

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Omgevingsgebied Oost-Vlaanderen
Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90
9000 Gent
e-mailadres:
gop.ovl.omgeving@vlaanderen.be

www.omgevingvlaanderen.be

BESLUIT VAN DE GEWESTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET PROJECT “ARW – LEIE TE GENT – RENOVATIE KAAIMUUR PREDIKHERENLEI”.

Dossiernummer : OMV_2024115549 – PIV2
Onze ref.: 10.00/44021/1356453.1.DIG
Inrichtingsnummer: 20241106-0034

De aanvraag ingediend door De Vlaamse Waterweg met als adres Guldensporenpark 105 te 9820 Merelbeke, werd verzonden op 22 november 2024 en vervuldigd op 23 december 2024.

De aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna VCRO), het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

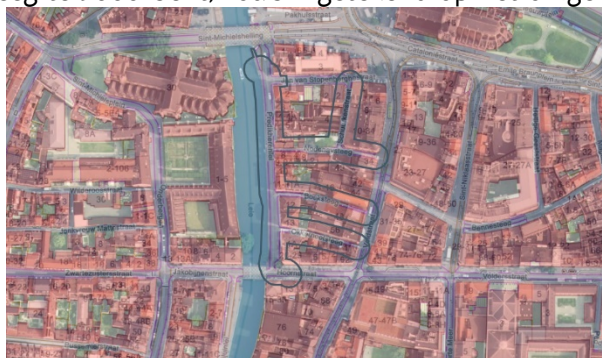
Voor de aanvraag in kwestie is de gewestelijke omgevingsambtenaar bevoegd om de beslissing te nemen omdat het een aanvraag betreft die moet behandeld worden volgens de gewone vergunningsprocedure maar niet moet voorgelegd worden aan de gewestelijke omgevingsvergunningscommissie.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 21 januari 2025.

De aanvraag heeft voor de stedenbouwkundige handelingen betrekking op terreinen gelegen Predikherenlei, Okkernootsteeg, Veldstraat, Hoornstraat, Nodenaysteeg, Schuurkenstraat, Boeksteeg, Jan van Stopenberghestraat en Sint-Michielselling te 9000 Gent, zoals ingetekend op het omgevingsloket onder situering:



De aanvraag heeft voor de ingedeelde inrichtingen en/of activiteiten betrekking op een terrein gelegen Predikherenlei, Jan van Stopenberghestraat, Okkernootsteeg, Veldstraat, Hoornstraat, Nodenaysteeg, Schuurkenstraat en Boeksteeg te 9000 Gent, zoals ingetekend op het omgevingsloket onder situering:



Het betreft een aanvraag voor het renoveren van een kaaimuur met de aanleg van een steiger en de heraanleg van openbaar domein (met rioleringswerken) in het centrum van de stad Gent tussen de Sint-Michielsbrug en Predikherenbrug. Voor de werken is een bemaling vereist.

De aanvraag valt onder punt 5°a van de lijst van de Vlaamse projecten vastgesteld in toepassing van artikel 2 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning met name

“aanvragen met betrekking tot de natte en droge infrastructuur met openbaar karakter van: waterwegen en onbevaarbare waterlopen van de eerste categorie en aanvragen met betrekking tot bruggen over en tunnels onder die waterwegen en waterlopen, met uitzondering van aanvragen die louter een lozing, overstort of watercaptatiepunt in die waterwegen en waterlopen voorzien”.

De aanvraag omvat de volgende stedenbouwkundige handelingen:

<i>Planaanduiding</i>	<i>Stedenbouwkundige handeling (+ type)</i>	<i>Beknorte beschrijving</i>
SLOOP	Slopen of verwijderen	Het slopen van de aanwezige kasseien en vervangen door nieuwe verharding. Het betreft volgende straten en oppervlaktes: - Jan Van Stopenberghestraat: 423 m - Nodenaysteeg: 14m - Okkernootsteeg: 27m - Hoornstraat: 102m
KAAIMUUR	Verbouwen/Wijzigen Infrastructuur	Renovatie van de kaaimuur tussen de Sint-Michielsheiling en de Hoornstraat (lengte +/- 188m) Hierbij worden er palen doorheen de kaaimuur voorzien, die verankerd worden met een

		gewapende betonnen kopbalk. Het uitzicht en de historische elementen worden zo optimaal mogelijk behouden.
STEIGER	Nieuwbouw of aanleggen	Aanleg van een steiger als openbare aanmeerplaats voor recreanten. Deze is 10m lang en 1,6m breed en wordt parallel met de kaaimuur voorzien, en zal toegankelijk zijn via de bestaande trappen in de kaaimuur. Deze bestaat uit een stalen frame op buispalen en een dek uit houten planken.

Gezien de aanvrager tevens de beheerder is van de aanpalende waterloop is het vrijstellingenbesluit eveneens van toepassing in de vijf meter brede strook langs de waterloop. Voor een aantal elementen in het dossier geldt een vrijstelling van vergunningsplicht:

- Het gedeeltelijk opbreken van verhardingen die niet opgenomen zijn in de inventaris van onroerend erfgoed, ten behoeve van het inrichten van plantvakken. Dit is vrijgesteld van vergunning overeenkomstig artikel 13.2 van het Vrijstellingenbesluit. Langs de Predikherenlei wordt er voor een aandeel van ca. 190m aan groenvakken voorzien, in de Jan Van Stopenberghestraat wordt er voor ca. 67m voorzien.
- Onderhoudswerken aan het openbaar domein: het geheel of gedeeltelijk wijzigen van verharding, uitgezonderd de kasseistroken. Dit is vrijgesteld van vergunning overeenkomstig artikel 10 2° van het Vrijstellingenbesluit.
- Het aanleggen van riolering en de heraanleg van de lozingspunten. Dit is vrijgesteld van vergunning overeenkomstig artikel 10 5° van het Vrijstellingenbesluit.

De aanvraag voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (iioa) omvat een tijdelijke bemaling.

De aanvraag omvat voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

rubriek	klasse	omschrijving	Totale hoeveelheid + eenheid
3.4.2°	2	Lozing van bemalingswater dat gevaarlijke stoffen bevat, vermeld in bijlage 2C, in concentraties hoger dan het IC, van meer dan 2 m /h tot en met 100 m /h.	14 m /uur
3.6.3.2°	2	Afvalwaterzuiveringsinstallaties voor de behandeling van bedrijfsafvalwater van 5 tot 50 m /h met aanhorigheden	14 m /uur
53.2.2°a)	3	Grondwaterwinning (bemaling), met een jaardebiet minder dan 30.000 m /jaar.	18.379 m /jaar

OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG EN DE BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

De aanvraag situeert zich in de Predikherenlei en aangrenzende stegen in het centrum van Gent, tussen de Hoornstraat en de brug aan de Sint-Michielsheiling. Het project bevindt zich in het historisch, toeristisch en landschappelijk waardevol deel van de stad. De betreffende kaaimuur is hier een landschappelijk beeldbepalend element.

De aangrenzende stegen omvatten:

- Okkernootsteeg

- Boeksteeg
- Nodenaysteeg
- Jan van Stopenberghestraat
- Schuurkenstraat

De Predikherenlei is gelegen langs de Leie, tegenover de achtergevels van het Predikherenklooster en in het verlengde van de Gras- en Korenlei. De straat wordt gekenmerkt door diverse statige herenhuizen. De projectzone bevindt zich in autovrij gebied en grenst aan één van de winkelgebieden in Gent. De stegen maken de verbinding tussen de Predikherenlei en de Veldstraat.

Langs de kaaimuren van de Predikherenlei zijn natuurstenen muren te zien, versierd met gietijzeren balustrades. De leuning is origineel vanaf de Sint-Michielselling tot en met Predikherenlei 12, versierd met leeuwenkopjes. Vanaf Predikherenlei 13 tot de Hoornstraat zijn het geen originele leuningen en zijn de leeuwenkopjes niet meer aanwezig.

Stad Gent en FARYS plannen met deze aanvraag een integrale heraanleg te doen van de riolering in de Predikherenlei, inclusief achterliggende stegen. Naast de riolering wordt ook de wegenis heraangelegd en zal De Vlaamse Waterweg de kaaimuur renoveren/stabiliseren. Bijkomend wordt er aan de zijde van de Sint-Michielselling een openbare steiger gebouwd dewelke bereikbaar zal zijn door middel van de reeds bestaande trap in de kaaimuur op deze locatie. Om een perfecte aansluiting met de openbare ruimte van de Graslei te bekomen, wordt de kaaimuur in aanloop van de steiger verlaagd.

De huidige kaaimuur aan de Predikherenlei vertoont tussen de Sint-Michielselling en de Hoornstraat grote tekenen van instabiliteit; de kaaimuur helt naar voren, er zijn verzakkingen, etc. De bestaande kaaimuur is van het type gewichtsmuur, en wordt verondersteld te bestaan uit metselwerk met een natuurstenen afwerking. Onder de gewichtsmuur zit er origineel een houten platform met houten funderingspalen dat dienst doet als fundering. Maar dit platform is al oud (levensduur > 100 jaar) en begint te rotten. Hierdoor is de stabiliteit van de bestaande kaaimuur niet meer gegarandeerd en dringt een renovatie zich op.

De nieuwe kaaimuur komt op exact dezelfde plaats als de bestaande kaaimuur, met uitzondering van een nieuwe verlaagde zone. Deze verlaagde zone is gelokaliseerd tussen de twee trappenpartijen aan de Sint-Michielselling. De bestaande kaaimuur wordt verstevigd door middel van VHP-LR groutpalen (very high pressure grouting – lost rod methode) en een ongewapende groutblok. Het concept van de renovatie bestaat erin om VHP LR palen te boren doorheen de kaaimuur. Deze palen zullen de functie van de (rotte) houten funderingsvloer overnemen. Er wordt gewerkt met 1 verticale paal en 1 gehelde paal (8° tov verticaal of 1/7,12), zodoende dat het horizontaal evenwicht wordt verzekerd. De palen worden met een as op as afstand van 3m geplaatst, zodat er mogelijkheden zijn tijdens uitvoering om te schuiven met de paal inplanting (bv. als men op de geplande paalinplanting een houten paal tegenkomt, of als het metselwerk niet toelaat om een paal in te boren). Deze palen worden verankerd in een gewapende betonnen kopbalk (=‘kesp’). Deze kesp wordt voorzien met een beperkte breedte, zodat er ruimte is voor de natuursteenblokken als parement. De verticale groutpalen dienen zo geplaatst te worden dat deze de natuursteenblokken niet snijden. De kesp wordt met chemische ankers verankerd in het metselwerk.

Er kan, stabiliteit technisch, niet meer gerekend worden op de huidige fundering van de kaaimuur. Dit heeft niet enkel effect op de kaaimuur, maar ook op de stabiliteit van de huizen aan de Predikherenlei. Omwille van deze reden is het diepe ondergronds groutblok noodzakelijk, deze doet dienst als vervanging van het houten platform en ervoor zorgt dat de verticale vervormingen binnen de perken blijven. Het finale uitzicht van de kaaimuur zal zijn zoals oorspronkelijk. De ingrepen zijn allen ondergronds. Het draagvlak zal bekleed zijn met natuurstenen en de deksteen wordt teruggeplaatst. De bestaande gietijzeren leuning langsheen de kaaimuur van de Predikherenlei zal omzichtig

opgebroken worden en na renovatie worden teruggeplaatst. Enkel in de zone waar de kaaimuur zal worden verlaagd, is geen leuning meer nodig. De originele leuning met leeuwenkopjes die hier verdwijnt zal verplaatst worden naar de zone met nieuwere leuning (Predikherenlei 13 – Hoornstraat).

De steiger wordt gebouwd als openbare aanmeerplaats. Deze heeft tot doel om voor recreanten een plaats te voorzien om kort aan te meren, of om hun kano/kajak/SUP-board/... te water te laten of uit het water te halen. De steiger is 10m lang en 1,6m breed en wordt parallel met de kaaimuur voorzien en bestaat uit een stalen frame op stalen buispalen in de grond. Het dek zelf wordt afgewerkt met houten planken en aanmeerbolders. De te verwachten gebruiksfrequentie is een tiental ongemotoriseerde vaartuigen (kano/kajak/...) per dag tijdens de zomer die hier even aanmeren om in het centrum te kunnen verpozen of als tewaterlatingplek voor buurtbewoners. Tijdens de wintermaanden wordt verwacht dat de gebruiksfrequentie veel lager zal zijn. Langdurig aanmeren en overnachten is niet toegestaan op deze locatie.

