

Deputatie

Besluit

Zitting van 5 juni 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023165664

46 2025_DEP_00564 OVberoep - Gent - Vitruvi Developments bv - Vergunning weigeren

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO.

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, hierna OMVB.

Gelet op de beslissing van de deputatie van 2 februari 2017 met betrekking tot de aanduiding van ambtenaren van de dienst milieu- en natuurvergunningen en de dienst ruimtelijke vergunningen voor het uitvoeren van administratieve handelingen in naam van de deputatie.

De heer Jonas Van Poucke, Veldstraat 2B bus 101 te Ruiselede, Vitruvi Developments bv, Ooigemstraat 47 te Meulebeke, hebben per beveiligde zending van 20 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2023165664.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Hundelgemsesteenweg 204, Loskaai 1, kadastraal gekend 20° afdeling, sectie A, nrs. 349N, 379H, 380N, 380M, 383F2 en 398M.

De aanvraag heeft ook gedeeltelijk betrekking op openbaar domein, gelegen Gent 20° afdeling (Ledeberg), sectie A, percelen 383/F2, 380M, 349N en 398M.

Het betreft een aanvraag tot verkavelen en bouwrijp maken van gronden in 4 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuysvesting, collectieve ruimtes, commerciële/kantoorruimtes en aanleg van wegenis en groenaanleg.

De aanvraag omvat een verkavelingsaanvraag voor het splitsen in 4 loten en volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Loskaai 1 & Hundelgemsesteenweg 204 & 206

Planaanduiding	Handeling	Functie van het voorwerp
Afbraak meergezinswoning	Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies	

Afbraak loods met luifel	Verwijderen van vrijstaande gebouwen	
Afbraak luifel berging	Verwijderen van vrijstaande gebouwen	
Afbraak tuinberging met luifel	Verwijderen van vrijstaande gebouwen	
Afbraak woning	Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies	
Afbraak rijwoning	Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies	
Afbraak achterbouw	Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies	
Reliëfwijziging 1	Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen	Terreinaanleg

• Loskaai 2

<u>Planaanduiding</u>	<u>Handeling</u>	<u>Functie van het voorwerp</u>
Afbraak waterbassin en berging	Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies	
Afbraak garageboxen	Slopen van niet vrijstaande gebouwen of constructies	

• Aanleg Openbaar domein

<u>Planaanduiding</u>	<u>Handeling</u>	<u>Functie van het voorwerp</u>
Verharding	Aanpassen van verkeerswegen (tracéwijziging of verbreding)	Infrastructuur Wegen (autoweg, voetweg, fietspad)

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van donderdag 20 juni 2024 de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van donderdag 18 juli 2024 beroep ingesteld door de aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft op woensdag 14 augustus 2024. ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 24 oktober 2024 werd een nieuwe projectinhoudversie ingediend. Deze werd aanvaard op 8 november 2024. Naar aanleiding van de gewijzigde aanvraag werd de aanvraag alsnog voorgelegd aan de gemeenteraad en werd op basis van art. 64 van het omgevingsvergunningsdecreet een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd.

Gelet op de toegekende 180 dagen termijnverlenging, ten gevolge van de gemeenteraadsbeslissing die opgevraagd werd, het gemotiveerd verzoek van de aanvrager, en het stikstofdecreet.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 21 mei 2025.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen, en om gehoord te worden.

Er werd een schriftelijke repliek ontvangen, deze repliek wordt aan het slot besproken.

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 28 januari 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar: Aanvrager: de heer Jonas Van Poucke.

Alle partijen werden opnieuw uitgenodigd in hoorzitting van dinsdag 27 mei 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar:

Aanvrager: de heer Jonas Van Poucke, bijgestaan door architect Francis Catteeuw en architect Tim Van de Weghe.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied.

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

- Het project ligt binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), nl. art. 0: afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent, maar niet in een deelgebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

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.

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk RUP 'Groenas_4 Bovenschelde' (BS 27 september 2016).

De bouwplaats ligt in zone voor stedelijk wonen en zone voor stedelijk groen.

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen:

- o Het algemeen bouwreglement, 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.

- o De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023

- o Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg en in de nabijheid van de E17.
- Het terrein ligt aan de Schelde in beheer van de Vlaamse Waterweg.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen

1.3.1 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 21 februari 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Agentschap Wegen en Verkeer (AWV - district Gent Autosnelwegen)

Deze instantie bracht op 8 maart 2024 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

1. Vastlegging ten opzichte van de grens van het autosnelwegdomein (A0140002 van 51.6 +20 tot 51.5 +40):

a. De bouwlijn ligt op 30 m van de grens van het autosnelwegdomein volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 2019 (betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen, eerste artikel). Deze is gemeten loodrecht op de as van de autosnelweg.

b. Bepaling van de grens van het domein van de autosnelweg: verticale projectie viaduct + 1 meter.

c. Publiciteit:

- geen

BESLUIT

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten.

AANDACHTSPUNTEN AUTOSNELWEG

1. *BvR van 25 januari 2019 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen.*
 2. *Wet van 12 juli 1956 tot vaststelling van het statuut der autosnelwegen*
 3. *Aanvragen die voor 1 januari 2024 werden ingediend worden beoordeeld volgens het KB van 14 december 1959 waarbij regelen gesteld worden op het aanplakken en reclame maken. Aanvragen die **vanaf 1 januari 2024** worden ingediend worden beoordeeld volgens het BvR van 12 mei 2023 betreffende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen.*
 4. *Het is verboden om de sloot van de autosnelweg op om het even welke wijze te dempen.*
 5. *Het lozen in de sloot van de autosnelweg is verboden.*
 6. *Het Agentschap Wegen en Verkeer wenst de aanvragers er uitdrukkelijk attent op te maken dat wonen op zo'n korte afstand van de autosnelweg bepaalde hinder met zich mee kan brengen (ev. visuele hinder, geluidshinder, fijn stof, ...). De beslissing om op die plaats te bouwen/verbouwen/herbouwen, moet dus weloverwogen gebeuren. Bij de keuze van de locatie aanvaardt men aldus de hinder die door de autosnelweg kan veroorzaakt worden. Het Agentschap wenst in ieder geval te benadrukken dat het geen plannen heeft om in de omgeving hinderbeperkende maatregelen te nemen.*
- ..."

1.3.3 Infrabel

Deze instantie bracht op 15 februari 2024 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage)."

1.3.4 De Vlaamse Waterweg

Deze instantie bracht op 28 mei 2024 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

..."

In antwoord op uw adviesvraag, deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen en het bouwrijp maken van gronden in 11 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuysvesting, collectieve ruimtes, commerciële/kantoorruimtes en aanleg van wegenis en groenaanleg in de Hundelgemsesteenweg 204-206 (kadaster: Afd: 20 Sec: A 383F2, 380m, 398M, 349N, 380N) te 9050 Gent-Gentbrugge een voorwaardelijk gunstig advies verleent.

Interferentie met voorgaande adviezen (ons kenmerk AB/2023/794, uw kenmerk 2023006033 en advies in deze aanvraag ingediend op 14.03.2024). Voorwaarden horend bij dit advies blijven van kracht (uitstroombuizen, afvoerbuizen, advies m.b.t. het beheer en de exploitatie van de waterweg, etc.).

Eén van de redenen waarom in het verleden ongunstig advies is gegeven, is niet verwerkt. Deze wordt als voorwaarde m.b.t. de verordening hemelwater meegegeven:

· *Detailtekeningen van de private/openbare wadi's ontbreken in het dossier. Het is onmogelijk om de ingetekende infiltratievoorzieningen na te rekenen gezien alle afmetingen op het plan ontbreken. Volgens de verordening (zie art 44.3 van hemelwaterformulier) moeten volgende gegevens van de infiltratievoorziening vermeld worden op de plannen: de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale aangesloten horizontale dakoppervlakte, de verharde grondoppervlakte in vierkante meter en de locatie en niveau van de overloop. De infiltratievoorziening dient nog te worden aangevuld met bovenvermelde info en een dwarsdoorsnede met niveau van de overloop. Er is slechts van 1 wadi een doorsnede terug te vinden, de welke niet benoemd wordt. Daarnaast wordt volgens de nota wordt de overloop 5 cm onder maaiveldpeil voorzien. Dit stemt niet overeen met de dwarsdoorsnede. Naast een dwarsdoorsnede over de wadi's is ook een lengtedoorsnede nodig welke over de instroom constructie wordt voorzien. De wadi's moeten overal even diep voorzien worden.*

Bijkomende voorwaarden zijn:

- *De bouwheer dient voor het hernieuwen van het jaagpad een samenwerkingsovereenkomst of vergunning heeft aan te vragen.*
- *Voor de overloop van de wadi's naar de Vertakking de Pauw dient i.k.v. het Retributiebesluit een vergunning bij De Vlaamse Waterweg aangevraagd te worden. Naast de omgevingsvergunning dient voor de uitstroomconstructies en afvoerbuizen ook een vergunning inname openbaar domein van de Vlaamse Waterweg te worden bekomen. Het aanvraagformulier vind je op de website www.vlaamsewaterweg.be > *tegel vergunningen* > *privaat gebruik van wegen, waterwegen en dijken* > *aanvraagformulier*. Er wordt een detailplan in bovenaanzicht en doorsnede in lengte, breedte en hoogte in m en m² met een duidelijke grensbepaling (incl. jaagpad) openbaar domein van de Vlaamse Waterweg. Het aanvraagformulier en detailplan worden digitaal bezorgd aan info@vlaamsewaterweg.be <https://www.vlaamsewaterweg.be/>*
- *Uitstroomconstructies dienen zowel voor de private wadi als de publieke wadi te voldoen. Op basis van tekening kan dit niet besloten worden. De Vlaamse Waterweg nv vraagt om het aantal uitstroomconstructies te reduceren naar 1.*
- *Er wordt geen prefabbetonelement of gelijkwaardig alternatief (bekisting) voorzien. Dit is verplicht en werd eveneens meegedeeld aan de projectingenieur.*

Bijkomende specifieke voorwaarden rond uitstroomconstructie en afvoerbuizen:

- *De uitstroomconstructie moet de oeverlijn volgen*
- *De uitstroomconstructie mag geen uitstekende delen in de waterweg bevatten*
- *De uitstroomconstructie is een prefabbetonelement of gelijkwaardig alternatief (bv. bekisting) met daaronder een steenbestorting*
- *De uitstroomconstructie werd beschermt tegen instromend water (bv. wervelventiel, terugslagklep, ...)*
- *Het onderhoud van de uitstroomconstructie is ten laste van de vergunninghouder.*
- *Bij het plaatsen van de uitstroomconstructie mag het verkeer (voetgangers en fietsen) op het jaagpad niet gehinderd worden.*
- *Er wordt geen toelating voor jaagpadbetreding afgeleverd, de werken gebeuren via een toegang van het private perceel naar de waterweg.*
- *Er dient rekening te worden gehouden met het normaalpeil + 5,61m TAW en schommelingen in min en plus van een 0,50 cm.*
- *In week 47 van ieder jaar is er een waterpeildaling op de Gentse binnenwateren. Deze periode is geschikt voor aanleg en onderhoud van de constructie.*

Opmerking:

De speelfunctie van de wadi's wordt ten stelligste afgeraden, aangezien deze door verdichting van de bodem hun infiltrerende werking mogelijks niet meer optimaal zullen kunnen uitvoeren. Het wordt vaak aangeraden deze te voorzien met gepaste beplanting om de wateropname en de luchtigheid van de bodem te bevorderen, en om een visuele herkenbaarheid te vormen.

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

..."

1.3.5 Nutsmaatschappijen

- De Intergemeentelijke Vereniging voor Afvalbeheer in Gent en Omstreken bracht binnen de adviestermijn geen advies uit.
- Wyre bracht op 6 februari 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.
- Infrabel bracht op 15 februari 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.
- Fluvius bracht op 20 februari 2024 een voorwaardelijk gedeeltelijk gunstig advies uit.
- Creat bracht op 28 februari 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.
- Proximus bracht op 1 maart 2024 een voorwaardelijk gedeeltelijk gunstig advies uit.
- Farys bracht op 21 mei 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Omgevingsvergunningen

- op 23/09/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van een muuropening met het oog op de realisatie van een nooduitgang (OMV_2021119 802).

Stedenbouwkundige vergunningen

In het verleden werden verschillende vergunningen verleend op de gevatte terreinen. Volgende vergunningen worden hier als relevant in kader van de beoordeling weergegeven:

- op 04/06/2009 werd een weigering afgeleverd voor het inrichten v/h hoofdgebouw in 3 woonentiteiten zgn. kangoeroewoningen, het inrichten v/h bijgebouw als woonentiteit, het gebruiken v/h magazijn als repetitielokaal, het aanleggen v/e zwembad van 16 m², het oprichten v/e tuinmuur. (2009/20112).

- op 21/01/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een fietsenberging en tuinhuis, hernieuwde aanvraag dakuitbouw + velux, oprichten scheidingsmuur, bestemmingswijziging bijgebouw tot woongelegenheden. (2009/20321).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat:

"De projectsite is gelegen tussen de B401, Hundelgemsesteenweg, spoorweg, Schelde en ligt langs de groenklimaatas 4. De aanvraag betreft de percelen langs weerszijden van de Loskaai, met het voormalig flessensorteercentrum en een voormalige leerlooierij.

INRICHTINGSSTUDIE

Bij deze aanvraag is een inrichtingsstudie toegevoegd als informatief document die de verkaveling kadert binnen een ruimere ontwikkeling. De ontwikkeling hiervan zal deel uitmaken van andere omgevingsvergunningsaanvragen.

De inrichtingsstudie kadert het project binnen het ruimere gebied zoals afgebakend binnen RUP 'Groenas 4 Bovenschelde'. Hierin wordt perceelsoverschrijdend in beeld gebracht wat de impact en potenties zijn op en van aanpalende percelen. Hiervoor worden ook de bebouwingsmogelijkheden op die aanpalende percelen in beeld gebracht.

De inrichtingsstudie die wordt toegevoegd bij een vergunningsaanvraag wordt niet formeel goedgekeurd, maar wordt wel gehanteerd om te bekijken of het project voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.

Concept

Aan de zijde van de groenas en de Hundelgemsesteenweg worden bouwstroken met een maximale bouwdiepte van 15 m gedefinieerd. Het waardevolle gebouw blijft grotendeels behouden.

De Loskaai wordt verbreed als doorsteek voor wandelaars en fietsers naar de groenklimaatas. Er wordt gekozen de bouwstrook aan de Schelde op te delen in 2 volumes. Aan de noordzijde van die 'balken' wordt een 'collectieve tuin' voorzien. De 'blokken' worden enkele meters terugsprongen t.o.v. de voorbouwlijn uit het RUP ingepland om lokale 'kamers' te voorzien. In de inrichtingsstudie wordt deze collectieve tuinzone gevrijwaard van bebouwing. Zo wordt het ruimtegevoel in de collectieve private tuin tussen de bouwzone aan de Hundelgemsesteenweg en de bouwzone aan de Schelde bevorderd.

Door het centrale blok achteruit te schuiven ten opzichte van de voorbouwlijn aan de Schelde komen meer gevels vrij met een link naar de collectieve tuin of de groenklimaatas.

Er is gekozen voor inpandige terrassen om beschut te verblijven ten aanzien van de E17. De dakterrassen worden van geluidshinder afgeschermd door het bovenste bouwvolume als akoestische barrière tussen E17 en het terras te positioneren.

Het collectieve karakter van de binnengebieden op projectniveau wordt versterkt door het voorzien van overdekte galerijen waarlangs gemeenschappelijke ruimten en terrassen, fietsbergingen en buitencirculatie worden geschakeld. Ze bieden waar nodig een barrière voor de gelijkvloerse units en vormen een overdekte ontmoetingsplek die gedeeld wordt door omwonenden ruimer dan hun onmiddellijke burens. Ze vormen een aanleiding voor een actief gebruik van het collectieve groen. Fietsverkeer wordt voor elk gebouw tot aan zijn inkom geleid, waar er telkens vlakbij een overdekte en afsluitbare fietsenberging voorzien wordt. In de Loskaai worden openbare fietsstapplaatsen tegenover de gelijkvloerse verdiepingen voorzien.

Een lus die in het binnengebied de noord(oost)gevel van de 'balken' en de hoeken van de 'blokken' passeert voorziet de bereikbaarheid voor de veiligheidsdiensten en de occasionele verhuiswagen. Aan de zijde van de Hundelgemsesteenweg wordt hiertoe in de zone SW2c een (onder)doorrit voorzien als gegroepeerde doorgang. Verder wordt het verkeer in deze binnengebieden beperkt tot de zachte weggebruiker. De adressering van de bouwblokken aan de groenklimaatas (in 2^{de} linie) wordt voorzien aan de Hundelgemsesteenweg ter hoogte van de (onder)doorrit voor zover het bouwblok niet aan een van de ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer grenst. Onder de nieuwbouwblokken langsheen de groenas wordt de parkeerlast maximaal ondergronds opgevangen om het nieuwe binnengebied maximaal te ontharden. Dit principe is volgens de inrichtingsstudie te projecteren op de zone SW2B en SW2A.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer naar een ondergrondse parking gebeurt via de Loskaai. Het binnengebied is voor het gemotoriseerd verkeer niet bereikbaar, met uitzondering van laden en lossen in functie van verhuizingen of dienstverleningsvoertuigen.

Brandweer

Gebouwen gelegen aan de Hundelgemsesteenweg zijn rechtstreeks vanuit de Hundelgemsesteenweg bereikbaar voor de hulpdiensten.

Om van een deel van de gebouwen oostelijk gelegen aan de Schelde mogelijk te maken, wordt op vraag van de brandweerdienst een lus gemaakt die de Loskaai via het binnengebied met de Hundelgemsesteenweg verbindt. De verbinding tussen het binnengebied en de Hundelgemsesteenweg wordt mogelijk gemaakt door een onderdoorrit met een minimum breedte en hoogte van 4m. Een plaatselijke verbreding aan de straatzijde waarborgt noodzakelijke draaicirkels. Om het binnengebied vanuit de Loskaai te bereiken is een helling voorzien, doch de manoeuvreerruimte is nooit steiler van 10%.

Via de Loskaai zijn de inkomgevels van het gebouw westelijk gelegen bereikbaar voor de hulpdiensten. Aan het uiteinde wordt een keerpunt voorzien in de groenklimaatas. De nodige draaicirkels worden voorzien in grindgazon, omzoomd met een boordsteen.

Niveaoverschil

De Loskaai verloopt in helling, dalend naar de Schelde en biedt centraal een aanblik op de groene binnenruimten, westelijk doorheen een geperforeerd gelijkvloers van het te behouden fabrieksgebouw, en oostelijk overheen een hellende ligweide. De staat landt aan zijn uiteinde tussenin de sokkels van de bouwblokken in de groenklimaatas langsheen de Schelde.

Water

De verwerking van het huishoudelijk afvalwater en het regenwater wordt collectief voorzien. Het projectgebied wordt in deelgebieden ten oosten en ten westen van de Loskaai opgedeeld. In beide deelgebieden worden centraal voorzieningen getroffen voor het bufferen, het hergebruiken en het infiltreren van het hemelwater. Om bij hevige regenbuien het water te bufferen en/of te infiltreren worden hemelwaterputten en wadi's voorzien. De wadi's vormen een landschappelijk (speel)element in de collectieve tuinen. Het water in de hemelwaterputten wordt hergebruikt voor o.a. sanitair, onderhoud van de collectieve tuin, etc. de overloop van deze putten worden aangesloten op de wadi's. De overlopen van de wadi's worden gravitair op de wadi's op publiek domein in de groenklimaatas aangesloten, welke op hun beurt overlopen naar de Schelde.

Deze aanvraag omvat de verkaveling (1), het slopen van heel wat gebouwen en bouwrijp maken van de gronden(2) en de omgevingsaanleg (waaronder het openbaar domein)(3)

1/ VERKAVELING

De aanvraag beoogt het verkavelen van het terrein, na sloop van een groot deel van de bestaande gebouwen (zie verder) in 9 bouwloten en een zone bestemd voor de aanleg van wegenis en groenaanleg (vermeld als lot 1 en 2 op het bijgevoegd plan van de kosteloze grondafstand).

- Lot 3 en 10: wonen vermengd met handel, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en bedrijven voor zover deze nietwoonfuncties verenigbaar zijn met het wonen.
- Lot 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11: voor wonen en op het gelijkvloers ook de andere vermelde functies
- Lot 9 voor nutsvoorzieningen (enkel toelichtend)

In een aantal documenten die aan de aanvraag werden toegevoegd wordt op lot 5 studentenhuysvesting voorzien (zoals in de nota over sociaal wonen).

Het verkavelingsplan voorziet ook dat de Loskaai wordt verbreed, zoals beoogd binnen het RUP, en een afschuining krijgt ter hoogte van de Hundelgemsesteenweg.

Algemene stedenbouwkundige voorschriften

Er werden algemene voorschriften uitgeschreven betreffende de inrichting voor alle loten (lot 3 t.e.m. 11) in de verkaveling. Deze voorschriften zijn gebaseerd op de voorschriften van het RUIMTELIJK UITVOERINGSPAN Groenas 4 – Bovenschelde, maar brengen enkele wijzigingen aan, bijvoorbeeld met betrekking tot de toegestane teruggetrokken bouwlaag in het dak.

Daarnaast werden algemene inrichtingsvoorschriften bepaald:

Terrassen mogen uit- en inpandig voorzien worden. Ondergrondse constructies zijn overal toegelaten. Er is een onduidelijkheid over de bestaande bebouwing op lot 3 en lot 10: verordenend mogen deze gebouwen niet gesloopt worden, maar toelichtend wel.

Inplanting van de gebouwen

Op het verkavelingsplan zijn indicatieve bouwzones aangeduid. De gebouwen worden ingeplant binnen deze bouwzones. De bouwzones mogen volledig bebouwd worden. Op het verkavelingsplan is geen (voor)bouwlijn aangeduid.

Ten oosten van de Loskaai zijn er volgende loten:

De voorbouwlijn op lot 4 en 11 is strikt. Er is op het verkavelingsplan zelf geen duidelijke voorbouwlijn aangeduid.

De maximale bouwdiepte van de hoofdgebouwen bedraagt 15m. Bij Lot 11 betekent dit dat de volledige bouwzone bebouwbaar is, in dat geval zijn lichten en zichten ten laste zijn van lot 6 en lot 5. Op het verkavelingsplan zijn achter lot 11 nog 3 kleinere loten aangeduid (lot 6, 7 en 8) die als aparte loten voor eengezinswoningen bestemd worden.

Ook achter lot 11 ligt lot 9 dat toelichtend bestemd is voor nutsvoorzieningen, maar verordenend ook als lot voor wonen wordt vermeld.

Lot 5 is gelegen aan de zijde van de Groenas 4 en omvat een tuinzone die aansluit op de andere bouwloten.

Ten westen van de Loskaai zijn er volgende loten:

Lot 10 betreft het bestaande waardevolle gebouw van de voormalige Leerlooierij.

Aan de zijde van de Hundelgemsesteenweg wordt de mogelijkheid voorzien om een deel van de waardevolle bebouwing van de voormalige Leerlooierij te slopen en wordt een bouwlot (lot 3) voorzien.

In de voorschriften is opgenomen dat het toegelaten is de (voor)bouwlijn aan de zijde van de Schelde) voor loten 3 en 5 te laten verspringen.

