terwijl dat een plek kan zijn met licht.

Wordt het gebouw lineair doorgetrokken of wordt er iets naastgezet. Het voorstel doet beide, waardoor de beoogde kwaliteit onduidelijk wordt.

2. Volumetrie

De voorgestelde volumetrie is ingewikkeld en vrij duur, met verspringingen in het gevelvlak en in de 3d. De impact van de volumetrie en trappen ten aanzien van de burens is niet duidelijk.

Het gaat daarbij niet louter over het achtergevelbeeld, maar wel over de volumetrie.

Het plan is ingewikkeld maar het volume is dat ook, dat is niet evident voor de lezing van de gebruikers, maar ook voor de lezing van buitenaf. Het is bovendien erg duur bouwen, want de verspringingen vragen veel structuur, veel gevel en opstaande daken. De platte daken zullen bovendien niet worden ingezet als dakterrassen, en ze verhinderen het zicht op de tuin want

bewoners zullen uitkijken op het dak in plaats van de tuin.

De Kamer adviseert bijgevolg een minder complex en meer eenvoudig volume, om op basis van vereenvoudiging tot evenveel kamers te komen. Indien de bovenste bouwlaag minder diep is kan hier volgens Dienst Stedenbouw mogelijks op vier bouwlagen worden gewerkt. Maar dit moet vanuit de maquette en 3d worden verantwoord. Inkijk bij de burens moet maximaal worden vermeden.

Er moet worden gezocht naar een manier om het volume inpasbaar te maken, de Kamer vraagt een eenvoudiger en duidelijker plan, dat de intenties uitdrukt en niet uitgaat van oplossingen van kwesties. Dat vraagt een zoektocht en herschikking. De achterzijde moet kloeker en eenvoudiger.

De Kamer is nog niet overtuigd van de schuine afwerking ten aanzien van de burens. ze adviseert te starten met de kamers aan het noorden.

3. Architectuur

Onderzoeksvraag is bijgevolg welk verschijning mogelijk zal zijn aan straatzijde, geen evidente architectuuruitdaging. De gevel moet helder zijn, als een woongebouw met veel kamers, geritmeerd en veel ramen. Ter hoogte van de plint moet een voordeur.

De Kamer verwijst naar de Art Deco woningen in de straat, waar de bijzonderheden een mooie uitdrukking krijgen in de architectuur. De thema's kunnen op een eenvoudige manier worden opgenomen.

De straat wordt gekenmerkt door de bakstenen gevels, en de buur is een rood bakstenen gebouw. Onderzoeksvraag is wat daarnaast moet komen. Er zal een ander plan zijn en dus een andere gevel. Er moet worden gezocht naar gradiënten en overgangen. Vanuit het schema van de gevel, de Kamer adviseert daarnaast te zoeken naar relevante referenties en van daaruit kwaliteiten te benoemen.

4. Gebouw Bond Moysonlaan

Ook voor het andere volume moet dezelfde redenering worden toegepast, zowel inzake volumetrie als in organisatie. In eerste fase werden 3 bouwlagen met teruggetrokken laag ten aanzien van de buur gebouwd. Doorgaans is de vraag om gebouwen contextueel in te passen. Met het voorliggend voorstel wordt het geheel en de contextualiteit volgens de Kamer vreemd. De Kamer stelt de getrapte afbouw naar de Roos in vraag. Uitdaging daarbij is wel de achterzijde, de bouwdiepte is beperkt. Van daaruit moet verder worden onderzocht wat volumetrisch kan.

De Kamer adviseert in het nieuw deel een duidelijke entree aan straatzijde te maken, waardoor de vluchtweg kan worden verbreed. En de entree op de zijkant te elimineren, want deze is weinig leesbaar en kwalitatief.

5. Tussenzone

De kwaliteit van de tussenzone tussen de gebouwen is erg onduidelijk, de verbinding is vreemd. Bovendien zit daar de sleuf naar de ondergrondse parking en de fietsenstalling werd niet op het plan getekend. De vis-a-vis met de sleuf wringt met het programma op het maaiveld.