Binnen het projectgebied bevinden zich op verschillende plaatsen kasseien. Deze worden verwijderd en vervangen door nieuwe verharding bestaande uit platinen. Dit zal de belevingswaarde vergroten en zorgen voor een versterking van het historisch beeld van de projectzone alsook zorgen voor een verbeterde toegankelijkheid. Er worden binnen de projectzone verschillende nieuwe plantvakken ingericht. Langsheen de Predikherenlei wordt er voor een aandeel van ca. 190m aan groenvakken voorzien. In de Jan Van Stopenberghestraat wordt er voor ca. 67m aan groenvakken voorzien. In het groenvak op de hoek van de Predikherenlei en de Jan Van Stopenberghestraat (kant Sint-Michielsbrug) wordt een nieuwe boom aangeplant. In lijn met de groenvakken worden er eveneens fietsstallingen voorzien in de Predikherenlei en de Jan Van Stopenberghestraat. Deze worden ter hoogte van de gevels van de woningen geplaatst, zodanig er een obstakelvrije weg van minimum 4m breedte behouden blijft. Het ontwerp van de groenvakken en de fietsenstallingen werd afgestemd op de toegangen van de woningen. Naast de Sint-Michielsbrug en ter hoogte van de Hoornstraat worden zitbanken voorzien, wat de belevingswaarde verder versterkt.

Er dient voor het totale projectgebied ca. 3720m² verharding opengebroken te worden in functie van rioleringswerken. Hierbij worden er bemalingswerken uitgevoerd voor de aanleg van verschillende rioleringsstrengen. In de Predikherenlei wordt het vuilwater van de woningen aangesloten op een nieuw (gemengde) vuilwaterriolering. De zijstraten van de Predikherenlei sluiten gemengd aan op de riolering. Hierbij zijn er bemalingswerken nodig voor de aanleg van verschillende rioleringsstrengen in de Predikherenlei, Hoornstraat, Okkernootsteeg, Boeksteeg, Nodenaysteeg en Schuurkenstraat. De werkzaamheden bestaan uit ca. 440 m sleufbemaling. Het maximale debiet bedraagt ca. 327 m³/dag. Het totale op te pompen volume bedraagt 18.379 m³ met een bemalingsduur van ca. 305 dagen. Er werden concentraties vastgesteld boven het huidige indelingscriterium en de geldende toetsingsnormen voor oppervlaktewater voor de parameters arseen en fosfor. Er worden lozingsnormen aangevraagd voor de lozing van het bemalingswater op oppervlaktewater. Om rekening te houden met eventuele vertragingen en stilstanden tussen de verschillende fases wordt de vergunning voor de ingedeelde inrichting aangevraagd voor 2 jaar. De bemaling zelf zal echter niet zo lang duren.

Andere zoneringsgegevens:

De aanvraag

- is gelegen aan de Leie, een bevaarbare waterloop in het beheer van de aanvrager.
- ligt in de buffer van Unesco werelderfgoed 'Belfort, lakenhal en Mammelokker'.
- ligt in de historische Stadkern Gent, een vastgesteld archeologische zone/archeologisch erfgoed.
- grenst aan enkele beschermde monumenten:
 - Stadswoning
 - Sint-Michielsbrug

- Burgerhuis in classicerende barok
- Neoclassicistisch hoekhuis
- Elektrisch onderstation ontworpen door J.A. De Bondt
- 2 Stadswoningen in traditionele stijl
- grenst met een kleine overlap aan het beschermde (cultuurhistorisch) landschap 'Graslei en Korenlei' en het beschermde stadsgezicht 'Graslei en Korenlei'. De kasseien van de Graslei zijn beschermd, maar dit project voorziet geen werken aan deze kasseien.
- ligt niet in de omgeving van speciale beschermingszones of VEN-gebied.
- heeft geen Seveso-bedrijven binnen een straal van 1,5 km.
- is gelegen in de nabijheid van diverse onderwijsinstellingen.

DE PLANOLOGISCHE LIGGING

BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG EN DE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN MET BETREKKING TOT DE AANVRAAG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het **origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone** (KB 14 september 1977) gelegen in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. + 6.1.2.3. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

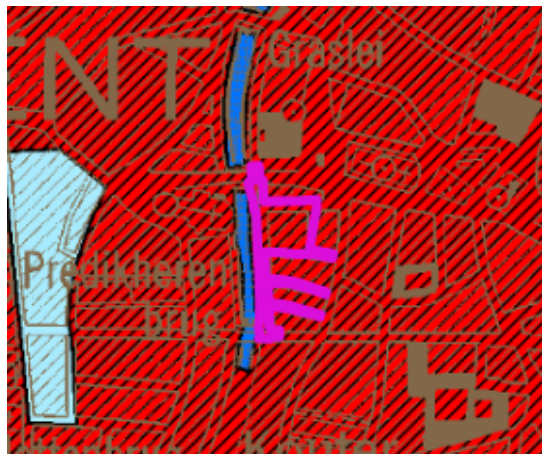
Deze voorschriften luiden als volgt:

Artikel 1.0: Woongebieden

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.

Artikel 1.1.3: Woongebieden met een culturele, historische en / of esthetische waarde (aanvullende aanduiding) De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Uittreksel uit het gewestplan:



De aanvraag is niet gelegen binnen de begrenzing van een gemeentelijk plan van aanleg.

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De aanvraag is gelegen in een **Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) Afbakening grootstedelijk gebied Gent**, gelegen in Art. 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Deze voorschriften luiden als volgt:

Art. 0 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent

De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Gent.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.

Ligging volgens verkaveling

De aanvraag is niet gelegen de begrenzing van een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Art. 7.4.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg vervangen, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt.

Gezien het GRUP geen bijkomende voorschriften oplegt ten opzichte van het gewestplan, dient de aanvraag beoordeeld te worden aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften van het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is deels in strijd met het geldende plan zoals hoger omschreven.

Voor wat betreft de stedenbouwkundige handeling 'SLOOP' en de IIOA is de aanvraag wel in overeenstemming met het geldende plan. De bemaling staat in functie van de aanleg van de rioleringsstrengen en behoort bijgevolg tot de openbare nutsvoorzieningen van het woongebied.

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften betreffende de stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag is principieel in strijd met het geldende plan op volgende punten:

De stedenbouwkundige handelingen 'KAAIMUUR' en 'STEIGER' staan ten dienste van de waterweg, niet van de bestemming woongebied met cultureel-historische en/of esthetische waarde. Hierbij wordt opgemerkt dat de ligging van de bestemming bestaande waterweg op het gewestplan niet overeenkomt met de werkelijke loop van de Leie, waardoor de kaaimuur en de steiger in de bestemming woongebied liggen op het gewestplan.

De **Vlaamse Codex ruimtelijke ordening** bevat in hoofdstuk IV volgende afwijkingsbepalingen die relevant zijn voor de beoordeling van de onderhavige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Onderafdeling 7. Handelingen van algemeen belang

Artikel 4.4.7. §2. In een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructuren of voorzieningen tot gevolg hebben.

De Vlaamse Regering bepaalt welke handelingen van algemeen belang onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen. Ze kan ook de regels bepalen op basis waarvan kan worden beslist dat niet door haar opgesomde handelingen toch onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen.

Deze paragraaf verleent nimmer vrijstelling van de toepassing van de bepalingen inzake de milieueffectrapportage over projecten, opgenomen in hoofdstuk III van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Het **Besluit van de Vlaamse Regering** tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 05/05/2000, bepaalt onder andere het toepassingsgebied en de modaliteiten van art. 4.4.7. §2 VCRO.

In artikel 2 van dit besluit wordt bepaald welke handelingen worden beschouwd als handelingen van algemeen belang:

3° de openbare waterwegen en waterlopen, alsook de bouw van de dokken en de sluizen in de havens, de aanleg van openbare bufferbekkens en overstromingsgebieden, de hermeandering van waterlopen en de uitvoering van andere waterbeheersingswerken, met inbegrip van de bijbehorende infrastructuur, zoals dienstgebouwen en andere;

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op werken die volgens artikel 3 van het uitvoeringsbesluit kunnen worden beschouwd als handelingen van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact:

Hoofdstuk 3 – artikel 3

§ 1. De volgende handelingen zijn handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben als vermeld in artikel 4.4.7, § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De handelingen hebben betrekking op :

4° de aanhorigheden en kunstwerken bij lijninfrastructuren;

De aanvrager motiveert de ruimtelijke beperkte impact bijkomend als volgt:

De voorgestelde aanleg van een steiger en de renovatie van de kaaimuur is in lijn met de feitelijke toestand van de Leie, die reeds lange tijd op deze positie deel uitmaakt van het stadslandschap. De steiger draagt bij aan de toegankelijkheid van het water en het recreatieve gebruik van de waterloop, zonder afbreuk te doen aan het culturele en historische karakter van de Predikherenlei.

De renovatie van de kaaimuur richt zich op het oplossen van stabiliteitsproblemen en het verwijderen van betonelementen (zoals de uitkraging van de kaaimuur) die later dan de oorspronkelijk kaaimuur werden gebouwd. Hierdoor wordt de kaaimuur terug naar z'n oorspronkelijke staat gebracht.

Er wordt aangesloten bij de motivering van de aanvrager.

Er kan gesteld worden dat met voorliggend project het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschreden wordt. Het ontwerp houdt rekening met de omgeving, zowel qua opbouw, materiaalgebruik en schaal. De impact van het ontwerp is beperkt, zodat moet gesteld worden dat het gevraagde aanvaardbaar is binnen de bepalingen van artikel 4.4.7. §2 VCRO en het bijhorend uitvoeringsbesluit.

De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening verder in dit advies wordt behandeld onder de titel "Inhoudelijke beoordeling".

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

Het besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en tot opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De aanvraag heeft betrekking op het openbaar wegdomein en werd ingediend vóór 7 januari 2025 zodat deze geen verdere toepassing vindt.

Op de aanvraag is de gewestelijke algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van toepassing.

De aanvraag werd getoetst aan:

- het besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997 houdende de vaststelling van algemene bouwverordeningen inzake wegen voor voetgangersverkeer.
- De omzendbrief RO/98/2 van 23 maart 1998 betreffende de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het projectgebied is binnen de bebouwde kom gelegen. De aanvraag voorziet in een voldoende brede obstakelvrije loopweg en de geldende bepalingen inzake hellingsbanen worden in acht genomen. In de toekomst zal het gebied deel uitmaken van het toeristische bewegwijzeringssysteem. In het ontwerp wordt maximaal ingezet op een gelijkgrondse aanleg, waardoor het comfort voor fietsers en voetgangers verhoogd wordt. De continuïteit voor de voetganger en een hoog wandelcomfort zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Ongeacht of het gebied in de toekomst wordt opgenomen in het voetgangersgebied, wordt hierdoor ingezet op een toename van het aantal voetgangers.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Op de aanvraag zijn volgende gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen van toepassing.

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.

Er zijn geen relevante provinciale stedenbouwkundige verordeningen van toepassing in het kader van voorliggende aanvraag.

HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

Grenzend aan het project werd er een aanvraag tot omgevingsvergunning: OMV_2025034062, ingediend door de Stad Gent. Op het moment van schrijven werd deze beslissing nog niet volledig en ontvankelijk verklaard. Het betreft hier het project 'Petercelle-as' van opdrachtgevers Stad Gent en De Lijn. Het doel van het project 'Petercelle-as' is het vernieuwen van de wegenis, de tramsporen en het rioleringstelsel en het renoveren van de Ketelbrug. De aanwezige nutsmaatschappijen krijgen de kans om hun leidingen te vervangen. Het projectgebied van voorliggende aanvraag bevindt zich ten noordoosten van het projectgebied van 'Petercelle-as' en sluit erop aan ter hoogte van de Hoornstraat en de Veldstraat. De aanvrager geeft in de verantwoordingsnota aan dat beide projecten door hetzelfde studiebureau worden uitgevoerd en het ontwerp en de uitvoering maximaal op elkaar worden afgestemd.

OPENBAAR ONDERZOEK

Er vond een openbaar onderzoek plaats van 31/01/2025 tot en met 01/03/2025.