Hoogte van de gebouwen

De loten 6, 7, 8, 9 hebben een plat dak en een bouwhoogte van maximaal 4m. De bouwhoogte is voor loten 3, 4, 5, 10 en 11 maximaal 3 bouwlagen. In de algemene voorschriften is een bepaling opgenomen met betrekking tot het toegelaten dakvolume of teruggetrokken bouwlaag: De teruggetrokken bouwlaag heeft een hoogte van maximaal 3m ten opzichte van het maaiveld plus een dakopstand van maximaal 0,5m. Er is eveneens maar één functionele bouwlaag toegelaten in het dakvolume.

Voor loten 3 en 5 kan het vloerpeil liggen tussen het maaiveld niveau van de groenas en het maaiveld niveau van de Hundelgemsesteenweg.

Inrichting van de private buitenruimte

Lot 3, lot 4, lot 5, lot 6, 7, 8 en lot 10 beschikken over een private gelijkvloerse buitenruimte aansluitend bij de bebouwbare zones die worden aangeduid in het verkavelingsplan.

Buiten deze bebouwbare zones zijn volgens de verkavelingsvoorschriften ondergrondse constructies toegelaten zonder beperkingen (qua afmetingen), indien daarop een kwalitatief dakpakket voorzien wordt om duurzame grassen en planten te voorzien.

Erfdienstbaarheden

Op de zone voor openbare weg is op het verkavelingsplan een sleuf voor nutsleidingen aangeduid, er is niet aangegeven of dit een erfdienstbaarheid betreft, we beschouwen dit als informatief.

Op Lot 11 is een erfdienstbaarheid met recht van doorgang ingetekend. Deze is noodzakelijk ifv de brandweerontsluiting van lot 5 en ontsluit ook de loten 6-8 die in deze verkaveling bestemd worden voor eengezinswoningen.

Onder het openbaar domein van de groenklimaatas komt een overstortleiding vanuit de wadi.

Deze is niet als erfdienstbaarheid aangeduid op de plannen.

2/ SLOOP EN BOUWRIJP MAKEN

Huidige aanvraag omvat sloop- en afbraakwerken om de terreinen voor de verkaveling bouwrijp te maken en de omgevingsaanleg voor te bereiden.

De aanvraag omvat in kader van het bouwrijp maken de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Loskaai 2*
 - o Slopen van het waterbassin en de berging*
- Loskaai 1*
 - o Slopen van de garageboxen*
 - o Reliëfwijziging*
 - o Afbraak Loods met luifel*
 - o Afbraak Luifel berging*
- Hundelgemsesteenweg 204*
 - o Afbraak woning*
 - o Afbraak rijhuis*
 - o Afbraak luifel tuinberging*
- Hundelgemsesteenweg 206*
 - o Afbraak woning*
 - o Afbraak achterbouw woning*

** noot van de Omgevingsambtenaar: Bijna al deze gebouwen zijn aangebouwd tegen bestaande gebouwen die buiten de verkaveling gelegen zijn. Het is onduidelijk wat de huidige functie en status (o.m.; te beschermen eengezinswoning) is en hoe de afwerking van de vrijkomende gevels na sloop zal zijn.*

3/ OMGEVINGSAANLEG – BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN

De verkavelingsaanvraag omvat ook de omgevingsvergunningsaanvraag voor de (her)aanleg van bestaand en toekomstig openbaar domein en omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Aanleg van de zones die worden overgedragen aan het openbaar domein*
 - o Heraanleg en verbreding Loskaai met kosteloze grondafstand*
 - o Aanleg en kosteloze grondafstand openbare groenzone ifv groenklimaatas*
 - o Aanpassingen voet- en fietspad Hundelgemsesteenweg.*

De Loskaai blijft dienst doen als publieke ontsluiting van de site, alsook als aansluiting van de buurt met het jaagpad, onderdeel van het bovenlokaal fietsnetwerk. De Loskaai wordt verbreed. De nieuw te bouwen hoeken worden verbijzonderd door een kanteling van de gevel aan de Hundelgemsesteenweg en een terugsprong van het gebouw met publieke sokkel aan de groenklimaatas. De terugsprong is tevens nodig, doordat zich in de zone van de groenklimaatas een installatie van Farys bevindt waar een minimumafstand van moet behouden blijven.

Deze ingrepen samen met de nieuwe groene aanleg van de verbrede Loskaai als woonerf signaleren de doorsteek voor fiets- en voetverkeer.

Het autoverkeer wordt beperkt tot de in RUP Groenas 4 voorziene ontsluitingswegen, hier de Loskaai, die wordt ingericht als woonerf en zo de zwakke weggebruiker voorrang geeft op het beperkte autoverkeer. Paaltjes, wegneembaar voor de doorgang van onderhouds- en hulpdiensten, begrenzen dit autoverkeer tot het minimaal noodzakelijke.

Voor leveringen wordt de mogelijkheid voorzien om te laden en lossen aan het uiteinde van voor gemotoriseerd verkeer doodlopende Loskaai zodat het overige verkeer niet gehinderd wordt.

Ten noorden van de toekomstige inrit van de ondergrondse parking wordt een zone in grindgazon voorzien zodat hier in uitzonderlijke gevallen onderhoudsvoertuigen voor werken aan de wegenis of de Groenas kunnen stationeren.

De Hundelgemsesteenweg wordt plaatselijk heraangelegd met een voetpadverbreding en uitstulpend fietspad ter hoogte van de aansluiting van de Loskaai."

Op 1 mei 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in ongunstige adviezen van Groendienst en Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen en tegenstrijdigheden met externe adviezen (Farys en Vlaamse Waterweg). In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld. De wijzigingen komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 2 mei 2024. Dit bracht geen termijnverlenging met zich mee.

1.6 Openbaar onderzoek eerste aanleg

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 februari 2024 tot 6 maart 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er vier bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

WATERPARAGRAAF

(op basis van advies waterbeheerder: de Vlaamse Waterweg, Farys, interne diensten: groendienst, en dienst wegen, bruggen en waterlopen).

Ligging project

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Vertakking De Pauw (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheers-plan van de Schelde

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022- 2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater en afvalwater wordt gescheiden afgevoerd.

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

Het projectgebied wordt in deelgebieden ten oosten en ten westen van de Loskaai opgedeeld. In beide deelgebieden worden centraal voorzieningen getroffen voor het bufferen, het hergebruiken en het infiltreren van het hemelwater afkomstig van het privaat deel. De overlopen van de private wadi's (west en oost) worden niet aangesloten op een openbare wadi, op vraag van de stad Gent.

De nieuwe overloopleidingen worden voorzien onder de gebouwen door. Het betreffen 2 nieuwe aansluitingen op de waterloop.

Het openbaar deel (wegenis) watert af naar een (openbare) wadi ter hoogte van het Jaagpad. Ook deze wadi loopt over in de Vertakking de Pauw.

Het betreft een uitzondering op de gewestelijke verordening inzake hemelwater. Langsheen de waterloop (Vertakking De Pauw) wordt een groenklimaatas (op openbaar domein) ingepland. Deze zone voor groenas in het RUP geldt als groenlast voor de woonontwikkeling. Een wadi of infiltratiekom conform de GSVH in/op dit openbaar domein

zou de volledige ruimte voor de groenklimaatas innemen, waardoor deze niet kwalitatief kan ontwikkeld worden en moeilijk beheerbaar zal zijn, wat de werking van de infiltratievoorziening in gedrang brengt. De wadi zou ook diep aangelegd dienen te worden om genoeg volume te creëren wat voor een veiligheidsrisico langsheen het jaagpad zou zorgen. De kwalitatieve werking van een infiltratievoorziening van zulke omvang in de onmiddellijke nabijheid van een grote waterloop (Vertakking De Pauw) kan ook in vraag gesteld worden. In het projectgebied is geen andere openbare ruimte beschikbaar voor een kwalitatieve infiltratievoorziening die tegemoet komt aan de bepalingen van de GSVH.

Er wordt geoordeeld dat het voorgestelde alternatieve concept voor voldoende infiltratie kan zorgen, waardoor de impact van de verharding op de omgeving (droogte) wordt gemilderd en de uitzondering op de GSVH aanvaardbaar is.

Zowel de waterbeheerder (de Vlaamse Waterweg), Farys, de interne stadsdiensten Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst leggen in hun advies randvoorwaarden op bij de infiltratievoorzieningen. Er is nog veel onduidelijkheid over de opbouw en de correcte werking van de infiltratievoorzieningen. Dit is ondermeer een gevolg van het ontbreken van detailtekeningen van de private/openbare wadi's in het dossier. Het is bijna onmogelijk om de ingetekende infiltratievoorzieningen te controleren op capaciteit en werking gezien noodzakelijke afmetingen en peilen op het plan ontbreken.

In addendum B25, een verplicht in te vullen formulier in het aanvraagdossier, verklaard eenieder bij ondertekening dat o.a. volgende gegevens van de infiltratievoorziening vermeld worden op de plannen: de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale aangesloten horizontale dakoppervlakte, de verharde grondoppervlakte in vierkante meter en de locatie en niveau van de overloop.

De infiltratievoorzieningen dienen nog te worden aangevuld met bovenvermelde info en een dwarsdoorsnede met niveau van de overloop.

Aangeraden wordt om een overleg in te plannen met de verschillende adviesinstanties om tot een consensus te komen.

Uit bovenstaande volgt dat er momenteel geen garantie kan geboden worden op correct werkende en voldoende gedimensioneerde infiltratievoorzieningen voor het verkavelingsproject.

Er wordt niet voldaan aan de GSV inzake hemelwater

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens VlareM minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Het project voorziet geen nieuwe (grote) ondergrondse constructies waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Er worden geen werken aan de oever voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Vertakking de Pauw niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Voor de uitstroomconstructies en afvoerbuizen van de infiltratievoorzieningen worden door de waterbeheerder (de Vlaamse Waterweg) maatregelen opgelegd. Deze voorwaarden uit het advies dienen opgevolgd te worden.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden gekoppeld aan de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden (zie hoger).

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

Waterkwaliteit

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

Om negatieve effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit te voorkomen, dient de geldende regelgeving voor waterlozingen (VLAREM) strikt te worden nageleefd. De kwaliteit van het te lozen water zal moeten voldoen aan de algemene lozingsvoorwaarden van VLAREM.

De aanvrager dient ieder incident waarbij mogelijks oppervlaktewaterverontreiniging ontstaat binnen de 24 uur te melden aan RIS (meer info: <https://www.visuris.be/RIScentra?KL=nl>).

Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag momenteel niet aan de watertoets voldoet. Mits toepassing van bovenstaande elementen is een positieve watertoets mogelijk. Dit dient verder uitgewerkt te worden in een volgend dossier.

GEMEENTERAAD

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

Op 1 mei 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in ongunstige adviezen van Groendienst en Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen en gesignaleerde tegenstrijdigheden en onduidelijkheden in de externe adviezen (Farys en Vlaamse Waterweg). Deze elementen zijn essentieel in het beoordelen van het rooilijnenplan en vooral de inrichting van de aanpassing aan de bestaande weg waarover de gemeenteraad zich moet uitspreken. Na het aanvaarden van deze wijzigingslus werden de adviezen aan Farys en Vlaamse Waterweg en de interne bevoegde diensten opnieuw opgevraagd. Deze wijzigingslus kwam echter zo laat in de procedure dat onvoldoende tijd restte om de externe adviezen tijdig te ontvangen en verwerken in functie van de gemeenteraad van juni. De Gentse gemeenteraad komt niet samen in juli en augustus, de eerstvolgende gemeenteraad is eind september en te laat om nog voor de uiterste beslissingsdatum een gemeenteraadsbeslissing uit te lokken en te kunnen verwerken in de eindbeslissing van het college.

Aangezien er naast de pijnpunten met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein ook fundamentele strijdigheden zijn met het RUP en ook andere elementen zijn die leiden tot een weigering van deze vergunningsaanvraag, leggen we dit dossier aan het college voor als weigeringsbeslissing zonder gemeenteraadsbesluit.

OPENBAAR ONDERZOEK (samenvatting en bespreking bezwaren)

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Stabiliteit aanpalenden

De bezwaarschrijvers vrezen voor schade aan de aanpalende oudere woningen bij graafwerken of trillingen en vragen een voorafgaande plaatsbeschrijving uit te voeren. Dit ook in functie van het huisje dat nu op lot 9 staat.

Er wordt gevraagd geen kelders of zware funderingswerken te voorzien naast de huizen.

Er wordt gevraagd geen wijzigingen aan de zijmuren met aanpalenden aan te brengen, of deze kosteloos en gesloten terug op te bouwen bij wijzigingen.

Geluidshinder

De buurt is reeds druk qua verkeer en ondervindt hierdoor geluidshinder. Extra druk is niet wenselijk.

Parkeerdruk

Er zijn in de wijk veel parkeerplaatsen verdwenen. Het is geen goed idee een woonproject te realiseren aangezien dit voor meer parkeerdruk zal zorgen.

Lichten en zichten

Het aantal bouwlagen in lot 4, 5-7 en 8 zal zorgen voor inkijk in de tuin en een belemmering van het uitzicht van de omwonenden. Dit kan de waarde woning doen dalen en de leefkwaliteit beïnvloeden. Er dient geëvalueerd te worden of binnen lot 5 niet te dicht bij de perceelsgrens gebouwd kan worden.

Gezondheid

Lot 9 is een hoogspanningscabine die heel dicht bij de bewoning komt. De aanpalenden kunnen hierdoor last hebben van stralingen. Er wordt voorgesteld deze hoogspanningscabine dicht bij de Schelde te plaatsen zodat de bestaande omwonenden minder last hebben van de stralingen.

Studentenhuisvesting

Lot 5 zal gebruikt worden voor studentenhuisvesting. Dit is door Vitruvi niet gemeld, in de eerdere gesprekken werd gesproken

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Stabiliteit aanpalenden

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.

Het klopt echter dat de plannen weinig informatie verschaffen over de afbraakwerken. Het is dus niet mogelijk om deze werken voldoende te kunnen inschatten, en hoe de afgebroken elementen zullen afgewerkt worden ten aanzien van aanpalenden. De aanpassingen aan gemene muren/zijgevels moeten bij een nieuwe aanvraag correct in beeld worden gebracht voor de sloop van die gebouwen voor vergunning in aanmerking kan komen.

Geluidshinder

Op dit moment ligt enkel de verkavelingsvergunning voor. Op het moment dat de vergunningen van de gebouwen worden aangevraagd zullen voldoende akoestische maatregelen moeten worden getroffen. De bezorgdheid over geluid gaat voornamelijk over de verkeersdrukte, zie hieronder.

Parkeerdruk

De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbare-werken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voor-ontwikkelaars>) opgesteld. Deze richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Het zijn beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit en werken op die manier door bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening waaraan elke omgevingsvergunningsaanvraag moet onderworpen worden.

De concrete verkeer- en parkeerdruk zal bij de omgevingsvergunningsaanvraag beoordeeld worden. De parkeerbehoefte van een project moet daarbij op het eigen terrein worden opgevangen. Dat neemt niet weg dat de verkaveling op zich ook al een inschatting moet maken van de haalbaarheid van de benodigde parkeerplaatsen. De parkeerdruk van de projecten zal op eigen terrein moeten worden opgevangen. Dit moet in de voorschriften vervat worden. De verkaveling heeft geen bepalingen opgenomen rond het al dan niet gecentraliseerd opvangen van de parkeerplaatsen.

Lichten en zichten

De ontwikkeling zal inderdaad een zekere impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. Echter, indien de voorgestelde uitbreiding voldoet aan de voorschriften van het RUP (wat hier niet het geval is) kan een project gerealiseerd worden waarbij nieuwe volumes voldoende afstand houden tot de aanpalenden, waardoor een evenwicht kan gezocht worden tussen het uitbreiden van de beschikbare woonoppervlakte, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen. De concrete impact zal verder beoordeeld worden bij een volgende vergunningsaanvraag.

Gezondheid

We vragen om bij nieuwbouwprojecten een nodige hoogspanningscabine steeds te integreren in de gebouwen. Dit kan in deze verkaveling bijvoorbeeld in de bouwzone van lot 5. Dan kan lot 9 worden toegevoegd aan de buitenruimte van lot 5, waardoor de impact ten aanzien van aanpalenden beperkt wordt.

Studentenhuisvesting

Het klopt dat in verschillende dossierstukken sprake is van studentenhuisvesting als een van de mogelijke toekomstige invullingen. Wat nu voorligt is enkel een verkavelingsvergunningsaanvraag waarbij de voorschriften uit het RUP grotendeels overgenomen worden in de verkavelingsvoorschriften. Op lot 5 is volgens de verkavelingsvoorschriften geen studentenhuisvesting mogelijk, maar het klopt dat in het dossier studentenhuisvesting wel op lot 5 wordt toegewezen in een aantal documenten die aan het dossier zijn toegevoegd, dit is een tegenstrijdigheid in het dossier. Studentenhuisvesting kan, net zoals in het RUP, enkel in lot 3 en lot 10 toegestaan worden, aangezien daar gemeenschapsvoorzieningen mogelijk zijn over het hele gebouw. Een nieuwe verkavelingsaanvraag zal eenduidig moeten zijn over wat waar kan zodat dit ook voor de omwonenden duidelijk is.

Wat betreft de bezorgdheid rond potentiële hinder door studentenhuisvesting in het algemeen kunnen we wel al meegeven dat de Stad Gent ervoor kiest om enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer. Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 4.25) immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...). Hiermee wordt de potentiële hinder preventief ingeperkt en benadrukken we kwalitatief en respectvol samenleven, ook ten aanzien van de buurt.

OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INRICHTINGSSTUDIE

Bij deze aanvraag is een inrichtingsstudie toegevoegd als informatief document, dat deze aanvraag moet kaderen in de ruimere ontwikkeling.

De inrichtingsstudie wordt niet goedgekeurd binnen deze aanvraag, maar geeft wel een beeld op de mogelijke ontwikkeling van het binnengebied die uiting geeft aan de geldende beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

In de inrichtingsstudie wordt aangetoond dat de groenklimaatas kan worden gerealiseerd en dat de verkaveling de verdere ontwikkeling op de naastgelegen percelen niet in de weg staat.

Verscheidene thema's zijn in een globaal inrichtingsschema voor het geheel weergegeven, maar houden een heel abstract niveau. Daarbij is het niet duidelijk hoe deze verder zullen vertaald worden in concrete projecten, en wat de effecten zijn op de omgeving op vlak van lichtinval, uitzicht, voldoende buitenruimte (voorschriften in het RUP). Op deze elementen kwamen ook bezorgdheden uit de buurt (zie ook hoofdstuk 9).

Ook geeft de inrichtingsstudie onvoldoende inzicht over de te realiseren woonkwaliteit in het project zelf en ten opzichte van de te behouden woonkwaliteit voor de omgeving.

De conformiteit aan de voorschriften uit het RUP werd behandeld bij de toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften. Hieruit blijkt dat de inrichtingsstudie niet voldoende is om als beoordelingskader binnen deze aanvraag te gebruiken. Deze dient bijgevolg verder uitgewerkt te worden.

We verwachten van een inrichtingsstudie dat deze inzicht geeft in de ontwikkelingsmogelijkheden op grotere schaal, dat ontwikkeling en kwaliteiten in de omgeving niet gehypothecerd worden en een waardevolle kwaliteit zullen toevoegen. We missen hier een doorvertaling van de schema's rond ontsluiting en bouwlijnen naar een visie op de bouwblokken die binnen deze verkaveling worden geconcretiseerd en hoe deze zullen functioneren binnen een groter geheel. Deze elementen moeten

een duidelijke doorvertaling krijgen in de voorschriften. De inrichtingsstudie moet de ruimtelijke keuzes verantwoorden en kaderen.

In de inrichtingsstudie kan het slopen van bebouwing beter verantwoorden als deze een duidelijke doorkijk geeft naar wat in de nabije toekomst zal gebouwd worden. Deze informatie ontbreekt nu.

Algemene opmerkingen op de verkaveling

De verkaveling is warrig opgebouwd, zowel qua voorschriften als qua verkavelingsplan.

Opmerkingen op het verkavelingsplan

- *De nummering van de loten volgt geen logische opbouw.*
- *Het openbaar domein hoeft geen lotnummer te hebben, enkel de bouwloten*
- *De bebouwbare zones lijken indicatief ingetekend, met hoeken die onbebouwbaar zijn zonder dat ze de logica volgen van het terrein*
- *Er is geen voorbouwlijn aangeduid, terwijl er wel naar verwezen wordt in de voorschriften*
- *Niet alle erfdienstbaarheden zijn ingetekend*
- *De strook voor nutsleidingen is geen erfdienstbaarheid maar is wel ingetekend op het verkavelingsplan*

Opmerkingen op de voorschriften

- *Er zijn tegenstrijdigheden tussen voorschriften en toelichtingsnota, alsook met de toelichtende kolom*
- *In de voorschriften is een motivatie voor afwijking op het RUP opgenomen, terwijl dit niet in de voorschriften hoort, maar in de motivatie. De verkaveling staat na vergunning op zich*
- *De verschillende thema's komen verspreid aan bod doorheen de voorschriften. Dit vloeit voort uit de structuur die in de RUP-voorschriften is uitgezet, maar zorgt voor veel verwarring bij het lezen van de concrete voorschriften per lot of thema (bouwhoogte, daken, terrassen, bouwlijnen, ...) en voor tegenstrijdigheden.*

Algemene opmerkingen op de bijhorende stukken

Een aantal elementen zijn niet hetzelfde op verschillende plaatsen in de aanvraag. Zo wordt studentenhuysvesting vermeld in Lot 5, terwijl dat volgens de verkavelingsvoorschriften en ook volgens het RUP niet mogelijk is. Ook wordt in de motiverende nota de afwijkingen op de RUP voorschriften gemotiveerd op een wijze die niet in de voorschriften zelf is terug te vinden. De documenten zijn daardoor niet eenduidig te lezen.

[...]

SAMENVATTING

De geplande woonontwikkeling werd bestudeerd in de inrichtingsstudie en het voorafgaand stedenbouwkundig onderzoek. Dit werd onvoldoende helder vertaald in de verkaveling, de bijhorende voorschriften en de in de aanvraag opgenomen omgevingsaanleg. De verkaveling tekent bovendien loten in die volgens het RUP onbebouwbaar zijn, en ook geen goede ruimtelijke ordening vertegenwoordigen.

Ook al moet de uiteindelijke woonkwaliteit, architecturale uitwerking, verfijning van het programma, parkeerratio en dergelijke meer verder uitgewerkt worden in de toekomstige vergunningsaanvragen voor de gebouwen, bij een verkavelingsvergunning zit de basis daarvoor in dat verkavelingsplan en de bijhorende voorschriften. Wat nu voorligt is daarvoor onvoldoende. De verkavelingsaanvraag doorstaat de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet. De aanvraag moet herwerkt worden op basis van de in deze motivatie opgesomde elementen en juridische breekpunten. We stellen voor om hiervoor in gesprek te gaan met de omgevingsambtenaar zodat een kwalitatief dossier kan worden samengesteld.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is in strijd met de RUP-voorschriften en met het ABR, is onverenigbaar met een goede ruimtelijke ordening en bevat heel wat onduidelijkheden en tegenstrijdigheden. De aanvraag komt bijgevolg niet in aanmerking voor vergunning.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het verkavelen en het bouwrijp maken van gronden in 11 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuisvesting, collectieve ruimtes, commerciële/kantoorruimtes en aanleg van wegenis en groenaanleg aan de heer Jonas Van Poucke en VITRUVI DEVELOPMENTS bv gelegen te Hundelgemsesteenweg 204-206 en Loskaai 1, 9050 Gent

Artikel 2:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten

Het is raadzaam voorafgaand aan het indienen van een nieuwe aanvraag, die wel tegemoetkomt aan de weigeringsmotieven, in **overleg** te gaan met de Stad zodat een volgende aanvraag een vlot vergunningstraject kent. De omgevingsambtenaar is hiervoor jullie aanspreekpunt.