De Kamer vraagt de verbinding tussen bestaand en nieuw verder te bestuderen, ze is nog te functioneel ingetekend. De intenties en kwaliteiten ervan zijn niet helder, deze vraagt meer

utispraken, bijvoorbeeld kan er mee worden ingezet op vergroening en landschappelijke aankleding. De fietsenstallingen worden beter elders gepositioneerd. Op de doorsteek en canyon moet verder worden gezocht inzake kwaliteit.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verder onderzoek. Het is positief dat het programma werd bijgesteld, maar de volumetrie en intenties moeten duidelijker in de volumetrie en in de planmatige organisatie naar voor komen. Het plan en de volumetrie moeten eenvoudiger. Dat geldt voor beide gebouwen.

De Kamer wil het gesprek graag verder zetten tijdens een vervolgssessie met aanzet richting de architectuur, afspraken kunnen gemaakt worden met Team Stadsbouwmeester en Dienst Stedenbouw.

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.

SBM0593 -

BP_WZC_Wolterslaan_Eau_de_Gand

11-5-2023 09:45 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOONTeam Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM SBM0593 - BP_WZC_Wolterslaan_Eau_de_Gand
ONTWERPER Durv Architecten
OPDRACHTGEVER Eau de gand – Curavi - Aldea
LIGGING



SITUERING

De projectsite is gelegen aan de Wolterslaan, een straat met een bijzonder hoge visuele waarde. Het project is al enige tijd lopende, waarbij door Dienst Stedenbouw gevraagd werd een inrichtingsstudie op te maken. Door de bouwheer werden een aantal panden aan de Wolterslaan en Moysonlaan opgekocht om het programma uit te breiden. De achterzijde van de huidige gebouwen grenst aan een groot sociaal huisvestingscomplex dat zich in het binnengebied inbreidt.

Het project gaat uit van een uitbreiding van het woonzorgcentrum aan de Wolterslaan en een nieuwbouw kinderdagverblijf aan de Moysonlaan.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: nieuwbouw WZC
- > CONTEXT: omgeving met hoge beeldwaarde - erfgoed

ADVIES

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

1. Algemeen

De Kwaliteitskamer streeft naar advisering op twee momenten in het proces naar een bouwproject. Een eerste maal bij de inpassing van de volumetrie, inplantingsstudie en stedenbouwkundige inpassing, en een tweede keer voor bespreking van de architectuur.

2. Stedenbouwkundige inpassing.

Vanuit de context rond de Wolterslaan valt dat de woningen een kleine korrel hebben.

Daarnaast zijn grotere volumes ingeschoven, zoals de hoogbouw met sociale huisvesting, het Scheldeoord,... de grote korrel is specifiek voor die zones vastgelegd.

De Kamer heeft het gevoel dat de grote logica wordt doorgezet over de kleinere percelen, en daardoor nog groter wordt, maar daardoor de karakteristieken van het weefsel van de panden vergeet. Dat heeft te maken met de schaal van het volume en uit zich op een aantal punten:

- De bouwdiepte is te groot, zeer expliciet door de achterbouw, en nefast voor de kwaliteit van de tuinzone.
- De aangebouwde historische achterbouwen zijn niet het precedent om dat verder te zetten. De voorgestelde achterbouw is te hoog en te fors.
- Bouwhoogte: de Kamer is vaak pleitvoerder om hoger te bouwen. Maar ziet op deze plek geen basis voor een teruggetrokken vijfde bouwlaag. Ze draagt enkel bij tot de schaalvergroting van de schaalvergroting.
- Door deze bovendien in overlap te zetten vergroot het complex nog meer, het project is het moment voor een herschaling.
- Ook aan de Moysonlaan wordt een niet logische schaalvergroting voorgesteld door de vernauwing van de straat ten aanzien van het Scheldeoord.
- Daardoor zal het perceel met daarop De roos geprankt zitten tussen een groot project.

Volumetrisch klopt het voorstel niet, het plan gaat uit van een gang met kamers aan de straatzijde, en een gang met kamers aan de tuin. De ontmoetingsfunctie wordt diep in de tuin ingepast. Deze functie moet volgens de Kamer samen met de personeelsruimtes die er als penthouse boven staan, in de sokkel van het gebouw worden opgelost.