Er werden 6 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren hebben betrekking op volgende aspecten verbonden aan de aanvraag:

1. **Steiger:** De bezwaarindiener is niet akkoord met de aanleg van de steiger langsheen de kade van de Predikherenlei. Er wordt gevreesd voor meer geluidsoverlast en mobiliteitshinder. Het water wordt de dag van vandaag reeds zeer intensief gebruikt en het voorzien van een steiger zal dit alleen maar meer bestendigen. Verder nodigt dit uit om deze te gaan gebruiken voor feestvierders en lawaaimakers, wat hier niet wenselijk is. Er wordt ingezet op recreatie zonder rekening te houden met de bestaande bewoning.
2. **Heraanleg straten:** De heraanleg van de Predikherenlei en omliggende straten tot straten waarbij het hoogteverschil volledig wordt weggewerkt zal betekenen dat er een toename van voetgangs- en fietsverkeer zal plaatsvinden, wat een negatief effect zal hebben op de woonomgeving. Verder zal het drempelloos aanleggen van de verharding zorgen voor conflicten tussen verschillende verkeersmodi. Voor de heraanleg moet er aandacht zijn voor het comfortabel inrichten van de Predikherenlei voor fietsers. Het voorzien van platines met grote voegen en kans op verzakking getuigt hier niet van en er moet gekeken worden naar een ander materiaal.
3. **Plannen:** De beschikbare plannen zijn niet raadpleegbaar en er wordt aangestuurd om de plannen te ontvangen of digitaal ter beschikking te stellen. Het inzageloket was niet raadpleegbaar.
4. **Fundering:** De huizen langsheen de Predikherenlei zijn weinig gefundeerd. In de stabiliteitsstudies van de kaamuur en bij de graafwerken voor de riolering moet hiermee rekening worden gehouden.
5. **Bereikbaarheid:** Er moet aandacht zijn voor de bereikbaarheid van de woningen aan de Predikherenlei en de omliggende straten voor, tijdens en na het uitvoeren van de werken.
6. **Inrichting:** Er kan niet akkoord worden gegaan met het inrichten van publieke fietsstalplaatsen tegen de gevels van de gebouwen. Deze hypothekeren de erfgoedwaarde van de aanwezige gebouwen. Door de bezwaarindiener kan niet akkoord worden gegaan met het inrichten van plantvakken ter hoogte van de gevels, gezien dit de toegankelijkheid van de woningen zal belemmeren.

De gewestelijk omgevingsambtenaar evalueert de bezwaren als volgt:

1. Met betrekking tot de steiger stelt stad Gent in haar advies alvast als volgt:

"De stad Gent en De Vlaamse Waterweg hebben in 2018 een visienota uitgewerkt en goedgekeurd betreffende 'Water in de stad Gent'. Deze beleidsvisie 'Water in de stad' bekijkt de huidige en toekomstige rol (en het gebruik) van water in Gent vanuit verschillende uitdagingen. Voorliggende aanvraag voor het plaatsen van een aanlegsteiger op deze locatie voldoet aan de visienota. Het is een juiste locatie in een breder kader. De projectzone is gelegen in het toeristisch centrum van de stad Gent. Enig geluid op het openbaar domein is eigen aan de stedelijke omgeving waarin de aanpalende woningen zijn gelegen."

De gewestelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij deze weerlegging van het bezwaar. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

2. Met betrekking tot de heraanleg van de straten stelt stad Gent in haar advies alvast als volgt:

“De heraanleg van het openbaar domein zal een optimalisatie zijn voor de omgeving omdat het inzet op het verbeteren van de toegankelijkheid. Er wordt gekozen voor een principe van woonerf en een materialisatie dat ervoor zorgt dat zowel voetgangers als fietsers zich vlot kunnen verplaatsen. Door de realisatie van plantenvakken wordt een buffer gecreëerd tussen de woningen en de straat waardoor enige hinder beperkt is.”

De gewestelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij deze weerlegging van het bezwaar. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

3. Met betrekking tot de plannen van de straten stelt stad Gent in haar advies alvast als volgt:

“Op 19 juni 2023 werd een informatiemoment georganiseerd voor de bewoners door de stad Gent. Er werd toen een toelichting gegeven en er konden vragen worden gesteld. Alle informatie en plannen zijn raadpleegbaar op de website van de stad Gent: <https://stad.gent/nl/plannen-en-projecten/project-predikherenlei-en-omgeving>”

De gewestelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij deze weerlegging van het bezwaar en voegt hieraan toe dat de termijn van het openbaar onderzoek van rechtswege automatisch wordt verlengd in het geval het inzageklokje onbeschikbaar is door een onvoorziene technische storing. Tijdens het openbaar onderzoek hebben zich geen zulke storingen voorgedaan. De plannen waren tijdens het openbaar onderzoek weldegelijk digitaal raadpleegbaar. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

4. Met betrekking tot de fundering stelt stad Gent in haar advies alvast als volgt:

“Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken. In kader van de ABR verzekering van de aannemer is het gebruikelijk dat plaatsbeschrijvingen van de woningen worden uitgevoerd. Er wordt ook ingezet op aangepaste technieken zoals de groutpalen/grouting die trillingsvrije/trillingsarm zijn en geschikt zijn om in een stedelijke omgeving toe te passen om ook ongewenste zettingen van nabije gebouwen te vermijden. De aannemer moet zijn trillingen conform bestek ook beperken tot de grenswaarden uit norm DIN 45669 en trillingsmeters inzetten en eventuele zettingen/verplaatsingen topografisch monitoren.”

De gewestelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij deze weerlegging van het bezwaar. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

5. Met betrekking tot de bereikbaarheid stelt stad Gent in haar advies alvast als volgt:

“Vanuit de stad Gent wordt aandacht geschonken aan de bereikbaarheid van de woningen tijdens de werken. Als eigenaar van de omliggende percelen wordt je door de stad Gent op de hoogte gebracht. Van zodra de werken starten zal je ook de informatie kunnen nalezen op de website van de stad Gent: <https://stad.gent/nl/plannen-en-projecten/projectpredikherenlei-en-omgeving>.”

De gewestelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij deze weerlegging van het bezwaar en merkt tevens op dat de aanvrager bij het beschrijven van de effecten op de mobiliteit (Addendum E01) hierop reeds een antwoord biedt. De aanvrager heeft in het bestek der werken specifieke eisen opgenomen die bij de fasering en organisatie van de werken rekening houden met de toegankelijkheid, bereikbaarheid en omleidingen. Hierbij wordt gesteld dat de toegang voor aangelanden tijdens de vier uitvoeringsfases zo weinig mogelijk wordt geïmpacteerd en dat hierover duidelijk en tijdig gecommuniceerd dient te worden. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

6. Met betrekking tot de inrichting stelt stad Gent in haar advies alvast als volgt:

“De dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg werd in kader van deze omgevingsvergunningsaanvraag om advies gevraagd. Vanuit erfgoed oogpunt is geen bezwaar tegen het plaatsen van de fietsenstalling. De voorgestelde ingrepen aan het openbaar domein zorgen voor een opwaardering van het straatbeeld zonder afbreuk te doen aan de aanwezige erfgoedwaarde. De omliggende woningen zullen in het nieuwe ontwerp blijvend toegankelijk zijn. Het ontwerp werd afgestemd op de toegangen van de woningen.”

De gewestelijke omgevingsambtenaar sluit zich aan bij deze weerlegging van het bezwaar. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

ADVIEZEN

- Op 22/01/2025 heb ik advies gevraagd aan het **College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent**. Op 14/03/2025 werd dit advies, uitgebracht op 13/03/2025, op het loket geplaatst. Het is voorwaardelijk gunstig en bevat een aantal aandachtspunten.

De voorwaarden luiden als volgt:

- **Met betrekking tot het advies dd. 12/02/2025 van de brandweer:**

Volgende maatregelen en reglementeringen dienen gevolgd te worden:

1. *Voor de gebouwen met meer dan één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste in één punt een gevelopening kunnen bereiken die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag.*
2. *Bijkomend dient elke woonentiteit bereikbaar te zijn voor de ladderwagen van de brandweer. Daartoe moeten de voertuigen van de brandweer beschikken over een toegangsmogelijkheid en opstelplaats: ofwel op de bestaande berijdbare rijbaan van de openbare weg; ofwel op een (nieuwe) bijzondere toegangsweg vanaf de berijdbare openbare weg, die de volgende karakteristieken vertoont:*
 - a. *minimale vrije (=obstakel en gewassenvrij) breedte: 4 meter*
 - b. *minimale vrije (=obstakel en gewassenvrij) hoogte: 4 meter*
 - c. *maximale helling: 6%*
 - d. *het draagvermogen moet zo zijn dat de brandweervoertuigen met een maximale asbelasting van 13 ton, zonder te verzinken er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen*
 - e. *voor de kunstwerken (zoals putdeksels, e.d.) die zich op de toegangswegen bevinden richt men zich naar de norm NBN B03-101*
 - f. *mogelijkheid om tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 ton te dragen (enkel voor hoogbouw);*
 - g. *de verharde weg dient duidelijk herkenbaar te zijn bij alle weersomstandigheden en in alle seizoenen; de rand van de verharde weg dient duidelijk en duurzaam afgebakend te worden.*
3. *Groenvoorzieningen (bomen, e.d.), straatmeubilair (verkeersborden, zitbanken, speelelementen, e.d.) en geparkeerde voertuigen mogen geen hinder opleveren voor de doorrit en opstelling van de voertuigen van de hulpdiensten. Een periodiek onderhoud van de groenvoorzieningen zal dan ook nodig zijn. Op de doorrit moet minimaal 1 rijstrook (met minimale breedte van 3 meter) vrijgehouden worden waar stationeren en parkeren verboden is.*

Aandachtspunten:

4. *In onderstaande groenzones mogen er geen groenvoorzieningen geplant worden die hoger worden dan 2m. Dit om de draaibeweging van de brandweervrachtwagens niet te belemmeren.*



5. *Straatnaamgeving en huisnummering moeten duidelijk en ondubbelzinnig zijn voor hulpdiensten. Huisnummers dienen duidelijk zichtbaar aangeduid te worden.*
6. *Er moeten hydranten, gevoed door het openbare waterleidingnet (minimale Æ 100) voorzien worden derwijze dat de afstand tussen hydranten onderling maximaal 100 m bedraagt en de afstand van elke woonentiteit tot een hydrant maximaal 60 m bedraagt. De hydranten dienen in verharde (betonstraatstenen, KWS-verharding, beton, ... - dus geen (grind)gazon of grasdallen) zones voorzien te worden van minstens 1m x 1m waarbij de hydrant centraal gelegen is. De hydranten liggen op minstens 0,60m van de rand van de brandweerweg. De hydranten moeten voldoen aan de normen NBN EN 14339 en NBN EN 14384.*

- **Met betrekking tot Erfgoed:**

1. *De toevoeging van een schakelkast voor een pompunit voor de gevel van het als monument beschermde pand Predikherenlei 10 is aanvaardbaar op voorwaarde dat de kast afstand houdt van de gevel. Deze afstand moet voldoende groot zijn om onderhoud aan de plint van het gebouw mogelijk maken.*
2. *De kasseien, hun legpatroon en de voegmortel van het openbaar domein van de Graslei moeten integraal behouden blijven. Indien er door de werken losliggende kasseien ontstaan, moeten deze worden herplaatst in hetzelfde legpatroon als het oorspronkelijke en met een voegvulling in zuivere kalkmortel.*
3. *De op het openbaar domein uitspringende delen van de beschermde monumenten moeten integraal en ongeschonden behouden blijven. Dit omvat minstens:*
 - *de blauwe hardstenen plinten van het bruggenhoofd en de brugpijler van de SintMichielsbrug*
 - *de uitspringende treden van de inkomdeuren*
 - *de natuurstenen schamppaal op de hoek van Predikherenlei 7*
 - *de gietijzeren dolfijnen van de regenafvoerbuizen.*

- **Met betrekking tot het sloopopvolgingsdossier:**

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

- **Met betrekking tot de bijzondere milieuvoorwaarden**

1. *Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:*
 - *het merk en serienummer*
 - *het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing**Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.*
2. *Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.*

3. *a. Standaard dient er geloosd te worden op de Leie. Enkel indien de kwaliteit van het bemalingswater het niet toelaat mag er geloosd worden op de openbare riolering.*
b. Lozingen van het onttrokken grondwater op de riolering dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.
4. *De nodige maatregelen dienen genomen te worden (bv. beperken lozingsdebiet, peilmetingen) om (bijkomende) wateroverlast te voorkomen. De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.*
5. *Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.*
6. *Het droogtrekken van de ruimere omgeving kan levensbedreigend zijn voor aanwezige bomen. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.*

De aandachtspunten luiden als volgt:

1. *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>.*
2. *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.*

Met betrekking tot milieu:

3. *Bij een eventuele lozing op de riolering bedraagt het lozingsdebiet van het grondwater in de gemengde riolering meer dan 10 m³/uur. Conform Vlarem II moet de exploitant een schriftelijke toelating vragen aan Aquafin nv via: <https://www.aquafin.be/nl-be/partners-en-bedrijven-water-lozen/lozen-van-bemalingswater>.*
4. *De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).*

Standpunt gewestelijke omgevingsambtenaar:

- **Met betrekking tot het advies dd. 12/02/2025 van de brandweer:**

Naar aanleiding van het advies van de brandweer werd telefonisch contact opgenomen gezien de gevraagde obstakelvrije breedte van 4m groter is dan de minimale breedte van de Schuurkenstraat (3,76 m), de Nodenaysteeg (2,66 m), de Boeksteeg (2,41 m) en de Okkernootsteeg (2,66 m). Betreffende voorwaarde (2) dient enkel te worden toegepast op de Jan Van Stropenberghestraat en de Predikherenlei. De smallere straten dienen, waar ze meer dan 4m breed zijn, te voldoen aan de voorwaarde. Waar deze minder dan 4m breed zijn, dient de weg/steeg obstakelvrij te zijn over haar betreffende breedte. Met inbegrip van bovenstaande nuance wordt de voorwaarde bijgetreden en overgenomen in de vergunning. Voorwaarden (1) en (3) worden eveneens bijgetreden en opgelegd. Aandachtspunt (4) wordt eveneens bijgetreden en als voorwaarde opgelegd. Aandachtspunten (5) en (6) worden meegegeven aan de aanvrager als aandachtspunten.