Voor de aanleg en aanpassing van het openbaar domein geven we hierbij ook al mee welke technische aanpassingen best ook al meegenomen worden:

Aanpassingen Loskaai

Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% en een langshelling van min. 2 mm/m te hebben.

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande/toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de (toekomstige) openbare verhardingen. De vloerpassen en dorpelpeilen dienen in fase technisch dossier op de plannen te staan. De peilen van de openbare verharding worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

We wensen voor het volledige projectgebied de bestaande maaiveld peilen en de ontworpen peilen van ieder hoogste en ieder laagste punt van de verharding te ontvangen. Dit zeker ook thv de aansluitingen op de bestaande wegenis en van dorpels van toegangen.

Grens privaat en openbaar moet **DUIDELIJK** afgescheiden zijn van het toekomstig openbaar domein dit d.m.v. gebruik van een verschillend materiaal, boordsteen, andere type beplanting, ...

T.o.v. de vorige aanvraag tot verkavelingsvergunning zien wij nu geen ruimte voor de ondergrondse afvalcontainers. We gaan er vanuit dat er zal gewerkt worden met private afvalbergingen op privaat domein waarbij het afval zal aangeboden worden aan de Hundelgemsesteenweg via de klassieke ophaling. Indien er alsnog gewerkt zou worden met ondergrondse afvalcontainers dan dienen deze gepositioneerd te worden op het openbaar domein en in kaart te worden gebracht.

De toegangspaden richting de gebouwen mogen niet afhellen richting de gebouwen. Het is verboden om water afkomstig van het openbaar domein te laten afwateren richting privaat domein.

Vermits er te weinig maaiveldpeilen aanwezig zijn + vloerpas kan dit hier onvoldoende geëvalueerd worden.

Er kan slechts één oprit van 4,5 m breed worden toegestaan naar de ondergrondse parking of 6 m indien dit inclusief het toegangspad is, die aangelegd wordt in betonstraatstenen 10 cm dik in een legbed van profiersteenslag 2/6 4 cm dik op een fundering van 15 cm schraal beton. De oprit dient haaks aangelegd te worden op het betonpad.

Het water afkomstig van de wegenis die via de holle greppel richting de wadi wordt gestuurd, zal volgens ons de Schelde inlopen omwille van de grote langshelling. Vandaar dat we nu alsnog zouden voorstellen om op het einde van de holle greppel een straatkolk te voorzien die het water zo afvoert richting wadi 1.

De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5 m te rekenen vanaf de rooilijn. Gelieve de hellingen aan te duiden op het grondplan.

In fase technisch dossier dient er van elk type materiaal een typedwarsprofiel uitgewerkt te worden zodat de materialisatie en opbouw kan beoordeeld worden.

De positie van de verlichtingspalen dient verder afgestemd te worden met Fluvius en de lichtcel van Stad Gent. Zoals ze nu ingetekend staan t.h.v. de toegangspaden richting de verschillende loten, is dit niet mogelijk.

De standplaats voor onderhoud dient uit deze omgevingsvergunning geschrapt te worden en kan niet voorzien worden op het openbaar domein.

De overrijdbare wegneembare paaltjes richting de privatieve ontwikkeling dienen op privaat domein geplaatst te worden.

De paaltjes t.h.v. de oprit en het toegangspad dienen eveneens geschrapt te worden.

De gezaagde kasseien in porfiersplit met grasvoegen dienen aangepast te worden naar een toegangspad in betonstraatstenen.

Het grindgazon dient aangepast te worden naar betonverharding zodat fietsers hun bochten beter kunnen nemen. De deksels in de betonverharding dienen opgebroken te worden en volledig omstort te worden door de nieuwe wegenis beton.

[...]

De aansluiting van het fietspad langs de Schelde op de bestaande paden wordt vloeiend uitgewerkt.

De funderingslaag bestaande uit het steenslag met een fijnere fractie type II dient boven de funderingslaag met de grove fractie type I voorzien te worden.

Het instroomvlakje waarlangs het water van de Loskaai naar de wadi loopt moet beperkt worden in breedte. Een hol aangelegde kasseistrook van 60cm is voldoende.

Lengteprofiel van de wegenis ontbreekt.

Bestek en meetstaat worden in fase technisch dossier nagekeken en geëvalueerd.

Groenklimaatas

• *Om een vlot beheer mogelijk te maken moet de diepte van de wadi beperkt worden tot max. 30 – 40 cm en moeten taluds zo flauw mogelijk gemaakt worden. In de fase van het technisch dossier moeten voldoende snedes/ lengteprofielen gemaakt worden om het ontwerp van de wadi nog te optimaliseren, in samenspraak met Groendienst en Farys. In functie van beheer moeten de in- en uitstroom duidelijk gematerialiseerd worden.*

• *Het beplantingsplan met soortenkeuzes wordt aan Groendienst bezorgd ter nazicht, voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier. Er kan dan zeer gerichte feedback gegeven worden op inplanting en soorten. Hoogstammen van 2de orde moeten op min. 3m van de gevel voorzien worden, bomen van 1ste orde op min. 6m. Het voorzien van klimplanten tegen private gevels sluit aan bij de visie op gebouwen langs een GKA; klimplanten vallen onder het private beheer.*

• *Het private binnengebied heeft een robuuste en natuurrijke inrichting die aansluit bij de groenklimaatas. De begrenzing van het openbaar groen (grens publiek – privaat) is op de meeste plaatsen duidelijk (gevel, keerwand). Daar waar er privaat groen grenst aan openbaar groen moet er een duidelijke afscheiding (zoals een boordsteen) voorzien worden om de grens te markeren (i.f.v. beheer).*

Aanpassingen Hundelgemsesteenweg

Voor en na de uitstulping van het fietspad is een voldoende lang plantvak met een boom op 3m van de gevel te voorzien. Dit om de geleiding van de uitstulping met een verticaal element te vergroten.

[...]

Opritten moeten mee uitgewerkt worden, rekening houdend met de draaicirkels van de brandweer.

Eveneens dient t.h.v. de aansluiting met de Hundelgemsesteenweg het betonpad plaatselijk een breedte te hebben van 5,5 m zodat wagens elkaar kunnen kruisen. De boorstenen worden enkel verlaagd voorzien thv inritten en oversteekplaatsen.

Onkruidbeheersing

Vanaf 1 januari 2015 geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst.

Het ontwerp mag zo weinig mogelijk vatbaar zijn voor kruidgroei. Na de realisatie moet het ontwerp beheerd kunnen worden zonder chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken en zonder zeer intensieve en dure beheersmethoden te moeten toepassen.

Aanbevelingen duurzaamheid en energie

- *Kies voor energiezuinige verlichting langs wegenis en paden of van gevels (conform Lichtplan van de stad Gent).*

- *Gebruik duurzame materialen zoals bouwmaterialen die een goede beoordeling krijgen in de tool TOTEM, FSC-houtsoorten, gerecycleerde materialen, materialen met een beperkt onderhoud, grote weersbestendigheid, lokaal geproduceerde materialen.*

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

De beroepsindiener laat in het beroepsschrift weten in overleg te treden met het college van burgemeester en schepenen en planaanpassingen voor te bereiden om zo tegemoet te komen aan de onduidelijkheden/weigeringsmotieven.

De aanvrager haalt volgende argumenten aan om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te weerleggen:

- Overeenstemming met het RUP – Bovenschelde

- afwijking van het teruggetrokken dakverdiep

In de aangepaste verkavelingsvoorschriften zal rekening gehouden worden dat de afwijking van het teruggetrokken dakverdiep enkel toepasbaar is op Lot 3 & 5, gelegen aan de lange zijde van de Schelde.

- bouwhoogte

In de aangepaste verkavelingsvoorschriften en beschrijvende nota zal rekening gehouden worden om dit extra te duiden en voldoende te onderbouwen.

- bestemming en maximaal bouwdiepte van loten 6-9

Zoals vermeld, is de volledige projectzone volgens het RUP groenas 4 - Bovenschelde bestemd als zone voor stedelijke wonen, met uitzondering van de strook langs de Schelde die kosteloos wordt overgedragen. De desbetreffende loten 6 – 9 zijn vervolgens volgens het RUP bestemd als zone voor stedelijk wonen. Waarbij de bestemming in de verkavelingsaanvraag wordt overgenomen van het RUP. Om die reden kan het college van burgemeester en schepenen niet worden gevolgd waar zij stelt dat de vermelde loten afwijken op de bestemming.

- Overeenstemming met het ABR

- lot 6-9 voldoen niet aan de bepalingen voor eengezinswoningen volgens het Algemeen Bouwreglement

In het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar wordt vermeld dat de loten 6 – 9 als nieuwe bouwloten zijn bedoeld om afzonderlijke wooneenheden te huisvesten. Dit is een misvatting. Uit de omgevingsaanvraag blijkt duidelijk dat de loten 6 – 9 bestaande, vergunde (geachte) bebouwing betreffen. Loten 6 – 8 zullen volledig behouden blijven, terwijl perceel 9 zal worden gesloopt om de ruimtelijke kwaliteit van het totale project te verhogen.

- geen informatie opgenomen in de afbraak vergunning met betrekking tot de slopen ééngezinswoning.

In de aangepaste projectinhoud zal rekening worden gehouden met het verstrekken van extra informatie over de desbetreffende eengezinswoningen die gesloopt zullen worden.

- Onduidelijkheden en tegenstrijdigheden

- voorbouwlijn is onvoldoende duidelijk: dit wordt aangepast
- onvoldoende duidelijkheid over de te behouden waardevolle gebouwen en te slopen gebouwen

De omgevingsaanvraag omvat drie aanvragen voor stedenbouwkundige handelingen met betrekking tot het slopen van de gebouwen. In deze aanvragen is duidelijk aangegeven welke bouwelementen worden gesloopt en welke behouden blijven. Daarnaast is bij het dossier een afzonderlijke erfgoednota toegevoegd om meer inzicht te verschaffen in de te behouden waardevolle gebouwen.

- onduidelijkheid met betrekking tot het inrichtingsplan: dit wordt aangepast.
- voor lot 3 & 10 is de link met het te behouden waardevolle gebouw onduidelijk: In volgende fase zullen deze handelingen aangevraagd worden en zal er rekening gehouden worden met de link tussen de te behouden waardevolle gebouw deels op lot 3 en deels op lot 10 en het nieuwbouwvolume op deze loten.

- niet duidelijk hoe aan de vereiste groennorm wordt voldaan: De huidige verkavelingsaanvraag betreft geen stedenbouwkundige handelingen voor het oprichten of herbestemmen van gebouwen. In een volgende fase zullen deze handelingen worden aangevraagd en zal rekening gehouden worden met groennorm, welke alleen van toepassing is op de Loskaai 2. In de huidige omgevingsaanvraag wordt door de sloop van bestaande gebouwen en het verkavelingsplan circa 3.000 m² onthard, hetgeen ruimte biedt voor zowel publiek als privaat groen. En die voldoende ruimte heeft om rekening te houden met de groennorm.

- De watertoets

Zowel Farys als de Vlaamse Waterweg hebben (voorwaardelijk) gunstig advies gegeven. In het wijzigingsverzoek zal rekening gehouden worden met de opmerkingen van het college van burgemeester en schepenen.

1.9 Adviezen in beroepsfase (PIV5)

1.9.1 Infrabel

Deze instantie bracht op 19 augustus 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.9.2 Agentschap Wegen en Verkeer

Deze instantie bracht op 9 september 2024 voorwaardelijk gunstig advies uit (zelfde advies als in eerste aanleg).

1.9.3 De Vlaamse Waterweg

Deze instantie bracht op 14 oktober 2024 volgend gedeeltelijk gunstig advies uit:

"...

In antwoord op uw adviesvraag van 14/08/2024 deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunnings-aanvraag gelegen in de Hundelgemsesteenweg 204 in Gent (44032A0380/00M000, 44032A0383/00F002, 44032A0349/00N000, 44032A0379/00H000, 44032A0380/00N000 (Zie dossier voor meer capaKeys)) een voorwaardelijk gunstig advies verleent.

In voorgaand advies van deze aanvraag (ingediend op 2/05/2024) werd een voorwaardelijk gunstig advies verleent. Deze voorwaarden blijven van kracht.

Bijkomende voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- *De aanvrager dient voor de aanleg van het nieuwe jaagpad een vergunning of samenwerkingsovereenkomst af te sluiten met De Vlaamse Waterweg nv. Contactpersoon is Nele Vermeulen, nele.vermeulen@vlaamsewaterweg.be*
- *Volgende voorwaarden zijn van kracht ten laste van de aanvrager:*
 - o *Openbare verlichting*
 - o *Winterdienst*
 - o *Wateroverlast (o.a. overloop uit WADI en/of kwelwater over jaagpad)*
 - o *Groenonderhoud in het algemeen en in functie van de veiligheid van voetgangers en fietsers.*
 - o *Het structureel herstel en onderhoud van de wegenis incl. wegmarkering*
 - o *De wegsignalisatie o.a. jaagpad (hoofdteken C3 met blauw onderbord met witte letters jaagpad en wit onderbord met symbool klasse A en P)*
- *Gezien het recht van doorgang voor de bevaarbare waterweg Bovenschelde, dienen paaltjes overrijdbaar te zijn. De opstelzones voor dienstwagens dient ook toegankelijk te zijn voor de dienstwagens van de Vlaamse Waterweg nv en haar opdrachthoudende aannemers voor groenonderhoud van de oever en het resterende deel van het jaagpad in beheer van de Vlaamse Waterweg nv.*
- *Het nieuw aangelegde jaagpad dient volgens het standaardbestek 250 aan te sluiten op het resterende deel van het jaagpad in beheer van de Vlaamse Waterweg nv. Indien boomwortels in de oever van de Bovenschelde worden beschadigd door de wegeniswerken, dienen deze vakkundig door ETW'er te worden afgezet.*
- *Indien de overloop van de WADI loost in de bevaarbare waterweg Bovenschelde, is deze gebonden aan het retributiereglement en algemene voorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2002.*
- *Er dient een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te worden opgemaakt door de aanvrager van onder meer de oever van de bevaarbare waterweg Bovenschelde incl. groenbestand van bomen en struiken en het jaagpad. Deze tegensprekelijke plaatsbeschrijving wordt voor de start van de werken overgemaakt aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be*
- *De start van de werken wordt 5 werkdagen vooraf gemeld aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be*
- *Het einde van de werken wordt onmiddellijk gemeld aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be*
- *Het werfverslag wordt bezorgd aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be*

Deze werden reeds meegegeven via mail (11/10/2024) aan de aanvrager waarin tevens antwoord werd gegeven op de vragen omtrent voorgaande voorwaarden.

Besluit

*Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecoördineerde decreet integraal waterbeleid.
..."*

1.9.4 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 14 augustus 2024 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 26 september 2024 volgend ongunstig advies uit:

"...

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft ongunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Jonas Van Poucke met als contactadres Veldstraat 2B bus 101, 8755 Ruiselede en VITRUVI DEVELOPMENTS BV met als contactadres Ooigemstraat 47, 8760 Meulebeke hebben een aanvraag (OMV_2023165664) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 december 2023. De aanvraag werd op 20 juni 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen weigering.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door aanvrager, persoon. Op 14 augustus 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen en het bouwrijp maken van gronden in 11 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuisvesting, collectieve ruimtes, commerciële/kantoorruimtes en aanleg van wegenis en groenaanleg*

- Adres: Hundelgemsesteenweg 204-206 en Loskaai 1, 9050 Gent*

- Kadastrale gegevens: afdeling 20 sectie A nrs. 349N, 379H, 380N, 380M, 383F2 en 398M*

Op 1 mei 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 2 mei 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 14 augustus 2024.

[...]

Het huidige advies

(a) herneemt daarom integraal de inhoud van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 20 juni 2024 in eerste aanleg

(b) voegt volgende aanvullingen toe als reactie op nieuwe elementen uit het beroepschrift/de beroepschriften:

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Bestemming loten 6-9

De loten 6-9 betreffen op heden bestaande bebouwing, waarvan de loten 11, 6 – 8 geacht wordt vergund als 3 wooneenheden, plus magazijn. Waarvan 1 woonentiteit deels ligt in lot 6, en een volledige woonentiteit in lot 7. Op heden is 1 woonentiteit vergund op het volledig lot 9 en deels op lot 5. Dit gebouw heeft een goedgekeurde vergunning in 2009 verkregen voor een bestemmingswijziging van bijgebouw tot woongelegenheden, wat eveneens is uitgevoerd.

Om de goede ruimtelijk ordening te verbeteren is er geopteerd in de verscheidende voorbespreking om de woonentiteit gelegen ter hoogte van Lot 9 en 5 te slopen, en deze eventueel in de bestaande bebouwing ter hoogte van lot 6-8 onder te brengen. Dit betreft geen afwijking op de bestemming.

Aangezien de bestemming van lot 6-8 volgens het RUP zone voor stedelijk wonen is. Waardoor het mogelijk is om in later aan te vragen omgevingsvergunning woonentiteiten te vergunnen ter hoogte van lot 6 – 8.

Daarnaast is een klein deel van de vergunde woongelegenheden omgevormd tot lot 9, die de mogelijkheid heeft indien vereist om op die locatie een hoogspanningscabine te voorzien. Wat vooraf is besproken met de dienst omgeving en Fluvius, en gezien wordt als een goeie locatie voor deze faciliteit.

Dat Lot 6 – 8 niet voldoet aan de maximaal bouwdiepte is niet van toepassing. Aangezien het hier bestaande bebouwing betreft die volgens de omgevingsaanvraag wordt behouden, zie aanduiding op het verkavelingsplan en deze bebouwing is niet opgenomen in de afbraakaanvraag. Het betreft dus geen nieuwe (bouw)loten zoals geïnsinueerd in het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Dat Lot 6 als een afzonderlijk lot en bij toepassing van een afzonderlijke woongelegenheden niet voldoet aan de goede ruimtelijke ordening kan bijgetreden worden. Om die reden zal bij de aanpassingen rekening gehouden worden om dit lot niet individueel op te splitsen. Maar kijken om het toe te voegen aan voorbeeld lot 11. Waardoor de goede ruimtelijke ordening niet in gedrang komt.

Voorbouwlijn

In de aangepaste plannen zal rekening gehouden worden om de indicatieve voorbouwlijn duidelijk weer te geven op het verkavelingsplan. Rekening houdende met de bestaande waterinstallatie waarvan minimaal 2m afstand dient te worden behouden.

Inrichtingsplan

In de aangepaste projectinhoud zullen de opmerkingen uit het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar in acht worden genomen.

Voor lot 3 & 10 is de link met het te behouden waardevolle gebouw onduidelijk

Huidige verkavelingsaanvraag betreft geen aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen voor het oprichten of herbestemmen van de gebouwen. In volgende fase zullen deze handelingen aangevraagd worden en zal er rekening gehouden worden met de link tussen de te behouden waardevolle gebouw deels op lot 3 en deels op lot 10 en het nieuwbouwvolume op deze loten.

De huidige verkavelingsaanvraag betreft geen stedenbouwkundige handelingen voor het oprichten of herbestemmen van gebouwen. In een volgende fase zullen deze handelingen worden aangevraagd en zal rekening gehouden worden met groennorm, welke alleen van toepassing is op de Loskaai 2. In de huidige omgevingsaanvraag wordt door de sloop van bestaande gebouwen en het verkavelingsplan circa 3.000 m² onthard, hetgeen ruimte biedt voor zowel publiek als privaat groen. En die voldoende ruimte heeft om rekening te houden met de groennorm.

ABR

De loten 6-9 kunnen niet voldoen aan de bepalingen voor eengezinswoningen In beroep wordt aangehaald dat dit bestaande vergund geachte eengezinswoningen betreffen die behouden blijven.

Watertoets

Zowel Farys als de Vlaamse Waterweg hebben (voorwaardelijk) gunstig advies gegeven. Volgens het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar is momenteel niet voldaan aan de watertoets, omdat er geen garantie kan worden geboden op de correcte werking en voldoende dimensionering van de infiltratievoorzieningen. In de aangepaste projectinhoud zal rekening worden gehouden met de extra gevraagde elementen, zodat voldaan kan worden aan de watertoets.

Gemeenteraad

Er wordt gevraagd een Gemeenteraad samen te roepen om een beslissing te nemen over de zaak van de wegen.

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Algemeen

Van een aantal elementen wordt aangegeven rekening te houden met het advies van het college. Er is nog niet concreet aangegeven op welke manier. Dit dient concreet gemaakt te worden om een nieuw standpunt te kunnen innemen.

Bestemming loten 6-9

In het beroep wordt aangehaald dat (een deel) van de woonentiteiten rechtmatig tot stand is gekomen (dit dient door de aanvrager te worden aangetoond). In de verkaveling kunnen overgangsbepalingen worden opgenomen voor bestaande rechtmatig tot stand gekomen entiteiten. Er kunnen echter geen rechten worden onttrokken die nieuwe woongelegenheden toestaan die niet

conform het RUP zijn. Het voorstel om de woningen mee op te nemen in lot 11 kan worden aangenomen, waarbij de bestaande rechtmatig tot stand gekomen entiteiten verbouwingsrechten krijgen. (voorwaarde: nieuwe PIV) Herbouwen binnen een zone niet conform het RUP kan niet.

Inrichtingsvoorschriften

In de beslissing van het college werden tegenstrijdigheden met de voorschriften mbt inrichtingsplan zoals bepaald in het RUP aangehaald die niet in beroep werden besproken.

Voorbouwlijn

Een nieuwe PIV moet worden opgeladen om de nieuwe voorbouwlijn te kunnen beoordelen.

Belangrijk hierbij is ook de motivatie om af te wijken van het RUP.

Inrichtingsplan

Een nieuwe PIV moet worden opgeladen om de nieuwe inrichtingsstudie te kunnen beoordelen.

Voor lot 3 & 10 is de link met het te behouden waardevolle gebouw onduidelijk

Aangezien de sloop wel vervat is in de aanvraag dient de sloop van de waardevolle delen te worden gemotiveerd, en eenduidig in de verkavelingsvoorschriften te worden opgenomen.

Er moet worden verduidelijkt in de aanvraag dat aan de groennorm zal kunnen worden voldaan

ABR

Zie ook bestemming loten 6-9: bestaande vergunde entiteiten kunnen rechten krijgen, nieuwe entiteiten moeten steeds voldoen aan het ABR.

Watertoets

Een nieuwe PIV moet worden opgeladen om de nieuwe watertoets te kunnen beoordelen.

Gemeenteraad

Op basis van een nieuwe PIV kan de gemeenteraad opnieuw worden samengeroepen (dit werd nog niet gevraagd door de deputatie). Een gemeenteraad is noodzakelijk om te kunnen beslissen over de verkavelingsaanvraag op basis van een nieuwe PIV. Dit dient gepaard te gaan met termijnsverlenging aangezien de tijd te kort is om een gemeenteraad te organiseren.