Volgens de Kamer is de stedenbouwkundige enveloppe te groot, het programma is bijgevolg te zwaar voor de site. Indien het programma kan worden ingeperkt zal moeten worden nagedacht over hoe het aanvaardbaar programma kan worden geschikt.

De ontwerpogave voor de Kamer ligt in het maken van een zorghuis, naast het bestaande WZC. De Kamer refereert naar het project Korenbloem in Kortrijk van Sergison Bates, waar een volume van 5-6 bouwlagen wordt opgebouwd met een 10-tal kamers per verdiep. Deze vormen samen een entiteit die boven elkaar wordt herhaald. In de stad oogt het als een groot stedelijk huis, dat niet horizontaal is. Inzet van personeel en beheer werden mee opgenomen in het ontwerp.

3. Maximalisatie in stedenbouwkundig bestaand weefsel

De Wolterslaan wordt gekenmerkt door mooie interbellumwoningen, met 26 panden op de inventaris bouwkundig erfgoed. De straat heeft veel kwaliteiten. Uitzondering vandaag is de plek van het huidig WZC. Onderzoeksvraag is waarin een voordeel ligt voor de stad, het voorstel is te hoog en te diep. Vijf bouwlagen op deze plek is een maximalisatie en is voor de straat een groot probleem. De straat heeft kwaliteiten die niet worden meegenomen. Er wordt een lang gebouw gemaakt, maar het idee was dat dat woningen waren. De opbouw moet dus anders.

4. Redenering omkeren

De presentatie vertrekt vanaf de opbouw van het volume, maar moet eveneens vanuit het programma worden beredeneerd.

Vaak gaan bewoners niet meer naar buiten, de gang is daarom een belangrijke verblijfsruimte om te ontmoeten en verblijven. Indien daar geen relatie met buiten of voldoende daglicht wordt aan geschakeld is de verblijfskwaliteit beperkt. Er moet meer gedacht worden vanuit een kwalitatieve woonomgeving, die mee het plan en de volumetrie kan opbouwen. Een gang met aan twee zijden kamers is niet meer van deze tijd.

Ook in de buitenruimte ligt volgens de Kamer een opgave hoe deze kan worden ingezet voor het programma, zowel voor de leef-, woon- en werkkwaliteit van de verschillende gebruikers.

5. Boombesparend ontwerpen

In het voorstel wordt de zone voor hoofd- en bijgebouwen en de tuinzone verduidelijkt, maar het project gaat uit van bouwen in de tuinzone, waardoor het boombesparend en onthardend ontwerpen in gedrang komt.

Bomen zullen moeten verdwijnen, wat een erg gevoelig punt is voor de Stad. De Stad zet in op ontharding, schaduw, infiltratiemogelijkheden om te voldoen aan de klimaatdoelstellingen.

6. Collectiviteit

Het project wordt ingeschakeld in het stedelijk weefsel, waardoor programmatisch veel bij elkaar komt. Dat kan een voordeel zijn in functie van programmatische kruisbestuivingen. Bijvoorbeeld is volgens de Kamer met een kinderdagverblijf een interessante wisselwerking mogelijk. Echter dat hangt samen met de stedenbouwkundige inpassing en volumestudie. Onduidelijk is hoe de bestaande en nieuwe collectieve ruimtes elkaar kunnen versterken. De Kamer vraagt verder na te denken over verbindingen, om te zoeken naar harmonieuze meerwaarde. Het gaat over leefkwaliteit, beweging en interactie, wat voor ouderen en de doelgroep enorm belangrijk is.

7. Typologie

Typologisch wordt een model met gang en kamers voorgesteld. De Kamer wijst op de nood aan nieuwe typologieën in de zorg sinds de pandemie. De Kwaliteitskamer vraagt het onderzoek naar de schakeling van de kamers op te starten, en de uitdaging van de plint en inpassing van de collectieve ruimtes op te nemen.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verder onderzoek. De Kamer adviseert de redenering om te draaien, er moet worden vertrokken vanaf het terrein zelf. Het programma moet aangepast worden op wat mogelijk is op de site, anders kan geen vergunning worden verleend of kunnen bezwaarschriften het project tegenhouden. De inpassing in de site vraagt een expliciet andere opbouw, daarnaast wordt gevraagd om meer verblijfskwaliteit en collectiviteit te vinden en af te stappen van het model met gangen en kamers. De haalbaarheid ervan moet door de bouwheer zelf gebeuren. Indien een haalbaar project kan worden gemaakt op de site ligt uitdaging in hoe een typologisch nieuwe zorgwoning te maken, een verlengde van het bestaande zal niet mogelijk zijn.

De Kamer wil het gesprek graag verder zetten tijdens een vervolgsessie, afspraken kunnen gemaakt worden met Team Stadsbouwmeester en Dienst Stedenbouw.

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.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024145256

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_aldea_T_N_04.pdf	nDWjFDb/ZRJODd7bngPfug==
BA_aldea_T_N_01_02_03.pdf	qvyPLYDSJZzLW1rctIJ9w==
BA_aldea_T_B_04.pdf	ACgraEwXDpGGziTFBorOJg==
BA_aldea_T_B_01_02_03.pdf	MwQe4NIs5NNGDdPcYJ6t/g==
BA_aldea_S_N_DD.pdf	d0W8aE55ZzsyH/o1ps5hA==
BA_aldea_S_N_CC.pdf	1GhG1nuzEhf7pdklbfVaQ==
BA_aldea_S_B_DD.pdf	3JcOugkfcPQNrWJFh/oGpQ==
BA_aldea_S_B_CC.pdf	ngMMR+oxhWZJldGskWkHYg==
BA_aldea_P_N_03.pdf	YBoKXWYpz+KpfTVhqzJ7SQ==
BA_aldea_P_N_02.pdf	h5UQn0rqVqyZth1yQuNHvA==
BA_aldea_P_N_01.pdf	WE5qheneU8tJf6X8rUBHuw==
BA_aldea_P_N_00.pdf	ERnld1PRWv0dSquXwc16Qw==
BA_aldea_P_N_-01_riolering.pdf	HuBtTfqplIndc+L5aYfeQIg==
BA_aldea_P_N_-01_fundering.pdf	gN1fwK95wSZPJjHHwFbMhQ==

BA_aldea_P_N_-01_fundering_volledige site.pdf	U3VVAn6HZMDfg5aUk2lVqQ==
BA_aldea_P_B_03.pdf	6eM/es+5MBZ6YtK1pMTzqQ==
BA_aldea_P_B_02.pdf	YDShClyeBTT0+zdl+qaZQA==
BA_aldea_P_B_01.pdf	+11lb4rZF/7mV9dHT0Rx7g==
BA_aldea_P_B_00.pdf	lIALU2p01yg/ocZK8iDhbg==
BA_aldea_P_B_-01_riolering.pdf	NgM+Wc17iHrEPGg+JM+XFG==
BA_aldea_P_B_-01_fundering.pdf	EVW4Mxetjssc87NQ6FJMGA==
BA_aldea_P_B_-01_fundering_volledige site.pdf	6rqxuKpQpL5fHC7DUBO4jw==
BA_aldea_L_N_01.pdf	mYCeZUcRvLpPi3FD4mrmjQ==
BA_aldea_L_B_01.pdf	ilXSdJJCKZ1VNx/gkdRIXQ==
BA_aldea_I_N_01.pdf	vF3+SQ2o324XGZru1P1PAw==
BA_aldea_I_B_01.pdf	HYvANqOpSHu/OtSmhX5zgQ==
BA_aldea_G_N_VG_wolterslaan.pdf	A2YZ9km+50+iVAHljD77MA==
BA_aldea_G_N_AG_wolterslaan.pdf	jshpcNtPg0yOx1tanjLC1g==
BA_aldea_G_B_VG_wolterslaan.pdf	xIQ49Zvzf+OUJSY0uGtllw==
BA_aldea_G_B_AG_wolterslaan.pdf	yZF6/ZPQHsND1RpEugRBwA==