- **Met betrekking tot Erfgoed:**

De voorwaarden worden bijgetreden en opgenomen bij deze omgevingsvergunning.

- **Met betrekking tot het sloopopvolgingsdossier:**



Het volgen van de grondverzetsregeling (VLAREBO) is bij wet bepaald en dient niet als voorwaarde te worden opgelegd bij deze vergunning.

- **Met betrekking tot de bijzondere milieuvoorwaarden**

De voorwaarden worden bijgetreden en opgenomen bij deze omgevingsvergunning, behalve voorwaarde 4 die reeds vervat is door de bepalingen van het VLAREM. Voorwaarde 3a wordt ondervangen door het opgelegde lozingsplan.

- De overige aandachtspunten worden meegegeven aan de aanvrager.

- Op 22/01/2025 heb ik advies gevraagd aan **Onroerend Erfgoed**. Deze adviesinstantie bracht geen advies uit binnen de daarvoor gestelde termijn. Bijgevolg wordt het advies geacht gunstig te zijn.
- Op 22/01/2025 heb ik advies gevraagd aan **de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid**. Op 18/02/2025 werd dit advies uitgebracht en op 25/02/2025 op het loket geplaatst. Het is gunstig.
- Op 22/01/2025 heb ik advies gevraagd aan de **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken-Astrid veiligheidscommissie**. Op 11/02/2025 werd dit advies uitgebracht en op 11/02/2025 op het loket geplaatst. Het is gunstig.
- Op 22/01/2025 heb ik advies gevraagd aan de **Vlaamse Milieumaatschappij Afvalwater en Lucht**. Op 11/03/2025 werd dit advies uitgebracht en op 11/03/2025 op het loket geplaatst. Het is gedeeltelijk gunstig.

De voorwaarden luiden als volgt:

Mits voldaan wordt aan de algemene lozingsvoorwaarden voor lozing in oppervlaktewater (bij lozing oppervlaktewater)

Mits voldaan wordt aan de algemene lozingsvoorwaarden voor lozing in de riolering (bij lozing riolering RWZI)

Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

1. *As: 50 g/l*
2. *Ptot: 1,4 mg/l*
3. *De waterzuivering dient conform BBT Bodemsanering te zijn.*
4. *Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.*
5. *Volgend lozingsplan dient gevolgd te worden:*
 - *Optie 1: lozing in oppervlaktewater Leie*
 - *Optie 2: lozen in riolering (RWZI), enkel bij overschrijding van de lozingsnorm voor Pt, bij overschrijdingen van overige parameters dient dit gezuiverd en geloosd te worden in oppervlaktewater*
6. *Volumes groter dan 10 m per uur mogen enkel geloosd worden in een openbare riolering aangesloten op een RWZI mits de uitdrukkelijke toelating van de exploitant van deze installatie.*
7. *De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling en bij elke bemalingsfase. De te analyseren parameters ter hoogte van elke bemalingsstreng zijn minstens As en Ptot. De bemalingsstreng mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties bevat hoger dan de geldende lozingsnormen dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.*

De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:



- *bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;*
- *bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.*
- *Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.*

Standpunt gewestelijke omgevingsambtenaar:

Deze voorwaarden worden opgelegd als bijzondere voorwaarden in de omgevingsvergunning, behalve voorwaarde 6, gezien dit reeds voorzien is in de bepalingen van VLAREM.

VERPLICHTINGEN VANUIT EUROPESE REGELGEVING

Milieueffectrapportage

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het project-m.e.r.- besluit, meer bepaald rubriek 10. e) aanleg van wegen (projecten die niet onder bijlage I f II vallen).

Het dossier bevat een MER-screeningsnota.

Het bevoegde bestuur dient deze nota te onderzoeken en een beslissing te nemen of er al dan niet een milieueffectenrapport over het project moet worden opgesteld.

Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Op basis van voorliggende MER-screenings-nota en het dossier enerzijds en in het licht van de kenmerken van het project, de plaatselijke omstandigheden en de kenmerken van zijn potentiële effecten anderzijds werd bij de volledig- en ontvankelijkheidsverklaring d.d. 21 januari 2025 geoordeeld dat de geplande werken stedenbouwkundige handelingen en ingedeelde inrichtingen en activiteiten niet onderworpen moeten worden aan een project-Mer, gelet dat er geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn.

Natuurtoets

Er zijn geen habitat- en/of vogelrichtlijngebieden gelegen ter hoogte van het projectgebied, noch erkende of Vlaamse natuurreservaten in de omgeving van het projectgebied, noch VEN- en IVON-gebieden. De aanwezige biologische waarde beperkt zich tot de waterweg de Leie, die biologisch waardevol is. Er bevinden zich geen natuurbeheersplannen in de omgeving van het project.

Op de kaaimuur van de Predikherenlei bevindt zich een goed ontwikkelde muurvegetatie met als kenmerkende plantensoorten eikvaren sensu lato, muurvaren, steenbreekvaren, klein glaskruid, muursla en mannetjesvaren. Tijdens de werkzaamheden wordt de muurvegetatie waar mogelijk maximaal behouden. Wanneer dit niet mogelijk is wordt deze gerecupereerd en teruggeplaatst in eerste instantie op dezelfde locatie of in tweede instantie op een andere locatie in overleg met de stadsdiensten van Gent.

De overige zones van het projectgebied zijn nagenoeg volledig verhard en omvatten geen natuurwaarden. Langsheen de Predikherenlei en de Jan Van Stoppenberghestraat worden er respectievelijk ca. 190m en 67m aan groenvakken voorzien, wat een positief effect heeft op de natuurwaarde. Het project voorziet in de aanplant van 1 boom in het groenvak op de hoek van de

Predikherenlei en de Jan Van Stopenberghestraat (kant Sint-Michielsbrug). De planten en boom zorgen voor meer biodiversiteit en bieden voedsel aan vogels en insecten.

Binnen de invloedstraal van de bemaling bevinden zich een aantal bomen in het projectgebied. Er dient over gewaakt te worden dat deze het droogtrekken overleven. Er wordt naar aanleiding van het advies van de Stad Gent als bijzondere milieuvoorwaarde opgelegd dat er voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen er voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

De impactscore met betrekking tot stikstof is kleiner dan 1%, en er moet geen passende beoordeling of verscherpte natuurtoets opgemaakt worden.

Bijgevolg doorstaat de aanvraag de natuurtoets.

Archeologienota

Gelet dat het decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013 als volgt bepaalt dat een archeologienota dient toegevoegd te worden bij aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

Het dossier gaat vergezeld van een archeologienota met ID31242 URI: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/31242>. Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft van de archeologienota akte genomen op 28/10/2024.

Er dient een archeologische opgraving te worden uitgevoerd op een deel van het terrein. De maatregelen moeten uitgevoerd worden vóór de start van de werken overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota.

Het naleven van het programma van maatregelen wordt als voorwaarde aan de onderhavige omgevingsvergunning gehecht.

INHOUDELIJKE BEOORDELING

RUIMTELIJKE BEOORDELING

Decretale beoordelingsgronden zoals opgenomen in de artikels 4.3.1 tot en met 4.3.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Artikel 4.3.1.

De aanvraag is kan in overeenstemming gebracht worden met de stedenbouwkundige voorschriften met toepassing van de afwijkingsbepalingen (zie eerder). De goede ruimtelijke ordening wordt verder in dit besluit besproken.

Artikel 4.3.3.

Watertoets

Overeenkomstig artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 gecoördineerd op 15 juni 2018 betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31 oktober 2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de

doelstellingen van artikel 1.2.2 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het project is gelegen in het afstroomgebied van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan de bevaarbare waterloop de Leie.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- grotendeels niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). Enkel ter hoogte van de Sint-Michielselling is er een kleine zone met kleine kans op overstromingen.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor kustoverstromingen.

Het project is niet gelegen in een signaalgebied.

De Hemelwaterverordening is niet van toepassing aangezien de werken betrekking hebben op openbaar domein en de aanvraag vóór 7 januari 2025 werd ingediend.

In het nieuwe ontwerp bij de heraanleg van de straten wordt het aandeel verharding verminderd door het realiseren van plantenvakken. Dit heeft een gunstig effect op de waterhuishouding. De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt verder besproken onder de milieubeoordeling.

Volgend advies werden ingewonnen in het kader van de watertoets:

Op 22/01/2025 heb ik advies gevraagd aan **de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid**. Op 18/02/2025 werd dit advies uitgebracht en op 25/02/2025 op het loket geplaatst. Het is gunstig en stelt:

Relevante bepalingen uit het stroomgebiedbeheerplan

In het bekkenspecifiek deel 'bekken van de Gentse Kanalen' van het stroomgebiedbeheerplan 2022- 2027 zijn acties 8A_D_0184: 'Creatie ecologische oevers Gentse Binnenwateren' en 8B_D_0106: 'Baggerwerken Gentse Binnenwateren, sanering waterbodemp' ter hoogte van de projectlocatie opgenomen. Dit project geeft geen uitvoering aan deze acties.

Analyse Oppervlaktewater- en grondwaterkwantiteit

De wegenis wordt heraangelegd zonder bijkomende verharding. In de zone met kleine kans op overstroming wordt tevens onthard d.m.v. plantvakken. Er wordt maximaal onthard binnen het projectgebied. In de Predikherenlei en in de Van Stopenberghestraat worden groenvakken voorzien, zodat 259m onthard wordt. Omwille van toegangen tot woningen/garages, fietsvoorzieningen, terrassen, randvoorwaarden hulpdiensten en bovengrondse installaties van nutsmaatschappijen werd tot het onthardingsontwerp gekomen.

Rond de groenvakken staan evenwel opstaande boordstenen omwille van volgende redenen:

- Het vermijden van rijden/parkeren in de plantvakken
- Het leiden van water naar deze plantvakken is niet wenselijk omwille van de naastgelegen oude gebouwen/keldergaten.

De overige zijstraten zijn zo smal dat het voorzien van groenvakken niet mogelijk is (bereikbaarheid garages, hulpdiensten edm).

Er wordt geen waterdoorlatende verharding of verharding met verbrede voegen toegepast:

- Dit past niet bij het historisch karakter van de stad Gent en de visie van materialen binnen de centrumomgeving (doortrekken natuursteenverharding Korenmarkt). Het project ligt in de buffer van Unesco werelderfgoed.
- Omwille van onderhoudsredenen wenst de stad geen verbrede voegen.

In het projectgebied wordt in eerste instantie gedacht aan het voorzien van ondiepe buffer- en infiltratieoplossingen gezien de beperkte beschikbare breedte openbaar domein en de aanwezige oude gebouwen (stabyliteitstechnisch).