Goede ruimtelijke ordening

In de collegebeslissing worden nog elementen aangehaald bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die in beroep niet werden beantwoord door de aanvrager. Deze elementen betreffen de inrichtingsstudie, de inplanting van de loten, de inrichting van de private buitenruimte, parkeren, erfdiensbaarheden, brandweerbereikbaarheid. Een nieuwe PIV moet ook op deze elementen een antwoord bieden.

Opbouw verkaveling

Anderzijds zijn ook elementen opgesomd omtrent de warrige opbouw van de verkaveling (plan, voorschriften, bijhorende stukken). Een nieuwe PIV moet ook op deze elementen een antwoord bieden.

Sloop

Het volume met o.a. de betonnen waterbak wordt gesloopt. Hoewel dit deel nog onmiskenbaar erfgoedwaarde in zich draagt, stemmen we principieel in met de gedeeltelijke sloop ervan i.f.v. de doorlopende groen-as. Uit de aanvraag blijkt echter niet duidelijk welke concrete delen gesloopt zullen worden en hoe de afwerking gebeurt. Daarom kan de concrete sloop binnen huidige aanvraag niet aanvaard worden. Duidelijkheid met betrekking tot sloop is ook nodig in de verkavelingsvoorschriften. Uit de aanvraag is onvoldoende duidelijk hoeveel entiteiten zullen gesloopt worden, en of hier te beschermen eengezinswoningen bij zijn die binnen de aanvraag dienen gecompenseerd te worden (zie toetsing ABR). Bovendien is niet duidelijk of gemene muren zullen verlaagd worden en hoe de afwerking na sloop zal gebeuren. Door het slopen van deze gebouwen aan de Hundelgemsesteenweg ontstaat bovendien tijdelijk een gat in de straatwand, zonder dat er garantie op nieuwbouw is. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dit niet wenselijk.

Hier is in beroep niet verder op ingegaan. Een nieuwe PIV moet ook op deze elementen een antwoord bieden.

Bestaand en nieuw openbaar domein

Verschillende elementen dienen nog verwerkt te worden bij de verdere uitwerking van het (technisch) dossier in functie van een volgende aanvraag, deze worden als opmerking aan deze beslissing

gevoegd. Hier is in beroep niet verder op ingegaan. Een nieuwe PIV moet ook op deze elementen een antwoord bieden.

Brandweer

De concrete uitwerking van de brandweerweg over de private delen is onvoldoende duidelijk in het dossier. Hier is in beroep niet verder op ingegaan. Een nieuwe PIV moet ook op deze elementen een antwoord bieden.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies. Een nieuwe projectinhoudsversie die antwoord geeft op de weigerings-elementen is noodzakelijk om een ander standpunt te kunnen innemen.

..."

1.10 Wijzigingsverzoek dd. 24/10 (PIV6)

Op 24 oktober 2024 werd door de aanvrager een wijzigingsverzoek ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de wijzigingen als volgt samengevat:

"1/ VERKAVELING

Verkavelingsplan

De verkaveling is in deze nieuwe projectinhoudsversie gewijzigd van een verkaveling met 11 loten naar een verkaveling met 4 bouwlotten en een zone bestemd voor de aanleg van wegenis en groenaanleg.

- Lot 1: wonen vermengd met handel, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en bedrijven voor zover deze nietwoonfuncties verenigbaar zijn met het wonen.

- Lot 2, 3, 4: voor wonen en op het gelijkvloers ook de andere vermelde functies Er is geen apart lot meer voorzien voor nutsvoorzieningen.

Het verkavelingsplan voorziet ook dat de Loskaai wordt verbreed, zoals beoogd binnen het RUP, en een afschuining krijgt ter hoogte van de Hundelgemsesteenweg.

Voorschriften

De voorschriften werden in deze gewijzigde projectinhoudsversie grondig herwerkt. Hierbij werden de voorschriften van het RUP Groenas 4 – Bovenschelde voor het grootste deel hernomen. Hieronder worden de toevoegingen in de voorschriften van de verkaveling ten opzichte van de voorschriften van het RUP opgesomd:

Algemene stedenbouwkundige voorschriften

Daken en dakverdiepingen

Volgend voorschrift werd toegevoegd bij de voorschriften uit het RUP: "Bij Lot 1 & 4 aan zijde van de Schelde is het toegestaan af te wijken buiten de omschrijving van een hellend dak voor zover dit geen hinder veroorzaakt voor de aanpalende percelen en/of een betere integratie van het gebouw in haar omgeving oplevert. Doch dient de totale bruto-vloeroppervlakte te worden beperkt tot deze die maximaal zou worden bekomen bij het volgen van de omschrijving van een hellend dak. Ook deze teruggetrokken dakverdieping wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. Deze teruggetrokken dakverdieping heeft een max. hoogte van 3m Wanneer gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd moet de dakvorm zo goed mogelijk afgestemd worden op het (de) aanpalende gebouw(en). "

Bouwhoogte – bouwdiepte – positie van de gebouwen Volgend voorschrift werd toegevoegd bij de voorschriften uit het RUP: "Deze hoogte is excl. De dakopbouw en -opstand die maximaal 0.5m hoog mag zijn."

Algemene inrichtingsvoorschriften

Volgende voorschriften werden toegevoegd bij de voorschriften uit het RUP: "Terrassen mogen zowel in- als uitpandig worden voorzien. Wel mogen ze de rooilijn niet overschrijden aan de zijde van Schelde en de Loskaai.

Ondergrondse constructies zijn toegelaten, ook buiten de aangeduide bouwzones met een maximum van 4m buiten deze bebouwbaar zone, in/ uitritten mogen hiervan afwijken. Als de footprint van deze constructie groter is dan het boven gelegen volume zal een kwalitatief dakpakket voorzien worden om kwalitatieve en duurzame grassen en planten te kunnen voorzien."

Inplanting van de gebouwen

Volgende voorschriften werden toegevoegd bij de voorschriften uit het RUP: "Op het verkavelingsplan zijn indicatieve bouwzones aangeduid. De gebouwen worden ingeplant binnen deze bouwzones. De bouwzones mogen volledig bebouwd worden.

De voorbouwlijn op lot is 2 & 3 is strikt.

conform de voorschriften van het RUP is het mogelijk om de in het grafisch plan van het RUIMTELIJK UITVOERINGSPAN aangegeven voorbouwlijnen niet te volgen voor de inplanting van de gebouwen voor zover daardoor een betere ruimtelijke ordening wordt bewerkstelligd.

Het is toegestaan om de bouwlijn voor lot 1 en 4 aan de zijde van de Schelde te laten verspringen."

Parkeren

Volgend voorschrift werd toegevoegd bij de voorschriften uit het RUP: "Bij de invulling van de parkeervoorzieningen dient rekening te worden gehouden met de parkeerrichtlijnen zoals vastgelegd door de Stad Gent. In lijn met deze richtlijnen wordt bepaald dat de parkeervoorzieningen niet per afzonderlijk lot moeten worden bekeken. Het is toegestaan om de vereiste parkeerplaatsen flexibel over meerdere loten te verdelen, zonder dat elk lot afzonderlijk aan de parkeernorm moet voldoen. Derhalve is het mogelijk om alle parkeerplaatsen te centraliseren op één specifiek lot of om deze over meerdere loten te spreiden, afhankelijk van de behoefte en praktische haalbaarheid.

Op deze manier kan een efficiënte en geïntegreerde parkeervoorziening worden gerealiseerd die bijdraagt aan de optimalisatie van de beschikbare ruimte en de bereikbaarheid binnen het projectgebied."

Groen

Volgend voorschrift werd vanuit de voorschriften uit het RUP toegepast op Lot 1: "Conform de voorschriften van het RUP is voor LOT 1 een groennorm van 20m²/woonentiteit van toepassing. Het is toegestaan om de vereiste groennorm flexibel over meerdere loten te verdelen, en de oppervlakte die wordt afgestaan aan het publiek domein."

Specifieke voorschriften

LOT 1

Lot 1 betreft het bestaande waardevolle gebouw van de voormalige Leerlooierij. Aan de zijde van de Schelde wordt de mogelijkheid voorzien om een deel van de waardevolle bebouwing van de voormalige Leerlooierij te slopen en wordt binnen hetzelfde lot een bouwmogelijkheid voorzien.

LOT 2, 3, 4

Lot 2 en Lot 3 palen aan de Hundelgemsesteenweg. Bij beide is een bouwzone ingetekend met een diepte van 15m ten opzichte van de Hundelgemsesteenweg. Bij lot 3 is daar voorbij ook een bouwzone ingetekend tot aan de achterperceelsgrens met lot 4. In eerste aanleg waren dit 4 afzonderlijke loten: de zone aan de Hundelgemsesteenweg enerzijds en de overige zone ter hoogte van de bestaande bebouwing, opgesplitst in 3 afzonderlijke loten voor eengezinswoningen anderzijds. Met de nieuwe PIV werd dit aangepast naar 1 lot (3), weliswaar voorzien van een nieuwe bouwzone aan de straatkant en behoud van de bestaande bebouwing daarachter.

Lot 4 is gelegen aan de zijde van de Groenas 4 en omvat een tuinzone die aansluit op de andere bouwlotten.

Het RUP voorschrift "Achter de hoofdgebouwen zijn enkel bijgebouwen toegelaten met een plat dak en maximale hoogte van 4m. Deze mogelijkheid geldt enkel voor de bestaande woningen die palen aan de Hundelgemsesteenweg. " werd in de verkavelingsvoorschriften aangepast naar: "Gebouwen tussen de bouwstroken Hundelgemsesteenweg en aan de Schelde zijn toegelaten met een plat dak en een max. hoogte van 4m. Bestaande gebouwen die hiervan afwijken, mogen behouden blijven. Dit voorschrift is anders dan het voorschrift in het RUP."

Inrichting van de private buitenruimte

Ondergrondse constructies zijn toegelaten, ook buiten de aangeduide bouwzones met een maximum van 4m buiten deze bebouwbaar zone, in/ uitritten mogen hiervan afwijken. Als de footprint van deze constructie groter is dan het boven gelegen volume zal een kwalitatief dakpakket voorzien worden om kwalitatieve en duurzame grassen en planten te kunnen voorzien.

Erfdienstbaarheden

Op lot 1 is een erfdienstbaarheid van doorgang getekend door het te behouden waardevolle gebouw.

Op Lot 3 is een erfdiensbaarheid met recht van doorgang ingetekend. Deze is noodzakelijk ivf de brandweerontsluiting van lot 4.

Op de zone voor openbare weg is op het verkavelingsplan een sleuf voor nutsleidingen aangeduid. Onder het openbaar domein van de groen-klimaatas komen 2 overstortleidingen vanuit de private wadi's.

2/ SLOOP EN BOUWRIJP MAKEN

Huidige aanvraag omvat sloop- en afbraakwerken om de terreinen voor de verkaveling bouwrijp te maken en de omgevingsaanleg voor te bereiden.

De aanvraag omvat in kader van het bouwrijp maken de volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Loskaai 2*
 - o Slopen van het waterbassin en de berging*
- Loskaai 1*
 - o Slopen van de garageboxen*
 - o Reliëfwijziging*
 - o Afbraak Loods met luifel*
 - o Afbraak Luifel berging*
- Hundelgemsesteenweg 204*
 - o Afbraak woning achterin: grondoppervlakte 81m²*
 - o Afbraak meergezinswoning straatkant: grondoppervlakte 151m²*
 - o Afbraak luifel tuinberging*
- Hundelgemsesteenweg 206*
 - o Afbraak woning: grondoppervlakte 34,9m²*
 - o Afbraak achterbouw woning: grondoppervlakte 10,8m²*

Bijna al deze gebouwen zijn aangebouwd tegen bestaande gebouwen die buiten de verkaveling gelegen zijn. Het is onduidelijk wat de huidige functie en status (o.m.; te beschermen eengezinswoning) is en hoe de afwerking van de vrijkomende gevels na sloop zal zijn.

Na sloop blijft enkel het bijgebouw op Hundelgemsesteenweg 206 aan de perceelsgrens met nummer 208 en het waardevolle gebouw van Loskaai 2 (excl waterbassin) behouden.

Van het bijgebouw op Hundelgemsesteenweg 206 wordt het deel binnen de toekomstige bouwzone van 15m tov Hundelgemsesteenweg gesloopt. Het is niet duidelijk wat de invulling van dit bijgebouw is en hoe de nieuwe gevel eruit zal zien. De plannen werden in de nieuwe projectinhoudversie niet verder verduidelijkt

3/ OMGEVINGSAANLEG – BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN

De verkavelingsaanvraag omvat ook de omgevingsvergunningsaanvraag voor de (her)aanleg van bestaand en toekomstig openbaar domein en omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Aanleg van de zones die worden overgedragen aan het openbaar domein*
- Heraanleg en verbreding Loskaai met kosteloze grondafstand*
- Aanleg en kosteloze grondafstand openbare groenzone ivf groenklimaatas*
- Aanpassingen voet- en fietspad Hundelgemsesteenweg.*

De plannen en documenten met betrekking tot de aanpassingen aan het bestaand en nieuw openbaar domein werden aangepast aan de technische bemerkingen die in eerste aanleg werden meegegeven. Het betreft voornamelijk technische aanpassingen en aanpassingen met betrekking tot de hemelwaterhuishouding. Daarnaast werden ook de suggesties tot aanpassing aan het openbaar domein meegenomen:

- Aansluiting Loskaai op de Hundelgemsesteenweg*
- Aanpassingen in verband met afvalophaling*
- Verduidelijking van de overstorten richting schelde*
- Aanpassingen aan de technische profielen van de groen-klimaatas"*

Overeenkomstig artikel 64, eerste lid, van het omgevingsvergunningendecreet is het mogelijk om in graad van beroep gewijzigde plannen in te dienen. Art. 64 stelt bijkomend dat: "Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”

Gelet op de omvangrijke aanpassingen en gelet op de aanpassingen aan het bestaand en nieuw openbaar domein wordt geoordeeld dat voorliggend wijzigingsverzoek een impact heeft op de rechten van derden. Conform artikel 64 OMVD dient bijgevolg een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd worden.

Het wegenis dossier wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

1.11 Openbaar onderzoek beroep (PIV 6)

In kader van de beroepsprocedure werd een tweede openbaar onderzoek gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus en dit van 20 november 2024 tot en met 19 december 2024 . Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend.

1.12 Adviezen in beroepsfase (PIV 6)

1.12.1 Infrabel

Deze instantie bracht op 12 november 2024 voorwaardelijk gunstig advies uit.
Het eerder gegeven advies dd. 19 augustus 2024 blijft ongewijzigd.

1.12.2 Agentschap Wegen en Verkeer

Deze instantie bracht op 14 november 2024 voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.12.3 De Vlaamse Waterweg

Deze instantie bracht op 23 december 2024 voorwaardelijk gunstig advies uit.
Hierbij wordt verwezen naar voorgaand advies.

1.12.4 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 2 december 2024 voorwaardelijk gunstig advies uit:

"Besluit: GUNSTIG ADVIES

mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- De opstand van de boordstenen van de trottoirs waar beide brandweerontsluitingen aansluiten op de Hundelgemsesteenweg mogen max 3 cm zijn (i.p.v. 7 cm)*
- De bomen tussen de Loskaai en de gebouwen mogen de bereikbaarheid van de gebouwen voor de ladderwag en niet hinderen.”*

1.12.5 Farys

Deze instantie bracht op 6 december 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.12.6 College van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 3 januari 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

2. toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

2.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'GROENAS 4

BOVENSCHELDE' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 29 juni 2016). De locatie is volgens dit RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN gelegen in zone voor groenas en zone voor stedelijk wonen namelijk SW2b en SW2c.

De aanpassingen in de gewijzigde projectinhoudversie in kader van de beroepsprocedure komen grotendeels tegemoet aan de strijdigheden met het RUP die mee tot de weigering in eerste aanleg hebben geleid. Hieronder worden de elementen aangereikt waarop de aanvraag nog steeds niet in overeenstemming is met het RUP en wordt aangegeven of en op welke manier van die voorschriften kan worden afgeweken, rekening houdend met de motivatie door de aanvrager.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP wat betreft de perceelsafmetingen, de

afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. In onderstaande toetsing is aangegeven in welke mate de afwijkingen op de RUP-voorschriften mogelijk zijn in toepassing van deze decretale afwijkingsmogelijkheid.

1/ Algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften

1/a. Daken en dakverdiepingen

RUP:

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Om diverse vormen van hellende daken mogelijk te maken (bv. een gebogen dak, lessenaarsdak, ...) kunnen beperkte afwijkingen van deze hellingsgraad toegelaten worden. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. In een hellend dak wordt maar één functionele bouwlaag toegelaten. Bij een gebouw met een plat dak is er ook een teruggetrokken extra dakverdiep toegelaten en dit binnen de omschrijving van een hellend dak. Ook dit teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. Dit teruggetrokken dakverdiep heeft een max. hoogte van 3m en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.

Verkaveling:

Het voorschrift uit het RUP is overgenomen. Daarnaast is volgende bepaling opgenomen:

"Bij Lot 1 & 4 aan zijde van de Schelde is het toegestaan af te wijken buiten de omschrijving van een hellend dak voor zover dit geen hinder veroorzaakt voor de aanpalende percelen en/of een betere integratie van het gebouw in haar omgeving oplevert. Doch dient de totale brutovloeroppervlakte te worden beperkt tot deze die maximaal zou worden bekomen bij het volgen van de omschrijving van een hellend dak. Ook deze teruggetrokken dakverdieping wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. Deze teruggetrokken dakverdieping heeft een max. hoogte van 3m Wanneer gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd moet de dakvorm zo goed mogelijk afgestemd worden op het (de) aanpalende gebouw(en). "

Toetsing:

Afwijking voor het teruggetrokken dakverdiep

Het anders oriënteren van een teruggetrokken bouwlaag kan in overweging worden genomen voor loten 1 en 4, aan de zijde van de Schelde, gezien de afstand tot de aanpalenden hier voldoende ruim is.

We kunnen akkoord gaan met de afwijking op de voorschriften zoals opgenomen in de verkavelingsvoorschriften voor lot 1 en 4. (in de door het college geweigerde versie werd deze afwijking nog voor alle bouwvolumes gevraagd).

1/b. Bouwhoogte RUP:

De bijzondere voorschriften voorzien steeds bepalingen in verband met de maximale bouwhoogte uitgedrukt in een aantal bouwlagen. Als hoogte van een bouwlaag wordt een hoogte van circa 3m aangenomen.

Verkaveling:

De voorschriften voorzien bepalingen in verband met de maximale bouwhoogte uitgedrukt in een aantal bouwlagen. Als hoogte van een bouwlaag wordt circa 3m aangenomen. Deze hoogte is excl. de dakopbouw en -opstand die maximaal 0.5m hoog mag zijn.

Toetsing:

De extra dakopstand kan worden aanvaard.

Rekening houdend met de minimale netto vrije hoogte (cfr ABR 2,5m), de geïsoleerde dakpaketten en bijhorende noodzakelijke dakopstanden lijkt een aangenomen bouwlaaghoogte van 3,5m (dus incl dakopstand) voor de dakverdiepingen verdedigbaar.

De schaal van de site en de ligging langs de Schelde verdraagt deze beperkte verhoging.

2/ Zone voor stedelijk wonen

De bestemmingsvoorschriften zijn nu conform het RUP.

We merken wel op dat op informatieve het inplantingsplan nog steeds studentenhuysvesting vermeld staat voor de bebouwing van lot 4. Dit is niet in overeenstemming is met de RUP voorschriften. Er kunnen dus geen rechten geput worden uit deze vermelding op het inplantingsplan.

3/ Inrichting:

RUP:

a) Inplanting en bouwlijn

De in het grafisch plan aangegeven voorbouwlijnen worden gevolgd voor de inplanting van de woningen. Binnen de bestemming wonen zijn diverse woningtypologieën toegelaten (zoals eengezins-, schakel- of meergezinswoningen)

b) behoud van als waardevol aangeduide gebouwen

Gebouwen met een aanduiding 'waardevol' mogen niet worden gesloopt.

c) inrichtingsplan

Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw of herbouw voor deelzone SW2a, SW2b en SW2c en die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van het deelgebied moet beoordeeld worden rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de zone en de ruime omgeving en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria, voor zover relevant.

- de ordening van het gebied met aanduiding van de functies en van de inplanting en de hoogte van de bebouwing;*
- de woonkwaliteit van de woningen op vlak van lichtinval, privacy, ontsluiting, uitzicht, voldoende buitenruimte, enz.*
- de interne ontsluiting*
- de mobiliteit en de parkeervoorzieningen*
- de inrichting van de publieke ruimte, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten (omgevingsaanleg), ...;*
- de eventuele (detail)fasering van de ontwikkeling;*
- de bereikbaarheid voor openbaar vervoer;*
- het waterbeheer en de natuuraspecten.*

Verkaveling:

a) Inplanting en bouwlijn

Op het verkavelingsplan zijn indicatieve bouwzones aangeduid. De gebouwen worden ingeplant binnen deze bouwzones.

De bouwzones mogen volledig bebouwd worden. De voorbouwlijn op lot 2 & 3 is strikt.

Aan de RUP-voorschriften werden volgende voorschriften toegevoegd: "conform de voorschriften van het RUP is het mogelijk om de in het grafisch plan van het RUP aangegeven voorbouwlijnen niet te volgen voor de inplanting van de gebouwen voor zover daardoor een betere ruimtelijke ordening wordt bewerkstelligd.

Het is toegestaan om de bouwlijn voor lot 1 en 4 aan de zijde van de Schelde te laten verspringen."

Voor bebouwing geldt de 45°-regel t.o.v. de aanpalende achterperceelsgrenzen.

b) behoud van als waardevol aangeduide gebouwen

Gebouwen met aanduiding 'gebouw met erfgoedwaarde' mogen niet gesloopt worden.

c) Inrichtingsplan

Er is een inrichtingsplan toegevoegd aan de aanvraag.

Toetsing:

a) inplanting en bouwlijn

De bouwlijnen zijn nu afgebakend conform het RUP (met uitzondering van de hoek Loskaai / Groenas en de hoek Loskaai / Hundelgemsesteenweg).

De afschuining met de Hundelgemsesteenweg is nodig om de Loskaai op een vlotte manier in te kunnen rijden, ook voor de brandweer.

Op de hoek Loskaai – groen-klimaatlas wordt de indicatieve voorbouwlijn niet gevolgd bij het bepalen van de bouwzones. Dit wordt gemotiveerd vanuit de ondergrondse positie van een installatie van Farys, waar een veiligheidsafstand tot de toegestane bebouwing geldt.

De ondergrondse leiding maakt bouwen op de indicatieve voorbouwlijn van het RUP onmogelijk.

Plaatselijk afwijken van deze indicatieve voorbouwlijn is niet fundamenteel in strijd met de RUPvoorschriften (de bouwlijn is immers indicatief) en is hier bovendien noodzakelijk. Deze beperkte afwijking ter hoogte van de hoek kan als een beperkte afwijking op de plaatsing van de toekomstige gebouwen in de zin van artikel 4.4.1 worden gemotiveerd en aanvaard.