Infiltratie via kolken – bufferende en infiltrerende onderfundering is niet echter mogelijk omwille van:

- De zijstraten van de Predikherenlei liggen vol met nutsleidingen (tractiestation De Lijn – hoogspanningscabine Fluvius). Het is dan ook niet mogelijk om in de steegjes dieper uit te graven.*
- Diep graven langsheen oude (al dan niet beschermde) historische gevels is niet wenselijk*
- Er is weinig tot geen zone beschikbaar voor buffering aangezien heel veel kelders aanwezig zijn in het projectgebied en infiltratie binnen 4m bij een kelder niet wenselijk is wegens de mogelijkheid om deze kelders daarbij onder water te zetten. Daarenboven is infiltratie ook niet wenselijk binnen een zone van 10m van de kaaimuur, aangezien dat er dan een hoger grondwaterpeil en bijkomende waterdruk wordt gegenereerd achter de kaaimuur.*

De aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel is niet mogelijk in de zijstraten. Dit door o.a. de aanwezige nutsleidingen en in sommige zijstraten ook de aanwezige bestaande riolering en de beperkte breedte van het openbaar domein. In de Predikherenlei wordt de straatoppervlakte maximaal gecollecteerd en aangesloten op de Leie. Zo kan op deze locatie zuiver regenwater geloosd worden in plaats van verder afwaarts op de Aquafincollector ongecontroleerd over te storten bij regenweer. Het aansluiten van de voorste dakoppervlaktes is niet mogelijk omdat de aansluitingen zowel de nutsleidingen als de nieuwe vuilwaterleiding moeten kruisen. Gezien de beperkte diepteligging van de vuilwaterleiding en de wegbelasting is een kruising hierboven niet mogelijk, waardoor er onderdoor de vuilwaterleiding zou moeten gekruist worden. Er zou eveneens een grotere RWA-leiding nodig zijn wat gezien de beperkte ruimte niet mogelijk is.

Om de diepe uitgravingen in het droge uit te voeren is bemaling nodig. Er is in deze stedelijke omgeving geen ruimte voor retourbemaling. Daarnaast bevinden zich geen infiltratievoorzieningen of mogelijkheden tot aanleggen van infiltratiegebieden binnen een straal van 200 m van de werfzone. Het bemalingswater zal daarom op het oppervlaktewatersysteem worden geloosd. Na stopzetting van de bemaling zal de grondwaterstand zich terug herstellen naar de oorspronkelijke toestand.

Oppervlaktewater- en grondwaterkwaliteit

Uit de bemalingsstudie blijkt dat er geen verspreidings-/verplaatsingsrisico van verontreinigingen optreedt, aangezien er geen grondwaterverontreinigingen worden vastgesteld binnen de invloedstraal (maximaal 260 m) van de bemaling. Wel zijn er verhoogde concentraties fosfor en arseen vastgesteld tijdens het bijkomende veldwerk. Gezien de parameter arseen regionaal verhoogd voorkomen, wordt er geen significante impact verwacht als gevolg van de lozing van het effluent op oppervlaktewater wat arseen betreft. De kwaliteit van het bemalingswater zal mogelijk wel onvoldoende zijn voor de parameter fosfor om te kunnen lozen op oppervlaktewater. Gezien de bemaling slechts tijdelijk van aard is wordt hier voorgesteld om 10x het MKN OW voor fosfor aan te vragen, namelijk 1,40 mg P/L. Indien uit de monitoring van het bemalingswater blijkt dat deze concentratie overschreden wordt, dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens geloosd op oppervlaktewater. Gezien de eerder beperkte debieten en dus beperkte vuilvracht en het regionale karakter van deze verhoogde fosforconcentraties, wordt de opstelling van een zuiveringsinstallatie buiten proportie beschouwd rekening houdend met Best Beschikbare Technieken. Hierdoor wordt besloten om een tweede lozingsoptie te bekijken, namelijk lozing op openbare riolering. Het bemalingswater zal dan afstromen naar de dichtstbijzijnde RWZI (hier RWZI Gent) waar het biologisch gezuiverd zal worden. Nadien wordt het gezuiverde water geloosd op het waterlichaam de Westelijke Ringvaart, deel van hetzelfde bekken als de Leie. Bij opstart van elke nieuwe bemalingsfase wordt het bemalingswater bemonsterd en geanalyseerd op de parameters arseen en fosfor. Indien gunstig (< 1,40 mg P/L) wordt het bemalingswater geloosd op oppervlaktewater. In het andere geval zal worden geloosd op de openbare riolering.

Voor de lozing van het bemalingswater wordt verwezen naar de adviezen van de Vlaamse Milieumaatschappij.

Watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Er is geen biologisch waardevolle natuur aanwezig. De structuurkwaliteit van het waterlichaam wijzigt niet.

Toetsing van de beoordeling en het voorstel aan de doelstellingen en beginselen van artikel 1.2.2 en 1.2.3 van het decreet

Het voorstel geeft niet specifiek uitvoering aan één van de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid. De ingreep voldoet aan het standstillbeginsel. De beoordeling is niet in strijd met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

De gewestelijk omgevingsambtenaar sluit zich aan bij het deskundig advies van de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid.

Hieruit besluitend kan gesteld worden dat de aanvraag de watertoets doorstaat.

Beschermd erfgoed

De aanvraag situeert zich in de Predikherenlei en aangrenzende stegen in het centrum van Gent, tussen de Hoornstraat en de brug aan de Sint-Michielselling. Deze zone bevindt zich in het historisch, toeristisch en landschappelijk waardevol deel van de stad.

Het projectgebied sluit aan op verschillende beschermde monumenten en het cultuurhistorisch landschap. Volgende elementen maken deel uit van de erfgoedwaarden van deze beschermingen en grenzen aan de werken, maar zijn geen deel van de aanvraag:

- de kasseien, hun legpatroon en de voegmortel van het openbaar domein van de Graslei
- de blauwe hardstenen plinten van het bruggenhoofd en de brugpijler van de Sint-Michielsbrug
- de op het openbaar domein uitspringende elementen zoals treden van de inkomdeuren, de schamppaal op de hoek van Predikherenlei 7 en de gietijzeren dolfijnen van de regenafvoerbuizen.

Al deze elementen moeten integraal en onbeschadigd behouden blijven, dit wordt als voorwaarde opgelegd naar aanleiding van het advies van de stad Gent.

De voorgestelde werken respecteren de erfgoedwaarden van de kaaimuur met inbegrip van de trappen en leuning. De werken herstellen, waar mogelijk, de eerder uitgevoerde wijzigingen aan de kaaimuur zoals de verwijdering van de betonrand en de vervanging van de recentere leuning. De 19de-eeuwse gietijzeren leuning die wordt verwijderd uit de zone waar de kaaimuur wordt verlaagd, wordt herplaatst op de locatie waar nu een meer recente leuning staat. Bijgevolg wordt ook de visuele eenheid van het geheel van de leuning hersteld. De stabiliteitswerken en de noodzakelijke herstellingen aan de kaaimuur gebeuren met een maximaal behoud en hergebruik van de oorspronkelijke natuursteenblokken. De nieuwe groenvakken en de locatie van de voorgestelde nieuwe boom hebben geen negatieve impact op de beschermde monumenten en dragen bij tot een betere omgevingsaanleg en beleving van de omgeving. De heraanleg van het openbaar domein gebeurt met natuurstenen platines die door hun grootte, legpatroon en kleur aansluiten op het uitzicht van de kasseien van het beschermde cultuurhistorisch landschap. De voorgestelde ingrepen aan het openbaar domein zorgen voor een opwaardering van het straatbeeld en verbetering van toegankelijkheid zonder afbreuk te doen aan de aanwezige erfgoedwaarde.

De aanlegsteiger beschikt over beperkte afmetingen en wordt voorzien in natuurlijke materialen, namelijk hout, waardoor de ruimtelijke impact van de constructie relatief beperkt blijft. De steiger wordt op voldoende afstand van de brug geplaatst zodat het zicht niet wordt belemmerd.

Er kan geconcludeerd worden dat de aanvraag geen afbreuk doet aan de erfgoedwaarden, deze zal er een overwegend positief effect op hebben.

Overwegende dat de aanvraag werd getoetst aan de decretale beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. tot en met artikel 4.3.4 van de VCRO en dat er geen beletsel bestaat.

Decretale beoordelingselementen zoals opgenomen in de artikels 4.3.5 tot en met 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De aanvraag werd getoetst aan de decretale beoordelingselementen van artikel 4.3.5. tot en met artikel 4.3.8. van de VCRO. Hieruit volgt dat deze artikels geen weigeringsgrond vormen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening– als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag van een omgevingsvergunning met de goede plaatselijke ordening dient in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Al naar gelang de aard en de omvang van de ontworpen constructie kan ook rekening worden gehouden met de ordening in de ruimere omgeving. Die laatste is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

De opvatting over de goede ruimtelijke ordening van een gebied moet een zekere continuïteit vertonen; het is derhalve dan ook van belang rekening te houden met voordien gegeven vergunningen of weigeringen en de vergunningverlenende overheid mag deze niet als onbestaande beschouwen. Om de rechtszekerheid te waarborgen is het opportuun de reeds jaren gehanteerde visie te handhaven.

Ruimtelijke afweging aan de hand van de criteria

- de functionele inpasbaarheid

Het project betreft het renoveren van een bestaande kaaimuur met de aanleg van een steiger en de heraanleg van openbaar domein (met rioleringswerken) in het centrum van de stad Gent en is bijgevolg functioneel inpasbaar in de omgeving. Het plaatsen van een aanlegsteiger op deze locatie voldoet aan de visienota 'Water in de stad Gent' (2018), die door de stad Gent en De Vlaamse Waterweg werd uitgewerkt en goedgekeurd.

- de mobiliteitsimpact

De aanvraag is gelegen binnen het autovrij gebied van de Stad Gent. Gemotoriseerd voertuigen mogen deze zone enkel inrijden mits ze over een vergunning beschikken. Er worden geen parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen voorzien in het ontwerp, er worden wel diverse fietsenstallingen voorzien in de Predikherenlei en de Jan van Stopenberghestraat.

Het projectgebied is momenteel buiten het voetgangersgebied gelegen. In de toekomst zal het gebied deel uitmaken van het toeristische bewegwijzeringssysteem. In het nieuwe ontwerp wordt maximaal ingezet op een gelijkgrondse aanleg, waardoor het comfort voor fietsers en voetgangers verhoogd wordt. De continuïteit voor de voetganger en een hoog wandelcomfort zijn belangrijke uitgangspunten. Ongeacht of het gebied in de toekomst wordt opgenomen in het voetgangersgebied, wordt hierdoor ingezet op een toename van het aantal voetgangers.

Het werfverkeer is beperkt in omvang, gespreid over de hele werkdag en slechts tijdelijk. De ontsluiting van de werfzone verloopt via de lokale ontsluitingswegen naar de R40 en via deze binnenring naar het hoger wegennetwerk. De aanrijroute verloopt via de Ajuinlei en de wegroute via de Cataloniëstraat. Men plant een doordachte fasering en organisatie van de werken met betrekking tot de toegankelijkheid, bereikbaarheid en omleidingen. Samen met een duidelijke en tijdige communicatie zou dit de verstoring van de woonzones en de hinder voor de handelaren tot een minimum moeten beperken. Waar mogelijk zal ingezet worden op transport van materiaal over de waterweg. De bijkomende verkeersgeneratie in de gebruiksfase is

verwaarloosbaar, alle huidige verkeersbewegingen blijven mogelijk. De tijdelijke toename aan werfverkeer is eigen aan de werken. Deze tijdelijke hinder wordt aanvaardbaar geacht binnen de goede ruimtelijke ordening.

Nabij de Sint-Michielsbrug wordt de kade verlaagd en er komt een steiger waar recreatief aanmeren (kano's, kajaks, packrafts,...) mogelijk wordt. De steiger draagt bij aan de toegankelijkheid van het water en het recreatieve gebruik van de waterloop, zonder afbreuk te doen aan het culturele en historische karakter van de Predikherenlei. De aanleg van de steiger en de renovatie van de watertrappen bieden opportuniteiten om het gebruik van de Leie als waterweg verder uit te breiden.

- de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen

De doelstelling is om de Predikherenlei en de aangrenzende stegen te transformeren en te verbeteren, zodat het historische en landschappelijke karakter behouden blijft. De wegenis wordt volledig heringericht, met aandacht voor de belevingswaarde, versterking van het historisch beeld van de projectzone en verbeterde toegankelijkheid. De herinrichting zorgt voor een optimale benutting van de beschikbare ruimte, waarbij groenzones en plantvakken worden geïntegreerd.

In de Predikherenlei en in de Van Stopenberghestraat worden groenvakken voorzien, zodat 259m onthard wordt. Omwille van toegangen tot woningen/garages, fietsvoorzieningen, terrassen, randvoorwaarden hulpdiensten en bovengrondse installaties van nutsmaatschappijen werd tot betreffend ontwerp gekomen.

De overige zijstraten zijn zo smal dat het voorzien van groenvakken niet mogelijk is (bereikbaarheid garages, hulpdiensten edm). Er wordt geen waterdoorlatende verharding of verharding met verbrede voegen toegepast om volgende redenen:

- Dit past niet bij het historisch karakter van de stad Gent en de visie van materialen binnen de centrumomgeving (doortrekken natuursteenverharding Korenmarkt). Het project ligt in de buffer van Unesco werelderfgoed.
- Omwille van onderhoudsredenen wenst de stad geen verbrede voegen.

Zowel het ruimtelijk ontwerp als de materiaalkeuzes hebben tot doel een omgeving te creëren die past bij het historisch centrum en de gevels. Door aan te sluiten op de aanleg van de Graslei wordt de continuïteit versterkt. De wegenis wordt heringericht cfr. de voetgangerszone ten noorden van het projectgebied: niveauverschillen worden weggewerkt en het volledig gebied, ook de middengoten, wordt aangelegd in platines (Kandla Grey 12x18).

De voorgestelde werken respecteren de erfgoedwaarden van de kaaimuur met inbegrip van de trappen en leuning. De werken herstellen, waar mogelijk, de eerder uitgevoerde wijzigingen aan de kaaimuur zoals de verwijdering van de betonrand en de vervanging van de recentere leuning. De 19de-eeuwse gietijzeren leuning die wordt verwijderd uit de zone waar de kaaimuur wordt verlaagd, wordt herplaatst op de locatie waar nu een meer recente leuning staat. Bijgevolg wordt ook de visuele eenheid van het geheel van de leuning hersteld. De stabiliteitswerken en de noodzakelijke herstellingen aan de kaaimuur gebeuren met een maximaal behoud en hergebruik van de oorspronkelijke natuurstenblokken.

De aanlegsteiger beschikt over beperkte afmetingen en wordt voorzien in natuurlijke materialen, namelijk hout waardoor de ruimtelijke impact van de constructie relatief beperkt blijft. De steiger wordt op voldoende afstand van de brug geplaatst zodat het zicht niet wordt belemmerd. Door het gebruik van zitbanken en het verlagen van een zone van de kaaimuur wordt er een visueel aantrekkelijke overgang naar de steiger gecreëerd die aansluit op de inrichting van de Graslei. De aanvraag is op deze punten verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

- de cultuurhistorische aspecten

Zie 'Beschermd Erfgoed', er wordt geen impact verwacht op het erfgoed. De werken omvatten wijzigingen ter hoogte van de bestaande weginfrastructuur. Bij de renovatie van de kaaimuur

wordt maximaal in gezet op het terugplaatsen van de originele elementen (originele natuursteen, historische leuning met leeuwenkopjes, bestaande bolder,...). Er worden geen handelingen gepland op de percelen van het bouwkundig erfgoed. De voorgestelde ingrepen aan het openbaar domein zorgen voor een opwaardering van het straatbeeld en verbetering van toegankelijkheid zonder afbreuk te doen aan de aanwezig erfgoedwaarde. De aanleg van de steiger en de renovatie van de watertrappen dragen bij aan de toegankelijkheid van het water, zonder afbreuk te doen aan het culturele en historische karakter van de Predikherenlei. Op deze manier kan het erfgoed zelfs beter 'beleefd' worden. Het project werd qua materialisatie vormgegeven met oog op de contextwaarde van het beschermd cultuurhistorisch landschap 'Graslei en Korenlei'.

- het bodemreliëf

Nabij de Sint-Michielsbrug wordt de kade verlaagd en er komt een steiger waar recreatief aanmeren (kano's, kajaks...) mogelijk wordt. Het bodemprofiel wordt aangepast voor het realiseren van de rioleringswerken, de funderingswerken en de omgevingsaanleg. De bodemkwaliteit kan beïnvloed worden tijdens het grondverzet, door calamiteiten, via de bemaling tijdens de aanlegfase of door een wijziging van afstromend hemelwater in de exploitatiefase. De toepassing van het wettelijk kader rond grondverzet en bodemverontreiniging zorgt ervoor dat de verspreiding van bestaande verontreinigingen en het ontstaan van nieuwe verontreinigingen door grondverzet vermeden worden. Het volgen van de wettelijke bepalingen hieromtrent vormt uiteraard een voorwaarde die reeds vanuit de regelgeving geldt.

Ten gevolge van de bemaling kunnen er zettingen optreden. Aangezien er lokaal in de ondergrond veen wordt waargenomen, worden er om zettingsrisico's te vermijden rondom pompput PS1 waterkerende wanden en bodem geplaatst om zo de bouwput volledig te isoleren. Het project komt tegemoet aan toekomstige zettingsproblemen ter hoogte van de kaaimuur en komt bij uitbreiding de stabiliteit van de huizen aan de Predikherenlei ten goede.

- de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Het project is erop gericht de zone voor woonerf beter in te richten en het gebruikscomfort voor voetgangers en fietsers te verhogen. Door de realisatie van plantenvakken wordt een buffer gecreëerd tussen de woningen en de straat waardoor de hinder beperkt is voor de bewoners. Het gebruiksgenot zal stijgen door het inrichten van de groenvakken, de zitbanken en de steiger. De hinderaspecten beperken zich voornamelijk tot de aanlegfase. Gezien de huidige kaaimuur instabiel is zal de renovatie van de kaaimuur de veiligheid in het algemeen ten goede komen. De aanvraag is op deze punten verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

ALGEMENE CONCLUSIE RUIMTELIJKE BEOORDELING

Gelet op bovenstaande beoordeling, gelet op de geformuleerde (voorwaardelijke) adviezen en de bespreking daarvan, gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek en de bespreking daarvan, kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen ter zake, alsook met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.

MILIEUBEOORDELING

Er worden bemalingswerken gepland voor de aanleg van verschillende rioleringsstrengen in de Predikherenlei, Hoornstraat, Okkernootsteeg, Boeksteeg, Nodenaysteeg en Schuurkenstraat te Gent.

De werkzaamheden bestaan uit ca. 440 m sleufbemaling. Het maximale debiet bedraagt ca. 327 m³ /dag. Het totale op te pompen volume bedraagt 18.379 m³ met een bemalingsduur van ca. 305 dagen. Om rekening te houden met eventuele vertragingen en stilstanden tussen de verschillende fases wordt de vergunning voor de ingedeelde inrichting aangevraagd voor 2 jaar. De bemaling zelf zal echter niet zo lang duren.

Op basis van de ontwerpgegevens zal lokaal bemaald moeten worden tot een maximale diepte van ca. 3,50 m-mv. De invloedstraal bedraagt 260 m.

De invloedstraal van de bemaling reikt niet tot SBZ-gebied, VEN/IVON-gebied en archeologische sites. De bemaling bevindt zich niet in grondwaterbeschermingszone, maar er valt een perceel met biologisch waardevolle elementen binnen de invloedstraal. Op de ecotoopkwetsbaarheidskaart voor droogte wordt dit perceel als niet kwetsbaar aangegeven. Daarnaast reikt de invloedstraal van de bemaling niet tot percelen met gekend landbouwgebruik.

Het bemalingsontwerp is gebaseerd op de stabiliteitsnota. Aangezien er lokaal in de ondergrond veen wordt waargenomen, worden er rondom pompput PS1 waterkerende wanden geplaatst om de bouwput volledig te isoleren. Hierdoor dient in deze zone niet bemaald te worden en is er geen risico op zettingen. In de Boeksteeg, Okkernootsteeg, Nodenaysteeg en Schuurkenstraat zullen de zettingen obv de stabiliteitsnota beperkt blijven en zijn geen bijkomende maatregelen vereist. In de Predikherenlei zijn geen zettingen maar door de aanwezigheid van veenlagen in het gebied worden, als voorzorgmaatregel, de zettingen gemonitord. Het risico op zettingen tijdens de aanlegfase wordt hierdoor als verwaarloosbaar beoordeeld. De monitoring wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Voor de lozing van bemalingswater is een algemeen kader uitgewerkt. Belangrijk hierbij is dat er achtereenvolgens voorkeur gegeven moet worden aan:

- Stap 1: Het maximaal. beperken van netto onttrokken debiet / terug in ondergrond brengen van bemalingswater;
- Stap 2: Het nuttige gebruik van bemalingswater;
- Stap 3: Het lozen van bemalingswater in oppervlaktewater, in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of in het gedeelte van de gescheiden riolering dat bestemd is voor de afvoer van hemelwater;
- Stap 4: Het lozen van bemalingswater in de openbare riolering.

Bij retour onder druk wordt het grondwater opgepompt via dieptebronnen en via retourputten terug in de ondergrond gebracht. Aangezien de redoxtoestand van het grondwater een belangrijke factor is in de grondwaterchemie mogen er geen oxiderende bestanddelen in de ondergrond gebracht worden waardoor het water onbelucht geretourneerd moet worden. Wegens ruimtegebrek op de werfzone zelf en door de dichte bebouwing in de nabije omgeving (historisch centrum Gent) is het in de praktijk niet haalbaar om een efficiënt retourbemalingssysteem op te stellen. De bemaling is tevens op geen enkele locatie langer dan 30 dagen actief is, waardoor de opstelling van een retourbemaling buiten proportie is voor dit project. Daarnaast bevinden zich geen infiltratievoorzieningen of mogelijkheden tot aanleggen van infiltratiegebieden binnen een straal van 200 m van de werfzone verwijderd.

Bijgevolg zal het effluent van de bemaling rechtstreeks geloosd worden op de Leie (LP1, LPwzi1), of via de openbare riolering (LPwzi, LPwzi2) afhankelijk van de kwaliteit van het bemalingswater.

Het bedrijf motiveert de lozing als volgt:

"Optie 1 – Lozing op oppervlaktewater"

Gezien de bemalingszone naast de Leie gelegen is, wordt geadviseerd het bemalingswater hierop te lozen. Om na te gaan tot aan welke concentratie de waterloop bepaalde parameters kan ontvangen, wordt een impactbeoordeling bedrijfsafvalwater (Wezer-toets) uitgevoerd. Volgend meetpunt wordt geselecteerd voor de stroomopwaartse concentratie: 6030953.

In de Wezer-toets worden volgende lozingsnormen getoetst:

Fosfor, totaal (mg P/L): 7,9

Arseen (g/L): 17

Wezer-toets met maximaal debiet (327 m³/dag) Stap 5 – 7 aanvaardbaar

Fosfor, totaal: Ongunstig. Gunstig voor een jaargemiddelde concentratie van 1,42 mg P/L en mits alle technisch haalbare BBT + maatregelen zijn toegepast.

Arseen, totaal: Ongunstig. Gunstig voor een jaargemiddelde concentratie van 12,69 g/L en mits de chronische mengzone OK is.

- *Chronische mengzone kon niet bepaald worden.*
- *Gezien regionaal verhoogd voorkomen wordt verhoogde lozingsnorm 50 g/L aangevraagd.*

Er wordt gunstig geadviseerd tot een JG concentratie van 1,42 mg P/L en 12,69 g/L (gezien regionaal verhoogd wordt lozingsnorm 50 g/L aangevraagd) voor de parameters totaal fosfor en arseen respectievelijk voor lozing op de Leie. Gezien de verwachte concentraties voor deze parameters de voornoemde JG concentraties overschrijdt, dient een zuiveringsstap doorlopen te worden alvorens te lozen op oppervlaktewater.

Voor fosfor, totaal wordt een lozingsnorm van 1,4 mg P/L aangevraagd voor lozing op oppervlaktewater. Via chemische precipitatie met ijzertrichloride en coagulatie met PE zou een zo volledig mogelijke verwijdering van fosfaat bekomen kunnen worden. Per fase die aangekoppeld is fluctueren de fosforwaarden, dus dient er gemeten te worden (bij voorkeur 2 keer per dag) wat de concentratie is om hierop de ijzerconcentratie af te stemmen. Er dient een bijna complete verwijdering van fosfor verwezenlijkt te worden om te kunnen garanderen dat de harsfilter voor arseen effectief is.