Het voorschrift dat het toegestaan is de bouwlijn te laten verspringen aan de Schelde laat heel veel opties open en is onvoldoende duidelijk. Het voorschrift "Het is toegestaan om de bouwlijn voor lot 1 en 4 aan de zijde van de Schelde te laten verspringen" wordt dus beter geschrapt uit de voorschriften. Het voorschrift uit het RUP wordt hernomen: 'De in het grafisch plan aangegeven voorbouwlijnen worden gevolgd voor de inplanting van de woningen.'

b) behoud van als waardevol aangeduide gebouwen

Dit is nu duidelijk en conform het RUP.

c) inrichtingsplan

Er is een inrichtingsstudie toegevoegd aan de aanvraag. Hier wordt in de voorschriften niet meer naar verwezen. In de inrichtingsstudie worden de onderwerpen zoals vereist in de voorschriften van het RUP aangehaald. Deze zijn in een globaal inrichtingsschema voor het geheel weergegeven. Maar houden een heel abstract niveau. Daarbij is het niet helemaal duidelijk hoe deze verder zullen doorvertaald worden in concrete projecten, en wat de effecten zijn op de omgeving op vlak van lichtinval en, uitzicht. Aangezien de overige elementen wel voldoende zijn ondervangen in de inrichtingsstudie gecombineerd met de voorschriften stellen we voor om een voorschrift voor wat betreft inplanting van de gebouwen in Lot 4 op te nemen, zodat dit houvast geeft richting de toekomstige bouwprojecten en de omwonenden. Volgend voorschrift moet mee opgenomen worden: "In lot 4 blijft de bebouwing op een voldoende afstand van de perceelsgrenzen van de aanpalende bebouwing. Ook onderling tussen de gebouwen wordt er voldoende afstand voorzien om een voldoende lichtinval, privacy en woonkwaliteit te garanderen."

5/ SW2c (lot 2, 3 en 4)

RUP

Achter de hoofdgebouwen zijn enkel bijgebouwen toegelaten met een plat dak en een max. hoogte van 4m. Deze mogelijkheid geldt enkel voor de bestaande woningen die palen aan de Hundelgemsesteenweg.

Verkaveling:

Gebouwen tussen de bouwstroken Hundelgemsesteenweg en aan de Schelde zijn toegelaten met een plat dak en een max. hoogte van 4m. Bestaande gebouwen die hiervan afwijken, mogen behouden blijven.

Bij de algemene voorschriften is opgenomen dat terrassen zowel in- als uitpandig voorzien worden maar de rooilijn niet mogen overschrijden aan de zijde van Schelde en Loskaai.

Toetsing:

De maximale bouwdiepte van de hoofdgebouwen bedraagt 15m, hetzij vanaf de voorbouwlijn aan de Hundelgemsesteenweg, hetzij vanaf de Groenas. Terrassen moeten ook binnen dit volume voorzien worden. Dit moet worden opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.

Terrassen met balustrades en zichtschermen hebben namelijk ook een impact ten aanzien van de omgeving, die we beperkt willen zien tot de bebouwbare zones.

Aangezien in de verkavelingsaanvraag het hoofdgebouw gesloopt wordt is er geen sprake meer van een bijgebouw bij 'bestaande woningen palend aan de Hundelgemsesteenweg' in Lot 3.

Het RUP schrijft zowel aan de Schelde als aan de Hundelgemsesteenweg bij nieuwbouw compacte bebouwing voor zonder bijgebouwen, en dat voor heel de zone 2c. Het slopen van alle bebouwing behalve de bijgebouwen binnen Lot 3 is hiermee in strijd.

Het voorschrift 'Gebouwen tussen de bouwstroken Hundelgemsesteenweg en aan de Schelde zijn toegelaten met een plat dak en een max. hoogte van 4m. Bestaande gebouwen die hiervan afwijken, mogen behouden blijven.' wordt vervangen door 'Achter de hoofdgebouwen zijn enkel bijgebouwen toegelaten met een plat dak en maximale hoogte van 4m. Deze mogelijkheid geldt enkel voor de bestaande woningen die palen aan de Hundelgemsesteenweg. Van zodra de hoofdgebouwen gesloopt worden in functie van nieuwbouw moeten ook deze bijgebouwen gesloopt worden.'

Het voorschrift over de terrassen moet aangepast worden: "Balustrades en zichtschermen moeten voorzien worden binnen het maximaal bebouwbaar gabariet van de woonvolumes.

2.2. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

De toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen op de nu gecreëerde loten zullen op hun beurt aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement afgetoetst moeten worden.

De aanvraag bevat nu wel al de sloop van een aantal woningen. Het is echter onvoldoende duidelijk hoeveel entiteiten zullen gesloopt worden, en of hier te beschermen eengezinswoningen bij zijn die binnen de aanvraag dienen gecompenseerd te worden. Artikel 4.6 van het Algemeen Bouwreglement omvat voorwaarden voor nieuwbouw na sloop van een te beschermen eengezinswoning. De sloop van de eengezinswoningen moet bijgevolg uit deze aanvraag worden gesloten, zodat in een volgende aanvraag de nodige informatie over de te slopen eengezinswoningen aan het dossier kan worden toegevoegd om de toets aan het algemeen bouwreglement te kunnen doen.

...

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De gewijzigde projectinhoudversie die in beroep werd ingediend komt grotendeels tegemoet aan de weigeringsgronden in eerste aanleg. Aan de inrichtingsstudie op zich werden geen grote wijzigingen doorgevoerd, wel is door het aanpassen van het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften het geheel consequenter geworden als doorvertaling van het RUP.

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Deze aanvraag omvat de verkaveling (1), het slopen van heel wat bebouwing en bouwrijp maken van de gronden (2) en de aanleg en aanpassing van openbaar domein (3)

1./VERKAVELING

Verkavelingsplan

De verkaveling is in deze nieuwe projectinhoudversie gewijzigd van een verkaveling met 11 loten naar een verkaveling met 4 bouwloten en een zone bestemd voor de aanleg van wegenis en groenaanleg. Hierdoor is de verkaveling beter leesbaar, en is ook duidelijk dat lichten en zichten en de nodige buitenruimtes voor de woningen kunnen opgevangen worden in het eigen lot.

Door geen apart lot meer te voorzien voor nutsvoorzieningen wordt ook tegemoet gekomen aan de wens van de stad om nutsvoorziening binnen de gebouwen te voorzien om de private buitenruimte niet verder te belasten.

Programma

Het voorgestelde programma is conform het RUP en kan bijgevolg worden aanvaard.

In lot 1 kunnen de diverse functies over het volledige gebouw en in de andere loten enkel op het gelijkvloers. Studentenhuisvesting wordt in de voorschriften niet expliciet vermeld, ondanks de omschrijving van deze verkavelingsaanvraag. Door gemeenschapsvoorzieningen in lot 1 mogelijk te maken voor het volledige gebouw (net als in het RUP) is studentenhuisvesting impliciet wel vervat binnen de mogelijkheden in deze loten. Het inplantingsplan vermeldt studentenhuisvesting op lot 4, dit is niet conform het RUP. De voorschriften primeren op dit informatieve plan. Uit het inrichtingsplan kunnen geen rechten geput worden, evenmin uit de informatieve nota met het toekomstig programma waarin ook concrete aantallen woningen en studentenunits vermeld zijn.

Bestaande bebouwing (zie ook toetsing RUP)

LOT 3

In het beroep werd door de aanvrager aangehaald dat (een deel van) de woonentiteiten in de bijgebouwen achteraan lot 3 rechtmatig tot stand is gekomen, dit is in de gewijzigde PIV niet verder verduidelijkt. In principe zouden in de verkaveling overgangsbepalingen kunnen worden opgenomen voor bestaande rechtmatig tot stand gekomen entiteiten. Er kunnen echter geen rechten worden onttrokken die nieuwe woongelegenheden toestaan die niet conform het RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN zijn.

In PIV 6 is de bestaande bebouwing achter de hoofdvolumes van Hundelgemsesteenweg 204- 206 toegevoegd aan lot 3.

Het RUP laat marge om bestaande bijgebouwen bij bestaande woningen te behouden. In deze verkaveling gaat het echter om een nieuwe bouwzone (voor 'gebouwen' waarbij onduidelijk is gehouden wat de bestemming is), bij een nieuw volume aan de straat. In 2009 is 1 woonentiteit vergund in dit bijgebouw, voor het RUP van toepassing was (zie ook hoofdstuk 2 historiek). Deze vergunning blijft gelden als ze inderdaad correct is uitgevoerd. Een nieuwe verkaveling in strijd met het RUP waarbij het bijgebouw behouden blijft na slopen van het bestaande hoofdgebouw komt niet voor vergunning in aanmerking.

Bij de toetsing aan het RUP werd een voorstel tot aanpassing van de voorschriften conform het RUP meegegeven.

LOT 1

Lot1 is een doorvertaling van de mogelijkheden van het RUP. Het is niet voldoende duidelijk welke gebouwdelen van het te behouden waardevolle gebouw (conform RUP) gesloopt zullen worden en hoe hier tegenaan zal worden gebouwd. Om sloop te verantwoorden moet dit verder verduidelijkt worden in een omgevingsvergunningsaanvraag. De sloop moet bijgevolg worden uitgesloten.

Voorschriften mbt de inplanting van de bebouwing op lot 4

In de inrichtingsstudie is nog steeds niet verduidelijkt hoe wordt omgegaan met de nood aan doorzicht vanuit de bebouwing van de Hundelgemsesteenweg richting Schelde. Om hieraan tegemoet te komen stellen we voor een voorschrift toe te voegen dat beoordeling bij de omgevingsvergunningsaanvraag houvast geeft: "In Lot 4 blijft de bebouwing op een voldoende afstand van de perceelsgrenzen van de aanpalende bebouwing. Ook onderling tussen de gebouwen wordt er voldoende afstand voorzien om een voldoende lichtinval, privacy en woonkwaliteit te garanderen."

Er zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot de ondergrondse bouwlaag, die 4m verder kan reiken dan de bovengrondse bouwvolumes. Hierdoor kan de groene collectieve tuin worden gevrijwaard.

Er wordt een afwijking gevraagd voor de verplichte voorbouwlijn uit het RUP ter hoogte van het kruispunt Loskaai – groenklimateas, gezien de hogedrukwaterleiding die ondergronds gelegen is. Deze afwijking kan als beperkte afwijking worden aanvaard. Het merendeel van de voorbouwlijn wordt nog steeds gevolgd en er kan meer ruimte gegeven worden aan de groenklimateas en waterleiding.

De erfdienstbaarheid van doorgang naar lot 4 loopt door lot 3, Het is bijgevolg essentieel dat die onderdoorgang onder lot 3 eerst gerealiseerd wordt vooraleer lot 4 ontwikkeld kan worden. Dit wordt best verankerd in de voorschriften.

Hoogte van de gebouwen

De hoogte is passend in de omgeving en kan worden aanvaard. Ter hoogte van de Schelde is het anders positioneren van een teruggetrokken bouwlaag wel aanvaardbaar vanuit de afweging van de goede ruimtelijke ordening gezien voldoende afstand tot aanpalenden kan worden gehouden. Wel is het belangrijk dat dit geen aanleiding kan geven tot extra vloeroppervlakte dan wat het RUP toelaat. De concrete beoordeling zal finaal gebeuren bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de bebouwing.

Voor de bebouwing aan de Schelde wordt het maaiveld van de Loskaai ter hoogte van het project als vloerpeil te genomen, hellingen of tredes op het openbaar domein worden namelijk niet toegestaan. Dit moet opgenomen worden in de voorschriften.

Inrichting van de private buitenruimte

De private buitenruimtes kunnen kwalitatief worden ingericht.

Terrassen moeten voorzien worden binnen de bebouwbare volumes. Enkel gelijkvloers kunnen deze buiten het bebouwbare volume worden gerealiseerd.

Buiten de bebouwbare zones zijn volgens de verkavelingsvoorschriften ondergrondse constructies tot 4m buiten de bebouwbare zone toegelaten, indien daarboven een kwalitatief dakpakket voorzien wordt om duurzame grassen en planten te voorzien. Hierdoor kan de parking compact en bruikbaar worden ingericht zonder overbodige inname van de ondergrondse ruimte. Op die manier wordt de verharde oppervlakte beperkt en kan een kwalitatieve groenruimte worden ingericht.

Ontsluiting en parkeren

Bereikbaarheid

Deze locatie is goed bereikbaar voor fietsers en voetgangers. Er zijn vrij smalle voet- en fietspaden langs de Hundelgemsesteenweg. Aan de achterzijde, langs de Schelde, loopt het Verzetsspad dat aansluiting geeft met de Frans De Mildreef en de Meierij. Openbaar vervoersgebruikers hebben op ca 270 m afstand de bushalte 'Eindeke' waar de lijnen 33, 40, 41 en 42 voorbij komen. De site is ook vlot bereikbaar per wagen.

Parkeren

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

Autoparkeren

Volgens de voorschriften kan een collectieve ondergrondse parking voorzien worden.

Aangezien men de parkeerplaatsen voor de bewoners, de werknemers en de bezoekers zal willen mengen in de ondergrondse garage, zal men moeten nadenken op welke manier men de bezoekers toegang zal kunnen verschaffen. Dit moet verduidelijkt worden in de gedetailleerde aanvraag van het project. De ondergrondse parkeergarage moet ook kwalitatief worden vormgegeven (hellingsgraden, bochtstralen, afmetingen parkeervakken,...).

Fietsparkeren

Bij de verschillende gebouwen zullen verschillende fietsenstallingen voorzien moeten worden, die steeds de eigen behoeftes dekken. Men zal het fietsparkeren duidelijk moeten uitwerken per functie en volgens de parkeerrichtlijnen van de stad. Voor de inrichting van het fietsparkeren moet men tevens voldoen aan minimale kwaliteitseisen bepaald door Stad Gent. De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Beoordeling:

Bij elke omgevingsaanvraag zal moeten worden aangetoond hoe aan de parkeerbehoefte (parkeerrichtlijnen Stad Gent) kan worden voldaan. In de voorschriften is een bepaling opgenomen rond collectief parkeren.

Bij de volgende omgevingsvergunningsaanvragen zullen volgende punten herwerkt moeten worden om meer duidelijkheid te scheppen:

- Alle getallen wat betreft autoparkeren zullen moeten uitgerekend worden naargelang het aantal en de type functies die er komen. Deze moeten voldoen aan de aantallen die vermeld worden binnen de parkeerrichtlijnen.

- De ondergrondse parkeergarage moet ook kwalitatief worden vormgegeven (hellingsgraden, bochtstralen, afmetingen parkeervakken,...) en men dient te duiden hoe men de bezoekers hierin zal organiseren.

- Men zal het fietsparkeren duidelijk moeten uitwerken per functie en volgens de parkeerrichtlijnen van de stad. Ook de inrichting moet voldoen aan de minimale kwaliteitseisen.

Indien de hierop volgende vergunningsaanvragen niet in 1 aanvraag gebundeld worden zal in elke afzonderlijke aanvraag duidelijk moeten gemaakt worden hoe aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan.

Erfdienstbaarheden

Op de zone voor openbare weg is op het verkavelingsplan een sleuf voor nutsleidingen aangeduid. Dit is geen erfdienstbaarheid die op het verkavelingsplan moet staan, maar hoort wel bij de inrichting van het nieuwe openbaar domein.

Op lot 1 is een erfdiensbaarheid van doorgang getekend. Het is niet duidelijk hoe dit zal geconcretiseerd worden of hoe dit zich verhoudt tot het waardevolle gebouw waardoor deze erfdiensbaarheid loopt.

De brandweerbereikbaarheid voor lot 4 wordt voorzien door een recht van doorgang onder lot 3. Lot 4 kan bijgevolg pas gerealiseerd worden na realisatie van die onderdoorgang op lot 3.

Op het verkavelingsplan zijn 2 overstorten richting de Schelde getekend, in de legende vermeld als 'erfdienstbaarheid afwatering'.

De private wadi's storten dus over in de Schelde, in plaats van over te lopen naar een publieke wadi. Hierdoor kan de ruimte voor wadi op het publieke domein beperkt blijven waardoor de Groenas een robuustere inrichting kan krijgen met voldoende grote bomen. Dit is positief. De voorwaarden uit het advies van de Vlaamse Waterweg moeten hierbij wel nageleefd worden.

Economie

Er mogen geen winkelpanden boven de 600 m² winkelvloeroppervlakte komen in deze verkaveling.

2./ SLOOP EN BOUWRIJP MAKEN

Bij de gewijzigde projectinhoudversie in beroep is niets aangepast inzake destedenbouwkundige handelingen tot het slopen van de gebouwen. Hieronder wordt bijgevolg het standpunt uit eerste aanleg hernomen en verduidelijkt waar nodig.

Huidige aanvraag omvat sloop- en afbraakwerken om de terreinen voor de verkaveling bouwrijp te maken en de omgevingsaanleg voor te bereiden.

De aangevraagde sloopwerken worden als volgt beoordeeld:

· Loskaai 2

o Slopen van het waterbassin en de berging

Een onroerend goed heeft industrieel-archeologische waarde als getuige van het industrieel verleden als in kern midden 19de-eeuws fabrieksgebouw dat in eerste instantie dienst deed als stoomgraanmolen.

De waterbak, gebouwd bovenop 4 arbeiderswoningen uit de tweede helft van de 19de eeuw, werd aan het begin van de 20ste eeuw geconstrueerd. Enkel de voorgevels van deze panden bleven in grote mate behouden en werden achterliggend voorzien van een nieuwe betonstructuur, waar bovenop de betonnen waterbak werd uitgevoerd. De aanwezigheid van een waterbak kan gerelateerd worden aan de latere functie van de looierij. De gebouwen hebben doorheen de tijd verschillende functies en verbouwingen gekend. Dit fenomeen is zeer eigen aan dergelijke industriële gebouwen, dewelke steeds werden aangepast om zo functioneel mogelijk te kunnen werken. Ook deze jongere uitbreiding, in het voorstel aangeduid voor sloop, behield zijn industrieel-archeologische waarde als deel uit van het industrieel verleden van het pand en van zijn eerdere functie als leerlooierij.

De aanvraag vermeldt het gedeeltelijk slopen van het in het RUP aangeduid waardevol gebouw gelegen te Loskaai 1. Het betreft het gebouw met het waterbassin en wordt gemotiveerd vanuit de structureel slechte toestand, de noodzaak tot sanering van de onderliggende gronden en de in het RUP eveneens geformuleerde doelstelling om een groenas te creëren langsheen het water, op de plaats waar dit gebouw staat. Daarenboven zou het gebouw zich niet lenen tot herbestemming en de verdere ontpitting van het binnengebied belemmeren.

De plannen werden met de dienst Monumentenzorg voorbesproken. Op basis van eerder plaatsbezoek werd opgelegd om het meest authentieke gedeelte van de oorspronkelijke fabrieksgebouwen te behouden, zowel wat betreft het exterieur als interieur. De betreffende aanvraag gaat hier uit van behoud.

Het volume met o.a. de betonnen waterbak wordt gesloopt. Hoewel dit deel nog onmiskenbaar erfgoedwaarde in zich draagt, stemmen we principieel in met de gedeeltelijke sloop ervan i.f.v. de doorlopende groen-as. Uit de aanvraag blijkt echter niet duidelijk welke concrete delen gesloopt zullen worden en hoe de afwerking gebeurt. Daarom kan de concrete sloop binnen huidige aanvraag niet aanvaard worden.

· Loskaai 1

o Slopen van de garageboxen

o Reliefwijziging

o Afbraak Loods met luifel

- o *Afbraak Luifel berging*

Hier moet in kaart worden gebracht wat de aanpassingen zullen zijn ten opzichte van de gemene muren en perceelsgrenzen.

De sloop van deze elementen kan in principe worden aanvaard.

- *Hundelgemsesteenweg 204 en 206*

- o *Afbraak woning achterin (volgens plan bestaande toestand)*

- o *Afbraak rijhuis en appartement*

- o *Afbraak luifel tuinberging*

- o *Afbraak deel achterbouw woning (tot 15m diepte vanaf de rooilijn)*

- o *Afbraak rijwoning met bijgebouw, huisnr 206*

Uit de aanvraag is onvoldoende duidelijk hoeveel entiteiten zullen gesloopt worden, en of hier te beschermen eengezinswoningen bij zijn die binnen de toekomstige bebouwing gecompenseerd moeten worden (zie toetsing ABR). Bovendien is niet duidelijk of gemene muren zullen verlaagd worden en hoe de afwerking na sloop zal gebeuren.

Door het slopen van deze gebouwen aan de Hundelgemsesteenweg ontstaat bovendien tijdelijk een gat in de straatwand, zonder dat er garantie op nieuwbouw is. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dit niet wenselijk. Zo'n gat in de straatwand is enkel als tijdelijke situatie in afwachting van een vervangende nieuwbouw aanvaardbaar om verloedering van het straatbeeld te voorkomen. Bij een toekomstige vergunningsaanvraag moet dus al voldoende duidelijkheid zijn over een concrete vervangingsbouw die kort na goedkeuring van de verkavelingsvergunning ingediend kan worden, zodat met vertrouwen kan ingestemd worden met de sloop in kader van het bouwrijp maken van het terrein van de verkaveling.

Er zijn in de bezwaren veel bezorgdheden van aanpalenden te lezen omtrent de sloop van de gebouwen. Gezien de onduidelijkheid in het dossier wordt deze bezorgdheid gedeeld.

Het behoud van een deel van het bestaande bijgebouw achter de woningen aan de steenweg lijkt bovendien enkel ingegeven vanuit de bestendiging van een onvergunde toestand. Hoewel het verkavelingsplan zelf werd aangepast en geen aparte loten meer voorzien zijn op die plaats, suggeren meerdere plannen (brandweerbereikbaarheid, afvoerstelsel, inplantingsplan) nog steeds de aanwezigheid van minstens 2 aparte entiteiten. Het behoud van die bebouwing in combinatie met de sloop van de woningen zelf is in strijd met het RUP en ook onverenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

De sloop van de bebouwing binnen lot 3 moet bijgevolg integraal worden uitgesloten van vergunning.

De sloop van alle bebouwing op dat lot wordt meegenomen bij de vergunningsaanvraag voor de nieuwbouw op lot 3.

3./ OMGEVINGSAANLEG – BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN

De gewijzigde projectinhoudversie in beroep heeft de aandachtspunten en weigeringsgronden uit eerste aanleg grotendeels verwerkt. Hierdoor kan momenteel een voorwaardelijk positief advies gegeven worden op de omgevingsaanleg omtrent bestaand en nieuw openbaar domein.

Een aantal aandachtspunten worden hernomen en opgenomen in de voorwaarden bij dit advies.

Sommige elementen kunnen in een latere fase in het technisch dossier herwerkt worden.

De aanvraag omvat de gedetailleerde omgevingsvergunningsaanvraagplannen voor de (her)aanleg van bestaand en toekomstig openbaar domein en omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- *Aanleg van de zones die worden overgedragen aan het openbaar domein*

- o *Verbreiding Loskaai*

- o *Groenklimaatas*

- *Aanpassingen voet- en fietspad Hundelgemsesteenweg.*

Aanpassing en verbreding Loskaai

Het verbreden van de Loskaai kadert in het optimaliseren van de verbinding voor voetgangers en fietsers naar de groenklimaatas als nieuwe fietsinfrastructuur en is ook opgenomen in het RUP.

Daarnaast is deze ook voorzien voor beperkt gemotoriseerd verkeer, als ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling erlangs. De toegang is beperkt tot de inrit naar de toekomstige ondergrondse parking.