Gezien de bemaling in geen enkele fase voldoende lang actief is om een stabiele zuivering te bekomen, wordt de opstelling van een zuiveringsinstallatie buiten proportie beschouwd. Hierdoor wordt besloten om een tweede lozingsoptie te bekijken, namelijk lozing op openbare riolering. Het bemalingswater zal dan afstromen naar de dichtstbijzijnde RWZI (hier RWZI Gent) waar het biologisch gezuiverd zal worden. Nadien wordt het gezuiverde water geloosd op het waterlichaam de Westelijke Ringvaart, deel van hetzelfde bekken als de Leie.

Optie 2 – Lozing op openbare riolering

Bemalingswater kan worden geloosd via openbare riolering, maar bij lozingen met een debiet van meer dan 10 m³/h dient toelating gevraagd te worden aan Aquafin. Om na te gaan of de RWZI de extra belasting zal aankunnen wordt ook hier de Wezer-toets uitgevoerd.

Volgend meetpunt wordt geselecteerd voor de stroomopwaartse concentratie voor waterlichaam de Westelijke Ringvaart: 780500 en TR780000.2.

In de Wezer-toets worden volgende lozingsnormen getoetst:

Fosfor, totaal (mg P/L): 7,9

Arseen (g/L): 50

Wezer-toets met maximaal debiet (327 m³/dag) Stap 5 – 7 aanvaardbaar

Fosfor, totaal: Gunstig

Arseen, totaal: Gunstig

Uit de Wezer-toets blijkt dat lozing op de openbare riolering gunstig geadviseerd kan worden. Gezien het bemalingswater gezuiverd dient te worden (mobiele RWZI in de projectzone/RWZI Gent) alvorens geloosd te worden op oppervlaktewater, én deze oppervlaktewateren zich binnen hetzelfde bekken bevinden, wordt de lozing op openbare riolering niet als minder duurzaam beschouwd. Naar praktische haalbaarheid (dimensionering, opstellingstijd tov bemalingsduur en bemalingsdebiet) wordt lozing op openbare riolering ook als meest geschikt beschouwd.”

Er kan akkoord gegaan worden met het voorgestelde lozingsplan:

- *Optie 1: lozing in oppervlaktewater Leie*

- Optie 2: lozen in riolering (RWZI), enkel bij overschrijding van de lozingsnorm P_{tot} , bij overschrijdingen van overige parameters dient dit gezuiverd en geloosd te worden in oppervlaktewater

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

Het bedrijf vraagt de lozing aan van 14 m³ /uur – 327 m³ /dag – 18379 m³ /jaar bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen, al dan niet via een wzi, in oppervlaktewater/riolering (Rubriek 3.4.2 en Rubriek 3.6.3.2).

Het bedrijf vraagt geen sectorale lozingsvoorwaarden aan.

Bij lozing in oppervlaktewater zijn de algemene lozingsvoorwaarden voor lozing op oppervlaktewater van toepassing.

Bij lozing in de riolering zijn de algemene lozingsvoorwaarden voor lozing in de riolering van toepassing.

Aan de hand van een desktopstudie werd een inschatting gemaakt van de algemene grondwaterkwaliteit en bijgevolg ook een inschatting van de verwachte kwaliteit van het bemalingswater.

Volgende conclusies worden geformuleerd:

- Er worden geen grondwaterverontreinigingen vastgesteld in OVAM-dossier 15770. Op basis van deze screening worden er geen grondwaterverontreinigingen in het bemalingswater verwacht.

Als gevolg van het bijkomend veldwerk kunnen volgende conclusies geformuleerd worden:

- In peilbuizen PB1A en PB7 worden verhoogde concentraties aan arseen (12,2 g/l en 17 g/l) en fosfor (1,19 mg/l en 7,9 mg/l) vastgesteld.

Het project bevindt zich niet in een PFAS- of andere specifieke zone.

Er werden concentraties vastgesteld boven het huidige indelingscriterium en de geldende toetsingsnormen voor oppervlaktewater voor de parameters arseen en fosfor.

Het bedrijf vraagt volgende lozingsnormen aan:

- As: 50 g/l
- P_{tot} : 1,4 mg/l

De lozingsnormen worden als volgt gemotiveerd:

“Vermoedelijk is de verhoogde aanwezigheid aan fosfor te wijten aan een veenlaag rond 3 – 5 mmv (sterk aanwezig in PB7, filter element ter hoogte van de veenlaag). In de diepe peilbuis PB1B (filter 10,00 –12,00 m-mv) wordt een lage concentratie aan fosfor vastgesteld (0,048 mg P/L). De kwaliteit van het bemalingswater zal mogelijks onvoldoende zijn voor de parameter fosfor om te kunnen lozen op oppervlaktewater. Gezien de bemaling slechts tijdelijk van aard is wordt hier voorgesteld om 10x het MKN OW voor fosfor aan te vragen, namelijk 1,40 mg P/L. Indien uit de monitoring van het bemalingswater blijkt dat deze concentratie overschreden wordt, dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens geloosd op oppervlaktewater. Via chemische precipitatie met ijzertrichloride en coagulatie met PE zou een zo volledig mogelijke verwijdering van fosfaat bekomen kunnen worden. Per fase die aangekoppeld is fluctueren de fosforwaarden, dus dient er gemeten te worden (bij voorkeur 2 keer per dag) wat de concentratie is om hierop de ijzerconcentratie af te stemmen. Er dient een bijna complete verwijdering van fosfor verwezenlijkt te worden om te kunnen garanderen dat de harsfilter voor arseen effectief is.

Gezien de bemaling in geen enkele fase voldoende lang actief is om een stabiele zuivering te bekomen, wordt de opstelling van een zuiveringsinstallatie buiten proportie beschouwd. Hierdoor wordt besloten om een tweede lozingsoptie te bekijken, namelijk lozing op openbare riolering. Het bemalingswater zal dan afstromen naar de dichtstbijzijnde RWZI (hier RWZI Gent) waar het biologisch gezuiverd zal worden. Nadien wordt het gezuiverde water geloosd op het waterlichaam de Westelijke Ringvaart, deel van hetzelfde bekken als de Leie.”

Er kan akkoord gegaan worden met de gevraagde lozingsnormen.

In het dossier werd niets vermeld inzake waterzuivering.

De waterzuivering dient conform BBT ‘Bodemsanering’ afvalwater te zijn.

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

Volgende monitoring wordt door het bedrijf voorgesteld:

- *Fosfor*

Er wordt geopteerd bij opstart van elke nieuwe bemalingsfase het bemalingswater te bemonsteren en analyseren op de parameters arseen en fosfor volgens onderstaande schema.

- o *Bij concentraties hoger dan 80% van de lozingsnorm:*

In de eerste maand wekelijks

- o *Bij concentraties lager dan 80% van de norm: geen herhaling nodig*

Indien gunstig (< 1.40 mg P/L) wordt het bemalingswater geloosd op oppervlaktewater. In het andere geval zal worden geloosd op de openbare riolering (zie bijlage R3Btris voor toelichting). Afhankelijk van de analyseresultaten kan de frequentie van de staalname worden aangepast in uitvoering.

- *Arseen*

Er wordt geopteerd bij opstart van elke nieuwe bemalingszone het bemalingswater te bemonsteren en analyseren op de parameter arseen volgens onderstaand schema:

- o *Bij concentraties hoger dan 80% van de lozingsnorm:*

In de eerste maand wekelijks

- o *Bij concentraties lager dan 80% van de norm: geen herhaling nodig*

Indien de gevraagde lozingsnorm overschreden of dreigt overschreden te worden zal de zuiveringsinstallatie worden ingeschakeld. Er wordt dan overgegaan op volgend monitoringsschema:

- o *Eerste week: tweemaal per week, max. 2u na de opstart en tweede staalname max. na 3 werkdagen. Met spoed (72u) geanalyseerd.*

- o *Vanaf de tweede week, een wekelijkse monsternamen tijdens de eerste 4 weken van de bemaling;*

- o *Indien er nog steeds geen overschrijding van de normen wordt vastgesteld, mag de frequentie opnieuw overgaan naar het hierboven beschreven schema.*

Afhankelijk van de analyseresultaten kan de frequentie van de staalname worden aangepast in uitvoering.

Op basis van het advies van VMM-Adviseren afvalwater wordt volgende monitoringschema opgelegd:

De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling en bij elke bemalingsfase. De te analyseren parameters ter hoogte van elke bemalingsstreng zijn minstens As en Ptot. De bemalingsstreng mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties bevat hoger dan de geldende lozingsnormen dient het bemalingswater

gezuiverd te worden alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.

De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- o bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;*
- o bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.*
- o Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.*

Bijstelling van de bijzondere milieuvoorwaarden in afwijking van de algemene en sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM

De aanvraag bevat een vraag tot afwijking van artikel 4.2.3.1.3° van titel II van het VLAREM dat stelt dat:

“Van de gevaarlijke stoffen als bedoeld in bijlage 2C, mogen in concentraties hoger dan de indelingscriteria, vermeld in de kolom “indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)” van artikel 3 van bijlage 2.3.1 [...], enkel die stoffen worden geloosd waarvoor in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit emissiegrenswaarden zijn vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in art. 2.3.6.1.

...”

De exploitant vraagt bijzondere lozingsnormen aan en motiveert dit als volgt:

“In het kader van de lozing van het bemalingswater op oppervlaktewater worden lozingsnormen aangevraagd. Deze lozingsnormen worden aangevraagd aangezien er gevaarlijke stoffen verwacht worden in het grondwater (en bijgevolg ook in het bemalingswater) met een concentratie boven het indelingscriterium. De lozingsnormen worden opgenomen in bijlage R3B. De onderbouwing van deze lozingsnormen is te vinden in bijlage R3Bbis.”

Beoordeling

Voor de beoordeling van de gevraagde lozingsnormen wordt verwezen naar de eerdere bespreking van de lozing.

De aanvraag bevat een vraag tot afwijking van artikel 4.2.5.1.1. §1 van titel II van het VLAREM dat stelt dat:

“Bedrijfsafvalwater van inrichtingen die een maximum hoeveelheid bedrijfsafvalwater van meer dan 2 m³ per dag of 50 m³ per maand of 500 m³ per jaar lozen, moet worden geloosd via een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters van het geloosde water te nemen.

Tenzij anders vermeld in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit dient deze controle-inrichting vanaf de hierna vermelde debieten bovendien te beantwoorden aan de volgende eisen:

- voor debieten > 2 m³/uur of > 20 m³/dag: de plaatsing van een meetgoot (bij voorkeur) volgens de in bijlage 4.2.5.1. bij dit besluit gevoegde omschrijving en gestelde eisen of een andere evenwaardige meetmogelijkheid;

- voor debieten > 50 m³/uur (lozing van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen bevat) of > 100 m³/uur (lozing van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen bevat): de plaatsing van debietsmeet- en bemonsteringsapparatuur volgens de in bijlage 4.2.5.1. bij dit besluit gevoegde omschrijving en gestelde eisen. ..."

De exploitant vraagt volgende afwijkende formulering:

"De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, wordt bepaald d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II (zie Bijlage R53). Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de meetmethodes voor lozing van afvalwater voorzien volgens artikel 4.2.5.1.1.

Bepaling van de kwaliteit van het geloosde grondwater zal kunnen gebeuren via een aftapkraan."

En motiveert dit als volgt:

"Volgens artikel 4.2.5.1.1. §1 van Vlarem II dient het bedrijfsafvalwater geloosd te worden via debietsmeet- en bemonsteringsapparatuur. In het kader van voorliggende bemaling en lozing van het bemalingswater is het echter niet relevant om bemonsteringsapparatuur voor de lozing van het bemalingswater te voorzien.

De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, wordt bepaald d.m.v. een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II (zie addendum R53). Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de voorziene meetmethodes voor lozing van afvalwater. Het volume opgepompt grondwater, gemeten conform hoofdstuk 5.53 van Vlarem II, is gelijk aan het volume water dat geloosd zal worden.

Om de kwaliteit van het geloosde grondwater te bepalen, zullen er staalnames gedaan worden via een aftapkraan."

Beoordeling

Er kan akkoord gegaan worden met de gevraagde bijstelling.

Vergunningstermijn

Conform artikel 68 van het Omgevingsvergunningendecreet geldt de vergunning voor onbepaalde duur tenzij conform artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningendecreet in afwijking hiervan nog een beperkte termijn kan worden toegestaan.

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

Aangezien de aanvraag voor wat betreft de iioa betrekking heeft op punt 1° van artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningendecreet wordt een beperkte vergunningstermijn van 2 jaar voorgesteld.

ALGEMENE CONCLUSIE

- De hinder en risico's voor mens en milieu ten gevolge van de aangevraagde exploitatie van de ingedeelde inrichting en activiteit, kunnen mits naleving van de milieuvoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau worden beperkt.
- De aanvraag is, mits toepassing van artikel 4.4.7, § 2 VCRO, verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening;
- De aanvraag doorstaat de watertoets.

BESLUIT

Art 1. §1 Aan DE VLAAMSE WATERWEG met als adres Guldensporenpark 105 - 9820 Merelbeke , wordt de vergunning verleend voor het “ARW - Leie te Gent - Renovatie kaaimuur Predikherenlei ”, gelegen aan Veldstraat 38, 9000 Gent , zoals ingetekend op het omgevingsloket,



Met volgende stedenbouwkundige handelingen:

<i>Planaanduiding</i>	<i>Stedenbouwkundige handeling (+ type)</i>	<i>Beknopte beschrijving</i>
SLOOP	Slopen of verwijderen	Het slopen van de aanwezige kasseien en vervangen door nieuwe verharding. Het betreft volgende straten en oppervlaktes: - Jan Van Stopenberghestraat: 423 m - Nodenaysteeg: 14m - Okkernootsteeg: 27m - Hoornstraat: 102m
KAAIMUUR	Verbouwen/Wijzigen Infrastructuur	Renovatie van de kaaimuur tussen de Sint-Michielselling en de Hoornstraat (lengte +/- 188m) Hierbij worden er palen doorheen de kaaimuur voorzien die verankerd worden met een gewapende betonnen kopbalk.
STEIGER	Nieuwbouw aanleggen of	Aanleg van een steiger als openbare aanmeerplaats voor recreanten. Deze is 10m lang en 1,6m breed en wordt parallel met de kaaimuur voorzien.

§2 Aan NV DE VLAAMSE WATERWEG met als adres Havenstraat 44, 3500 Hasselt, wordt de vergunning verleend voor de exploitatie van een tijdelijke bemaling in kader van Renovatie kaaimuur Predikherenlei, met inrichtingsnummer “20241106-0034”, gelegen aan “Veldstraat 38, 9000 Gent”, zoals ingetekend op het omgevingsloket,



Omvattende:

rubriek	klasse	omschrijving	Totale hoeveelheid + eenheid
3.4.2°	2	Lozen van 14 m /uur – 327 m /dag – 18.379 m /jaar bemalingswater, zonder een wzi, in oppervlaktewater/riolering	14 m /uur
3.6.3.2°	2	Lozen van 14 m /uur – 327 m /dag – 18.379 m /jaar bemalingswater, via een wzi, in oppervlaktewater/riolering	14 m /uur
53.2.2°a)	3	Bemaling met een netto opgepompt debiet van 18.379 m /jaar.	18.379 m /jaar

Art. 2 De plannen en het aanvraagdossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Art. 3 De omgevingsvergunning wordt verleend voor:

- onbepaalde duur wat betreft de stedenbouwkundige handelingen
- een termijn van 2 jaar, voor wat betreft de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit

Art. 4 De omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

§1 de volgende voorwaarden en lasten met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen:

- De voorwaarden gestipuleerd in het advies d.d. 13/03/2025 van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent:
 - **Met betrekking tot het advies dd. van de brandweer:**
 1. Voor de gebouwen met meer dan één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste in één punt een gevelopening kunnen bereiken die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag.
 2. In de Jan Van Stropenberghestraat en de Predikherenlei dient elke woonentiteit bereikbaar te zijn voor de ladderwagen van de brandweer. Daartoe moeten de voertuigen van de brandweer beschikken over een toegangsmogelijkheid en opstelplaats: ofwel op de bestaande berijdbare rijbaan van de openbare weg; ofwel op een (nieuwe) bijzondere toegangsweg vanaf de berijdbare openbare weg, die de volgende karakteristieken vertoont:
 - a. minimale vrije (=obstakel en gewassenvrij) breedte: 4 meter
 - b. minimale vrije (=obstakel en gewassenvrij) hoogte: 4 meter
 - c. maximale helling: 6%
 - d. het draagvermogen moet zo zijn dat de brandweervoertuigen met een maximale asbelasting van 13 ton, zonder te verzinken er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen
 - e. voor de kunstwerken (zoals putdeksels, e.d.) die zich op de toegangswegen bevinden richt men zich naar de norm NBN B03-101

- f. mogelijkheid om tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 ton te dragen (enkel voor hoogbouw);*
- g. de verharde weg dient duidelijk herkenbaar te zijn bij alle weersomstandigheden en in alle seizoenen; de rand van de verharde weg dient duidelijk en duurzaam afgebakend te worden.*

De overige straten/stegen in het projectgebied dienen eveneens te voldoen aan bovenstaande voorwaarde, behoudens daar waar de breedte van de weg/steeg minder is dan 4m, hier dient de weg/steeg obstakelvrij te zijn over haar betreffende breedte.

- 3. Groenvoorzieningen (bomen, e.d.), straatmeubilair (verkeersborden, zitbanken, speelelementen, e.d.) en geparkeerde voertuigen mogen geen hinder opleveren voor de doorrit en opstelling van de voertuigen van de hulpdiensten. Een periodiek onderhoud van de groenvoorzieningen zal dan ook nodig zijn. Op de doorrit moet minimaal 1 rijstrook (met minimale breedte van 3 meter) vrijgehouden worden waar stationeren en parkeren verboden is.*
- 4. In onderstaande groenzones in de Jan Van Strophenberghestraat mogen er geen groenvoorzieningen geplant worden die hoger worden dan 2m. Dit om de draaibeweging van de brandweervrachtwagens niet te belemmeren.*



- Met betrekking tot Erfgoed:

- 1. De toevoeging van een schakelkast voor een pompunit voor de gevel van het als monument beschermde pand Predikherenlei 10 is aanvaardbaar op voorwaarde dat de kast afstand houdt van de gevel. Deze afstand moet voldoende groot zijn om onderhoud aan de plint van het gebouw mogelijk maken.*
 - 2. De kasseien, hun legpatroon en de voegmortel van het openbaar domein van de Graslei moeten integraal behouden blijven. Indien er door de werken losliggende kasseien ontstaan, moeten deze worden herplaatst in hetzelfde legpatroon als het oorspronkelijke en met een voegvulling in zuivere kalkmortel.*
 - 3. De op het openbaar domein uitspringende delen van de beschermde monumenten moeten integraal en ongeschonden behouden blijven. Dit omvat minstens:*
 - i. de blauwe hardstenen plinten van het bruggenhoofd en de brugpijler van de SintMichielsbrug*
 - ii. de uitspringende treden van de inkomdeuren*
 - iii. de natuurstenen schamppaal op de hoek van Predikherenlei 7*
 - iv. de gietijzeren dolfijnen van de regenafvoerbuizen.*
- Het naleven van het programma van maatregelen van de archeologienota met ID31242 (URI: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/31242>), waarvan het Agentschap Onroerend Erfgoed 28/10/2024 akte genomen heeft.**

Volgende aandachtspunten worden ter kennis gebracht van de aanvrager:

- 1. Straatnaamgeving en huisnummering moeten duidelijk en ondubbelzinnig zijn voor hulpdiensten. Huisnummers dienen duidelijk zichtbaar aangeduid te worden.*

2. Er moeten hydranten, gevoed door het openbare waterleidingnet (minimale Æ 100) voorzien worden derwijze dat de afstand tussen hydranten onderling maximaal 100 m bedraagt en de afstand van elke woonentiteit tot een hydrant maximaal 60 m bedraagt. De hydranten dienen in verharde (betonstraatstenen, KWS-verharding, beton, ... - dus geen (grind)gazon of grasdallen) zones voorzien te worden van minstens 1mx1m waarbij de hydrant centraal gelegen is. De hydranten liggen op minstens 0,60m van de rand van de brandweerweg. De hydranten moeten voldoen aan de normen NBN EN 14339 en NBN EN 14384.
3. 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>.
4. 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.

§2 de volgende milieuvoorwaarden:

1° de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigators, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>.

2° bijzondere milieuvoorwaarden

1. De volgende lozingsnormen zijn van toepassing:
 - o As: 50 g/l
 - o Ptot: 1,4 mg/l
2. De waterzuivering dient conform BBT Bodemsanering te zijn.
3. Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.
4. Volgend lozingsplan dient gevolgd te worden:
 - o Optie 1: lozing in oppervlaktewater Leie
 - o Optie 2: lozen in riolering (RWZI), enkel bij overschrijding van de lozingsnorm voor Pt, bij overschrijdingen van overige parameters dient dit gezuiverd en geloosd te worden in oppervlaktewater
5. De kwaliteit van het bemalingswater wordt geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling en bij elke bemalingsfase. De te analyseren parameters ter hoogte van elke bemalingsstreng zijn minstens As en Ptot. De bemalingsstreng mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen. Indien het bemalingswater concentraties bevat hoger dan de geldende lozingsnormen dient het bemalingswater gezuiverd te worden alvorens te lozen. Na toetsing van de analyseresultaten en eventuele mobilisatie van een waterzuiveringsinstallatie kan de bemaling opnieuw opgestart worden.
De verdere monitoring van het opgepompte bemalingswater gebeurt aan volgende frequentie:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse zonder zuivering maximaal 80 % van de norm bedraagt;
 - bij concentraties lager dan 80 % van de norm: geen herhaling noodzakelijk.
 - Bij inzet van een waterzuivering gebeurt de analyse op het effluent van de waterzuivering ter vervanging van de monitoring van het opgepompte bemalingswater als volgt: in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling.
6. Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:
- het merk en serienummer
 - het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing
- Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.
7. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
8. Lozingen van het onttrokken grondwater op de riolering dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.
9. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.
10. Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.
11. Gezien de aanwezigheid van veenlagen in het gebied worden tijdens uitvoering de zettingen gemonitord.

Volgende aandachtspunten worden ter kennis gebracht van de aanvrager:

1. Bij een eventuele lozing op de riolering bedraagt het lozingsdebiet van het grondwater in de gemengde riolering meer dan 10 m /uur. Conform Vlarem II moet de exploitant een schriftelijke toelating vragen aan Aquafin nv via: <https://www.aquafin.be/nl-be/partners-en-bedrijven-water-lozen/lozen-van-bemalingswater>.
2. De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).

Art.5 De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in de gevallen en overeenkomstig de voorwaarden vermeld in de artikelen 99 en 101 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

Dit besluit werd opgemaakt door Jelke Clauwaert en Rebecca Goutvrind.

De gewestelijke omgevingsambtenaar,

U kan tegen deze beslissing een verzoekschrift tot vernietiging indienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

U heeft hiervoor een vervaltermijn van 45 dagen die ingaat de dag na de betekening van deze beslissing.

Het verzoekschrift moet per beveiligde zending worden ingediend. Dit betekent:

1. hetzij via het digitaal loket van de Vlaamse Bestuursrechtscolleges
<https://www.dbrc.be/digitaal-loket-van-de-vlaamse-bestuursrechtscolleges>
2. hetzij per aangetekende brief gericht aan:
Raad voor Vergunningsbetwistingen
p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges
Koning Albert II-laan 15 bus 130
1210 Brussel
3. hetzij door neerlegging ter griffie op het hierboven vermelde adres.
Marie-Elisabeth Belpairegebouw
Toren Noord (2de verdieping)
Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

Als u voor een analoge indiening kiest (2. en 3.) moet:

- het verzoekschrift in vijfvoud worden ingediend, namelijk één origineel en vier afschriften (fotokopies of een digitale kopie);
- gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift, een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verwerende partij worden gestuurd (dit is de overheid die de beslissing genomen heeft).

Het verzoekschrift moet in ieder geval minstens de volgende gegevens bevatten:

- de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoekende partij, de gekozen woonplaats in België, een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de naam en het adres van de verweerder;
- het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een omschrijving van het belang van de verzoeker
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent een rolrecht verschuldigd van

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging;
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift moet u het bewijs bezorgen dat een overschrijvingsopdracht is gegeven of dat een storting is uitgevoerd tot betaling van het rolrecht.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.

Meer uitleg vindt u op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)