De Loskaai wordt hierna afgesloten voor gemotoriseerd verkeer met paaltjes.

De weg wordt daartoe ingericht als woonerf. Fietzers en voetgangers hebben hier voorrang. De verbinding zal positief zijn voor voetgangers en fietsers die de verbinding willen maken tussen Ledeberg centrum en de groen-klimaatlas.

Aanpassing Hundelgemsesteenweg thv aantakking Loskaai

Het is positief dat aanpassingen aan de Hundelgemsesteenweg mee aangevraagd worden om zo een verkeersveilige aansluiting met de Loskaai te voorzien. Door het fietspad door te trekken over de Loskaai met een uitstulping is er een vergrote zichtbaarheid voor uitrijdende auto's en worden conflicten vermeden. Dit komt tegemoet aan bezorgdheden uit de buurt. De druk die het nieuwe project met zich mee brengt kan hierdoor worden gecompenseerd.

Nieuw openbaar domein – groenklimaatas langs de Schelde

Het nieuwe openbaar woongroen draagt bij aan de uitbouw van een robuuste groenstructuur langs de groenklimaatas.

Op het grafisch plan van het RUP 'Groenas 4 Bovenschelde' is de breedte van de groenas aangeduid (10m). Ter hoogte van de zone SW2 wordt de breedte van de groenas gemeten vanaf de buitenrand van de dienstweg. Binnen dit project wordt bijgevolg een strook van 10m ten opzichte van de buitenrand dienstweg als groenas ingericht en kosteloos overgedragen naar het openbaar domein. Deze groenas wensen we als stad zo robuust mogelijk in te richten met grote bomen en onderbegroeiing, naast het fietspad aan deze zijde van de Schelde. In deze groenstrook is een beperkte wadi ingericht voor infiltratie van de verharding van het openbaar domein. Er is geen overstort vanuit de private wadi's naar deze publieke wadi aangezien deze via een overstortleiding rechtstreeks op de Schelde overstorten. Hierdoor is de impact van de waterhuishouding op de robuustheid van het groen beperkt.

Dit project is een eerste schakel in het uitwerken van de groen-klimaatlas 4. Enerzijds als robuuste groenstructuur langs de Schelde, en anderzijds als doorlopend (kwalitatief) fietspad.

Deze ingrepen zijn positief en komen de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers van dit project en zijn ruime omgeving ten goede.

Op langere termijn zal de fietsontsluiting van dit gebied nog sterk verbeteren. Op vandaag sluit dit pad nog aan op een te smalle doorsteek achter de bedrijven, bij ontwikkeling van deze zones zal ook daar de groen-klimaatlas worden ingericht.

De groenzone tussen de gebouwen en de Schelde kan aangelegd worden als een robuuste groenstructuur met bomen van 1e orde en 2e orde, de wadi's voor afwatering van de weg zelf hypothekeren de inrichting van de groenas niet.

Het concrete beplantingsplan moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd worden. Hoogstammen van 2de orde of zuilvormige selecties moeten op min. 3m van de gevel voorzien worden, bomen van 1ste orde op min. 6m.

Het private binnengebied heeft een robuuste en natuurrijke inrichting die aansluit bij de groenklimaatas. De begrenzing van het openbaar groen is op de meeste plaatsen duidelijk (gevel, keermuur). Daar waar er privaat groen grenst aan openbaar groen moet er een duidelijke afscheiding (zoals een boordsteen) voorzien worden om de grens te markeren (i.f.v. leesbaarheid beheer).

Brandweer

De brandweerontsluiting loopt deels langs de Loskaai. Er is een keerbeweging mogelijk op de groenklimaatas, al is deze niet noodzakelijk voor het opstellen, zodat het fietsverkeer hierdoor niet langdurig gehinderd wordt en de groenklimaatas zijn robuuste karakter kan vervullen.

Intern loopt ook nog een brandweertus die de bebouwing langs waterzijde ontsluit. De erfdiensbaarheid over lot 3 en lot 4 is daarbij essentieel en moet ten alle tijden voor de brandweerontsluiting worden gevestigd. Lot 4 kan dus pas ontwikkeld worden als lot 3 is gerealiseerd.

Het project werd gunstig geadviseerd door de Brandweer, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Als bijzonder aandachtspunt werd meegegeven dat de opstanden van de boordstenen van de trottoirs waar beide brandweerontsluitingen aansluiten op de Hundelgemsesteenweg maximaal 3cm mogen zijn in plaats van 7cm.

De bomen tussen de Loskaai en de gebouwen mogen de bereikbaarheid van de gebouwen voor de ladderwagen niet hinderen.

...

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies uit over de omgevingsaanvraag voor het verkavelen en het bouwrijp maken van gronden in 4 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuisvesting, collectieve ruimtes, commerciële/kantoorruimtes en aanleg van wegenis en groenaanleg van de heer Jonas Van Poucke en VITRUVI DEVELOPMENTS bv, gelegen te Hundelgemsesteenweg 204, /0101, /0003, /0002, /0001, /0101, /0003, /0002, /0001, 206 en Loskaai 1, 9050 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende bijzondere voorwaarden op te leggen aan de aanvrager:

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot het bouwrijp maken van het terrein

Volgende handelingen worden negatief geadviseerd:

De sloop van volgende gebouwen:

- *Loskaai 2*
- *Hundelgemsesteenweg 204*
 - o *Afbraak woning: grondoppervlakte 81m²*
 - o *Afbraak meergezinswoning: grondoppervlakte 151m²*
 - o *Afbraak luifel tuinberging*
- *Hundelgemsesteenweg 206*
 - o *Afbraak woning: grondoppervlakte 34,9m²*
 - o *Afbraak achterbouw woning: grondoppervlakte 10,8m²*

2. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften

(Zie ook ter info het aangepaste document met de aangepaste voorschriften in bijlage bij deze beslissing.)

We stellen voor volgende voorschriften toe te voegen

Bouwhoogte - bouwdiepte - positie van de gebouwen

Voor de bebouwing aan de Schelde dient het maaiveld van de Loskaai ter hoogte van het project als vloerpeil te worden genomen, hellingen of tredes op het openbaar domein worden namelijk niet toegestaan.

Algemeen

De brandweerbereikbaarheid voor lot 4 wordt voorzien door het recht van doorgang onder lot 3. Lot 4 kan bijgevolg pas gerealiseerd worden na realisatie van lot 3.

Parkeren

Indien de hierop volgende vergunningsaanvragen niet in 1 aanvraag gebundeld worden moet in elke afzonderlijke aanvraag duidelijk gemaakt worden hoe aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan.

Economie

Er mogen geen winkelpanden boven de 600 m² winkelvloeroppervlakte komen in deze verkaveling.

We stellen voor volgende voorschriften aan te passen

Algemeen

'Terrassen mogen zowel in- als uitpandig worden voorzien. Wel mogen ze de rooilijn niet overschrijden aan de zijde van Schelde en de Loskaai.'

te vervangen door 'Balustrades en zichtschermen moeten voorzien worden binnen het maximaal bebouwbaar gabariet van de woonvolumes.'

Inplanting

Het is toegestaan om de bouwlijn voor lot 1 en 4 aan de zijde van de Schelde te laten verspringen.'
Dient te worden geschrapt.

Lot 2, Lot3, Lot4

Inplanting

'Gebouwen tussen de bouwstroken Hundelgemsesteenweg en aan de Schelde zijn toegelaten met een plat dak en een max. hoogte van 4m. Bestaande gebouwen die hiervan afwijken, mogen behouden blijven.'

te vervangen door 'In Lot 4 blijft de bebouwing op een voldoende afstand van de perceelsgrenzen van de aanpalende bebouwing. Ook onderling tussen de gebouwen wordt er voldoende afstand voorzien om een voldoende lichtinval, privacy en woonkwaliteit te garanderen.

Achter de hoofdgebouwen zijn enkel bijgebouwen toegelaten met een plat dak en maximale hoogte van 4m. Deze mogelijkheid geldt enkel voor de bestaande woningen die palen aan de Hundelgemsesteenweg. Van zodra de hoofdgebouwen gesloopt worden in functie van nieuwbouw moeten ook deze bijgebouwen gesloopt worden.'

3. De bijzondere voorwaarden en lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit moeten integraal worden overgenomen.

Artikel 3:

WAARBORGEN

Aan de deputatie wordt gevraagd volgende tekst met betrekking tot de verplichte waarborgen op te nemen:

Waarborgen voor lasten in natura

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

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de website van de FOD Financiën, onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (OMV_2023165664) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

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

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

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

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

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 10 jaar (bij VK met wegeaanleg) nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

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

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

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

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

Aangezien de lasten in natura maar uitgevoerd mogen worden nadat daarvoor de nodige financiële waarborgen zijn verstrekt (zie artikel 77§1 van het omgevingsvergunningsdecreet), volstaat de waarborg zoals hiervoor vermeld om het verkoopbaarheidsattest aan te vragen.

Artikel 4:

Verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten aan de aanvrager:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

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

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

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

wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

Er is geen ruimte meer voorzien voor de ondergrondse afvalcontainers waardoor we er van uitgaan dat er zal gewerkt worden met private afvalbergingen op privaat domein waarbij het afval zal aangeboden worden aan de Hundelgemsesteenweg via de klassieke ophaling. Als toch worden.

De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de rooilijn. Gelieve de hellingen aan te duiden op het grondplan.

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-enadres/nieuw-huisnummer-aanvragen> Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Mobiliteit

- *Alle getallen wat betreft autoparkeren zullen verder gedetailleerd moeten uitgerekend worden naargelang het aantal en de type functies die er komen. Deze moeten voldoen aan de aantallen die vermeld worden binnen de parkeerrichtlijnen.*

- *De ondergrondse parkeergarage moet ook kwalitatief worden vormgegeven (hellingsgraden, bochtstralen, afmetingen parkeervakken,...) en men dient te duiden hoe men de bezoekers hierin zal organiseren.*

- *Men zal het fietsparkeren duidelijk moeten uitwerken per functie en volgens de parkeerrichtlijnen van de stad. Ook de inrichting moet voldoen aan de minimale kwaliteitseisen.*

Hemelwatoets

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet

steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

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

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

Sloop

Afval

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

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

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

Stofemissies

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

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

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

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

Onkruidbeheersing

Vanaf 1 januari 2015 geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst.

Het ontwerp mag zo weinig mogelijk vatbaar zijn voor kruidgroei. Na de realisatie moet het ontwerp beheerd kunnen worden zonder chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken en zonder zeer intensieve en dure beheersmethoden te moeten toepassen.

Aanbevelingen duurzaamheid en energie

- Kies voor energiezuinige verlichting langs wegenis en paden of van gevels (conform Lichtplan van de stad Gent).

- Gebruik duurzame materialen zoals bouwmaterialen die een goede beoordeling krijgen in de tool TOTEM, FSC-houtsoorten, gerecycleerde materialen, materialen met een beperkt onderhoud, grote weersbestendigheid, lokaal geproduceerde materialen."

1.13 Aanvullende nota aanvrager dd. 7 januari 2025

Naar aanleiding van het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent werd door de aanvrager een aanvullende nota opgeladen.

Volgende opmerkingen worden gegeven op het advies van de stad:

- **Afbraak LOT 1:** in tegenstelling tot wat het advies van het college van burgemeester en schepenen stelt is de aanvraag wel duidelijk.
- **Afbraak eengezinswoningen:** Het advies stelt voor om de sloop van de eengezinswoningen uit de aanvraag uit te sluiten, omdat er onvoldoende informatie beschikbaar zou zijn om deze te

toetsen aan het Algemeen Bouwreglement van Gent. Er wordt door de aanvrager voorgesteld om dit als voorwaarde op te nemen.

- **Bouwhoogte - bouwdiepte - positie van de gebouwen**

Het advies stelt voor om volgende in de voorschriften toe te voegen: "*Voor de bebouwing aan de Schelde dient het maaiveld van de Loskaai ter hoogte van het project als vloerpeil te worden genomen, hellingen of tredes op het openbaar domein worden namelijk niet toegestaan.*"

De aanvrager stelt voor om de formulering als volgt aan te passen om verwarring te vermijden: "*De toegangen van de gebouwen ter hoogte van de Loskaai mogen niet worden gerealiseerd via hellingen of treden die zich op het openbaar domein bevinden.*"

- **Doorgang naar Lot 4.**

Het advies stelt dat lot 4 enkel kan worden voorzien na de realisatie van lot 3.

De aanvrager stelt dat het idd essentieel is dat bij de realisatie van lot 4 te allen tijde de vereiste brandweerbereikbaarheid gegarandeerd is. Dit kan worden bereikt door ofwel gebruik te maken van de erfdienstbaarheid van doorgang op lot 3, ofwel door het voorzien van een alternatieve toegangsweg. Daarom wordt voorgesteld de voorwaarde als volgt te formuleren: "*De vereiste brandweerbereikbaarheid voor lot 4 moet bij oplevering te allen tijde worden gegarandeerd, hetzij via het recht van doorgang over lot 3, hetzij via een gelijkwaardig alternatief dat door de brandweer schriftelijk wordt goedgekeurd.*"

- **Balustrades en zichtschermen**

De aanvrager stelt voor om het woord 'woonvolumes' te vervangen door 'bouwvolumes', aangezien er ook balustrades of zichtschermen kunnen worden voorzien bij niet-woonvolumes. Hiermee wordt de tekst breder toepasbaar en sluit deze ons inziens nog beter aan de visie van de zone.

- **Inplantingen**

Het is wel degelijk mogelijk om een deel van het gebouw te behouden en de overige, aangevraagde gebouw te slopen, zonder daarbij in strijd te handelen met de voorschriften van het RUP of andere regelgeving.

- **Lasten in natura**

De volledige inrichting van zowel de over te dragen gronden als de heraanleg van de huidige Loskaai en Hundelgemsesteenweg vormt een buitensporige last in natura, zeker gezien het feit dat de realisatie van de groenas en de aanpassingen van de Loskaai en Hundelgemsesteenweg intenties zijn van algemeen belang en niet specifiek in functie staan van het te realiseren project.

1.14 Wijzigingsverzoek dd. 17 februari 2025 (PIV7)

Op 17 februari 2025 werd een gewijzigde projectinhoudversie (PIV 7) ingediend.

In de nieuwe projectversie is er een uitgebreide mobiliteitstoets toegevoegd die rekening houdt met 2 mogelijke scenario's. Dit werd in de verantwoordingsnota eveneens extra toegelicht. Ook werd een stikstofnota toegevoegd, de verkavelingsvoorschriften werden aangepast, extra toelichting sloop en ontharding, extra toelichting Hundelgemsesteenweg 204 en 206 en extra toelichting afwijking dakverdieping Schelde kant.

Op het omgevingsloket zijn volgende documenten aangepast:

- o Algemene voorschriften
- o Specifieke voorschriften
- o MER- screening (mobiliteitstoets en stikstofstoets)
- o Beschrijvende nota
- o Plannen: toevoeging 2 terreinprofielen

Conform art. 64 OMVD kunnen in beroep wijzigingen aan de aanvraag worden aangebracht:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Daarbij kunnen ook gegevens of documenten aan het aanvraagdossier worden toegevoegd, of kunnen gegevens of documenten van het aanvraagdossier worden gewijzigd of vervangen.

Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en

bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie, vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in. Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."

In dit geval houdt o.a. de toevoeging van een nieuwe mobiliteitsstudie aan de mer-screening mogelijk implicaties in voor derden, waardoor een nieuw openbaar onderzoek noodzakelijk is.

In toepassing van de stikstofregelgeving werd de uiterste beslissingsdatum verlengd met 60 dagen.

1.15 Openbaar onderzoek beroep (PIV 7)

In kader van de beroepsprocedure werd een derde openbaar onderzoek gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus en dit van 11 april 2025 tot en met 10 mei 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

1.16 Adviezen in beroepsfase (PIV 7)

1.16.1 Infrabel

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.16.2 Agentschap Wegen en Verkeer

Deze instantie bracht op 22 april 2025 voorwaardelijk gunstig advies uit:

"Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de hierna omschreven aandachtspunten."

1.16.3 De Vlaamse Waterweg

Deze instantie bracht op 2 mei 2025 voorwaardelijk gunstig advies uit:

"De voorwaarden waaraan voldaan moet worden, zijn:

- *Tijdens de werken dient de veiligheid van de jaagpadgebruiker gegarandeerd te worden. Indien dit niet mogelijk is moet er een goedgekeurd (politie) omleidingsplan afgeleverd bij de DVW.*
- *Toegang van de werken is enkel via de openbare weg. Het jaagpad mag niet gebruikt worden als toegangsweg.*
- *Er dient een plaatsbeschrijving opgemaakt te worden door de aanvrager. Deze tegensprekelijke plaatsbeschrijving wordt voor de start van de werken overgemaakt aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be .Indien dit niet opgemaakt en bezorgt wordt voor de start van de werken aan DVW gaan wij er vanuit het openbaar terrein in perfecte staat is.*
- *De start van de werken wordt 5 werkdagen vooraf gemeld aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be*
- *Het einde van de werken wordt eveneens onmiddellijk gemeld aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be*
- *Het werfverslag wordt bezorgd aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be*

...

Aangevuld met bovenvermelde maatregelen en/of voorwaarden is het project verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Indien de vergunningsverlener een vergunning voor dit project wenst te verlenen moet deze op zijn minst deze voorwaarden bevatten. Met deze voorwaarden voldoet het project aan de doelstellingen en beginselen zoals geformuleerd in art. 1.2.2 en 1.2.3 van het gecodificeerd decreet integraal waterbeleid. Het project voldoet aan het standstillbeginsel."

1.16.4 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 18 april 2025 voorwaardelijk gunstig advies uit:

"De brandweer heeft geen bezwaar tegen AANGEPASTE PLANNEN bij het verkavelen en het bouwrijp

maken van het projectgebied ter voorziening van grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuisvesting en commerciële/kantoorruimtes. Het brandpreventieverslag 056094-016/MLE/2024 bij de vorige versie van de omgevingsaanvraag 2023165664 blijft integraal van toepassing."

1.16.5 Farys

Deze instantie bracht op 23 april 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

"De aanvraag wordt als volgt geadviseerd: 'gunstig met voorwaarden'

Farys verleent graag advies op de bouwvoorvragen inzake de voorziene aansluitingen van de gebouwen, zodat voldoen wordt aan de nu veronderstelde aansluitingen.

Inzake de voorziene openbare wadi in de Groen Klimaat-as is de berekening correct maar de vorm en diepte van de wadi's kunnen nog geoptimaliseerd worden zodat deze minder diep nodig zijn. Er gaat nu veel volume verloren doordat de noodoverloop (volgens dwarsdoorsnede) veel te laag tov maaiveldpeil voorzien wordt. Ook het voorzien volume en infiltratieoppervlakte dient in een aangepast hydraulische nota verduidelijkt te worden (zie opmerking hierboven). De dwarsdoorsnede en hydraulische nota zijn niet consistent en dienen te worden afgestemd op elkaar.

Farys verleent een advies 'gunstige met voorwaarden' op voorwaarde dat de wegendienst een positief advies verleent inzake afvoer van het regenwater van de wegenis. Een deel van de laagst gelegen wegenis wordt niet afgeleid naar de wadi en stroomt over het jaagpad. Als de wegendienst hiermee akkoord gaat, kan dossier aanvaard worden.

Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming). Een aangepaste hydraulisch nota behoort tot het technisch dossier. Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.

Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier.

Bij de uitvoering van de werken op openbaar domein dient rekening gehouden te worden met de uitvoering van de private overlopenrichting de waterloop. Hierbij dient goedkeuring van de waterloopbeheerder toegevoegd te worden aan het dossier. Deze overlopen wordt best voorzien tijdens de infrastructuurwerken zodat het openbaar domein niet nog eens moet aangepast worden bij de bouw van de private dossier.

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken.

Graag ontvangt Farys tijdens de uitvoering van de werken

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

Na uitvoering van de werken ontvangt Farys graag

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

Toevoer

Gunstig met voorwaarden. zie bijlagen:

- *2023-05-30 Algemene voorschriften na te leven (Nederlands)*
- *P5-00-107 Zone uitgraving bij leiding in dienst-A3*
- *P5-00-108 Uitgravingen boven bestaande leidingen in dienst-A2*
- *P5-00-82 kruising met bestaande leiding in dienst-A3"*

1.16.6 College van burgemeester en schepenen

Het gemeentelijk omgevingsambtenaar bracht op 29 april 2025 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

"Sloop

Wijzigingen in PIV7:

Aan de beschrijvende nota werd een toelichting toegevoegd rond de sloop van de waardevolle delen van Loskaai 2, maar hiermee is nog steeds niet tegemoet gekomen aan de bezorgdheid uit de vorige PIV: **"Uit de aanvraag blijkt echter niet duidelijk welke concrete delen gesloopt zullen worden en hoe de afwerking gebeurt. Daarom kan de concrete sloop binnen huidige aanvraag niet aanvaard worden. Duidelijkheid met betrekking tot sloop is ook nodig in de verkavelingsvoorschriften. "**

Hier blijven we dus bij ons standpunt.

Bij Hundelgemsesteenweg 204 en 206 werd in PIV 6 volgende beoordeling gemaakt:

"Uit de aanvraag is onvoldoende duidelijk hoeveel entiteiten zullen gesloopt worden, en of hier te beschermen eengezinswoningen bij zijn die binnen de toekomstige bebouwing gecompenseerd moeten worden (zie toetsing ABR). Bovendien is niet duidelijk of gemene muren zullen verlaagd worden en hoe de afwerking na sloop zal gebeuren.

Door het slopen van deze gebouwen aan de Hundelgemsesteenweg ontstaat bovendien tijdelijk een gat in de straatwand, zonder dat er garantie op nieuwbouw is. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dit niet wenselijk. Zo'n gat in de straatwand is enkel als tijdelijke situatie in afwachting van een vervangende nieuwbouw aanvaardbaar om verloedering van het straatbeeld te voorkomen. Bij een toekomstige vergunningsaanvraag moet dus al voldoende duidelijkheid zijn over een concrete vervangingsbouw die kort na goedkeuring van de verkavelingsvergunning ingediend kan worden, zodat met vertrouwen kan ingestemd worden met de sloop in kader van het bouwrijp maken van het terrein van de verkaveling.

Er zijn in de bezwaren veel bezorgdheden van aanpalenden te lezen omtrent de sloop van de gebouwen. Gezien de onduidelijkheid in het dossier wordt deze bezorgdheid gedeeld.

Het behoud van een deel van het bestaande bijgebouw achter de woningen aan de steenweg lijkt bovendien enkel ingegeven vanuit de bestendiging van een onvergunde toestand. Hoewel het verkavelingsplan zelf werd aangepast en geen aparte loten meer voorzien zijn op die plaats, suggeren meerdere plannen (brandweerbereikbaarheid, afvoerstelsel, inplantingsplan) nog steeds de aanwezigheid van minstens 2 aparte entiteiten. Het behoud van die bebouwing in combinatie met de sloop van de woningen zelf is in strijd met het RUP en ook onverenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

De sloop van de bebouwing binnen lot 3 moet bijgevolg integraal worden uitgesloten van vergunning. De sloop van alle bebouwing op dat lot wordt meegenomen bij de vergunningsaanvraag voor de nieuwbouw op lot 3. "

Voor de afbraak van Hundelgemsesteenweg 204 en 206 zijn eveneens geen plannen toegevoegd. We blijven hier bijgevolg bij ons standpunt. De toegevoegde info in verband met rechtmatigheid van de eengezinswoningen wijzigt niets aan dit standpunt.

We stelden in ons vorige advies voor volgende voorschriften toe te voegen

Bouwhoogte - bouwdiepte - positie van de gebouwen

Voor de bebouwing aan de Schelde dient het maaiveld van de Loskaai ter hoogte van het project als vloerpeil te worden genomen, hellingen of tredes op het openbaar domein worden namelijk niet toegestaan.

PIV 7: nog steeds toe te voegen

Algemeen

De brandweerbereikbaarheid voor lot 4 wordt voorzien door het recht van doorgang onder lot 3.

Lot 4 kan bijgevolg pas gerealiseerd worden na realisatie van lot 3.

PIV7: Volgend voorschrift werd toegevoegd:

De vereiste brandweerbereikbaarheid voor lot 4 moet bij oplevering te allen tijde worden gegarandeerd, hetzij via het recht van doorgang over lot 3, hetzij via een gelijkwaardig alternatief dat door de brandweer schriftelijk wordt goedgekeurd.

We blijven bij de volgorde in realisatie zoals bij PIV 6 aangegeven.

Parkeren

Indien de hierop volgende vergunningsaanvragen niet in 1 aanvraag gebundeld worden moet in elke afzonderlijke aanvraag duidelijk gemaakt worden hoe aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan.

PIV7: dit werd toegevoegd dus is ok

Economie

Er mogen geen winkelpanden boven de 600 m² winkelvloeroppervlakte komen in deze verkaveling.

PIV 7: nog steeds toe te voegen

We stelden in ons vorige advies voor volgende voorschriften aan te passen:

Algemeen

'Terrassen mogen zowel in- als uitpandig worden voorzien. Wel mogen ze de rooilijn niet overschrijden aan de zijde van Schelde en de Loskaai.'

te vervangen door 'Balustrades en zichtschermen moeten voorzien worden binnen het maximaal bebouwbaar gabariet van de woonvolumes.'

PIV7: dit werd gewijzigd zoals voorgesteld dus is ok

Inplanting

Het is toegestaan om de bouwlijn voor lot 1 en 4 aan de zijde van de Schelde te laten verspringen.'

Dient te worden geschrapt.

PIV 7: Dit voorschrift werd vervangen door "

conform de voorschriften van het RUP is het mogelijk om de in het grafisch plan van het RUP aangegeven voorbouwlijnen niet te volgen voor de inplanting van de gebouwen voor zover daardoor een betere ruimtelijke ordening wordt bewerkstelligd."

Dit is nog steeds overbodig en dient bijgevolg te worden geschrapt.

Lot 2, Lot3, Lot4

Inplanting

'Gebouwen tussen de bouwstroken Hundelgemsesteenweg en aan de Schelde zijn toegelaten met een plat dak en een max. hoogte van 4m. Bestaande gebouwen die hiervan afwijken, mogen behouden blijven.' te vervangen door *'In Lot 4 blijft de bebouwing op een voldoende afstand van de perceelsgrenzen van de aanpalende bebouwing. Ook onderling tussen de gebouwen wordt er voldoende afstand voorzien om een voldoende lichtinval, privacy en woonkwaliteit te garanderen. Achter de hoofdgebouwen zijn enkel bijgebouwen toegelaten met een plat dak en maximale hoogte van 4m. Deze mogelijkheid geldt enkel voor de bestaande woningen die palen aan de Hundelgemsesteenweg. Van zodra de hoofdgebouwen gesloopt worden in functie van nieuwbouw moeten ook deze bijgebouwen gesloopt worden.'*

PIV 7: dit werd hoofdzakelijk aangepast, enkel de zin 'Van zodra de hoofdgebouwen gesloopt worden in functie van nieuwbouw moeten ook deze bijgebouwen gesloopt worden.' werd niet toegevoegd. Dit wijzigt inhoudelijk niets dus kan aanvaard worden, al zou het toevoegen ervan wel verduidelijkend werken."

CONCLUSIE

De gewijzigde projectinhoudversie die in beroep werd ingediend (PIV 7) komt in beperkte mate tegemoet aan de voorwaarden voor het gunstig advies gegeven op PIV 6 in beroep.

Mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag gedeeltelijk in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Voorwaardelijk gunstig voor de verkaveling, de aanleg van bestaand en nieuw openbaar domein en de sloop van de gebouwen op Loskaai 1.

Ongunstig voor de sloop van de gebouwen op Loskaai 2, Hundelgemsesteenweg 204 en 206.

VOORWAARDEN

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot het bouwrijp maken van het terrein

Volgende handelingen worden negatief geadviseerd:

- De sloop van volgende gebouwen:

o Loskaai 2

o Hundelgemsesteenweg 204

1. Afbraak woning: grondoppervlakte 81m²

2. Afbraak meergezinswoning: grondoppervlakte 151m²

3. Afbraak luifel tuinberging

o Hundelgemsesteenweg 206

1. * Afbraak woning: grondoppervlakte 34,9m²

2. * Afbraak achterbouw woning: grondoppervlakte 10,8m²

2. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften

We stellen voor volgende voorschriften toe te voegen

Bouwhoogte - bouwdiepte - positie van de gebouwen

Voor de bebouwing aan de Schelde dient het maaiveld van de Loskaai ter hoogte van het project als vloerpeil te worden genomen, hellingen of tredes op het openbaar domein worden namelijk niet toegestaan.

Economie

Er mogen geen winkelpanden boven de 600 m² winkelvloeroppervlakte komen in deze verkaveling.

Lot 2, Lot3, Lot4

Inplanting

Van zodra de hoofdgebouwen gesloopt worden in functie van nieuwbouw moeten ook deze bijgebouwen gesloopt worden.

We stellen voor volgende voorschriften aan te passen

Inplanting

Het is toegestaan om de bouwlijn voor lot 1 en 4 aan de zijde van de Schelde te laten verspringen.'

Dient te worden geschrapt.

Algemeen

Het voorschrift 'De vereiste brandweerbereikbaarheid voor lot 4 moet bij oplevering te allen tijde worden gegarandeerd, hetzij via het recht van doorgang over lot 3, hetzij via een gelijkwaardig alternatief dat door de brandweer schriftelijk wordt goedgekeurd. ' dient te worden vervangen door 'De brandweerbereikbaarheid voor lot 4 wordt voorzien door het recht van doorgang onder lot 3.

Lot 4 kan bijgevolg pas gerealiseerd worden na realisatie van lot 3.'

3. De bijzondere voorwaarden en lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit moeten integraal worden overgenomen."

Motivering

2.1 De MER-toets

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. De screening is heel summier. Minstens volgende elementen zijn onduidelijk of ontbreken:

- mobiliteit

In het aanvraagdossier werd een mobiliteitstoets toegevoegd. Deze is vrij beperkt en geeft louter een inschatting van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

De toetsing van een dergelijk belangrijk aspect van de verkavelingsvergunningsaanvraag (mobiliteits- en parkeertoets) kan niet zonder meer doorgeschoven worden naar de aanvraag van een latere omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen. Dit geldt des te meer nu de volumes en functies van de toekomstige gebouwen in grote lijnen al kunnen ingeschat worden en de mobiliteitsafwikkeling op dit achterliggende terrein niet evident lijkt. Ook opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek wijzen op deze potentiële problematiek.

In PIV 7 werd een mobiliteitstoets toegevoegd. Hierin worden twee scenario's uitgewerkt:

1. scenario 1: 55 studentenkamers, 45 wooneenheden en een commerciële ruimte 120 m²

2. scenario 2: 130 studentenkamers, 12 wooneenheden en een commerciële ruimte 120 m²

De verkavelingsvoorschriften zijn echter veel ruimer dan de onderzochte scenario's. De verkavelingsvoorschriften laten vb. commerciële ruimtes toe, zonder oppervlaktebeperking. Grote commerciële ruimtes zullen een veel grotere mobiliteitsimpact hebben dan het voorzien van studentenhuisvesting. Dit wordt echter in de mobiliteitstoets niet besproken. Om de impact naar derden te beoordelen dient ook een maximale invulling van het project bestudeerd te worden.

o Impact op lucht

De impact op de stikstofemissies in de lucht als gevolg van de verkaveling en wegenis aanleg werd in PIV 7 toegevoegd (zie verdere bespreking stikstofstoets).

2.2 Stikstofstoets

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets).
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 2,7km ten oosten van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durmevstuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Overeenkomstig artikel 26 van het N-decreet is het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H is niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

In PIV 7 werd een stikstofberekening aan het dossier toegevoegd. Uit deze berekening blijkt dat voor de twee scenario's (zie mobiliteitstoets) geen overschrijding van de 1 % de minimisdrempel voor deposities afkomstig van verkeersbronnen vastgesteld wordt.

Ook hier dient vastgesteld te worden dat bij de berekening van de mogelijke scenario's, geen rekening gehouden werd een maximaal scenario. De verkavelingsvoorschriften laten grote commerciële ruimtes toe met een grotere mobiliteitsimpact dan studentenhuisvesting. Deze werden niet meegenomen in de scenario's.

2.3 Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode 24263.

Zo een vergunning verleend wordt, dient volgende voorwaarde opgelegd te worden:

"De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/24263> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013."

2.4 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

2.4.1 Openbaar onderzoek eerste aanleg

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 februari 2024 tot 6 maart 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er vier bezwaarschriften ontvangen.

De bezwaren werden als volgt samengevat en besproken door het college van burgemeester en schepenen:

"De bezwaren worden als volgt samengevat:

Stabiliteit aanpalenden

De bezwaarschrijvers vrezen voor schade aan de aanpalende oudere woningen bij graafwerken of trillingen en vragen een voorafgaande plaatsbeschrijving uit te voeren. Dit ook in functie van het huisje dat nu op lot 9 staat.

Er wordt gevraagd geen kelders of zware funderingswerken te voorzien naast de huizen.

Er wordt gevraagd geen wijzigingen aan de zijmuren met aanpalenden aan te brengen, of deze kosteloos en gesloten terug op te bouwen bij wijzigingen.

Geluidshinder

De buurt is reeds druk qua verkeer en ondervindt hierdoor geluidshinder. Extra druk is niet wenselijk.

Parkeerdruk

Er zijn in de wijk veel parkeerplaatsen verdwenen. Het is geen goed idee een woonproject te realiseren aangezien dit voor meer parkeerdruk zal zorgen.

Lichten en zichten

Het aantal bouwlagen in lot 4, 5-7 en 8 zal zorgen voor inkijk in de tuin en een belemmering van het uitzicht van de omwonenden. Dit kan de waarde woning doen dalen en de leefkwaliteit beïnvloeden. Er dient geëvalueerd te worden of binnen lot 5 niet te dicht bij de perceelsgrens gebouwd kan worden.

Gezondheid

Lot 9 is een hoogspanningscabine die heel dicht bij de bewoning komt. De aanpalenden kunnen hierdoor last hebben van stralingen. Er wordt voorgesteld deze hoogspanningscabine dichter bij de Schelde te plaatsen zodat de bestaande omwonenden minder last hebben van de stralingen.

Studentenhuisvesting

Lot 5 zal gebruikt worden voor studentenhuisvesting. Dit is door Vitruvi niet gemeld, in de eerdere gesprekken werd gesproken over wooneenheden voor particulieren. Er wordt gevreesd voor overlast in de buurt.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

Stabiliteit aanpalenden

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.

Het klopt echter dat de plannen weinig informatie verschaffen over de afbraakwerken. Het is dus niet mogelijk om deze werken voldoende te kunnen inschatten, en hoe de afgebroken elementen zullen afgewerkt worden ten aanzien van aanpalenden. De aanpassingen aan gemene muren/zijgevels moeten bij een nieuwe aanvraag correct in beeld worden gebracht voor de sloop van die gebouwen voor vergunning in aanmerking kan komen.

Geluidshinder

Op dit moment ligt enkel de verkavelingsvergunning voor. Op het moment dat de vergunningen van de gebouwen worden aangevraagd zullen voldoende akoestische maatregelen moeten worden getroffen. De bezorgdheid over geluid gaat voornamelijk over de verkeersdruk, zie hieronder.

Parkeerdruk

De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbarewerken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voor-ontwikkelaars>) opgesteld. Deze richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Het zijn beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit en werken op die manier door bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening waaraan elke omgevingsvergunningsaanvraag moet onderworpen worden.

De concrete verkeer- en parkeerdruk zal bij de omgevingsvergunningsaanvraag beoordeeld worden. De parkeerbehoefte van een project moet daarbij op het eigen terrein worden opgevangen. Dat neemt niet weg dat de verkaveling op zich ook al een inschatting moet maken van de haalbaarheid van de benodigde parkeerplaatsen. De parkeerdruk van de projecten zal op eigen terrein moeten worden opgevangen. Dit moet in de voorschriften vervat worden. De verkaveling heeft geen bepalingen opgenomen rond het al dan niet gecentraliseerd opvangen van de parkeerplaatsen.

Lichten en zichten

De ontwikkeling zal inderdaad een zekere impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. Echter, indien de voorgestelde uitbreiding voldoet aan de voorschriften van het RUP (wat hier niet het geval is) kan een project gerealiseerd worden waarbij nieuwe volumes voldoende afstand houden tot de aanpalenden, waardoor een evenwicht kan gezocht worden tussen het uitbreiden van de beschikbare woonoppervlakte, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen. De concrete impact zal verder beoordeeld worden bij een volgende vergunningsaanvraag.

Gezondheid

We vragen om bij nieuwbouwprojecten een nodige hoogspanningscabine steeds te integreren in de

gebouwen. Dit kan in deze verkaveling bijvoorbeeld in de bouwzone van lot 5. Dan kan lot 9 worden toegevoegd aan de buitenruimte van lot 5, waardoor de impact ten aanzien van aanpalenden beperkt wordt.

Studentenhuisvesting

Het klopt dat in verschillende dossierstukken sprake is van studentenhuisvesting als een van de mogelijke toekomstige invullingen. Wat nu voorligt is enkel een verkavelingsvergunningsaanvraag waarbij de voorschriften uit het RUP grotendeels overgenomen worden in de verkavelingsvoorschriften. Op lot 5 is volgens de verkavelingsvoorschriften geen studentenhuisvesting mogelijk, maar het klopt dat in het dossier studentenhuisvesting wel op lot 5 wordt toegewezen in een aantal documenten die aan het dossier zijn toegevoegd, dit is een tegenstrijdigheid in het dossier. Studentenhuisvesting kan, net zoals in het RUP, enkel in lot 3 en lot 10 toegestaan worden, aangezien daar gemeenschapsvoorzieningen mogelijk zijn over het hele gebouw. Een nieuwe verkavelingsaanvraag zal eenduidig moeten zijn over wat waar kan zodat dit ook voor de omwonenden duidelijk is.

Wat betreft de bezorgdheid rond potentiële hinder door studentenhuisvesting in het algemeen kunnen we wel al meegeven dat de Stad Gent ervoor kiest om enkel nog in te zetten op grootschalige studentenhuisvesting. Door dit te doen kan de Stad immers wegen op het beheer.

Hiermee wordt niet enkel het beheer van het gebouw zelf bedoeld maar ook, en voornamelijk, het beheer van het samenlevingsverhaal. De Stad voorziet in haar algemeen bouwreglement (artikel 4.25) immers de verplichting tot het toevoegen van een beheersovereenkomst bij elke omgevingsvergunningsaanvraag voor grootschalige studentenhuisvesting. In de beheersovereenkomst verbindt de initiatiefnemer zich onder meer tot het verplicht voorzien van een meldpunt voor klachten inzake samenleven en het verplicht opmaken van een huishoudelijk reglement (met afspraken m.b.t. nachtlawaai, stallen van fietsen, bezoek, beheer van afval ...). Hiermee wordt de potentiële hinder preventief ingeperkt en benadrukken we kwalitatief en respectvol samenleven, ook ten aanzien van de buurt."

2.4.2 Openbaar onderzoek laatste aanleg (PIV 6)

In kader van de beroepsprocedure werd een tweede openbaar onderzoek gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus en dit van 20 november 2024 tot en met 19 december 2024 .

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren tijdens dit tweede openbaar onderzoek werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en besproken.

"De nieuwe bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

1/ Geluidsoverlast en trillingen tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden De geplande sloop en bouwwerkzaamheden vormen een risico op geluidsoverlast en trillingen.

Dit kan leiden tot structurele schade aan de aanpalende woningen, zeker gezien de leeftijd van de constructies, stevigheid van de muren en de nabijheid tot de bouwplaats.

Bovendien zal de stof en geluidsoverlast ook de levenskwaliteit negatief beïnvloeden. Als de trillingen voor schade zorgen zal dit de waarde van aanpalende panden ook doen zakken. Er wordt gevraagd een studie rond trillingsbeheersing en monitoring voor naburige woningen op te leggen.

Er staat niets vermeld in het dossier over de muizenplaag die er nu is aan rivier, de bewoners vrezen bij graafwerken dat de muizen weg zullen trekken aan de rivier, met gevolg dat de plaag bij bewoners terecht zal komen.

Bij het afbreken van de bestaande woningen is er een risico op scheuren en instorten van de aanpalende muren. De dakbalken lopen door in een paar huizen en het zijn allemaal enkele steense muurtjes. Ook wordt gevreesd voor de stabiliteit bij de grondwerken en de aanpalende regenwater- en septische putten. Er wordt gevraagd de nodige verstevigingswerken uit te voeren voor de aanpalende muren en constructies/ Daarnaast wordt gevraagd zekerheid te bieden over schadeloosstelling voor naburige eigenaars in geval van structurele schade of verminderde woningwaarde door het project.

Daarnaast wordt expliciet gevraagd geen bestaande scheidingsmuren met de aanpalenden af te breken of te beschadigen.

De betonplaten van de Hundelgemsteenweg breken nu al regelmatig door veel verkeer. De bestaande infrastructuur moet verbeteren of dit leidt tot problemen van nieuwe barsten door de werken.

De verkaveling is naast een autostrade waar er geen geluidpanelen staan, dat mag wettelijk niet.

Bespreking:

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.

Het klopt echter dat de plannen weinig informatie verschaffen over de afbraakwerken. Het is dus niet mogelijk om deze werken voldoende te kunnen inschatten, en hoe de afgebroken elementen zullen afgewerkt worden ten aanzien van aanpalenden. De aanpassingen aan gemene muren/zijgevels moeten bij een nieuwe aanvraag correct in beeld worden gebracht voor de sloop van die gebouwen voor vergunning in aanmerking kan komen. Het college adviseert dan ook om de sloop van de panden op lot 3 uit deze vergunning te sluiten.

2/ Invloed van bemaling op grondwaterstanden

Uit de bemalingsnota blijkt dat bemaling nodig zal zijn om funderingen en ondergrondse parkeergarages te realiseren (Bijlage_6_nota bemaling). Het veranderen van grondwaterstanden kan verzakkingen veroorzaken en negatieve gevolgen hebben voor de stabiliteit van de aanpalende woningen. Er wordt een gedetailleerde bemalingsstudie gevraagd om het risico op verzakkingen te beperken.

Bespreking:

Op dit moment ligt enkel de verkavelingsvergunning voor. Op het moment dat de vergunningen van de gebouwen worden aangevraagd zal ook de nodige bemaling en bijhorende maatregelen moeten bekeken worden.

3/ Inblik en vermindering van privacy

De geplande gebouwen tot vier verdiepingen en extra dakverdieping, zullen leiden tot directe inblik in mijn woning en een ernstige inbreuk op de privacy bij aanpalende panden hebben. Het vrije uitzicht vanuit de woningen zal verdwijnen door het project. Bebouwing aan de Schelde zal het zonlicht blokkeren en direct zicht bieden op de tuin. Potentieel zal er ook veel meer geluidsoverlast kunnen zijn (er wordt gesproken over studenten).

Er wordt gevraagd lagere bouwhoogtes of aanvullende afscherming op te leggen. De voorschriften zijn summier en vaak waardoor niet duidelijk is wat de impact zal zijn.

Bespreking:

De ontwikkeling zal inderdaad een zekere impact hebben op de lichtinval en de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. Echter, indien de voorgestelde uitbreiding voldoet aan de voorschriften van het RUP kan een project gerealiseerd worden waarbij nieuwe volumes voldoende afstand houden tot de aanpalenden, waardoor een evenwicht kan gezocht worden tussen het uitbreiden van de beschikbare woonoppervlakte, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen.

Om uitzicht vanaf de bestaande woningen richting waterzijde te blijven garanderen wordt in de voorschriften voor Lot 4 een bepaling uit het RUP toegevoegd: "In Lot 4 blijft de bebouwing op een voldoende afstand van de perceelsgrenzen van de aanpalende bebouwing. Ook onderling tussen de gebouwen wordt er voldoende afstand voorzien om een voldoende lichtinval, privacy en woonkwaliteit te garanderen." De concrete beoordeling zal gebeuren bij de vergunningsaanvraag van de gebouwen.

4/ Mobiliteitsimpact en verkeersdruk

Het project zal leiden tot een toename van verkeer in de buurt, wat de huidige parkeersituatie en verkeersveiligheid op de Hundelgemsesteenweg verder onder druk zet. Het dossier biedt geen gedetailleerde oplossingen voor deze problematiek. Er is al weinig plek om te parkeren dit nog eens erbij zal nog meer voor problemen zorgen.

Er wordt een verkeer- en parkeerstudie gevraagd om de impact op de buurt beter te kwantificeren. Waarom worden er geen garages voorzien die aan een sociale prijs door bestaande bewoners van wijk kunnen aangekocht worden?

Er wordt gevreesd voor verkeersconflicten met de Hundelgemsesteenweg. Hoe wordt dit vermeden en wie zal voorrang hebben?

Bespreking:

Parkeerdruk

Op dit moment ligt enkel de verkavelingsvergunning voor. Op het moment dat de vergunningen van de gebouwen worden aangevraagd zal ook de concrete parkeerdruk worden bekeken. Dat neemt niet weg dat de verkaveling op zich ook al een inschatting moet maken van de haalbaarheid van de benodigde parkeerplaatsen. De parkeerdruk van de projecten zal op eigen terrein moeten worden opgevangen. Dat is zo opgenomen in de voorschriften van deze verkaveling.

De Stad Gent heeft gedetailleerde Parkeerrichtlijnen (<https://stad.gent/mobiliteit-openbarewerken/mobiliteit/parkeren/parkeerrichtlijnen-voor-ontwikkelaars>) opgesteld. Deze richtlijnen definiëren voor elk type project, afhankelijk van de ligging, het minimale en maximale aantal autostaanplaatsen. Het zijn beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit en werken op die manier door bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening waaraan elke omgevingsvergunningsaanvraag moet onderworpen worden.

De concrete verkeer- en parkeerdruk zal bij de omgevingsvergunningsaanvraag beoordeeld worden. De parkeerbehoefte van een project moet daarbij op het eigen terrein worden opgevangen.

In het RUP Groenas 4 is in het verleden de keuze gemaakt om in ruil voor de realisatie van private projecten ook een last op te leggen ter realisatie van de groen-klimaat aan de schelde. Dit is een strook langs het water waar zowel robuuste groene ruimte wordt gerealiseerd als een volwaardig fietspad. Specifiek in deze zone is daarbij ook de verbreding van de Loskaai voorzien als last bij de projectontwikkelaar.

Deze lasten zijn in verhouding tot het gerealiseerde project, waardoor hier niet nog bijkomende bijdragen worden gevraagd zoals bijvoorbeeld buurtparkeren.

Ter hoogte van het kruispunt met de Hundelgemsesteenweg zijn in overleg met de stad aanpassingswerken aan het kruispunt toegevoegd aan de aanvraag, waardoor meer ruimte is voor uitrijdende auto's om een zicht te krijgen op de rijweg. Het fietspad wordt daarbij ter hoogte van het project duidelijk afgebakend van de rijweg van de Hundelgemsesteenweg. Dit zal de duidelijkheid van het kruispunt bevorderen.

5/ Jaagpad

Er wordt gevreesd voor een autobaan op het jaagpad zonder compensatie.

Bespreking:

Het jaagpad wordt binnen deze aanvraag verbreed in kader van de realisatie van de groen-klimaat. De groen-klimaat is enkel toegankelijk voor voetgangers en fietsers (en bij uitzondering hulpdiensten louter voor bereikbaarheid van de waterzijde).

6/ Afvalwater

Deze terreinen liggen al lager, waar gaat hun afvalwater naar toe?

Bespreking:

Het regenwater wordt opgevangen op eigen terrein in wadi's met overstroommogelijkheden richting Schelde.

Het afvalwater zal naar de Hundelgemsesteenweg moeten worden opgepompt binnen het project.

7/ Meerwaarde buurt

Er wordt niets gedaan om buurt beter te maken door parken of speelplein ruimte, garages of publieke ruimte voor sport clubs te voorzien.

Bespreking:

In deze aanvraag is het verbreden van de Loskaai en het realiseren van de groen-klimaat vervat als last voor het project. Deze infrastructuur biedt ook aan de buurt een meerwaarde.

8/ Brandweer

De wegen zijn niet voorzien om met de brandweer te kunnen inrijden.

Bespreking:

De brandweer heeft een voorwaardelijk gunstig advies gegeven op de aanvraag, de wegen voldoen aan de noodzakelijke ontsluiting voor brandweertoeankelijkheid."

De bezwaren worden deels gevolgd. Hiervoor kan verwezen worden naar de bespreking onder de juridische toets en de MER-toets.

2.4.3 Openbaar onderzoek laatste aanleg (PIV 7)

In kader van de beroepsprocedure werd een derde openbaar onderzoek gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus en dit van 11 april 2025 tot en met 10 mei 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt samengevat worden:

- Privacy, inkijk en zonlicht

Gebouwen op Lot 2 en Lot 4 (3+1 bouwlaag) veroorzaken inkijk op woning en tuin (vooral vanuit gebouwen D en B1).

- Wijzigingen aan openbaar domein en parkeren

Dubbel fietspad aan Hundelgemsesteenweg (nr. 176–208) leidt tot verlies van 5 à 6 parkeerplaatsen. Reeds bestaande parkeerproblematiek wordt hierdoor erger. Er worden geen alternatieve parkeeroplossingen voorgesteld.

Geen mogelijkheid voor bestaande buurtbewoners om garages op het terrein aan te kopen of huren

- Stabiliteit en risico's bij grond- en afbraakwerken
- Afbraak van woning naast perceel Wat komt er in de plaats van de zijmuur na afbraak van de woning? Scheidingsmuur moet behouden of gelijkwaardig heropgebouwd worden. Wie betaalt deze nieuwe muur?

- Vage omschrijving van 'reliëfwijziging' bij Loskaai 1 en Hundelgemsesteenweg 204–206.

- Onduidelijkheid over bestemming en voorschriften per kavel en bouwhoogtes.

Vage voorschriften voor Lot 2, 3 en 4: onduidelijk of het om gezinswoningen, appartementen, studentenhuysvesting, handel of parkeerplaatsen gaat.

Geen duidelijkheid over technische infrastructuur en nutsvoorzieningen.

Hoogte van nieuwe gebouwen is niet duidelijk gedefinieerd.

- Asbest: Geen melding van mogelijke asbest in oude gebouwen. Geen plan of maatregelen om asbestverspreiding te voorkomen.

- Geluidsoverlast en ligging nabij snelweg: Gebouwen staan dicht bij autostrade zonder geluidsmuur – mogelijk in strijd met Vlaamse Wooncode.

- Behoud van degelijke bestaande woningen en historisch karakter

Afbraak van goed onderhouden gezinswoningen is onbegrijpelijk. Historisch en industrieel karakter aan Loskaai dreigt verloren te gaan.

- Gebruik van jachtpad/fietsroute langs water en verkeersveiligheid

Onzekerheid of fietsroute langs water bebouwd zal worden – moet gevrijwaard blijven.

Geen plan om gevaarlijke kruising fietsroute en in-/uitrit Loskaai te vermijden.

- Waterafvoer en overstromingsgevaar

Hoogteverschillen kunnen leiden tot wateroverlast nabij rivier.

Onvoldoende informatie over afvoer van extra regenwater afkomstig van nieuwe gebouwen.

De bezwaren worden deels gevolgd. Hiervoor kan verwezen worden naar de bespreking onder de juridische toets en de MER-toets.

2.5 De juridische toets

2.5.1 Onduidelijkheden en tegenstrijdigheden in de aanvraag

- Met betrekking tot mobiliteit

Voorliggende aanvraag betreft een omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden met als doel het terrein op te splitsen in 4 loten met het oog op een mix van grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuysvesting, collectieve ruimtes, commerciële ruimtes en de daarbijhorende publieke groenvoorzieningen, wegenis en infrastructuur.

De verkavelingsvoorschriften blijven heel ruim. De loten zijn algemeen bestemd voor wonen, vermengd met handel, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en bedrijven, voor zover deze niet-woonfuncties verenigbaar zijn met het wonen.

Voor loten 2, 3 en 4 wordt dit algemeen bestemmingsvoorschrift beperkt: 'toegelaten functies zijn wonen en op het gelijkvloers ook de andere bovenaan vermelde functies.'

In de mobiliteitstoets onder de MER-screening wordt een indicatie gegeven van een maximaal mogelijke invulling van de site. Het betreffen 16 wooneenheden, 125 studentenkamers en een bruto vloeroppervlakte voor handel/horeca/ kantoorfunctie/ diensten van $\pm 1.000\text{m}^2$ (onder 'dossierstukken' in het omgevingsloket werd een andere mobiliteitstoets opgenomen).

In PIV 7 werd een nieuwe mobiliteitstoets toegevoegd. Hierin worden twee scenario's uitgewerkt:

1. scenario 1: 55 studentenkamers, 45 wooneenheden en een commerciële ruimte 120m^2
2. scenario 2: 130 studentenkamers, 12 wooneenheden en een commerciële ruimte 120m^2

Het programma van scenario 2 lijkt nog steeds in strijd te zijn de voorschriften van het RUP die voor zone SW2C de functie wonen toelaat en enkel op het gelijkvloers ook de andere functies, nl. handel, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen en kantoren. Volgens art. 4.1. van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent wordt grootschalige studentenvoorziening als gemeenschapsvoorziening aanzien.

Hoewel de stad Gent terecht stelt dat er uit het inplantingsplan en de informatieve nota's geen rechten kunnen worden geput, blijven deze documenten wél een belangrijke rol spelen bij het schetsen van de impact op de omgeving en de mobiliteitscontext.

Dit is problematisch omdat de voorgestelde invulling – zoals in het inplantingsplan en de mobiliteitstoets – reeds uitgaat van concrete aantallen wooneenheden, studentenkamers en niet-woonfuncties, wat de basis vormt voor het inschatten van de impact op de omgeving, en meer specifiek de mobiliteitsimpact. Studentenhuisvesting heeft een andere mobiliteitsimpact dan eengezinswoningen of andere functies. Bovendien zijn de verkavelingsvoorschriften veel ruimer dan de onderzochte scenario's. Door de mobiliteitstoets te baseren op deze veronderstellingen zonder voldoende juridische basis of overeenstemming met de voorschriften van het RUP, of zonder het maximale scenario te onderzoeken ontstaat het risico dat de impact niet correct wordt weergegeven en niet voldoende kan worden onderzocht en beoordeeld.

De toetsing van een dergelijk belangrijk aspect van de verkavelingsvergunningsaanvraag (mobiliteits- en parkeertoets) niet zonder meer doorgeschoven worden naar de aanvraag van een latere omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen. Dit geldt des te meer nu de volumes en functies van de toekomstige gebouwen in grote lijnen al kunnen ingeschat worden.

• Met betrekking tot slopen bestaande bebouwing

Huidige aanvraag omvat sloop- en afbraakwerken om de terreinen voor de verkaveling bouwrijp te maken en de omgevingsaanleg voor te bereiden. Met PIV7 werden bijkomende verduidelijkingen aan het dossier toegevoegd. Het college van burgemeester en schepenen formuleerde in beroep volgend advies:

"Wijzigingen in PIV7:

*Aan de beschrijvende nota werd een toelichting toegevoegd rond de sloop van de waardevolle delen van Loskaai 2, maar hiermee is nog steeds niet tegemoet gekomen aan de bezorgdheid uit de vorige PIV: **"Uit de aanvraag blijkt echter niet duidelijk welke concrete delen gesloopt zullen worden en hoe de afwerking gebeurt. Daarom kan de concrete sloop binnen huidige aanvraag niet aanvaard worden. Duidelijkheid met betrekking tot sloop is ook nodig in de verkavelingsvoorschriften. "***

Hier blijven we dus bij ons standpunt.

Bij Hundelgemsesteenweg 204 en 206 werd in PIV 6 volgende beoordeling gemaakt:

"Uit de aanvraag is onvoldoende duidelijk hoeveel entiteiten zullen gesloopt worden, en of hier te beschermen eengezinswoningen bij zijn die binnen de toekomstige bebouwing gecompenseerd moeten worden (zie toetsing ABR). Bovendien is niet duidelijk of gemene muren zullen verlaagd worden en hoe de afwerking na sloop zal gebeuren.

Door het slopen van deze gebouwen aan de Hundelgemsesteenweg ontstaat bovendien tijdelijk een gat in de straatwand, zonder dat er garantie op nieuwbouw is. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is dit niet wenselijk. Zo'n gat in de straatwand is enkel als tijdelijke situatie in afwachting van een vervangende nieuwbouw aanvaardbaar om verloedering van het straatbeeld te voorkomen. Bij een toekomstige vergunningsaanvraag moet dus al voldoende duidelijkheid zijn over een concrete vervangingsbouw die kort na goedkeuring van de verkavelingsvergunning ingediend kan

worden, zodat met vertrouwen kan ingestemd worden met de sloop in kader van het bouwrijp maken van het terrein van de verkaveling.

Er zijn in de bezwaren veel bezorgdheden van aanpalenden te lezen omtrent de sloop van de gebouwen. Gezien de onduidelijkheid in het dossier wordt deze bezorgdheid gedeeld.

Het behoud van een deel van het bestaande bijgebouw achter de woningen aan de steenweg lijkt bovendien enkel ingegeven vanuit de bestendiging van een onvergunde toestand. Hoewel het verkavelingsplan zelf werd aangepast en geen aparte loten meer voorzien zijn op die plaats, suggeren meerdere plannen (brandweerbereikbaarheid, afvoerstelsel, inplantingsplan) nog steeds de aanwezigheid van minstens 2 aparte entiteiten. Het behoud van die bebouwing in combinatie met de sloop van de woningen zelf is in strijd met het RUP en ook onverenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

De sloop van de bebouwing binnen lot 3 moet bijgevolg integraal worden uitgesloten van vergunning. De sloop van alle bebouwing op dat lot wordt meegenomen bij de vergunningsaanvraag voor de nieuwbouw op lot 3."

Voor de afbraak van Hundelgemsesteenweg 204 en 206 zijn eveneens geen plannen toegevoegd. We blijven hier bijgevolg bij ons standpunt. De toegevoegde info in verband met rechtmatigheid van de eengezinswoningen wijzigt niets aan dit standpunt."

Ook tijdens het openbaar onderzoek zijn bezorgdheden hieromtrent geformuleerd. De bezorgdheden van de omwonenden en het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt in deze integraal bijgetreden. De sloop kan bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking komen.

· Met betrekking tot reliëfwijzigingen

Onder Loskaai 1 worden reliëfwijzigingen aangevraagd. Plannen en toelichting hieromtrent lijken te ontbreken. Deze werden toegevoegd onder PIV 7.

2.5.2 Toetsing gemeentelijk RUP

Voorliggende aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk RUP 'Groenas_4 Bovenschelde' (BS 27 september 2016).

De bouwplaats ligt in zone voor

- stedelijk wonen SW2b (lot 1)
- stedelijk wonen SW2C (loten 2, 3 en 4)
- zone voor stedelijk groen

Volgende strijdigheden/afwijkingen met het RUP worden vastgesteld in de verkavelingsaanvraag:

- Afwijking voor het teruggetrokken dakverdiep

In de verkavelingsvoorschriften is volgende opgenomen:

"Bij Lot 1 & 4 aan zijde van de Schelde is het toegestaan af te wijken buiten de omschrijving van een hellend dak voor zover dit geen hinder veroorzaakt voor de aanpalende percelen en/of een betere integratie van het gebouw in haar omgeving oplevert. Doch dient de totale brutovloeroppervlakte te worden beperkt tot deze die maximaal zou worden bekomen bij het volgen van de omschrijving van een hellend dak. Ook deze teruggetrokken dakverdieping wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. Deze teruggetrokken dakverdieping heeft een max. hoogte van 3m Wanneer gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd moet de dakvorm zo goed mogelijk afgestemd worden op het (de) aanpalende gebouw(en)."

Het college van burgemeester en schepenen vindt de gevraagde afwijking aanvaardbaar onder de motivering dat de afstanden tot de aanpalenden hier voldoende ruim zijn. Dit standpunt wordt niet bijgetreden.

Het RUP voorziet specifieke voorschriften omtrent de dakvolumes. Die voorschriften zorgen voor een uniforme bebouwing in het volledige bestemmingsvoorschrift. De loutere verwijzing naar afstanden tot aanpalenden, die ook aanwezig waren ten tijde van de opmaak van het RUP, verantwoordt deze afwijking niet. Er is geen ruimtelijke reden om af te wijken van het RUP-voorschrift, minstens verantwoordt de aanvrager dit niet voldoende.

In PIV 7 geeft de aanvrager een bijkomende motivatie voor de afwijking op het RUP. De eerder besproken legaliteitsbelemmeringen wegen echter dermate door dat een afweging of dit als beperkte afwijking kan aanvaard worden vooralsnog niet relevant is.

- Afwijking bouwlijn

Het voorschrift dat het toegestaan is de bouwlijn te laten verspringen aan de Schelde laat heel veel opties open en is onvoldoende duidelijk. Het voorschrift "*Het is toegestaan om de bouwlijn voor lot 1 en 4 aan de zijde van de Schelde te laten verspringen.*" wordt dus beter geschrapt uit de voorschriften. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden. Dit voorschrift werd in PIV 7 vervangen door:

"conform de voorschriften van het RUP is het mogelijk om de in het grafisch plan van het RUP aangegeven voorbouwlijnen niet te volgen voor de inplanting van de gebouwen voor zover daardoor een betere ruimtelijke ordening wordt bewerkstelligd."

De stad Gent oordeelt dat deze alinea nog steeds overbodig is en bijgevolg geschrapt dient te worden.

- Lot 3 – slopen bebouwing en behoud bijgebouwen

In het RUP is volgend voorschrift opgenomen: "*Achter de hoofdgebouwen zijn enkel bijgebouwen toegelaten met een plat dak en een max. hoogte van 4m. Deze mogelijkheid geldt enkel voor de bestaande woningen die palen aan de Hundelgemsesteenweg.*" Het RUP schrijft zowel aan de Schelde als aan de Hundelgemsesteenweg bij nieuwbouw compacte bebouwing voor zonder bijgebouwen, en dat voor heel de zone 2c.

Dit werd in PIV 7 aangepast.

- Met betrekking tot terrassen

Bij de algemene voorschriften is opgenomen dat terrassen zowel in- als uitpandig voorzien worden maar de rooilijn niet mogen overschrijden aan de zijde van Scheldeaf en Loskaai.

Dit dient duidelijker mee opgenomen te worden in de verkavelingsvoorschriften. Terrassen met balustrades en zichtschermen hebben namelijk ook een impact ten aanzien van de omgeving, die we beperkt willen zien tot de bebouwbare zones.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt gevolgd.

Dit werd in PIV 7 aangepast.

- Bouwhoogte

De voorschriften in de verkaveling voorzien bepalingen in verband met de maximale bouwhoogte uitgedrukt in een aantal bouwlagen. Als hoogte van een bouwlaag wordt circa 3m aangenomen, conform het RUP. In de verkaveling wordt verduidelijkt dat deze hoogte excl. de dakopbouw en -opstand is die maximaal 0,5 m hoog mag zijn.

De extra dakopstand kan worden aanvaard. Het voorschrift werd behandeld als afwijkend van het RUP. Aangezien het RUP bepaalt dat 'Als hoogte van een bouwlaag wordt een hoogte van circa 3 m aangenomen', lijkt het voorschrift een verduidelijking of precisering.

- Slopen waardevolle gebouwen

Het verkavelingsvoorschrift luidt letterlijk: "*Gebouwen met aanduiding 'gebouw met erfgoedwaarde' mogen niet gesloopt worden.*" Noch het RUP, noch de verkaveling voorziet in dergelijke aanduiding. Wel duidt het RUP op LOT 1 van de verkaveling delen van het bestaande gebouw aan als 'waardevol gebouw'.

- Strijdigheid met betrekking tot bedrijvigheid

Volgens het RUP zijn in zone SW2c nieuwe bedrijven niet toegelaten maar bestaande mogen wel worden verder gezet.

Volgens de verkavelingsvoorschriften mogen nieuwe dienstverlenende en groothandel/distributiebedrijven toegelaten worden maar nieuwe productiebedrijven worden uitgesloten. Dit is in strijd met de voorschriften van zone SW2C, meer bepaald voor loten 2, 3 en 4. Dit werd in PIV 7 aangepast.

2.5.3 Toetsing Algemeen Bouwreglement

Voorliggende aanvraag bevat de sloop van een aantal woningen. Het college van burgemeester en schepenen merkt op dat het onvoldoende duidelijk is hoeveel entiteiten zullen gesloopt worden, en of hier te beschermen eengezinswoningen bij zijn die binnen de aanvraag dienen gecompenseerd te worden. Artikel 4.6 van het Algemeen Bouwreglement omvat voorwaarden voor nieuwbouw na sloop van een te beschermen eengezinswoning. De aanvrager stelt voor dit als voorwaarde in de vergunning mee op te nemen. Beter zou zijn dit in de verkavelingsvoorschriften te bestendigen.

Het college van burgemeester en schepenen stelt voor om de sloop van de eengezinswoningen uit de aanvraag uit te sluiten. Zoals hoger gesteld, kan de sloop van de woningen niet voor vergunning in aanmerking komen.

2.5.4 Wegenis

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

In eerste aanleg werd geen gemeenteraadsbeslissing genomen.

Op 8 november 2024 werd gevraagd het wegenisdossier voor te leggen aan de gemeenteraad.

Het dossier wordt beslist op de gemeenteraad van 27 januari 2025. De voorwaarden en lasten opgelegd in de beslissing van de gemeenteraad dienen te worden nageleefd.

De aanvrager werpt in de aanvullende nota op niet akkoord te gaan dat de aanvrager ook dient in te staan voor de herinrichting van de Hundelgemsesteenweg en de Loskaai.

De aanleg van openbaar domein, om het daarna over te dragen aan de gemeente is een courant gebruik. Het is een last die vaak bij bouwprojecten wordt opgelegd. Aanvrager beweert dat dit een onredelijk zware last zou zijn, maar maakt niet meer in concreto duidelijk waarom een dergelijk groot project deze last niet zou kunnen dragen.

Het niet op voorhand of gelijktijdig aanvragen en realiseren van het openbaar domein zal mogelijk tot gevolg hebben dat de loten 1 en 4 niet bebouwbaar zullen zijn, aangezien zij niet aan een voldoende uitgeruste weg gelegen zijn en dus strijden met artikel 4.3.5. VCRO.

2.6 De watertoets

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten 2023 niet overstromingsgevoelig: het terrein kent geen overstroming gemodelleerd voor fluviale, pluviale overstromingen en voor overstromingen vanuit de zee.

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt af naar de Vertakking De Pauw (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

In toepassing van artikel 4, §3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (het Watertoetsbesluit), dient deze beslissing geen waterparagraaf te bevatten gezien er vooralsnog geen vergunning verleend wordt omwille van de bovenvermelde redenen.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenstaande legaliteitsbelemmeringen zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

2.8 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

Hoorzitting van 28 januari 2025

De aanvrager stelt onder meer te verwijzen naar de repliek, dat dit dossier al in 2022 een eerste keer ingediend werd, dat ondertussen al veel gebeurde, dat door die tijd de wet het dossier ingehaald heeft, dat er nog mogelijkheden zijn om tot een vergunning te komen, dat mogelijks nog een termijnverlenging zal gevraagd worden.

Hoorzitting van 27 mei 2025

De aanvrager stelt onder meer dat alle scenario's correct zijn weergegeven en in overeenstemming zijn met het RUP, dat de mobiliteitstoets in het kader van de MER-screeningsnota gemaakt werd, dat juridisch het niet verplicht is om een mobiliteitstoets toe te voegen, dat bij de opmaak van het RUP een MER-screening doorgevoerd werd, waaruit bleek dat er geen MER-plicht is, dat het te vergaand is om de aanvraag nu te weigeren op basis van onvoldoende mobiliteitstoets, dat de afbraakplannen in het dossier zitten, dat wel duidelijk welke gebouwen worden gesloopt en welke niet, dat ook een erfgoednota, en een nota in verband met hoe de wachtgevels tijdelijk worden beschermd terug te vinden zijn in het dossier, dat de te beschermen eengezinswoningen worden gesloopt doch in de verkavelingsvoorschriften is wel degelijk opgenomen dat er terug woningen moeten worden opgericht

op die plaats, dat de 'bezorgdheden' geuit tijdens het openbaar onderzoek geen reden vormen om te weigeren, dat het RUP aan Schelde een volumetrie van 3 bouwlagen en teruggetrokken 4^e bouwlaag toelaat, dat bij de aanvraag een inrichtingsstudie toegevoegd werd met volumetrische studie, met een voorstel dat afwijkt van het 'schema' uit het RUP, en positief onthaald werd door stad en bouwmeester, dat het zou jammer zijn indien strak aan het "schema" uit het RUP wordt gehouden, dat er sowieso zal moeten afgeweken worden van de opgelegde voorbouwlijn, wegens de aanwezigheid van een erfgoedbaarheid voor Farys, dat op plan duidelijk met kleur aangeduid is welk pand met erfgoedwaarde niet mag gesloopt worden, dat de documenten die zagezegd ontbreken wel degelijk in het omgevingsloket terug te vinden zijn, dat in de voorbesprekingen de stad akkoord was om het te herbestemmen magazijn te behouden, plots beslist de stad dat dit gebouw moet worden gesloopt, dat het belangrijk is om de afbraakwerken alvast te vergunnen (+ openbaar domein) zodat terrein bouwrijp kan worden gemaakt, is OVAM-dossier.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023165664 dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023165664 ingediend door Vitruvi Developments bv wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalt termijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;

- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift 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.

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. (<http://www.dbrb.be/vergunningbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

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

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

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

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens