

Deputatie

Besluit

Zitting van 2 oktober 2025
directie Leefmilieu - dienst
Omgevingsvergunningen (L)
OMV_2023165750_LA

40	2025_DEP_05441	Omgevingsvergunningsaanvraag in laatste aanleg – BV Lindenlei – Gent - Vergunning verlenen onder voorwaarden
-----------	-----------------------	---

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; Kurt Moens, Gedeputeerde; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

Wetgeving

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna "Omgevingsvergunningsdecreet").

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna "Omgevingsvergunningsbesluit").

Procedure

De omgevingsvergunningsaanvraag werd op 31 mei 2024 ingediend door BV Lindenlei, Sint-Jakobsstraat 70 te 8000 Brugge voor wat betreft de ingedeelde inrichtingen of activiteiten en de stedenbouwkundige handelingen.

Voorliggend dossier werd ingediend op het omgevingsloket onder het dossiernummer OMV_2023165750.

De aanvraag heeft betrekking op zowel ingedeelde inrichtingen of activiteiten (afgekort "IOA") als stedenbouwkundige handelingen (afgekort "SH").

Bijkomende informatie gevraagd op 28 juni 2024 en ontvangen op 5 juli 2024 De gemachtigde ambtenaar heeft deze aanvraag op 12 februari 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 12 december 2024 werd de omgevingsvergunning **verleend** voor de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als de Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de stad Gent van een groenzone.

Tegen dit besluit werden 8 beroepschriften ingediend door omwonenden. Op één na alle appellanten wensen gehoord te worden.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze beroepen op 12 februari 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager werd de beslissingstermijn op 1 juli 2025 verlengd met 60 dagen (cfr. 66 van het Omgevingsvergunningsdecreet).

De aanvraag werd behandeld conform de gewone procedure.

Locatie project

Het exploitatieadres betreft: Lindenlei 38, 9000 Gent te 9000 Gent, Coupure 54 te 9000 Gent.

De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is gekend onder de inrichtingsnummers 20240410-002020 en 240325-0066 en heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 15 AFD, sectie F, nr. 0701/G.

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 15 AFD, sectie F, nrs. 0682/S en 0701/G

Context

Vergunningstoestand

- *Stedenbouwkundige vergunningen en/of bouwvergunningen*
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 augustus 1976 houdende het weigeren van de stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een straatmuur en plaatsen van een hoogspanningscabine (KW L-39-75).
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 11 oktober 1977 houdende het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een hoogspanningscabine op de koer van een schoolcomplex (KW L-26-77).
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 7 december 2023 houdende het verlenen van de omgevingsvergunning voor het slopen van een aantal minder waardevolle bijgebouwen (voorafgaand aan de toekomstige herontwikkeling van het projectgebied (OMV_2023106304).
- *Omgevingsvergunningen*
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 12 september 2019 houdende het verlenen van de omgevingsvergunning voor het construeren van een brandevacuatietrapp, voor een termijn van onbepaalde duur (OMV2019119393).
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 31 maart 2022 houdende het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een afsluitbare fietsenstalling, voor een termijn van onbepaalde duur (OMV2022001189).
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 7 december 2023 houdende het verlenen van de omgevingsvergunning voor het slopen van een aantal minder waardevolle bijgebouwen (voorafgaand aan de toekomstige herontwikkeling van het projectgebied (OMV_2023106304).
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 12 december 2024 houdende het verlenen van de omgevingsvergunning voor de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als de Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de stad Gent van een groenzone, voor een termijn van onbepaalde duur, met uitzondering van de bemaling die wordt verleend voor een termijn van 1 jaar (vanaf de start der bemalingswerken) (OMV2023165750).

Dit is het bestreden besluit.

Omschrijving project

Niet-technische omschrijving

De aanvraag heeft betrekking op een ingedeelde inrichting of activiteit en stedenbouwkundige handelingen.

Met voorliggend dossier beoogt de exploitant het exploiteren van een nieuwe inrichting, nl. een stedelijk project met warmtepompen, de lozing van huishoudelijk afvalwater en een tijdelijke bronbemaling met bijhorende lozing van bedrijfsafvalwater tijdens de bouwfase.

Het complex zal worden verwarmd en gekoeld d.m.v. geothermie (boringen en individuele warmtepompen) en 2 gemeenschappelijke lucht-water warmtepompen. De aanvraag omvat geen informatie over de boringen voor de geothermie. Navraag bij de exploitant leert dat er 117 boringen tot maximaal 120 m diep worden voorzien. Gelet op het feit dat het

dieptecriterium op deze locatie 150 m is en het projectgebied niet binnen een grondwater-beschermingszone type III ligt, zijn deze boringen niet ingedeeld.

Er wordt tevens een lozing van huishoudelijk afvalwater aangevraagd.

De voorziene middenspannings- en hoogspanningscabines zijn niet ingedeeld.

Voor de bouw van de ondergrondse verdiepingen is een tijdelijke bronbemaling noodzakelijk. Gezien er mogelijks een verontreiniging met arseen in het grondwater aanwezig kan zijn, wordt tevens een rubriek voor het lozen van bedrijfsafvalwater en een waterzuiveringsinstallatie aangevraagd.

De aangevraagde ILOA zijn niet MER-plichtig. Het betreft geen GPBV-inrichting.

De aangevraagde SH omvatten de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als de Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van het openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de stad Gent van een groenzone. Het programma omvat $\pm 2.300 \text{ m}^2$ kantoor, 39 appartementen, 2 horeca-ruimtes en een kunstgalerie (detailhandel), ondergebracht in 2 delen: het bestaande monument en een nieuwbouwwolume.

Middels PIV5 werden geen SH toegevoegd, wel werden wijzigingen aangebracht aan de SH.

Men vraagt de omgevingsvergunning aan voor een termijn van onbepaalde duur.

Wijzigingen aanvraag

Ambtshalve wijzigingen

Volgende **ambtshalve wijzigingen** worden aangebracht aan het oorspronkelijke project:

- in rubriek 3.2.2°a) is het huishoudelijk afvalwater afkomstig van woongelegenheden meegerekend, terwijl dit niet is ingedeeld. Het debiet wordt ambtshalve verminderd zodat enkel het huishoudelijk afvalwater van de niet-residentiële units in rekening wordt gebracht ($3.700 \text{ m}^3/\text{jaar}$);
- m.b.t. rubriek 3.4.2° wordt het maximaal geloosde jaardebiet niet vermeld in de rubriek. Het jaardebiet wordt aangevuld in de omschrijving, op basis van de informatie in addendum R3;
- in rubriek 16.3.2°b) wordt bij de omschrijving van de verschillende warmtepompen het thermisch vermogen vermeld. Dit wordt vervangen door het elektrisch vermogen zoals weergegeven in de toestellenlijst en op de technische fiches, omdat de indeling van deze rubriek hierop is gebaseerd;
- m.b.t. de bronbemaling wordt geen maximale grondwaterverlaging vermeld. Conform de informatie in addendum R53 wordt de maximale grondwaterverlaging tot 8,55 m-mv toegevoegd aan de rubriekomschrijving.

Deze wijzigingen hebben geen invloed op de procedure en kunnen ambtshalve worden doorgevoerd.

Projectinhoud V4 dd. 3 mei 2025

Naar aanleiding van bepaalde voorwaarden in de verleende adviezen en argumenten in de beroepsschriften werd een **gewijzigde projectinhoud V4** ingediend op 3 mei 2025. Deze omvat volgende elementen:

- Aanpassing plannen:
 - groenaanleg;
 - gevelaanzicht van de Sint-Agnetestraat 1;
 - hoogte aan de Napoleon Destanbergstraat 11;

- rioleringsplan;
- luifels boven de inkomzones aan de Sint-Agnetestraat;
- brandweerplannen (aanpassing onderlegger ifv hiervoor vermelde aanpassingen zonder inhoudelijke aanpassing van de compartimenten of dergelijke);
- Aanpassing administratieve documenten:
 - actualisatie project m.e.r.-screeningsnota m.b.t. lucht, gezondheid, biodiversiteit en bemalingseffecten;
 - aanpassing hydraulische nota;
 - aanpassing verklarende nota.

De aangebrachte wijzigingen werden opgelijst in een toegevoegde nota "overzicht aanpassingen projectinhoud PIV4'. In de nota is aangegeven dat het rioleringsplan van het IIOA-luik eveneens is aangepast conform de aanpassingen in het SH-luik, maar dit blijkt niet het geval te zijn.

De in dit dossier gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen kunnen geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen, er dient bijgevolg geen nieuw openbaar onderzoek te worden georganiseerd. Er werden geen nieuwe adviezen ingewonnen.

Projectinhoud V5 dd. 30 juni 2025

Naar aanleiding van het advies van de provinciale omgevingsvergunningscommissie dd. 13 mei 2025, werd een **gewijzigde projectinhoud V5** ingediend op 30 juni 2025. Deze omvat volgende elementen:

- Aanpassing plannen:
 - Aanpassing hoogtes (kroonlijst- en nokhoogtes) van de nieuwe gebouwen door reductie vloerpakketten 1^e verdieping en dakverdieping;
 - Aanpassing schoorstenen op de daken van de nieuwe gebouwen: reductie van alle afmetingen;
 - Aanpassing dakuitbouw achtergevel lineair gebouw;
 - Aanpassingen aantal fietsenstallingen;
 - Aanpassingen ondergrondse parking nieuwbouw;
 - Toewijzing parkeerplaatsen aan buurtparking;
 - Kleine wijzigingen indeling bergingen en exclusieve toewijzing aan de kantoren als archiefruimtes;
 - De bergingen op het gelijkvloers onder de trapsledes van het monument zijn exclusief toegewezen aan de kantoren als archiefruimte;
- Aanpassing administratieve documenten:
 - Update cijfers ingevuld rechtstreeks op het loket bij 'detail van de handeling';
 - 'Bouwen of herbouwen': de nieuwe cijfers zijn op basis van het hoekgebouw (hoogste van de twee nieuwe bouwdelen), voordien was dit op basis van het lineair gebouw;
 - Update netto oppervlaktes per unit;
 - Update berekening aantal fietsenstallingen (ten gevolge van de gewijzigde bruto vloeroppervlaktes van de kantoorfuncties cfr. Parkeerrichtlijnen);
 - Update Mobiliteitsnota (ten gevolge van de gewijzigde bruto vloeroppervlaktes van de kantoorfunctie);
 - Update brandnota (ten gevolge van de gewijzigde hoogte bovenste vloerplaat);

- Update schema eigendomstructuur (ten gevolge van een kleine onnauwkeurigheid in vorige versie ter hoogte van de poort tussen kunstgalerij en nieuwbouw. De nieuwe versie komt overeen met hetgeen is opgenomen in het rooilijnplan en plan overdracht);
- Update lijst netto oppervlaktes;
- Toevoeging van een vergelijkende schaduwstudie;
- Toevoeging van de uitwerking inbreng technieken in de beschermde volumes;
- Update van de project-mer-screening;
- Eenzijdige verbintenis voor de buurtparking en engagement van Stad Gent Mobiliteitsbedrijf;
- Toevoegen van de replieknota ;
- Aanpassing milieuplannen, zodat deze in overeenstemming zijn met de plannen in het stedenbouwkundig luik;
- Aanpassingen m.b.t. de bemaling:
 - De voortoets (met betrekking tot de lozing) is opgemaakt en toegevoegd;
 - Volgende technische fiches zijn toegevoegd ter info: pomp bemaling en waterzuiveringsinstallatie;
 - Update van de plannen, zodat deze overeenkomen met de plannen uit het stedenbouwkundig luik;
 - Update mobiliteitstoets, in overeenstemming met het stedenbouwkundig luik.

De in dit dossier gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Het verzoek werd aanvaard op 1 juli 2025.

De wijzigingen kunnen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich meebrengen en werden bijgevolg onderworpen aan een openbaar onderzoek en een nieuwe adviesronde. Conform artikel 32 van het Omgevingsvergunningsdecreet wordt de beslissingstermijn hiermee van rechtswege eenmalig met 60 dagen verlengd.

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr. PIV5)

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een stedelijk project met warmtepompen, de lozing van huishoudelijk afvalwater en een tijdelijke bronbemaling tijdens de bouwphase.

Bijstellingen (cfr. PIV5)

Het bedrijf vraagt een bijstelling in afwijking van volgende artikels van VLAREM II:

- Artikel 4.2.5.1.1.§1 – Er wordt een vrijstelling gevraagd voor het voorzien van een meetgoot voor de lozing van het bemalingswater.
- Artikel 4.2.3.1.3° - Er wordt een verhoogde lozingsnormen voor arseen aangevraagd voor de lozing van het bedrijfsafvalwater.

Stedenbouwkundige handelingen (cfr. PIV5)

De volgende voorwerpen maken deel uit van het voorwerp van de aanvraag:

- Terrein, stuk grond: Wijziging reliëf;
- Infrastructuur: Wijziging verharding park incl. riolering;
- Infrastructuur: Wijziging verharding publiek domein incl. riolering;
- Gebouw of Constructie: nieuwbouw;

- Gebouw of Constructie: historisch monument;
- Infrastructuur: uitbreken verharding parking;
- Bijgebouw of Bepaalde constructie rond een gebouw: slopen vloerplaten.

Beroepschriften

Tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 12 december 2024 waarbij de omgevingsvergunning werd verleend voor de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als de Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de stad Gent van een groenzone, werd beroep aangetekend door het betrokken publiek d.m.v. 8 beroepsschriften op 13 januari 2025. Op één na alle appellanten wensen gehoord te worden.

Beroepsargumenten

De beroepsargumenten betreffen:

- Discrepancie wat betreft de nieuwbouw op de hoek van de Lindenlei en de Sint-Agnetestraat: de bouwhoogten, zoals ingevuld in het omgevingsloket, betreffen een nokhoogte van 18,31 m en een kroonlijsthoogte van 14,94 m, terwijl de plannen op het omgevingsloket een nokhoogte van 25,75 m en een kroonlijsthoogte van 22,39 m vermelden.
- Gebrekkige project-m.e.r.-screeningsnota voor wat betreft de bronbemaling.
- Strijdigheid met de parkeerrichtlijnen van de stad Gent.
In de rode zone zijn maximum 32 parkeerplaatsen (pp.) toegelaten voor kantoren en 24 pp. voor wonen, terwijl er 33 pp. voor kantoren worden voorzien en 31 pp. voor wonen, resp. 7 pp. en 1 pp. teveel dus.
Dit verschil wordt verantwoord door te stellen dat tijdens het ontwerpproces de richtlijnen gewijzigd werden van de oranje naar rode zone, maar de parkeerrichtlijnen voorzien niet in een afwijking in die zin.
Op pagina 7 van de beschrijvende nota van de projectontwikkelaar staat trouwens dat *“het ontwerpproces is van start gegaan eind 2022”* en dat *“sinds de start een lang traject is gelopen met de verschillende stadsdiensten om tot een gedragen plan te komen”*. Volgens de bijgevoegde tabel had een eerste coördinatieoverleg inzake mobiliteit plaats op 9 februari 2023.
Welnu, het terrein bevindt zich sinds 3 oktober 2022 in de rode parkeerzone, de beslissing om de parkeerzones werd reeds lang daarvoor genomen (er wordt verwezen naar een persbericht dd. 13 juni 2022).
Het getuigt niet van behoorlijk bestuur dat de Stad zich niet aan de eigen, duidelijk gecommuniceerde regels houdt.
Het aantal pp. is bovendien ook in strijd met het ‘Parkeerplan Gent 2020 - Strategisch beleidsplan’ en met de ‘Beleidsnota - Stedenbouw, Architectuur, Publieke Ruimte, Mobiliteit, Historisch Patrimonium en Erfgoed’ van de stad Gent van 29 maart 2021.
- De nieuwbouw schendt de bouwhoogte vastgesteld in het RUP 'Stedelijk wonen', daar de referentiehoogtes van de panden aan de overzijde van de Sint-Agnetestraat genegeerd worden.
Een afgeplat zadeldak en een mansardedak zijn geen ‘hellend dak’, de keuze voor deze afwijkende dakvorm heeft wel degelijk een impact op de lichtinval/bezonnings en het woongenot van omwonenden.
Bij beide dakverdiepingen is sprake van een bouwhoogte van meer dan 3 m, nl. van 4,36 m voor de nieuwbouw op de kop van de Lindenlei met de Sint-Agnetestraat en van 4,35 m voor de nieuwbouw in de Sint-Agnetestraat.

- De bouwlagen zijn disproportioneel hoog, wat buitensporig en onnodig is (geen reden bijvoorbeeld om gelijkvloers, grotendeels bestaande uit inkom, fietsenberging en technische installaties) hoger dan 4 m uit te voeren.
De borstwering in metselwerk bovenop de 4^e bouwlaag is niet functioneel.
De te grote hoogte zorgt voor teveel schaduwhinder bij omwonenden, zoals aangetoond wordt in een schaduwstudie.
Het project overschrijdt de ruimtelijke draagkracht in de Sint-Agnetestraat, waar het minstens één bouwlaag hoger is dan de tegenoverstaande bebouwing en 2 bouwlagen hoger dan de aanpalende bebouwing.
- Het RUP legt bij nieuwe ontwikkelingen een groennorm van 20 m² bijkomend publiek groen per woning op.
Het openbaar park wordt grotendeels gerealiseerd op grond van de Stad welke gelegen is buiten de projectzone waarop de aanvrager persoonlijke rechten kan doen gelden, zodat er sprake is van een publiek privaat samenwerkingsproject. Stad Gent verleent de aanvrager rechten voor de aanleg van openbaar groen op haar eigen domein opdat de aanvrager zou kunnen voldoen aan de verplichte groenvoorziening conform het RUP.
Het aanvraagdossier bevat geen enkel stuk dat het aannemelijk maakt dat de realisatie van dit park mogelijk is, meer bepaald dat de aanvrager beschikt over de rechten om het park uit te voeren. De mogelijke realisatie van dit park is onzeker. De realisatie van het park op de bestaande parking van de school blijkt volgens stukken uit het dossier afhankelijk van de heraanleg van de speelplaats van de school. Dit impliceert dat er een voorwaarde is opgenomen in de vergunning tot noodzakelijke realisatie van het park conform het RUP dat afhankelijk wordt gesteld van een onzekere gebeurtenis die door toedoen van derden moet worden gerealiseerd en dit zonder enige tijdsbepaling. Dit is een ontoelaatbare voorwaarde.
- Er wordt te weinig gevolg gegeven aan de principes van de structuurvisie Ruimte voor Gent inzake groenklimateassen.
In deze structuurvisie wordt gesteld dat de volledige breedte tussen de Sint-Agnetestraat en het waardevol beschermd gebouw moet ingenomen worden als openbare groenzone om de achterliggende wijk bij de groenas te betrekken. In het voorliggende project wordt de groenzone gereduceerd tot een verbreding van de Sint-Agnetestraat die dan nog volgens de toelichtingsnota (p.17) niet enkel in functie staat van meer groen maar ook in functie van de toegang voor de hulpdiensten. Uit de bijgevoegde plannen en beelden blijkt dat dit 'meer groen' zal bestaan uit drie bomen en een aantal plantvakken met vaste planten. Dit kan bezwaarlijk een volwaardige groen- en klimaat as worden genoemd.
De argumentatie in het advies van het Team Bouwmeester rond het nieuwe gebouw op de hoek van de Lindelei en de Sint-Agnetestraat is opmerkelijk (en bedenkelijk): *“Door de ligging aan de groenklimaat-as, met veel ruimte, bomen, is de hoogte verantwoord”*. De aanwezigheid van het parkje aan de Lindelei wordt als argument gebruikt om een hoog gebouw te verantwoorden op een plek waar volgens de nota Ruimte voor Gent een lokale verbreding van de groenklimaat as is voorzien.
Er wordt gevraagd dat het project zich integreert in een volwaardig uitgebouwde groenklimaat as en dat men op projectniveau minstens de 3+30+300-regel respecteert. Volgens die regel zouden vanuit elke woning minimaal 3 bomen zichtbaar moeten zijn, zou 30 procent van een wijk bedekt moeten zijn met bomen, struiken en ander groen en zou iedereen op 300 m van een publieke groene ruimte moeten wonen.
- De Lindenlei is een belangrijke fietsas.
Uit de mobiliteitstoets blijkt dat de bijkomende verkeersgeneratie van het project 14 pae/u tijdens de ochtendspits bedraagt, zijnde een toename van gemotoriseerd vervoer van bijna 25 %. Dit is in een aanzienlijk en significante toename die een impact heeft op de fietsas, een impact die noch in de mobiliteitstoets, noch in de bestreden beslissing afdoende onderzocht of beoordeeld werd.
De Sint-Agnetestraat zou gaan van een straat zonder quasi gemotoriseerd vervoer naar een straat met een beduidend gebruik door gemotoriseerd voertuig (maximaal 19 pae/u),

hetgeen de verkeersleefbaarheid significant aantast. Er wordt een knip voorzien in de Sint-Agnetestraat. Het is onduidelijk hoe inrijdend verkeer dat niet in de ondergrondse parking binnenrijdt, terug uit de Sint-Agnetestraat dient te rijden.

Er wordt gevreesd voor de verkeersveiligheid van de fietsers op de Lindenlei. De plaatsing van de 3 verkeerslichten wijst op de vrees voor verkeersconflicten en onveilige situaties.

- Het nieuw aan te leggen buurtpark krijgt een openbare doorsteek voor fietsers en voetgangers tussen de Wijngaardstraat en de verbrede Sint-Agnetestraat. Het park is 24/7 toegankelijk en openbaar. Er wordt gevreesd voor nachtelijke overlast en criminaliteit, mede door het niet voorzien van openbare verlichting in het park, en daarom gevraagd de doorsteek 's nachts af te sluiten.
Het buurtpark biedt onvoldoende mogelijkheden tot spel en ontspanning, constructief overleg of studie aan welke noden het buurtpark zou moeten voldoen ontbreekt.
- De plannen zijn onvolledig.
Er werd een deels ongunstig advies verleend door het Agentschap Onroerend Erfgoed voor wat betreft 'alle restauratiewerken aan exterieur en interieur' en 'de inbreng van technieken in de beschermde volumes', omdat het uitvoeringsdossier (met bestekteksten en uitvoeringsdetails) ontbreekt.
De aanvraag werd vergund onder voorwaarden van uitsluiting van deze werken omdat de aanvraag onvolledig was. De aanvraag diende te worden aangevuld op vraag van de vergunningverlenende overheid dan wel onontvankelijk te worden verklaard. Nog het ene, nog het andere gebeurde.
De ontbrekende gegevens waren essentieel voor de beoordeling van de aanvraag nu de functiewijziging van het pand niet mogelijk is zonder dat er sprake is van technieken en de nodige restauratiewerken.
Uit pg. 21/110 van de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag onvolledig is wat de wadi betreft, dat dwars- en lengteprofielen van de rioleringsplannen ontbreken,
- Op pg. 15/110 van de bestreden beslissing wordt gesteld dat i.f.v. het lozen van het bemalingswater een brugconstructie over de Lindenlei zal gerealiseerd moeten worden. Zonder de brugconstructie is de vergunning niet uitvoerbaar.
- De buurtparking met 23 pp. wordt geschrapt en vervangen door een buurtpark, waarbij slechts 15 nieuwe pp. worden voorzien in een ondergrondse parking. Het is onduidelijk of deze nieuwe plaatsen gratis of toegankelijk zullen zijn voor buurtbewoners. Dit leidt tot verhoogde parkeerdruk in een buurt waar reeds veel parkeerplaatsen zijn verdwenen. De schijnbaar gratis overdracht van 23 publieke parkeerplaatsen aan een private ontwikkelaar, zonder gegarandeerde toegang voor buurtbewoners, roept juridische vragen op. De overdracht lijkt de belangen van de private ontwikkelaar te dienen, terwijl de rechten van de buurtbewoners onvoldoende zijn gegarandeerd.
Er wordt gesteld dat pas na de realisatie van de parking, door de initiatiefnemer in overleg zal gegaan worden met Stad Gent, om te bespreken op welke wijze de parkeerplaatsen door de buurt gebruikt kunnen worden.
Als de nieuwe parkeerplaatsen niet gratis zijn, wordt de parkeermogelijkheid minder toegankelijk voor buurtbewoners.
- De buurt is al jarenlang op zoek naar een ruimte die als buurthuis kan fungeren. Dit project bood een uitgelezen kans om hieraan tegemoet te komen. Deze vraag werd ook duidelijk geformuleerd in de ontwerprichtlijnen stedenbouwkundig inrichtingsplan KTA Lindenlei (punt 3.1.2.).
De buurtbewoners werden echter niet gehoord en deze vraag is dan ook niet meegenomen geweest in het ontwerp van de site.

Land- en gewestgrensoverschrijdende effecten

Het bedrijf bevindt zich op meer dan 5 km van de grens met Nederland of Wallonië. Gelet op de afstand tot de land- en gewestgrenzen en de aard van de aangevraagde activiteiten, mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat er geen significante grensoverschrijdende effecten te verwachten zijn.

Openbaar onderzoek in eerste aanleg

Het openbaar onderzoek in eerste aanleg liep van 6 augustus 2024 tot en met 4 september 2024.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 10 bezwaarschriften ingediend.

Adviezen over PIV3

College van Burgemeester en Schepenen van Gent

GUNSTIG op 3 april 2025, voor een termijn van onbepaalde duur voor de gevraagde IIOA en SH, met uitzondering van de bemaling die voor een termijn van 1 jaar wordt verleend (vanaf de start der werken), onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II en de volgende bijzondere milieuvoorwaarde met betrekking tot de geplande werken:

- De voorwaarden en de opmerkingen uit het collegebesluit van 12 december 2024 worden herhaald.

Departement Omgeving - milieuadvies

GEEN ADVIES op 17 februari 2025

Departement Omgeving - stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 27 februari 2025

Vlaamse Milieumaatschappij (advies grondwater)

GUNSTIG op 2 april 2025, voor een termijn van 1 jaar vanaf de start van de bemaling, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van VLAREM II en onderstaande bijzondere voorwaarden:

- De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2023165750).
- De bouwput wordt uitgevoerd met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens 20 m onder maaiveld en een hydraulische weerstand van min. 600 dagen moet gegarandeerd worden.
- Elke bemalingspomp wordt gestuurd op het grondwaterpeil in een peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald en de regeling van de peilsturing bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.
- De kwaliteit van het bemalingswater moet worden geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de installatie, maar voor effectieve opstart) of op voorhand in een representatieve peilbuis maximaal 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn die van het standaardanalysepakket (SAP) zoals beschreven

in bijlage 3 van de standaardprocedure voor een oriënterend bodemonderzoek (OVAM, 01/04/2023). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.

Vlaamse Milieumaatschappij (Advies Vergunning Afvalwater en Lucht)

GUNSTIG op 27 maart 2025, mits naleving van de toepasselijke algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II en de volgende bijzondere milieuvoorwaarden:

- As: 50 µg/l.
- Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.
- Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 VLAREM II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.
- De waterzuivering dient conform BBT 'Bodemsanering' te zijn.

Dit betreft een bevestiging van het advies in eerste aanleg d.d. 5 augustus 2024.

De Vlaamse Waterweg

GEEN ADVIES op 4 april 2025

Via Wim Matthys (opsteller hydraulische nota) vernamen wij dat er een nieuwe projectinhoudversie in de maak is die aanpassingen doorvoert aan de hydraulische nota en infiltratievoorzieningen. Wij geven heden dan ook nog geen advies en richten ons op de nieuwe adviesvraag mbt tot de wijzigingen.

Onroerend Erfgoed

DEELS GUNSTIG, DEELS ONGUNSTIG op 25 maart 2025

GUNSTIG voor de herbestemming van de site met voorziene nieuwbouw en omgevingsaanleg, met uitzondering van de handelingen uit het ongunstig geadviseerde gedeelte. De handelingen doen geen afbreuk aan de bescherming en stemmen overeen met de direct werkende normen uit de regelgeving Onroerend erfgoed, als ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De nieuwe gevelopeningen in de westgevel van de westvleugel moeten qua detaillering en materialisatie afleesbaar eigentijds zijn en geen kopie van de bestaande historische openingen.
- Bij de plaatsing van binnenisolatie in de ruimte van het vroegere auditorium moeten de decoratieve consoles van de spanten maximaal zichtbaar blijven.
- Gaanderijen en plantenbakken: plantengroei op de gaanderijen en in de plantenbakken moet zo beperkt mogelijk blijven, zodat het zicht op de gevels niet belemmerd wordt. De plantkeuze moet hieraan aangepast zijn.
- Op de noordelijke gevel van de noordelijke vleugel heeft de plantenbak in de hoek met het volume aan straatzijde een bijkomende leuning. Deze heeft een andere vormtaal dan deze van de gaanderij. Kan deze leuning weggelaten worden of in een vormtaal identiek aan de gaanderijen voorzien worden?
- De evaluatie van de bewaartoestand en de bijhorende restauratieopties van de ramen moet per element gebeuren. In de erfgoednota wordt aangegeven dat per gevel of entiteit gehandeld wordt. We zijn niet akkoord dat alle ramen van een geheel vernieuwd worden, indien slechts één aan vervanging toe is.
- Originele binnendeuren moeten maximaal gerecupereerd worden in de woonentiteiten.
- Originele vloertegels moeten maximaal gerecupereerd worden.

- Een Europees erkend boomtechniker (ETT) moet de effecten van de werken op de bomen langsheen de Leie en Coupure opvolgen en grijpt in waar nodig om schade te vermijden. Specifieke aandacht moet uitgaan naar de bemaling en graafwerken voor de nutsleidingen, zoals riolering.
- Graafwerken binnen de wortelzones van bomen (= kroonprojectie +1,5m) zijn enkel mogelijk bij aanwezigheid van een ETT.
- U zorgt voor een blijvende kwalitatieve begeleidende snoei van de linde op de binnenkoer zodat deze niet breder wordt dan het oorlogsmonument. Het zicht van en naar de omliggende beschermde gebouwen mag niet belemmerd worden.
- De kasseien van het binnenplein moeten in een open voeg gelegd worden.
- Voor de binnenkoer moeten gewone porfierkasseien gebruikt worden. Er kunnen looplijnen uitgezet worden, waarbij geslepen kasseien de toegankelijkheid van de site vergroten.

ONGUNSTIG voor volgende werken, omdat het dossier onvoldoende informatie bevat om een weloverwogen advies te geven:

Het uitvoeringsdossier ontbreekt aan de aanvraag. In de aanvraag zijn wel de waardebeoordelingen, de diagnosenota's en de verantwoording opgenomen in functie van behoud, restauratie, reconstructie en recuperatie van de erfgoedelementen. Omdat de bestekteksten ontbreken, sluiten we de volgende werken uit van de vergunning:

- Alle restauratieve werken aan exterieur en interieur
- De inbreng van technieken in de beschermde volumes

In het dossier ontbreekt namelijk:

- een nauwkeurige beschrijving van de uitvoeringstechniek en van het materiaal dat gebruikt wordt;

Voor deze werken kan een afzonderlijke toelating aangevraagd worden. Een aantal restauratieve werken zijn reeds opgenomen in een premiedossier via ons oproepsysteem. Dit dossier is niet toegevoegd aan deze aanvraag.

Archeologie

Kijkt u zeker na of er geen in akte genomen archeologienota bij dit omgevingsvergunningdossier moet worden gevoegd. Meer informatie en een beslissingsboom kunt u terugvinden op <https://www.onroerenderfgoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-vergunningverleners>.

Hulpverleningszone Centrum

GUNSTIG op 18 februari 2025,

mits te voldoen aan de maatregelen, reglementeringen en bijzondere aandachtspunten, vermeld in het brandpreventieverslag.

Fluxys Belgium NV

GEEN BEZWAAR op 17 februari 2025.

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

ONGUNSTIG

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van een stedelijk project met warmtepompen, de lozing van huishoudelijk afvalwater en een tijdelijke bronbemaling met bijhorende lozing van bedrijfsafvalwater tijdens de bouwfase;
- tijdens het openbaar onderzoek in eerste aanleg werden 10 bezwaarschriften ingediend; de argumenten handelen in hoofdzaak over stedenbouwkundige aspecten; op het vlak van de iioa handelen de argumenten over geluidsoverlast door de brasserie en de impact van de bemaling; de bezwaren werden door het college als ongegrond beschouwd of werden ondervangen door de voorgestelde milieuvoorwaarden;
- de beroepsschriften herhalen het merendeel van de bezwaren; wat de iioa betreft kan de bespreking door het college in eerste aanleg worden bijgetreden;
- het rioleringsplan in het milieuluik dient in overeenstemming te worden gebracht met het rioleringsplan in het SH-luik;
- de natuurtoets kan vooralsnog niet gunstig worden beoordeeld, aangezien er geen voortoets aan de aanvraag is toegevoegd om de impact van de lozing van verontreinigd bemalingswater op de SBZ-gebieden af te toetsen;
- gezien de voorafgaandelijke werffase met de bemaling niet gunstig kan worden geadviseerd, kan ook de exploitatiefase met de overige IIOA niet gunstig worden beoordeeld.

Met betrekking tot de SH

Er wordt een ongunstig advies verleend, de aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

Globaal advies

Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de omgevingsvergunningsaanvraag ONGUNSTIG geadviseerd.

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

“De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat er nog 4 replieken ingediend werden. Hij toont een plan (aangeleverd door de omwonenden) waaruit de hoogte van het project blijkt t.o.v. de zijdelings aan het project aanpalende bebouw langs de Sint-Agnetestraat. De stad Gent heeft een voor de aanvrager heel gunstig advies verleend wat volume en parkeren betreft.

De vertegenwoordiger van het college stelt dat het college het project genegen is. Het bouwvolume is inderdaad hoog. Het aspect van het beschermd monument is een moeilijk gegeven en ook het brandweeraspect. Er is voor geopteerd om de Sint-Agnetestraat te verbreden voor de meergezinswoning. Achteraan wordt een park voorzien waardoor er weinig plaats is om te bouwen. Het bouwvolume is gericht naar een binnentuin met terrassen die inpandig zijn vanuit architecturaal oogpunt.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat de bouwdiepte op de bovenverdiepingen overal minimum 16m80 is, plaatselijk zelfs nog meer, hetgeen veel meer is dan gangbaar bij een bebouwing langs een smalle zijstraat.

De vertegenwoordiger van het college wijst erop dat er een park en een brede doorgang naar het park voorzien wordt waardoor er beperkte bouwruimte overschiet. Er wordt verwezen naar het advies van de Kwaliteitskamer die stelt dat het een ambitieus project is, met stedenbouwkundige en architecturale meerwaarde alsook de meerwaarde van het bijzondere park. De adviesinstantie voor erfgoed is ook positief over het nieuwbouwvolume. Het evenwicht is niet altijd gemakkelijk. Erfgoed vindt de afstand tot het monument aanvaardbaar en het bouwvolume is ook inpasbaar met het erfgoed. Het project heeft vele kwaliteiten. Voor de dakkappen zijn er verschillende opties geweest: wij vonden dit ruimtelijk de beste oplossing. Er is een heel lang voortraject geweest met veel vergaderingen met alle stadsdiensten. Wat de maximalisatie betreft: er worden 39 woningen voorzien, wat neerkomt op 45 woningen per hectare; dit is heel redelijk.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat de enige zone waar iets nieuw kan komen, de Sint-Agnetestraat is. Het RUP stelt dat 4 bouwlagen toegelaten zijn. Men heeft het verordenend voorschrift gevolgd.

In andere dossiers neemt de stad als standpunt in dat de bouwdiepte (inclusief dakterrassen) maximaal 12 m mag bedragen, behalve bij bredere straten (een recent voorbeeld langs de Brusselsesteenweg wordt aangehaald) waar een bouwdiepte tot maximaal 15 m wordt toegestaan. De bouwdiepte van bijna 17 m is hier niet aanvaardbaar langs hetgeen nog steeds een smalle zijstraat van de Lindenlei blijft.

De vertegenwoordiger van het college stelt dat het concept opgebouwd is rond een gemeenschappelijke binnentuin. Men moet dit bekijken binnen een stedelijke context. Het is niet haalbaar als daar niks van nieuwbouw kan komen. Het project is heel waardevol naar erfgoed toe.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat als men vertrekt van de ontwerprichtlijnen er een groenpark moet voorzien worden. Men plaatst hier een kanjer van een gebouw.

De vertegenwoordiger van het college stelt dat er in het begin 2 opties waren. Aanpalend is er een buurtparking in eigendom van de stad Gent die men meegenomen heeft zodat een grotere oppervlakte park voorzien kon worden. Door die buurtparking mee te nemen, wordt een veel grotere groenzone mogelijk gemaakt. Het zal een mooi park worden met goede doorgang. Het park heeft echt waarde op die plaats.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat de buurtparking dan wel verdwijnt. Hoe leg je dat uit aan de buurt? De mensen die nu de buurtparking gebruiken, hebben geen garantie om nog te kunnen parkeren. Er is hierover niks terug te vinden op de plannen. Stad Gent stelt dat, als het gebouw er staat, men dan zal onderhandelen met de projectontwikkelaar over de modaliteiten om 15 parkeerplaatsen in de ondergrondse parking aan de buurt toe te wijzen. Op dat moment bevindt de stad Gent zich niet meer in een positie om iets af te dwingen.

De vertegenwoordiger van het college (jurist) stelt dat dit een terechte opmerking is. Het voorzien van parkeerplaatsen moet juridisch sluitend zijn

De provinciale deskundige ruimte stelt dat voor de ondergrondse parking hoge prijzen kunnen/zullen gevraagd worden en dat die plaatsen aan eenieder kunnen verhuurd worden, dit is niet meer te beschouwen als een 'buurtparking'.

De vertegenwoordiger van het college stelt dat de vroegere parking van de school wegvalt. Nu ligt er een buurtparking in L-vorm in binnengebied waarmee met niet veel kan doen. Het zou thans niet meer toegestaan worden om zo'n grote verharde oppervlakte te voorzien voor een parking bovengronds. Daarom is er beslist dat dit mag verwerkt worden in het project. De parkeerproblematiek werd met het mobiliteitsbedrijf bekeken. Eventueel kan er via een PIV meer duidelijkheid gegeven worden hoe er parkeerplaatsen ter beschikking gesteld zullen worden. Het mobiliteitsbedrijf kan een abonnementsformule aan een vast tarief

aanbieden voor omwonenden. Het is moeilijk om dit nu al vast te leggen. Men wil op dat moment bekijken wat de noden zijn. Dit blijft iets burgerrechtelijk waarover geen juridische zekerheid is.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat er 68 verkeerplaatsen in de ondergrondse parking toegelaten worden voor het project zelf, wat te veel is. Eerst, op het moment van de ontwerprichtlijnen, was dit oranje zone, bij het begin van de ontwerpfase werd dit rode zone. Bij quasi alle grote projecten in Gent mag de ontwikkelaar hooguit het minimum volgens de parkeerrichtlijnen vereiste aantal parkeerplaatsen voorzien.

Indien toch nog steeds de 'oranje zone' aanvaard zou worden als basis, had men kunnen eisen dat slechts de minimum parkeerbehoefte van ca. 40 parkeerplaatsen mocht voorzien worden, zoals opgenomen in de ontwerprichtlijnen, maar men krijgt 68 parkeerplaatsen.

De vertegenwoordiger van het college stelt dat het geen vast gegeven is; het college is meegegaan in het door de ontwerper gevraagde aantal parkeerplaatsen.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat het college ook toegeeflijk is geweest voor de groenzone.

De vertegenwoordiger van het college stelt dat het college de ruimtelijke opties heeft bekeken: een groter park achteraan is ruimtelijk een betere optie.

De provinciale deskundige ruimte beoogt eerlijke standpunten die over het gehele grondgebied van Gent gelden.

De vertegenwoordiger van het college stelt dat de adviezen van de stad Gent positief zijn.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat men beter meer met de buurt overlegd had.

De vertegenwoordiger van het college stelt dat dit gebeurd is. Het is een mooi project behalve 2 probleempunten.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat het bouwvolume en parkeren problematisch is. De voorschriften van het RUP zijn zeer summier.

Er is geen bouwdiepte vastgelegd in het RUP, het toegelaten aantal bouwlagen is hoger dan aanwezig in de Sint-Agnetestraat en overal op het terrein zelf.

Men had het bouwvolume beter afgebouwd langs de Sint-Agnetestraat.

De deskundige heeft op dit vlak begrip voor het standpunt van de derden.

De vertegenwoordiger van het college stelt dat het plan aangeleverd door de omwonenden een geïsoleerd beeld betreft; het is beter om de totaalmaquette te bekijken.

De provinciale deskundige ruimte geeft de derden ongelijk voor wat het nieuwbouwvolume langs de Lindelei betreft: aan de Lindelei is het volume aanvaardbaar, enkel langs de Sint-Agnetestraat niet.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de appellanten die het voorstel van de commissie aanhoort en hierbij het volgende stelt:

De voorzitter stelt dat de bijkomende stukken ontvangen zijn en vraagt om de tussenkomst te beperken.

De vertegenwoordiging van de appellanten (rechtstreekse burens) stellen dat hun woning paalt aan het bouwperceel. We hebben uitgebreid bezwaar ingediend; onze bezwaren werden ten dele beantwoord maar niet op essentiële aspecten. We zijn verwonderd want onze woning is een hoeksteen van het bouwperceel maar is afwezig op het vergunningsperceel. Toen het project ter sprake kwam en te koop was, heeft de gemeente specifieke richtlijnen gemaakt voor het ontwerp van de site. Eén van de zaken was dat de buurt moet betrokken worden maar dat is totaal niet gebeurd; de buurt is erbuiten gehouden. De wijkregisseur was op 3 à 4 vergaderingen aanwezig maar nam geen initiatief om contact te leggen met de buurt. Er zijn 2 partijen die veel financieel belang hebben bij het dossier: de gemeente voor de gronden die gratis afgestaan worden en de bouwpromotor die uit is op

maximale winst. We verwachten dat de gemeente de belangen van de promotor én van de buurt bekijkt. We hebben brieven geschreven maar die werden niet beantwoord. Dit is een onbeleefde manier om met burgers om te gaan. We vragen om de brieven te bekijken. Wij verwachten dat na het lezen van de publieke richtlijnen; we waren onder de indruk van de kwaliteit daarvan. Dit geldt ook voor het RUP: we hebben nu de indruk dat de ontwikkelaar het RUP gebruikt als menukaart: men gebruikt dit voor de bouwhoogte, maar voor de bouwdiepte heeft dit blijkbaar geen waarde. We vragen aandacht en begrip voor onze argumenten die we eerder al bezorgden.

Een andere appellant licht de aspecten bouwvolume en bouwdiepte toe naar aanleiding van de verweernota van de aanvrager: we hebben de punten waarover we niet akkoord gaan, opgesomd en doorgemailed. De nota focust op het lineair gebouw in de Sint-Agnetestraat. Het RUP is geschreven voor de ganse site.

De site grenst aan 2 verschillende contexten: enerzijds de Lindelei en anderzijds de heel smalle Sint-Agnetestraat. Het betreft woningen van een heel andere schaal. Het lineaire gebouw houdt geen rekening met het verschil tussen de Lindelei en de Sint-Agnetestraat waar men lineair zou moeten afbouwen. Men kan niet even hoog bouwen in de Sint-Agnetestraat: de bouwdiepte en het dak zijn problematisch: het dak met helling tot 80 graden is eigenlijk een extra bouwlaag. Het lineair gebouw moet minder diep zijn en één bouwlaag minder om aan te sluiten op het bestaande woonerf.

Een andere appellant vult aan dat de bouwpromotor moet aansluiten bij historische gebouwen. Over de nokhoogte: waarom moet die 4m hoger zijn dan meer dan 90 % van de bestaande schoolgebouwen? Dit is 3,80 tot bijna 4 m hoger. Er is hiervoor geen argumentatie behalve de winst voor de bouwpromotor.

Ons verwijt aan de stad is dat er in het RUP suggesties staan dat het in functie van de ruimtelijke ordening kan aangewezen zijn om de bouwhoogte te beperken en de stad hier niks mee doet. Het blijft een raadsel dat de stad dat instrument niet gebruikt om de bouwhoogte te verlagen. Zelfs de stad spreekt van 4 bouwlagen en 1 functionele laag. De stad moet de wijkbewoners beschermen tegen het uitkijken op een grote muur en daarnaast het historisch gebouw beschermen door het meer toegankelijk of zichtbaar te maken voor het groot publiek. Dit is schuldig verzuim van de stad. De wijk waarvan nu sprake is een wijk waar er gebrek is aan open ruimte. Er is geen groot park aanwezig, de mensen in die wijk snakken naar groene ruimte. Het is een historische opportuniteit om groene ruimte te voorzien. Deze kans wordt gemist door 2 ondergrondse parkeerlagen en een bouwhoogte van 4 lagen. Met de klimaattransitie is dit geen toekomstgericht project. De site wordt volgebouwd.

Een andere appellant (GMF) had opmerkingen over de parkeerplaatsen maar deze zijn ondervangen in het advies van de provinciale deskundigen waar we ons bij aansluiten. We willen dat deze site gerenoveerd wordt en in gebruik genomen wordt. We willen de wooncrisis ambitieus aanpakken. We zijn voor het aanpakken van problemen van leegstand en sociale woningen. Dergelijke projecten moeten niet alleen zorgen voor meer woningen maar ook klimaat robuust en toekomstbestendig zijn. Dit project schiet hier tekort. Men moet een groene klimaat as creëren. Er gebeurt geen modal shift als je die niet aanreikt. Zo'n project op zo'n locatie heeft potentieel om een voorbeeldrol te spelen.

Een andere appellant (wonende op de hoek van de Lindelei en de Sint Agnetestraat) stelt dat men de parking van de stad Gent gebruikt voor zijn groenzone. Er zijn 3 groenzones: we stellen voor dat men de laatste groenzone verplaatst naar de kant van de Sint-Agnetestraat zodat er vandaar een brede groene doorgang is tot aan de Coupure. Als men gaat bouwen in de hoogte, zijn wij volledig onze zon kwijt. Men zou het gebouw kunnen draaien naar het water toe; dan heeft iedereen zicht op het water en dan hebben wij nog gedeeltelijk zon. Op die manier kan de zon nog door naar de Sint-Agnetestraat. Anders zit iedereen in het donker. De doorgang van de Sint-Agnetestraat zou men beter enkel inrichten voor plaatselijk verkeer: zodat deze enkel door bewoners en voor fietsers en voetgangers gebruikt wordt. Er

komen 2 restaurants: het is niet aangewezen dat vrachtwagens door de Sint-Agnetestraat rijden.

De advocaat van de appellant wonende op de hoek van de Lindelei en de Sint-Agnetestraat stelt dat men niet tegen het project is. Over de groenvoorzieningen: het buurtpark vanachter voorziet geen verlichting; dit kan nodig zijn voor de veiligheid maar dit is niet voldoende bekeken. Men zou kunnen werken met bewegingssensoren. We stellen voor dat men het gebouw draait ofwel de groenzone op de hoek tussen de Lindelei en de Sint-Agnetestraat voorziet en het gebouw erachter. Voor ons is het belangrijk dat we zon hebben. Als men het gebouw anders structureert, hebben de omwonenden meer zon. Uitkijk op de Leie is ook een meerwaarde voor de nieuwe appartementen.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de exploitant die het voorstel van de commissie aanhoort en hierbij het volgende stelt: Er is een aanzienlijk voortraject geweest van 3 à 4 jaar. Het is geen klein project en het concept is goed bedacht. Er zijn opmerkingen op de bouwlaag.

De voorzitter stelt dat het ganse voortraject en de keuzes toegelicht zijn door de stad Gent. We vragen om de tussenkomst te beperken tot de punten waarvan men vindt dat het advies tekort schiet.

De vertegenwoordiging van de exploitant (advocaat) stelt dat er een voortraject van 4 jaar verlopen is met de verschillende instanties. Het concept is ingegeven vanuit een meerwaarde voor de stad en omgeving. Er is respect voor erfgoed, publieke doorwaadbaarheid, nieuw openbaar groen, de architecturale waarde van de gebouwen, de identiteit voor erfgoed en omgeving. Het stadsdeel van de vervallen school kan men zo opwaarderen. Er is een gedeelde visie tussen de aanvrager en stad Gent. Er was 2 keer een publieke beraadslaging: in 2023 en in 2024 waarvoor 270 uitnodigingen verstuurd werden. Tijdens het openbaar onderzoek zijn er maar 10 bezwaren ingediend. Op basis daarvan zijn er aanpassingen geweest. Als boodschap willen wij meegeven dat het lineaire gebouw aan de Sint-Agnetestraat ernstig aangepast is in het voordeel en op vraag van de rechts aanpalende buur: zowel de kroonlijst van het dak, de zijgevel en de circulatie. Ons aanvoelen is dat men in het advies van de deskundigen uitgaat van een maximalisatie van het project waar men alles wil uitpersen. Dit klopt niet: het is een project dat "geeft" naar de omgeving toe: zowel groen, verbreding van de Sint-Agnetestraat, erfgoed. Het kost 4.000 euro per m² om het erfgoed te renoveren. Alles samen geeft het project 5 miljoen euro aan de omgeving. Het betreft geen maximalisatie die puur commercieel is; het is een maximalisatie voor de buurt, ook vanuit erfgoed.

Voor de 3 technische opmerkingen gaan we een PIV indienen om daaraan tegemoet te komen:

- De pompen voor de bemaling;
- De natuurtoets;
- Het aspect mobiliteit:

Er zouden te veel parkeerplaatsen voorzien worden. We verwijzen naar het richtlijnenkader van de stad Gent. Het klopt: het project ligt in een rode zone vlak tegen een oranje zone. Die parkeernorm is steeds meegenomen in het project. Er is parkeernood en -vraag enerzijds, anderzijds is het aantal van 39 appartementen niet veel. We zouden er meer kunnen voorzien. Er is een duidelijke suggestie om het aantal parkeerplaatsen te laten zakken. We zullen dat bekijken, om tegemoet te komen aan de rode zone. De richtlijnen van de stad zijn niet verordenend. We zullen tegemoet komen aan de opmerkingen van de stad.

De bouwdiepte ten aanzien van de Sint-Agnetestraat is de enige opmerking tegen het project, de rest is positief. Het nieuwbouwgedeelte bestaat uit een hoekpand en een lineair gebouw. De Sint-Agnetestraat wordt verbreed. Over de bouwdiepte van 16,80 m inclusief terras stelt men dat de impact op de Sint-Agnetestraat te zwaar is; dat begrijpen we niet.

De bouwhoogte heeft impact maar is conform het RUP. We begrijpen niet hoe de bouwdiepte impact kan hebben. Volgens het verslag zou er een bouwdiepte van 12 m als vertrekpunt moeten genomen worden, conform de BPA's die gelden in de binnenstad. In het destijds geldende BPA Coupure is er geen bouwdiepte van 12 m opgelegd. We hebben gekeken in het BPA waar wij vroeger in lagen. Het RUP is een hap uit het BPA.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat in het RUP 'Stedelijk Wonen' bij de voorschriften m.b.t. de dakvorm grafisch een bouwdiepte van 12 m aangeduid is, ook al is dit niet als verordenend voorschrift vastgelegd.

Het toont wel nogmaals aan dat een bouwdiepte van 12 m als uitgangspunt dient genomen, wat algemeen in Gent geldt.

De vertegenwoordiging van de exploitant moet dit tegenspreken. De juridische stelling is dat er geen bouwdiepte bepaald is noch in het vroegere BPA, noch in het RUP;

De provinciale deskundige ruimte stelt dat er in totaal 10 BPA's 'Binnenstad' zijn en in elk BPA de bouwdiepte vastgelegd is.

De vertegenwoordiging van de exploitant (advocaat) stelt dat, als we de omgeving bekijken, we bouwdieptes zien van 16 tot 22 m. Dit is een juridische discussie. De bouwdiepte zelf is 16,80 m inclusief terrassen. De bouwdiepte is dan 14m³⁰ zonder terrassen. Naar visuele indruk: het woon- en leefgedeelte is 14m³⁰; om welke reden moet dat 12m zijn? komt dit de leefkwaliteit niet ten goede? Er hebben 2 beroepende partijen dat opgeworpen: de een woont 3 straten verder, de andere woont ernaast en voor hem hebben we veel aanpassingen gedaan; het betreft het pand aan de westkant van de weg, dat heeft een enorme tuinmuur rond de tuin, naar schaduw toe zal de impact zeer beperkt zijn. Het is dus niet duidelijk waarom een bouwdiepte van 16m impact zou hebben?

De vertegenwoordiging van de exploitant (architect) licht de galerijstructuur toe van de gevel van 14,3 m; dit is gebaseerd op het vroegere klooster. Dit is een sterke vormgeving: dit steekt de terrassen discreet weg. Het gaat om uitkragende terrassen. Er is een buurtpark en binnenplein. We zitten 24 m van het kloostervolume. Als we in dat gebouw moeten snijden, blijft er niks meer over. Als we 2,3 m moeten opschuiven, heeft men een salon van 2 m breed. We hebben een presentatie voorbereid die we zullen bezorgen.

De vertegenwoordiging van de exploitant (advocaat) stelt dat er een nieuwe PIV komt. De duiding over de impact van de bouwdiepte is ons nog onduidelijk.

De provinciale deskundige ruimte toont ter zitting een afdruk van de doorsnede van het gebouw t.o.v. de buurt. Het verschil in gabariet is enorm.

Dat in het ontwerp de straat verbreed wordt, is geen argument om een grotere bouwdiepte toe te staan. Het verbreden van de straat is noodzakelijk om er meergezinswoningen te mogen oprichten en de ondergrondse parking te ontsluiten. In de ontwerprichtlijnen staat dat de straat tot minimum 8 m breed moet gebracht worden i.f.v. de brandveiligheid.

In functie van grotere terrassen kan eventueel wel een afwijking toegestaan worden.

De vertegenwoordiging van de exploitant stelt dat men de gabariet structuur heeft opengemaakt na overleg met de buurt. We verwijzen naar de kloosterstructuur.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat het verschil te groot is ten opzichte van de Sint-Agnetestraat.

De vertegenwoordiging van de exploitant (advocaat) vraagt of het RUP niet genoeg comfort biedt?

De provinciale deskundige ruimte stelt dat het verschil te gigantisch is. Het is nog altijd een smalle straat.

De vertegenwoordiging van de exploitant (architect) toont ter zitting een simulatie van de gebouwen in de Sint-Agnetestraat en stelt dat daaruit blijkt dat men de diepte niet voelt in de Sint-Agnetestraat.

De provinciale deskundige ruimte stelt voor dat men kan afbouwen naar de burens toe.

De vertegenwoordiging van de exploitant (architect) stelt dat 2 m meer of minder impact heeft voor het project: dan is gans het project niet meer uitvoerbaar. De nieuwe gebouwen moeten ook restauratie van erfgoed kunnen garanderen en betalen. We hopen dat de commissie beseft dat het hier niet gaat om maximalisatie in functie van winst.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat er wel maximalisatie is van bouwvolumes t.o.v. de Sint-Agnetestraat.

De vertegenwoordiging van de exploitant stelt dat als men zou inkrimpen, er geen meerwaarde is voor de omgeving. De impact voor de omgeving is dan maar partieel een verbetering. Als een inkrimping weinig meerwaarde heeft, dan is er geen meerwaarde gelet op de voorschriften. Erfgoed herstellen is een grote kostprijs; we beperken het aantal units. De bouwdiepte is nodig om uit de kosten te geraken.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat het uitgangspunt 12 m is. Men kan nog wat uitbreiden maar wat nu voorligt, is te groot t.o.v. alle andere projecten. Terrassen zijn daarin in principe inbegrepen. Men doet nu het maximale. Men kan bijvoorbeeld een teruggetrokken dakvolume voorzien zoals het RUP voorziet.

De voorzitter stelt dat de Commissie zal rapporteren aan de deputatie die zal beslissen over de aanvraag.

Na dit horen stelt de voorzitter dat de Commissie enerzijds respect heeft voor de inspanningen voor het behoud van erfgoed en het aanleggen van het park maar dat er anderzijds ook rekening gehouden moet worden met de buurt."

De povc adviseert **ONGUNSTIG** op 13 mei 2025.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- De aanvraag betreft de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, dat later in gebruik werd genomen als de Nijverheidsschool, evenals de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein, en de aanleg en overdracht van een groenzone aan de stad Gent.
- Het milieulijk heeft betrekking op de exploitatie van warmtepompen, de lozing van huishoudelijk afvalwater en een tijdelijke bronbemaling met bijhorende lozing van bedrijfsafvalwater tijdens de bouwfase.
- Tijdens het openbaar onderzoek in eerste aanleg werden tien bezwaarschriften ingediend. De argumenten hebben hoofdzakelijk betrekking op stedenbouwkundige aspecten. Wat betreft de invloed op de omgeving (iioa) gaan de bezwaren over geluidsoverlast door de brasserie en de impact van de bemaling. De bezwaren werden door het college als ongegrond beschouwd of zijn ondervangen door de voorgestelde milieuvoorwaarden.
- Tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 12 december 2024, waarbij de omgevingsvergunning werd verleend, werd beroep aangetekend door het betrokken publiek via acht beroepsschriften.
- De beroepsschriften herhalen grotendeels de eerder ingediende bezwaren.
- Volgende knelpunten stellen zich in het dossier:
 - De mobiliteitstoets is negatief, voornamelijk omwille van het overschrijden van de parkeermaxima in de rode zone, gebrekkige compensatie en transparantie rond de buurtparking, het toepassen van verouderde richtlijnen in plaats van het geldende beleid, en verkeersveiligheidsrisico's door bijkomende autobewegingen op de Lindenlei.

- De gevraagde bebouwing langs de Sint-Agnetestraat is te grootschalig voor deze straat, aangezien in alle opzichten wordt gestreefd naar maximale afmetingen, waardoor de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden.
- Ondergeschikt werd opgemerkt dat het effect op de biodiversiteit van de lozing van bemalingswater niet werd onderzocht, en dat de rioleringsplannen niet overal overeenstemmen.

Wijzigingsverzoek d.d. 30 juni 2025 (PIV5)

Op 30 juni 2025 werd een wijzigingsverzoek (PIV5) ingediend. Dit wijzigingsverzoek wordt in detail besproken onder het luik 'Wijzigingen aanvraag' (bij 'Omschrijving project').

Openbaar onderzoek over PIV5 (laatste aanleg)

Het openbaar onderzoek in laatste aanleg liep van 15 juli 2025 tot en met 13 augustus 2025.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 13 bezwaarschriften (12 digitaal en 1 analoog) ingediend.

Adviezen over PIV5

College van burgemeester en schepenen

GUNSTIG op 24 juli 2025, mits naleving van volgende voorwaarden:

- De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 25 november 2024;
- De voorwaarden in het besluit van 12 december 2024 in eerste aanleg, waarbij de bijzondere voorwaarde opgelegd onder 'mobiliteit' gedeeltelijk vervalt aangezien de nieuwe projectinhoudversie hier antwoord op biedt. Deze voorwaarde kan worden vervangen door volgende voorwaarde:
 - De buurtfietsenstalling dient zowel tijdens als na de werken op elk moment integraal toegankelijk en behouden te blijven.

Op 19 september werd via een bericht op het omgevingsloket een aanvullend advies overgemaakt m.b.t. de samenvatting en bespreking van de bezwaren, ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Departement Omgeving - milieuadvies

GEEN ADVIES op 2 juli 2025

Departement Omgeving - stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 16 juli 2025

Vlaamse Milieumaatschappij (advies grondwater)

GUNSTIG op 31 juli 2025

De nieuwe PIV bevat geen wijzigen m.b.t. de bemaling (aspect grondwater) t.o.v. de vorige versie. De entiteit van de Vlaamse Milieumaatschappij bevoegd voor grondwateradvisering

behoudt het eerder uitgebrachte advies dd. 02/04/2025 en verwijst voor de bespreking hiernaar.

Vlaamse Milieumaatschappij (Advies Vergunning Afvalwater en Lucht)

GUNSTIG op 15 juli 2025, mits het naleven van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden uit VLAREM II en volgende bijzondere milieuvoorwaarden:

Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

- As: 50 µg/l.
- Voor de bepaling van het debiet mag de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.
- Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 VLAREM II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.
- De waterzuivering dient conform BBT 'Bodemsanering' te zijn.

Het betreft een bevestiging van haar advies in eerste aanleg dd. 5 augustus 2024.

De Vlaamse Waterweg

GUNSTIG op 25 juli 2025, mits het naleven van volgende voorwaarden:

- De overstortdebieten uit de uitwateringsconstructies naar de Leie mogen de huidige debieten op geen enkel moment overschrijden. De infiltratiekoker dient dan ook uitgevoerd te worden zoals omschreven in de hydraulische nota en zonder risico op kunstmatig drainagesysteem.
- De ondergrondse constructie dient uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.
- De aanvrager dient dus ieder incident waarbij mogelijks oppervlaktewaterverontreiniging ontstaat binnen de 24 uur te melden aan RIS (0800/30 440 of ris@vlaamsewaterweg.be).
- Naast een omgevingsvergunning dient een vergunning privaat gebruik van wegen, waterwegen en dijken bij De Vlaamse Waterweg aangevraagd en verkregen te worden. Een vergunningsaanvraag moet ingediend worden met het daartoe bestemde aanvraagformulier, zie <https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen/vergunninglozingsconstructie>. De lozing kan starten als beide vergunningen afgeleverd zijn.
- Voor het verlenen van dit type vergunning hanteert De Vlaamse Waterweg nv de algemene vergunningsvoorwaarden uit het retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/algemene_voorwaarden_uit_hfdt_4_retributiebesluit.pdf.
- Daarnaast kunnen ook bijzondere voorwaarden gelden naargelang de inhoud van de aanvraag. Het vergunnen van een lozingsconstructie is in de regel betalend conform het retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/rbb_gecoördineerde_versie_12_maart_11.pdf.
- Het lozings- of bemalingswater dient onder de waterlijn te worden geloosd. Leidingen mogen niet aan leuningen, deksteen of kaaimuur worden bevestigd. De leidingbrug dient voldoende hoog te zijn en voorzien van voldoende signalisatie teneinde doorgaand verkeer niet te hinderen;
- Verzakkingen of schade aan het talud, te wijten aan de aanwezigheid van de constructie, zijn te herstellen op kosten van de vergunninghouder;
- De Vlaamse Waterweg nv kan voor geen enkele schade aan de constructie of veroorzaakt door de constructie verantwoordelijk worden gesteld;

- Er mag geen hinder voor de scheepvaart veroorzaakt worden (maximale dwarsstroomsnelheid: 1 m/s);
- Er moet een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt worden vóór de start van de werken. Als hij hieraan verzaakt wordt aangenomen dat het ingenomen openbaar domein (incl. bomen) zich bij aanvang van de werken in perfecte toestand bevindt.
- De vergunninghouder neemt het initiatief tot het laten doorgaan van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving vóór de uitvoering van de plaatsingswerken. Als hij hieraan verzaakt wordt aangenomen dat het ingenomen openbaar domein (incl. bomen) zich bij aanvang van de werken in perfecte toestand bevindt.
- De vergunninghouder zal de nodige initiatieven nemen om de leidingen van andere vergunninghouders te vrijwaren en dient rekening te houden met de gedoogzaamheden die volgen uit door de domeinbeheerder aan derden afgeleverde vergunningen voor het plaatsen van leidingen, kabels, afvoerbuizen, enz.
- De vergunninghouder is verantwoordelijk zowel tegenover derden als tegenover de domeinbeheerder voor alle verliezen, schade, ongevallen of nadelen die kunnen volgen uit het gebruik van deze vergunning.
- De vergunninghouder mag de recreatieve jaagpadgebruikers, vergunning- of toelatinghouders, hulpdiensten en dienstvoertuigen van de domeinbeheerder niet hinderen.
- Het water dient maximaal hergebruikt te worden.
- Om negatieve effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit te voorkomen, dient de geldende regelgeving voor grondwaterlozingen (VLAREM) strikt te worden nageleefd. De kwaliteit van het te lozen water zal moeten voldoen aan de algemene lozingsvoorwaarden van VLAREM en/of aan de voorwaarden opgelegd door de VMM;
- De resultaten van de staalnames die, conform de bijzondere voorwaarden in de aktename, aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent bezorgd moeten worden, dienen ook bezorgd te worden aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be.
- Indien uit de analyseresultaten van de staalnames blijkt dat deze niet overeenkomen met de aannames uit de studie, dient de lozing onmiddellijk stopgezet te worden. Eenmaal de verontreinigende stoffen in de waterweg (oppervlaktewater en/of waterbodem) terechtkomen, zal De Vlaamse Waterweg immers in de toekomst ook met een sanering te maken krijgen (bijvoorbeeld bij onderhoudsbaggerwerken).
- Indien de vergunninghouder wijzigingen aan het lozingspunt aanbrengt (bv. plaatsen van en waterzuiveringsinstallatie) dient dit voor akkoord en goedkeuring te worden voorgelegd aan De Vlaamse Waterweg nv.
- De aanvrager dient ieder incident waarbij mogelijks oppervlaktewaterverontreiniging ontstaat binnen de 24 uur te melden aan RIS Evergem via het telefoonnummer: 0800/30.440 of ris@vlaamsewaterweg.be.

Onroerend Erfgoed

GUNSTIG op 25 juli 2025, voor volgende handelingen: de herbestemming van de site met voorziene nieuwbouw, de restauratie van het beschermd monument en de omgevingsaanleg, mits naleving van de volgende voorwaarden:

- De nieuwe gevelopeningen in de westgevel van de westveugel moeten qua detaillering en materialisatie afleesbaar eigentijds zijn en geen kopie van de bestaande historische openingen.
- Bij de plaatsing van binnenisolatie in de ruimte van het vroegere auditorium moeten de decoratieve consoles van de spanten maximaal zichtbaar blijven.

- Gaanderijen en plantenbakken: plantengroei op de gaanderijen en in de plantenbakken moet zo beperkt mogelijk blijven, zodat het zicht op de gevels niet belemmerd wordt. De plantkeuze moet hieraan aangepast zijn.
- Op de noordelijke gevel van de noordelijke vleugel heeft de plantenbak in de hoek met het volume aan straatzijde een bijkomende leuning. Deze heeft een andere vormtaal dan deze van de gaanderij. Kan deze leuning weggelaten worden of in een vormtaal identiek aan de gaanderijen voorzien worden?
- De evaluatie van de bewaartoestand en de bijhorende restauratieopties van de ramen moet per element gebeuren. In de erfgoednota wordt aangegeven dat per gevel of entiteit gehandeld wordt. We zijn niet akkoord dat alle ramen van een geheel vernieuwd worden, indien slechts één aan vervanging toe is.
- Originele binnendeuren moeten maximaal gerecupereerd worden in de woonentiteiten.
- Originele vloertegels moeten maximaal gerecupereerd worden.
- Het goedgekeurd restauratiedossier moet bij uitvoering gevolgd worden.
- Bij de inbreng van technieken (inwerken van radiatoren en ventilatie) mag de waardevolle bibliotheekinrichting niet beschadigd raken. Deze moet tijdens de uitvoering van de werken beschermd worden.
- Voor verlichting van de terrassen van de eerste en 2de verdiepingen zijn up- en downlighters op de gevels voorzien. Mogelijk geeft deze verlichting lichtvlekken op de gevel. Tijdens de werf moet er een mock-up geplaatst worden om het lichteffect te kunnen beoordelen.
- Een Europees erkend boomtechnieker (ETT) moet de effecten van de werken op de bomen langsheen de Leie en Coupure opvolgen en grijpt in waar nodig om schade te vermijden. Specifieke aandacht moet uitgaan naar de bemaling en graafwerken voor de nutsleidingen, zoals riolering.
- Graafwerken binnen de wortelzones van bomen (= kroonprojectie +1,5m) zijn enkel mogelijk bij aanwezigheid van een ETT;
- U zorgt voor een blijvende kwalitatieve begeleidende snoei van de linde op de binnenkoer zodat deze niet breder wordt dan het oorlogsmonument. Het zicht van en naar de omliggende beschermde gebouwen mag niet belemmerd worden.
- De kasseien van het binnenplein moeten in een open voeg gelegd worden.
- Voor de binnenkoer moeten gewone porfierkasseien gebruikt worden. Er kunnen looplijnen uitgezet worden, waarbij geslepen kasseien de toegankelijkheid van de site vergroten.

Dit advies geldt enkel als toelating voor de gunstig geadviseerde handelingen.

Hulpverleningszone Centrum

GUNSTIG op 22 juli 2025, mits naleving van de in het brandpreventieverslag vermelde maatregelen en reglementeringen.

Farys

GUNSTIG op 17 juli 2025, mits naleving van de in het advies vermelde voorwaarden.

Wyre

GUNSTIG op 2 juli 2025, mits naleving van volgende voorwaarden:

- De kosten van de netuitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

- Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen bij Wyre.

Proximus

GUNSTIG op 15 juli 2025, mits naleving van de in het advies vermelde voorwaarden.

Fluvius

GUNSTIG op 7 juli 2025, mits naleving van de in het advies vermelde voorwaarden.

Fluxys Belgium NV

GEEN BEZWAAR op 2 juli 2025

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

GUNSTIG

De vergunning kan toegestaan worden voor een termijn van:

- beperkte duur van 1 jaar vanaf de start van de bemaling voor rubrieken 53.2.2°b)2°, 3.4.2° en 3.6.3.2°;
- onbepaalde duur voor de overige IIOA;

onder de toepasselijke algemene en sectorale milieuvergunningsvoorwaarden en de gecoördineerde bijzondere milieuvoorwaarden.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van een stedelijk project met warmtepompen, de lozing van huishoudelijk afvalwater en een tijdelijke bronbemaling met bijhorende lozing van bedrijfsafvalwater tijdens de bouwfase;
- tijdens het openbaar onderzoek in eerste aanleg werden 10 bezwaarschriften ingediend; de argumenten handelen in hoofdzaak over stedenbouwkundige aspecten; op het vlak van de iioa handelen de argumenten over geluidsoverlast door de brasserie en de impact van de bemaling; de bezwaren werden door het college als ongegrond beschouwd of werden ondervangen door de voorgestelde milieuvoorwaarden;
- de beroepsschriften herhalen het merendeel van de bezwaren. Wat de iioa betreft kan de bespreking door het college in eerste aanleg worden bijgetreden;
- tijdens het openbaar onderzoek in tweede aanleg werden 13 bezwaarschriften ingediend; de argumenten betreffen hoofdzakelijk een herhaling van de eerdere argumenten, waarbij wordt aangegeven dat PIV5 onvoldoende tegemoet komt aan de eerdere bezwaren en argumenten uit het beroepsschrift; op het vlak van de iioa zijn er bijkomende argumenten m.b.t. de lozing van het bemalingswater en de impact op het VEN-gebied; deze bezwaren worden ongegrond beschouwd;
- het rioleringsplan in het milieuluik werd in PIV5 in overeenstemming gebracht met het rioleringsplan in het SH-luik;
- de natuurtoets en de watertoets zijn gunstig;
- mits het naleven van de opgelegde milieuvergunningsvoorwaarden is de kans op hinder voor mens en milieu tot een minimum beperkt.

Met betrekking tot de SH

ONGUNSTIG

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- De mobiliteitstoets is negatief omwille van het teveel aan parkeerplaatsen en de onduidelijkheid over de plaatsen in de ondergrondse parking die de functie 'buurtparking' verkrijgen.
- De aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening voor wat het nieuwbouwwolume langs de Sint-Agnetestraat betreft.

Globaal advies

Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de omgevingsvergunningsaanvraag ONGUNSTIG geadviseerd op 16 september 2025.

Replieknota van de aanvrager

Op 19 september 2025 bezorgde de aanvrager via het omgevingsloket een replieknota als reactie op het advies van de POVC en de bezwaren.

Deze nota werd besproken op de zitting van de Commissie van 23 september 2025.

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen na het indienen van de PIV5 toe

De provinciale deskundige ruimte stelt dat er met PIV 5 slechts beperkte wijzigingen doorgevoerd zijn, nl. een kleine aanpassing aan de kroonlijsthoogte en de opsplitsing van de dakuitbouw. Hierdoor blijft het bouwwolume langs de Sint-Agnetestraat te grootschalig. Het grootste probleem blijft de bouwdiepte; deze werd niet aangepast.

M.b.t. de parkeerrichtlijnen: In Gent wordt er gewerkt met een minimum en een maximum.

Op de meeste plaatsen wordt zelfs het minimum niet toegestaan maar hier staat de stad Gent het maximum toe en dat in een rode zone.

Nu kan de buurt gebruik maken van een kleine parking (ca. 25 plaatsen) van een school. Met dit project zou deze verdwijnen en zouden er 15 ondergrondse parkeerplaatsen komen.

Bovendien is de buurtparking van 15 plaatsen enkel gesteund op intentieverklaringen van de stad en de aanvrager, zonder bindende overeenkomst of gegarandeerde bestemming.

De voorzitter vraagt hoe het zit met de erfgoedwaarden.

De provinciale deskundige ruimte antwoordt dat Onroerend Erfgoed een gunstig advies heeft verleend; op dit vlak stellen zich dus geen problemen.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de beroepers die het voorstel van de commissie aanhoort en hierbij het volgende stelt:

Een belangrijk argument betreft ook de verkeersveiligheid aan de Lindelei; hierover is weinig terug te vinden in het advies.

De Lindelei is een van de drukste fietsassen van de stad. Het is niet mogelijk om te keren in de straat. Vrachtwagens die komen leveren zullen dus achterwaarts moeten manoeuvreren en dit in een drukke fietsstraat.

Om uit de parking te rijden moet men een helling op en komt men in de smalle Sint-Agnetestraat terecht. Ook mensen die de parking inrijden moeten langs daar. Dit zal ertoe leiden dat auto's moeten wachten om binnen en buiten te rijden wat tot gevaarlijke situaties zal leiden aangezien daar de Lindelei ook het smalst is en fietsers er in de 2 richtingen rijden.

De stad geeft wel een intentieverklaring voor de parking maar houdt hier geen rekening mee. Men heeft weinig informatie verkregen over de gang van zaken: zo zijn er verschillende overlegmomenten geweest met de architecten en de stad maar men wou deze niet vrijgeven wegens te 'delicaat'.

De voorzitter merkt op dat dit de openbaarheid van bestuur betreft en buiten de bespreking van dit dossier valt.

Een beroeper merkt op dat er in het vorige advies van de POVC duidelijk werd vermeld wat er moest aangepast worden; de aanvrager is daar nauwelijks op ingegaan.

De voorzitter stelt dat de commissie hetzelfde heeft vastgesteld.

De vertegenwoordiger van het Gents Milieufrent hekelt in dit dossier de houding van de stad Gent. Het Milieufrent is niet tegen stadsontwikkeling maar de stad moet zich wel houden aan haar eigen beleidsdoelstellingen.

Een beroeper merkt op dat hij een bezwaar had geformuleerd m.b.t. het betonpad in het buurtpark; hierop is niet geantwoord.

De provinciale deskundige ruimte antwoordt dat bij het bespreken van de hoofdzaken, het al duidelijk was dat het advies ongunstig zou worden. Derhalve werd niet ieder detail verder besproken.

De commissie hoort de vertegenwoordiging van de aanvrager die het voorstel van de commissie aanhoort en daarbij het volgende stelt:

Met PIV 5 werden een aantal wijzigingen aan het dossier aangebracht. Uit het advies van de POVC blijkt nu dat men met 95% van de aanvraag kan akkoord gaan, maar met 5% nog niet. In het advies van de POVC wordt vaak gewezen op het woord 'maximalisatie'; men wil dit toch wel nuanceren, conform de argumentatie in de replieknota die vorige week werd ingediend.

Momenteel zijn er blijkbaar nog 2 knelpunten, nl. de parkeerplaatsen en de bouwdiepte.

1) M.b.t. de parkeerplaatsen

Er wordt in het advies gesteld dat de berekening van parkeernood moet gebeuren aan de hand van de parkeerrichtlijnen van de stad Gent.

Er wordt in het advies gesteld dat er geen bijkomende motivering is voor de 68 parkeerplaatsen maar dit is ook niet vereist volgens de parkeerrichtlijnen. Bovendien dient opgemerkt dat de parkeerrichtlijnen niet bindend zijn.

Bij de oorspronkelijke aanvraag werden de oppervlakteberekeningen – voor de bepaling van de parkeerratio – gemaakt enkel op basis van uitsluitend de bruto vloeroppervlaktes van de kantoorruimtes, zonder hierbij rekening te houden met de oppervlaktes van de ondersteunende ruimtes voor de kantoorfuncties, dewelke volgens de definitie uit de Parkeerrichtlijnen ook dienen te worden meegerekend.

Hierdoor is de te hanteren bruto vloeroppervlakte van de kantoren hoger dan hetgeen bij de (oorspronkelijke) aanvraag in rekening werd gebracht.

Met deze berekening voorziet het project in totaal 68 parkeerplaatsen voor het eigen programma, wat in overeenstemming is met de maximumnormen van de rode zone zoals opgenomen in de Parkeerrichtlijnen van de stad Gent.

Ter compensatie van de buurtparking voorziet aanvrager bovenop de parkeerplaatsen voor het eigen programma (68 parkeerplaatsen) nog 15 bijkomende parkeerplaatsen dewelke uitsluitend beschikbaar zullen zijn voor omwonenden. Echter stelt de POVC in haar advies dat dat er geen enkele garantie zou zijn dat deze 15 parkeerplaatsen zullen worden aangeboden aan de buurtbewoners. Hier dient opgemerkt dat met de realisatie van het project de ongeveer 23 tijdelijke parkeerplaatsen op de bovengrondse buurtparking (dewelke overigens ook kunnen gebruikt worden door niet-buurtbewoners) worden vervangen door

15 permanente parkeerplaatsen binnen het project voor uitsluitend buurtbewoners. Deze parkeerplaatsen in de ondergrondse parking geven aldus een grotere parkeerzekerheid aan de buurtbewoners dan de huidige (tijdelijke) toestand.

Ten einde garantie te bieden dat de parkeerplaatsen actief en uitsluitend ter beschikking zullen worden gesteld aan de buurt wordt met de gewijzigde PIV 5 een eenzijdige verbintenis gevoegd; deze werd in samenwerking met het Mobiliteitsbedrijf Stad Gent opgemaakt. Geenszins zullen de buurtparkeerplaatsen als worden gebruikt als rotatieparking. Aanvrager heeft geen bezwaar dat de vergunningverlenende overheid dit als voorwaarde oplegt bij een gebeurlijke omgevingsvergunning, zoals ook aangegeven in de eenzijdige verbintenis.

Er wordt in het advies gesteld dat er geen motivering is voor de 68 parkeerplaatsen maar dit is ook niet vereist volgens de parkeerrichtlijnen. Bovendien dient opgemerkt dat de parkeerrichtlijnen niet bindend zijn.

2) M.b.t. de bouwdiepte

De POVC uit aldus haar bezorgdheden omtrent de voorgestelde bouwdiepte van 16,90 meter van het lineair gebouw in de Sint-Agnetestraat. Ook hier spreekt men van 'maximalisatie'.

Dit kan niet worden bijgetreden: financieel is er al geen sprake van maximalisatie; er dient immers 5 miljoen besteed aan openbare ruimte en groen.

Op vlak van ruimte kan men nog moeilijk aanpassingen doen, aangezien men wil voorzien in kwalitatief bouwen.

Deze terughoudendheid lijkt in hoofdzaak voort te vloeien uit de vrees dat het toelaten van deze bouwdiepte van 16,90 m een precedent zou scheppen. Die vrees is evenwel volledig ongegrond.

De bouwdiepte zal en kan niet als precedent worden beschouwd voor toekomstige aanvragen in de omgeving aangezien het projectgebied valt binnen een specifiek RUP met eigen voorschriften. In het RUP zijn geen voorschriften opgenomen met betrekking tot de bouwdiepte, waardoor de beoordeling zich richt op de bestaande omgeving.

De omliggende bebouwing wordt geordend door het BPA 'Binnenstad', dat aparte en bindende stedenbouwkundige regels hanteert. Het BPA dat het projectgebied omringt kent geen maximale bouwdiepte van 12 meter, zoals wordt gesuggereerd. Dit blijkt zowel uit de voorschriften als uit de bestaande situatie, waarin diverse gebouwen een ruimere bouwdiepte hebben dan 12 meter, en zelfs ruimer dan 16,90 meter.

12 meter is geen absolute norm is, zoals door de POVC wordt gesuggereerd, maar slechts één van de referentiewaardes binnen een variabel kader, waarbij zowel hogere als lagere bouwdieptes mogelijk zijn onder bepaalde voorwaarden.

Er dient opgemerkt dat de bouwdiepte van het monument (de bestaande schoolgebouwen) in alle richtingen reeds een ruime bouwdiepte (exclusief terrassen) omvat.

Zo varieert de bouwdiepte in het aangrenzende bouwblok langs de Lindenlei tussen ca. 11,20 meter en 34,00 meter.

Aan de overzijde van de Leie in de Nederkouder – dit ligt weliswaar buiten het BPA 'Binnenstad' – staan eveneens (recente) meergezinswoningen met een grotere bouwdiepte tussen de 17,00 m en 54,50 m.

Deze bestaande omgeving bevestigt dat een bouwdiepte van 16,90 meter binnen het projectgebied ruimtelijk verantwoord en passend is. Bovendien geldt de volledige bouwdiepte van 16,90 meter van het gebouw langs de Sint-Agnetestraat enkel voor het gelijkvloers. De bouwdiepte van 16,90 meter dient genuanceerd te worden naar 14,30 meter vanwege de terugliggende gevel op de verdiepingen.

Het ontwerp is zodanig afgestemd dat het geen onaanvaardbare negatieve invloed heeft op de directe omgeving, zoals zonlicht, uitzicht of privacy van aangrenzende percelen. Het

gebouw is op een verantwoorde wijze gepositioneerd, zodat de impact op de omliggende bebouwing minimaal is, zowel in fysieke als in visuele zin.

De bouwdiepte is niet zichtbaar/voelbaar vanuit de Sint-Agnetestraat.

De vooropgestelde bouwdiepte heeft evenmin hinder tot gevolg voor omwonenden, minstens is deze hinder aanvaardbaar in een stedelijke context.

Evenmin is er sprake van onaanvaardbare schaduwhinder voor de aangrenzende percelen gelegen aan de Sint-Agnetestraat 1-1A en 3 gelet op de oriëntatie. In de schaduwstudie van juni blijkt dat enkel en alleen tussen 8u en 10u een zeer beperkte toename van schaduwhinder optreedt op het perceel van Sint-Agnetestraat nr. 1. Buiten dit tijdsvenster blijft de impact nihil.

Gelet op het bovenstaande kan dus gesteld worden dat het project aanvaardbaar is.

Na dit horen vraagt de voorzitter of er voldoende aandacht is besteed aan het conflict met de fietsstraat.

De provinciale deskundige ruimte stelt dat dit werd aangehaald door de stad Gent en dat dit wordt bijgetreden.

Er zullen waarschijnlijk weinig manoeuvres uitgevoerd worden maar wel in de fietsstraat.

M.b.t. de bouwhoogte kan weinig ingebracht worden; er worden 4 bouwlagen aangevraagd en dit kan.

Wat de parkeerplaatsen betreft: Bij de aanvang van het project lag dit nog in oranje zone, maar nu dus in rode zone.

Indien de berekening van de brutovloeroppervlakte correct is gebeurd, kan men inderdaad 68 plaatsen aanvragen. In het monument (het klooster) worden nu de wel de (ruime) gangen meegerekend. Het is niet duidelijk of dit de bedoeling is.

De aanvrager stelt dat hij niet moet motiveren waarom dit maximaal aantal parkeerplaatsen nodig is. Het is echter de stad Gent die moet motiveren waarom hier het maximum wordt toegelaten in de rode zone terwijl meestal in Gent zelfs niet het minimum wordt toegelaten. Bovendien moet men hier rekening houden met een belangrijke fietsas.

De aanvrager hekelt het feit dat het woord 'maximalisatie' wordt gebruikt; dit heeft geen betrekking op het financiële maar op het vlak van het bouwvolume, is hier wel sprake van maximalisatie.

De povc adviseert **ONGUNSTIG** op 23 september 2025.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- De aanvraag betreft de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, dat later in gebruik werd genomen als de Nijverheidsschool, evenals de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein, en de aanleg en overdracht van een groenzone aan de stad Gent.
- Het milieulijk heeft betrekking op de exploitatie van warmtepompen, de lozing van huishoudelijk afvalwater en een tijdelijke bronbemaling met bijhorende lozing van bedrijfsafvalwater tijdens de bouwfase.
- Tijdens het openbaar onderzoek in eerste aanleg werden tien bezwaarschriften ingediend. De argumenten hebben hoofdzakelijk betrekking op stedenbouwkundige aspecten. Wat betreft de invloed op de omgeving (iioa) gaan de bezwaren over geluidsoverlast door de brasserie en de impact van de bemaling. De bezwaren werden door het college als ongegrond beschouwd of zijn ondervangen door de voorgestelde milieuvorwaarden.
- Tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 12 december 2024, waarbij de omgevingsvergunning werd verleend, werd beroep aangetekend door het betrokken publiek via acht beroepsschriften.

- De beroepsschriften herhalen grotendeels de eerder ingediende bezwaren.
- Op 30 juni 2025 diende de aanvrager een gewijzigde projectinhoud V5 in waarmee hij tracht tegemoet te komen aan het ongunstig advies van de commissie dd. 13 mei 2025.
- **Volgende knelpunten stellen zich:**
 - Ondanks de herberekening van de bruto-vloeroppervlakte en de aanpassing van de parkeernormen in PIV5, voorziet het project nog steeds een buitensporig aantal parkeerplaatsen (68 + 15 buurtplaatsen) in de rode zone, waar enkel de minima zouden moeten worden nagestreefd. Bovendien is de buurtparking van 15 plaatsen enkel gesteund op intentieverklaringen van de stad en de aanvrager, zonder bindende overeenkomst of gegarandeerde bestemming. Het vergunnen van deze parkeerplaatsen zonder zekere toewijzing aan buurtbewoners is niet opportuun. Samen met het ontbreken van maatregelen zoals gemengd gebruik of autodelen, blijft de mobiliteitstoets ongunstig.
 - Ondanks de beperkte wijzigingen in PIV5 – waaronder een verlaging van de kroonlijsthoogte met 23 cm en de nokhoogte met 28 cm, en de opsplitsing van de dakuitbouw – blijft het bouwvolume langs de Sint-Agnetestraat te grootschalig. Door in alle opzichten de maximale bouwdiepte en omvang na te streven, wordt de ruimtelijke draagkracht van de straat overschreden en wordt onvoldoende tegemoetgekomen aan de eerder geformuleerde bezwaren.
 - De beroepsargumenten, die grotendeels overeenkomen met de tijdens de openbare onderzoeken geuite bezwaren, worden gegrond verklaard.

Beschrijving en motivering

MER-plicht

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

In het kader van ontvankelijk en volledigheidsverklaring heeft het college van burgemeester en schepenen hieromtrent volgende screeningsbeslissing genomen:

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden. Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

Deze beslissing kan worden bijgetreden in laatste aanleg.

Motivering met betrekking tot IIOA

Ligging tov hindergevoelige gebieden/elementen

De aanvraag heeft betrekking op de bouw van een gemengd gebouw met appartementen, kantoren, een galerij, horecazaken en een ondergrondse bouwlaag.

De projectzone situeert zich langs de Lindenlei en de Agnetestraat, in het centrum van Gent.

De projectsite is omgeven door andere woningen en de waterlopen Coupure en Leie. De dichtste woningen palen aan de nieuwe gebouwen.

Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

De voortgebrachte afvalstoffen van de horeca-voorzieningen (PMD, papier en karton, glas, textielafval, folies) worden volgens VLAREMA beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. Een afvalstoffenregister dient te worden bijgehouden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

De voortgebrachte afvalstoffen van de woongelegenheden zijn huishoudelijk van aard. Deze afvalstoffen dienen eveneens selectief te worden ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en dienen te worden afgevoerd via de huishoudelijke afvalophaling of naar het recyclagepark.

Afvalwater

Lozingssituatie

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de stad ligt het bedrijf in een centraal gebied. De Lindenlei en de Sint-Agnetestraat beschikken over een DWA-leiding die aangesloten is op RWZI Gent.

Aan de overkant van de straat 'Lindenlei' ligt de bevaarbare waterloop 'Leie' met als bestemming basiskwaliteit.

Het rioleringsplan in het milieuluik verschilt van het rioleringsplan in het SH-luik, dat via PIV4 werd aangepast. Beide plannen dienen op elkaar te worden afgestemd.

Middels de **gewijzigde projectinhoudversie PIV5** werden beide plannen op elkaar afgestemd.

Huishoudelijk afvalwater

De lozing wordt gevraagd van maximaal 7.500 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in een centraal gebied. Er wordt geloosd via 3 lozingspunten. Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van 39 appartementen, kantoren, een kunstgalerie en 2 horecazaken.

In het dossier werd geen motivering van het gevraagde lozingsdebiet toegevoegd. Er werd wel een berekening toegevoegd voor het inschatten van hergebruik. Op basis van deze cijfers berekende VMM dienst afvalwater volgende debieten:

- Appartementen: 3.450 m³/jaar;
- Kantoren: 2.760 m³/jaar;
- Galerij: 60 m³/jaar;
- Horeca: 792 m³/jaar.

Huishoudelijk afvalwater, afkomstig van woongelegenheden is evenwel niet ingedeeld onder rubriek 3 en dient bijgevolg niet te worden meegeteld. Hierdoor wordt een totaaldebiet van 3.612 m³/jaar verkregen. In de omschrijving van de rubriek wordt het aandeel niet-residentieel huishoudelijk afvalwater ingeschat op 3.500 m³/jaar. Het aangevraagde debiet van 7.500 m³/jaar is te hoog en wordt ambtshalve aangepast naar 3.700 m³/jaar.

Het huishoudelijk afvalwater wordt over een septische put geleid vooraleer het in de openbare riolering van de Lindenlei en de Sint-Agnetestraat wordt geloosd.

De deelstroom huishoudelijk afvalwater, afkomstig van de brasserie, dient over een vetvang te worden geleid, vooraleer het in de openbare riolering wordt geloosd. De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 4.2.8. van VLAREM II.

De lozing van het huishoudelijk afvalwater van de appartementen dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.2.2. van VLAREM II.

Bedrijfsafvalwater

Er wordt een lozing aangevraagd van 28,33 m³/uur – 680 m³/dag – 171.071 m³/jaar bemalingswater, al dan niet via een wzi, met gevaarlijke stoffen in oppervlaktewater 'Leie-centrum Gent' gedurende 360 kalenderdagen (Rubriek 3.4.2 – Rubriek 3.6.3.2). Het lozingsdebiet werd bepaald in de bemalingsstudie. Het aangevraagd debiet is aanvaardbaar.

Het bedrijf vraagt geen sectorale lozingsvoorwaarden aan. De algemene lozingsvoorwaarden voor lozing in oppervlaktewater zijn van toepassing. Gelet op de screening van de OVAM bodemdossiers (zie hieronder bij het aspect 'bronbemaling') vraagt het bedrijf volgende lozingsnorm aan:

- Arseen: 50 µg/L.

VMM-Adviseren Afvalwater gaat akkoord met de aangevraagde lozingsnorm.

Voor bemalingsdossiers gelden minimaal dezelfde normen als van toepassing voor bodemsaneringen aangezien het niet de bedoeling is om de verontreiniging op te pompen en te verspreiden naar het andere milieucompartiment. Deze dienen dan ook minimaal afgestemd te worden op de normen uit de standaardprocedure voor bodemsaneringsprojecten (OVAM, 2021).

Voor arseen komt dit neer op 10 keer het indelingscriterium (IC), zoals vermeld in artikel 3 van bijlage 2.3.1 bij VLAREM II.

Arseen is een parameter die regionaal verspreid en van nature voorkomt in het grondwater.

Voor de tijdelijke bemaling zal er gedurende een beperkte periode van 12 maanden maximaal 680 m³/dag bemalingswater geloosd worden. Dit opgenomen dagdebiet ligt lager dan de MER-drempel van 2500 m³/dag voor het onttrekken van grondwater i.k.v. infrastructuurwerken, zoals opgenomen in bijlage II, rubriek 10 o) van het project-mer-besluit.

Voor bemalingen beperkt in tijd (max 12 m) en debiet (max 2500 m³/d) kan ervan uitgegaan worden dat met concentraties van maximaal 10 keer de toetsingswaarde (gebaseerd op de jaargemiddelde milieukwaliteitsnorm (JG-MKN)) de impact op de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater gering zal zijn. Dit is het geval voor gevaarlijke stoffen, zoals arseen die geen prioritaire gevaarlijke stoffen (PGS) zijn. Voor PGS kan hier niet standaard vanuit gegaan worden omdat deze stoffen persistent, bioaccumulerend en toxisch zijn. Bij kortlopende bemalingen is voornamelijk de acute impact van de lozing van belang. De maximale concentraties en maximale debieten zullen immers maar tijdelijk (en bovendien vaak niet gelijktijdig) geloosd worden. De milieukwaliteitsnorm voor het maximum (MAC-MKN) is hierbij de meest relevante waarde om de kortdurende impact van dergelijke bemalingen mee te vergelijken. Deze MAC-MKN is over het algemeen een factor 10 hoger dan het indelingscriterium.

In geval van overschrijding van de verhoogde lozingsnorm dient een grondwaterzuivering gemobiliseerd te worden. Deze waterzuivering werd ook reeds aangevraagd.

De waterzuivering dient conform BBT 'Bodemsanering' te zijn.

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van VLAREM II.

Het bedrijf vraagt een afwijking op art. 4.2.5.1.1§1 en motiveert dit als volgt:

In het kader van voorliggende bemaling en lozing van het bemalingswater is het niet relevant om een meetgoot te voorzien. De hoeveelheid grondwater die opgepompt en afgevoerd wordt, wordt bepaald door middel van een meetmethode conform hoofdstuk 5.53 van VLAREM II. Om de kwaliteit van het geloosde grondwater te bepalen, zullen er staalnames gedaan worden via een aftapkraan van het voorziene buffervat/container. De exploitant voorziet hiervoor 1 monsternamapunt (effluentwater) en één waterteller. Deze meetmethode is in voorliggende situatie meer geschikt dan de voorziene meetmethodes voor lozing van afvalwater volgens artikel 4.2.5.1.1.

De VMM gaat hiermee akkoord.

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

Hemelwater

Artikel 4.2.1.3.§5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

In het project voorziet men hemelwaterputten met hergebruik voor alle woongelegenheden (toiletten, wasmachines, schoonmaak, tuin en terras) en voor het spoelen van de toiletten van de kantoren, galerij, brasserie en het café. Een deel van de daken wordt als groendak aangelegd. De kwaliteit van regenwater is, mits inachtneming van de nodige randvoorzieningen bij opvang en stockage, zeker voldoende voor de beoogde toepassingen.

Een deel van de verharding kan afwateren naar de omgeving.

De overloop van de hemelwaterputten wordt naar 4 wadi's en een infiltratieriool geleid.

Voor de verdere beoordeling van de impact van de verhardingen en constructies op het watersysteem wordt verwezen naar het onderdeel 'watertoets' hieronder.

Bodem- en grondwater

Mogelijke verontreinigingen kunnen ontstaan door het gebruik van machines of door reeds aanwezige bodemverontreiniging die verspreid wordt als gevolg van de graafwerken en de bemaling. Dit laatste wordt verder besproken onder het luik 'bronbemaling' en het luik 'bedrijfsafvalwater'.

Op de locatie van de werken werden in het verleden bodemonderzoeken uitgevoerd (dossier 94075). Na de afbraak van de gebouwen zijn saneringsmaatregelen gepland, waarbij de verontreinigde grond wordt ontgraven en er een aanvulling met nieuwe grond zal gebeuren. Deze sanering wordt opgevolgd door OVAM.

De machines dienen steeds goed onderhouden te zijn, zodat geen lekken naar de bodem kunnen ontstaan. Er wordt een calamiteitenplan voorzien waarin maatregelen worden opgenomen om bodem- en grondwaterverontreiniging bij accidentele lekken te voorkomen.

De boorgaten rondom de bemalingsfilters dienen vakkundig te worden afgedicht, zodat geen verontreinigen vanaf het maaiveld via de filters in de bodem kunnen terechtkomen. Dit wordt als aandachtspunt opgenomen.

De boringen voor het BEO-veld zullen worden uitgevoerd door een erkende boorfirma volgens de regels van goed vakmanschap en zoals opgenomen in hoofdstuk 5.55.1 en 5.55.2 van VLAREM II.

Energie

Het betreft geen energie-intensief bedrijf.

Het gehele project is fossielvrij, waarbij alle gebouwen en functies verwarmd en gekoeld worden door middel van geothermie (gemeenschappelijke boringen) en een gemeenschappelijke lucht-water warmtepomp. Deze bijkomende warmtepomp is nodig om voldoende vermogen te kunnen opwekken wegens een tekort aan ruimte voor geothermische boringen.

Geluid

De omgeving van het projectgebied is dichtbebouwd, gelet op de ligging in het centrum van Gent.

Mogelijke geluidsbronnen tijdens de werf betreffen het plaatsen van de bemaling, het werfverkeer en de werfmachines in kader van de werken, de bemalingspompen en de waterzuiveringsinstallatie. Mogelijke geluidsbronnen tijdens de exploitatie betreffen de warmtepompen, het verkeer en de horecazaken.

Rekening houdend met artikel 4.5.1.1 §2 van VLAREM II zijn geen geluidsnormen van toepassing tijdens de eigenlijke bouw-, sloop of wegenwerken. Om hinder te beperken, zullen volgende, milderende maatregelen genomen te worden:

- geen werkzaamheden voorzien tussen 19u 's avonds en 7u 's morgens;
- gebruik maken van de meest geluidsarme machines en technieken;
- luidruchtige machines afgeschermd opstellen.

Daarnaast zijn de bemalingspompen en de waterzuiveringsinstallatie mogelijke bronnen van geluidshinder. Dit betreffen continue bronnen die 24/24 in werking zijn. De bemaling betreft een ingedeelde inrichting, waardoor de geluidsnormen volgens hoofdstuk 4.5 van VLAREM II van toepassing zijn. Er werd geen technische fiche van de pompen voor de bemaling en de waterzuiveringsinstallatie toegevoegd, het brongeluid van deze toestellen is niet gekend.

Door middel van de **gewijzigde projectinhoudversie PIV5** werden de technische fiches toegevoegd. Het bronvermogen van de machines is hierop evenwel niet vermeld. De bemaling zal worden uitgevoerd met dieptebronnen, waarbij de pompen beneden in de bronfilters zitten en bijgevolg niet hoorbaar zullen zijn. De waterzuivering wordt voorzien van een Goliath omkasting. De geluidsisolatie in de verschillende panelen zorgt voor een ideale geluidsabsorptie en kan hierdoor geruisloos werken.

De waterzuivering dient zo ver mogelijk van de bewoners te worden opgesteld. In de aanvraag wordt verder aangegeven dat men gebruik zal maken van geluidsarme pompen om de hinder tot een minimum te herleiden.

In de exploitatiefase voorziet het project gemengde functies, waardoor laden en lossen zal voorkomen. Er wordt t.o.v. de bestaande situatie een verkeerstoename van 25 % berekend in de mobiliteitsstudie. Dit geeft aanleiding tot een stijging van het omgevingsgeluid van ca. 1 dB. De geluidsbelasting van het bijkomende verkeer kan bijgevolg als verwaarloosbaar worden beschouwd.

In de ondergrondse parking worden 2 lucht-water warmtepompen geïnstalleerd. Deze zullen geen geluidsoverlast veroorzaken, aangezien deze binnen zijn opgesteld en voorzien worden van geluidsdempers. Bovendien zullen de roosters waardoor de warmtepomp lucht trekt en afvoert akoestische roosters zijn, wat bijdraagt aan een geluidsarme omgeving. De warmtepompen hebben geen buitenunits. De overige warmtepompen zijn van het type water-water (geothermisch), aangesloten op een BEO-veld. Ook hiervan wordt geen geluidshinder verwacht.

De horecazaken zijn kleinschalig en gelijkaardig aan andere horecazaken in de binnenstad. Er wordt geen rubriek voor elektronisch versterkte muziek aangevraagd. Het maximaal geluidsemissieniveau bedraagt 85 dB(A) $LA_{eq,15min}$. Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen en er dient steeds voldaan te worden aan de toepasselijke omgevingsnormen voor geluid.

Geluidshinder wordt mits het naleven van bovenstaande voorwaarden niet verwacht.

Bronbemaling

De werken betreffen de aanleg van een ondergrondse bouwlaag. Om de werken in den droge te kunnen uitvoeren is een verlaging van de grondwaterstand noodzakelijk.

In totaal wordt een maximaal opgepompt debiet van 171.071 m³/jaar berekend met een maximale peilverlaging tot 8,55 m-mv, waardoor de bemaling is ingedeeld in klasse 2. Het betreft een bemaling met dieptebronnen, waarbij het bemalingswater geloosd wordt via 1 lozingspunt op oppervlaktewater (Leie).

Er werd een bemalingsnota ('2304166 V2 – Gent Lindenlei 38') en een nota van een bodemsaneringsdeskundige ('Nota invloed bemaling Lindenlei_Gent') toegevoegd aan het aanvraagdossier.

Hydrogeologie

Er werden elektrische sonderingen uitgevoerd en op het terrein werden 3 peilbuizen geplaatst met een continue meting, gedurende de periode van mei 2023 tot januari 2024. Er wordt een grondwaterstand vastgesteld tussen de 6 – 6,3 mTAW in de periode mei tot januari. Dit komt neer op een grondwaterstand van ca. 1,15 tot 1,45 m-mv.

Op basis van het grondonderzoek wordt de ondergrond in de bemalingsnota als volgt ingeschat:

Quartaire oorsprong tot een diepte van ca. 6.0 – 7.0 m onder maaiveld. Deze lagen zijn voornamelijk slappere klei- en leemhoudende lagen, welke zeer zettingsgevoelig zijn.

Daaronder bevinden zich de Tertiaire zandige lagen, afkomstig van de Formatie van Gentbrugge. Dergelijke Tertiaire lagen zijn weinig tot niet meer onderhevig aan zettingen gezien hun vorming voor de laatste ijstijden (Paleogeen). Deze Formatie van Gentbrugge zet zich door tot een diepte van > 20 m-mv. Deze lagen bestaan voornamelijk uit donkergroene zandige lagen met (veel) glauconiet.

In de bemalingsnota werd met een grondwaterstand gerekend van 1,15 m-mv voor debiet, en 1,45 m-mv voor zettingsberekeningen.

Bemalingsconcept

De bemaling werd ontworpen als een bemaling met dieptebronnen, aangezet in de Tertiaire zandlagen tot ca. 15 m onder maaiveld, rondom de bouwput

Om de invloed van de bemaling op de omgeving te beperken, wordt de bouwput beschoeid met een waterremmende wand tot minstens 20 m-mv. Voor de waterremmende moet een

hydraulische weerstand van 600 dagen gegarandeerd worden. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

In de beroepsschriften wordt aangehaald dat de potentiële milieueffecten van de waterremmende wand zelf niet werden onderzocht (o.a. de impact ervan op de grondwaterstroming en waterhuishouding, waardoor nabijgelegen gebouwen zouden kunnen verzakken of beschadigd worden). VMM stelt hierover het volgende:

VMM grondwateradvisering is van mening dat het gebruik van waterremmende wanden geen noemenswaardige negatieve effecten heeft op de omgeving. Het gebruik van waterremmende wanden leidt niet tot een kleinere invloed van de bemaling op de omgeving. De invloedstraal en de verwachte zettingen worden hierdoor kleiner.

Hiervoor verwijzen we naar Artikel 5.53.1.3 uit VLAREM II: "De exploitant neemt alle voorzorgen teneinde schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden. VMM grondwateradvisering verwacht geen noemenswaardige negatieve effecten ten gevolge van het gebruik van waterremmende wanden.

De redenering van VMM wordt bijgetreden. Gezien er geen risico op schade door zettingen is, is het niet nodig om nog bijkomende zettingsmetingen tijdens de uitvoering van de bemaling te laten uitvoeren. De bijzondere milieuvoorwaarde uit de beslissing in eerste aanleg hieromtrent wordt niet hernomen.

Er zal bemaald worden in het Ledo Paniseliaan Aquifersysteem (HCOV 0600) en het grondwaterlichaam CVS_0600_GWL_1. Dit is een freatische watervoerende laag.

De berekende invloedstraal bedraagt ca. 160 m, wanneer gewerkt wordt met een waterremmende wand. Zonder dergelijke wand zou de invloedstraal 192 m zijn.

Om debiet en invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden een peilsturing van de bemaling i.f.v. de vordering van de werken opgenomen.

Zettingen

De maximaal berekende absolute zetting t.g.v. de grondwaterverlaging bedraagt minder dan 15 mm bij gebruik van de waterremmende wanden. Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling wordt aanvaardbaar geacht

In de beroepsschriften wordt aangehaald dat de milieueffecten van de bemalingswerken afdoende op voorhand zijn gekend, omdat er in de beslissing in eerste aanleg als bijkomende veiligheidsmaatregel een bijzondere milieuvoorwaarde werd opgelegd omtrent het uitvoeren van zettingsmetingen. Hierdoor zouden de potentiële effecten van de bemaling pas ten volle kunnen worden geëvalueerd tijdens de uitvoering van de werken en zou een eventueel aanzienlijk effect op omliggende panden en het milieu dan pas tot uiting komen. VMM weerlegt dit argument in haar advies in tweede aanleg als volgt:

In twee van de beroepsschriften wordt aangehaald dat er schade zal optreden ten gevolge van de bemaling wegens het optreden van zettingen. De voorwaarden in de vergunning in eerste aanleg met betrekking tot opvolging van zetting werd opgenomen door de Stad Gent.

VMM grondwateradvisering is van mening dat dit niet noodzakelijk is aangezien de ingeschatte optredende zettingen in de bemalingsstudie beperkt zijn (maximaal ca. 4 mm buiten de bouwput bij gebruik van waterremmende wanden). Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

De redenering van VMM wordt bijgetreden. Gezien er geen risico op schade door zettingen is, is het niet nodig om nog bijkomende zettingsmetingen tijdens de uitvoering van de bemaling te laten uitvoeren. De bijzondere milieuvoorwaarde uit de beslissing in eerste aanleg hieromtrent wordt niet hernomen.

Verontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de invloedstraal van de bemaling werden gescreend.

Op de projectsite is OVAM-dossier 94075/96905 gelegen. Hier werden verhoogde concentraties van arseen en VOCl in het grondwater vastgesteld. De concentratie van arseen was in 3 peilbuizen hoger dan het indelingscriterium. Voor VOCl werd geen overschrijding van het indelingscriterium vastgesteld. Er wordt daarom enkel een verhoogde lozingsnorm voor arseen aangevraagd (zie verder bij het aspect 'afvalwater').

De grondwaterverontreiniging die in de overige bodemonderzoeken werd vastgesteld, zal omwille van de bemaling niet significant worden verplaatst.

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

Bemalingscascade

Retourbemaling en hergebruik is niet mogelijk gezien de bebouwde omgeving en de aanwezigheid van arseen in het grondwater. Het bemalingswater zal geloosd worden in de Leie (oppervlaktewater).

Wat betreft de lozingsnormen op oppervlaktewater wordt verwezen naar het aspect 'afvalwater' hierboven.

Termijn

De vergunning wordt gevraagd voor 1 jaar. Dit is tevens de ingeschatte bemalingsduur. Hiermee kan akkoord worden gegaan.

Opmerkingen

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

- 1) het merk en serienummer;
- 2) het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing.

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

Conclusie

Er kan akkoord worden gegaan met de resultaten van de bemalingsstudie. Er wordt aangenomen dat mits het naleven van de bijzondere voorwaarden de impact op de omgeving aanvaardbaar zal zijn.

Lucht

Werffase

Tijdens de sloop- en bouwfase kunnen stofemissies optreden. Conform hoofdstukken 6.4 en 6.12 van VLAREM II dienen maatregelen m.b.t. de beheersing van (asbest)stofemissies tijdens bouw, sloop, en infrastructuurwerken te worden genomen.

Warmtepompen

Door te kiezen voor geothermische warmtepompen en lucht-water warmtepompen voor de warmteregeling van de gebouwen is er geen verbranding van fossiele brandstoffen met bijhorende emissie.

De totale geïnstalleerde drijfkracht van de warmtepompen bedraagt 525 kW. Als koelmiddel zal R410A en R407C worden gebruikt. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk te worden beperkt. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) moet worden nagegaan.

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

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

Geur

Geurhinder kan optreden bij de exploitatie van de brasserie. Er wordt voor de brasserie een afwijking aangevraagd op artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement, dat stelt:

De uitlaat moet zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Voor de brasserie wordt er een afwijking gevraagd omwille van het beschermde statuut en de wens om interventies naadloos te integreren in de architecturale eenheid. Het college heeft deze afwijking gunstig geadviseerd, mits hieraan volgende voorwaarde wordt gekoppeld:

- Indien echter tijdens de exploitatie blijkt dat er toch geurhinder ontstaat voor omwonende dient vooralsnog de uitlaat doorgetrokken of dient er een oplossing gezocht te worden in een filtersysteem.

Bespreking bijstellingen

De aangevraagde bijstellingen worden besproken binnen het aspect 'bedrijfsafvalwater'.

Motivering met betrekking tot de SH

Stedenbouwkundige basisgegevens

Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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.

Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het perceel ligt in het gebied van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005.

Het GRUP kent aan voorliggend perceel geen specifieke bestemming en/of voorschriften toe.

Het perceel ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) nr. 167 'Stedelijk wonen', definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2017.

Het perceel is volgens dit RUP gelegen in 'stedelijk woongebied'.

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

Het perceel paalt aan 3 voldoende uitgeruste gemeentewegen: de Lindenlei, de Sint-Agnetestraat en de Wijngaardstraat.

Aan de overzijde van de Lindenlei ligt de bevaarbare waterloop 'Leie'.

De site en panden (met uitzondering van de buurtparking) zijn beschermd als monument 'Nijverheidsschool en lagere school uit 1857- 1912' (beschermingsbesluit van 30/11/2017) omwille van het algemeen belang gevormd door de architecturale, historische, technische en archeologische waarden.

Binnen het project bevindt zich ook het beschermd monument 'Oorlogsmonument bij Sint-Agneteklooster'.

Het perceel paalt aan het gebied van het beschermd stadsgezicht 'Coupure en omgeving' en aan het beschermd monument 'Coupure en Leie'.

De gebouwen zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID 135191) en worden hierin o.a. als volgt omschreven:

"Op deze site, waar sinds midden 15^{de} eeuw een klooster gevestigd was, werd in 1827 de Nijverheidsschool opgericht en in 1867 een stadsschool voor meisjes. Beide instituten kregen gebouwen in Rundbogenstil naar ontwerp van Adolphe Pauli en zijn opvolgers als stadsarchitect. De panden hebben een architecturale en historische waarde."

Beschrijving perceel en omgeving

Het perceel van de aanvraag is gelegen in de historische binnenstad, langsheen de Lindenlei op de hoek met de Sint-Agnetestraat.

Aan de overzijde van de straat ligt de Leie, waarlangs zich ook een groenklimaatas bevindt.

De Lindenlei wordt in de omgeving van de aanvraag getypeerd door een rijbebouwing uit de 19^{de} eeuw. De rijbebouwing kent een verspringende rooilijn en verscheidene bouwhoogtes. Het betreft een rustige woonwijk, met een mix van hoofdzakelijk eengezinswoningen en appartementen, in een historisch gegroeid stratenpatroon.

De aanvraag heeft betrekking op het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als Nijverheidsschool, waarop zich verschillende schoolgebouwen en bijgebouwen (met o.a. installaties en machines nijverheidsschool) bevinden. De voorbije 15 jaar vonden geen onderwijsactiviteiten meer plaats op de site. Sinds 2012 worden de ruimtes (tijdelijk) gebruikt als ateliers voor beeldende kunstenaars (Nucleo vzw).

De totale oppervlakte van het private perceel bedraagt 8.613,46 m², de totale oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt 6.706 m².

Achteraan grenst de private projectsite aan de basisschool De Stadspoort en de bijhorende verharde ruimte die in gebruik is als de buurtparking aan de Wijngaardstraat. Deze buurtparking (deel van perceel F 0682/S) is eigendom van Stad Gent en wordt mee opgenomen als deel van het projectgebied.

Door middel van omgevingsaanvraag OMV_2023106304 d.d. 7/12/2023 werd een vergunning verleend voor het slopen van een aantal bijgebouwen, voorafgaand aan de toekomstige herontwikkeling van het projectgebied, omwille van onder andere de zwambehandeling in de gebouwen.

De voorafgaandelijke sloop van deze minder waardevolle gebouwen stond toe om bepaalde geïnfecteerde bouwdelen te verwijderen van de site om de kans op nieuwe groei van huiszwam te verminderen. Deze sloopwerken zijn uitgevoerd.

Beschrijving gevraagde stedenbouwkundige handelingen

Verbouwing voormalig Sint-Agneteklooster

Het bestaande bouwvolume van dit beschermd monument blijft behouden.

De waardevolle historische gebouwen worden verbouwd. Het ontwerp baseert zich op de historische structuur en circulatieloga van de bestaande gebouwen. De gevels aan de Lindenlei en rondom de historische binnenkoer hebben de grootste waarde en worden zorgvuldig gerestaureerd (reiniging en herstelling van het bestaande). De noordelijke, zuidelijke en westelijke gevels worden onderworpen aan hedendaagse interventies, waarbij nieuw materiaal in het bestaande weefsel wordt ingevoegd en de structurele openingen en het algemene ritme blijven behouden. Aan deze gevels wordt een hedendaagse galerijstructuur toegevoegd, die dienst doet als afdak voor externe circulatie rond de binnenplaatsen, en waarop zich terrassen bevinden voor de woonentiteiten gelegen op de 1^e verdieping. Door de sloop kwamen ook enkele achtergevels vrij (blinde gevels). Deze gevels worden voorzien van nieuwe openingen, uitgevend op het buurtpark.

De bestaande daken zijn nooit ontworpen als bruikbare ruimtes en zijn in de bestaande toestand donkere zolderruimtes. De bestaande dakkapellen in de zuidvleugel en aan de Lindenlei worden vervangen door inpandige dakterrassen, zonder de originele dakvorm te wijzigen. Deze interventies respecteren de bestaande dakstructuur en hebben een beperkte zichtbaarheid vanaf de straat. Er worden ook nieuwe dakramen voorzien, waarbij wordt gestreefd naar een uniforme aanpak. De nieuwe dakramen zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimtes.

Op het gelijkvloers komen kantoren, een galerij en horeca; op de verdiepingen komen appartementen.

Er worden 8 individuele kantoorruimtes voorzien waarvan de oppervlaktes variëren tussen 93,7 m² en 361,2 m².

De totale kantooroppervlakte bedraagt 1.846,8 m².

Er wordt een kunstgalerij voorzien in het voormalige stoommachinelokaal, met een oppervlakte van 125 m².

In de voormalige motorenhall komt een brasserie met een oppervlakte van 331 m². De brasserie heeft een terras palend aan het buurtpark met een oppervlakte van 67,3 m².

Op de bovenliggende verdiepingen komen 15 appartementen met oppervlaktes die variëren tussen 141 m² en 335 m². Het gaat om 10 appartementen met 2 slaapkamers en 5 appartementen met 3 slaapkamers.

Nieuwbouw – zijde Sint-Agnetestraat

Op het noordelijk deel van de site worden 2 nieuwe bouwvolumes voorzien met een gemeenschappelijk architecturaal karakter.

De materialiteit van het bestaande gebouw, namelijk een stenen plint met bakstenen gevels, wordt doorgetrokken in het nieuwe hoekgebouw. Deze taal wordt voortgezet in de nieuwe gevels, die worden uitgevoerd in baksteen met eigentijdse toevoegingen.

Het nieuwe hoekgebouw sluit aan op het bestaande gebouw, en vervolledigt de voorgevel aan de Lindenlei. De dakvorm refereert naar het schilddak van de bestaande gebouwen, en wordt teruggetrokken uitgevoerd. De gevel is symmetrisch opgebouwd met een sterk verticaal ritme, dat wordt geaccentueerd door dragende pilasters. De gevelbreedte langs de Lindenlei bedraagt 23,40 m, langs de Sint-Agnetestraat 24,06 m. De footprint bedraagt 555,8 m². De kroonlijsthoogte bedraagt 15,18 m, de hoogte van de nok bedraagt 18,53 m t.o.v. het trottoirpeil. Langs de Lindenlei komt er een doorgang (arcade) naar het achtergelegen voorplein. Langs de Sint-Agnetestraat komt de inrit van de ondergrondse parking.

Het lineair volume ligt langs de Sint-Agnetestraat vormt een derde parallelle vleugel met de historische gebouwen. Dit gebouw definieert ook de noordelijke rand van het voorplein. De noordelijke gevel krijgt een regelmatig raamritme, aan de zuidelijke gevel bevinden zich inpandige terrassen bij de appartementen. De dakvorm refereert eveneens naar het schilddak van de bestaande gebouwen, aan de zuidelijke zijde komen 2 ruime dakkappen. De bouwdiepte bedraagt 16,9 m, de afstand tussen de bestaande vleugel en het nieuwe gebouw bedraagt 21,2 m. De gevelbreedte langs de Sint-Agnetestraat bedraagt 33,4 m, de footprint bedraagt 564,5 m².

De kroonlijsthoogte bedraagt 14,94 m, de hoogte van de nok bedraagt 18,30 m t.o.v. het trottoirpeil.

Op het gelijkvloers worden 2 individuele kantoorruimtes voorzien van resp. 122,8 m² en 134,0 m², alsook (op de hoek van de Lindenlei en de Sint-Agnetestraat) een koffie- en lunchplek van 157,6 m², met een terras op het voorplein.

Op de bovenliggende verdiepingen komen 24 appartementen met oppervlaktes variërend tussen 82 m² en 177 m². Het gaat om 7 appartementen met één slaapkamer, 13 appartementen met 2 slaapkamers en 4 appartementen met 3 slaapkamers.

Ondergrondse parking

De ondergrondse parking situeert zich onder de nieuwe gebouwen en het voorplein. De ingang bevindt zich langs de Sint-Agnetestraat. De parking heeft 2 ondergrondse bouwlagen en omvat 83 autoparkeerplaatsen, waarvan:

- 68 parkeerplaatsen voor bewoners, personeel en bezoekers;

- 15 parkeerplaatsen ter compensatie van de bestaande buurtparking die zal worden heraangelegd als buurtpark.

Fietsstelplaatsen

Er worden 169 fietsstaanplaatsen voorzien in verschillende fietsenstallingen over de volledige site, 20 fietsstaanplaatsen voor bezoekers op privaat terrein, en 4 plaatsen op openbaar domein. De fietsstaanplaatsen voor de bewoners en het personeel werkzaam in de kantoren of horecaruimtes bevinden zich in 3 overdekte en afgesloten fietsenstallingen in het beschermd monument, en 3 in het nieuwbouwwolume.

Afval

In het nieuwbouwwolume wordt een afvallokaal voorzien op niveau -2 en niveau -1; de afvalcontainers zullen worden aangeboden op het openbaar domein in de Sint-Agnetestraat. In het beschermd monument komt er een afvallokaal op het gelijkvloers; de afvalcontainers zullen worden aangeboden op het openbaar domein aan de Lindenlei. Het afval van de brasserie zal worden aangeboden ter hoogte van de Sint-Agnetestraat, vlak voor de knip.

Private buitenruimtes

Het inrichtingsplan streeft naar de creatie van verschillende groene ruimtes en doorgangen. De zuidelijke tuin, de historische binnenkoer en het voorplein zijn op privaat domein gesitueerd.

Zuidelijke tuin

De zuidelijke tuin wordt aan de zuidelijke zijde omsloten door de gemene muur met de burens van de zijde van de Coupure Rechts, en aan de noordelijke zijde door de zuidelijk vleugel van het beschermd monument. Onder de nieuwe galerijen komt een verharde zone in kleiklinkers, centraal in de tuin komt een verdiept grasperk. Dit verdiept grasperk dient tevens als infiltratievoorziening voor hemelwater. Tussen het grasperk en de gemene muur wordt een groenscherm voorzien, bestaande uit voornamelijk inheemse heesters en bomen. De fietsenstalling wordt afgewerkt met wintergroene klimplanten, en het dak wordt aangelegd als extensief groendak. De zuidelijke tuin is enkel privaat toegankelijk.

Historische binnenkoer

De historische binnenkoer ligt tussen de zuidelijke en de noordelijke vleugels van het beschermd monument. De koer wordt hersteld naar origineel ontwerp, en heraangelegd met gerecupereerde porfierkasseien. De oorspronkelijke indeling van de binnenkoer door borduren blijft behouden, de hoogte van de opstap wordt gereduceerd naar 2 cm om de toegankelijkheid te verbeteren. Rond het beschermde oorlogsmonument komt nieuwe beplanting, achter het monument wordt centraal op de binnenkoer een meerstammige linde geplant. De historische binnenkoer is enkel privaat toegankelijk.

Voorplein

Het voorplein ligt bovenop de ondergrondse parking, en wordt ten zuiden begrensd door de noordelijke vleugel van het beschermd monument, en ten noorden door het nieuwe gebouw langs de Sint-Agnetestraat.

Om hier een kwalitatieve beplanting te realiseren, worden groenzones aangelegd met hoogtes tussen 30 en 120 cm boven het maaiveld van het voorplein. Deze heuvels worden aangeplant met een wintergroen assortiment, en enkele meerstammige en hoogstammige bomen. Ook hier komt onder de nieuwe galerijen een verharde zone in kleiklinkers, de overige ruimte tussen de groene eilanden wordt gerealiseerd in een beige gebonden halfverharding.

De horeca-ruimte gelegen op het gelijkvloers heeft hier ook een terras.

Het voorplein is publiek toegankelijk, en wordt langs beide zijden van een poort voorzien.

Openbaar domein

Het nieuwe buurtpark wordt aangelegd ten westen van het projectgebied, in het binnengebied van het bouwblok. De tijdelijke buurtparking wordt mee opgenomen als onderdeel van een groter buurtpark. Het ontwerp voor het volledige park wordt meegenomen in huidige aanvraag.

De aanvrager staat in voor de aanleg van het volledige park.

Het park krijgt 2 toegangen: één via de Wijngaardstraat en één langs de Sint-Agnetestraat. Door het park komt een openbare doorsteek voor fietsers en voetgangers tussen beide straten. De ingang van het park aan de zijde Sint-Agnetestraat heeft een breedte van 10 m en komt tussen de kopgevel van het nieuwbouwwolume en de zijgevel van de woning gelegen Sint-Agnetestraat 1 te liggen. Door de heraanleg en verbreding van de Sint-Agnetestraat, wordt beoogd een leesbare groene verbinding te maken tussen het nieuwe park en de groenklimaatas langs de Lindenlei. Het park wordt aangelegd als rustige verblijfsplek voor de wijk. Het park omvat een centraal open grasplein met ruimte voor spel en educatie voor de school, afgewisseld met sterk beplante zones. De randen van het park worden gekenmerkt door de tuinmuren van de aanpalenden, de nieuwbouw langs de Sint-Agnetestraat en het historisch monument. De voorziene brasserie krijgt een terras, dat op privaat terrein ligt doch paalt aan het park. Tussen terras en park worden als buffer wadi's en een dens beplante zone voorzien. Langsheen de achtergevel van de aanpalende school wordt een 4m-brede groenzone aangeplant met robuuste tredplanten die occasioneel betreden kunnen worden voor het onderhoud van de school. Er worden 2 grote banken voorzien: één met zicht op het monument, en één met zicht op de centrale open ruimte.

De Sint-Agnetestraat heeft in de bestaande toestand een breedte van 2 à 3 m. Zij wordt tussen de Lindenlei en de Napoleon Destanbergstraat verbreed en volledig heraangelegd tot woonerf waarbij er gestreefd wordt naar vergroening. De straat krijgt een breedte van minimaal 8 m en 10,83 m op zijn breedste punt, waarbij het ontwerp streeft naar een groene en aangename woonstraat. Ter hoogte van de toegang van het buurtpark worden 3 hoogstammige bomen geplant en de blinde gevel van het pand gelegen Sint-Agnetestraat 1 wordt vergroend, zodat de toegang van het park vanop de Lindenlei zichtbaar wordt gemaakt. De verharding wordt voorzien in betonstraatstenen, de overige zones worden aangelegd als groene plantvakken. Door het verbreden van de Sint-Agnetestraat wordt het mogelijk deze straat in te rijden vanaf de Lindenlei, om de toegang van de ondergrondse parking te bereiken. Het inkomend en uitgaand autoverkeer zal worden geregeld door 3 verkeerslichten, gekoppeld aan elkaar, waarbij uitgaand verkeer voorrang krijgt.

De Sint-Agnetestraat wordt aangelegd als woonerf, en tussen de garagepoort (Sint-Agnetestraat 2) en de Napoleon Destanbergstraat wordt een knip voorzien d.m.v. paaltjes, die kunnen worden weggenomen voor hulpdiensten of occasionele gebeurtenissen zoals verhuizingen. Laden en lossen zal gebeuren via de Sint-Agnetestraat.

In het kader van de heraanleg van de Sint-Agnetestraat en de aanleg van de nieuwe fiets- en wandeldoorsteek, is een rooilijnplan toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. De bestaande zuidelijke rooilijn van de Sint-Agnetestraat wordt verplaatst naar de voorgevels van de nieuwbouwwolumes langsheen deze straat en er worden nieuwe rooilijnen vastgelegd voor het pad door het nieuwe park. In functie van de overdracht van de Sint-Agnetestraat en het pad naar het openbaar domein en de bijhorende grondafstand, werd een rooilijnenplan opgemaakt met de volgende vast te stellen rooilijnen:

De nieuwe rooilijnen begrenzen de nieuw aangelegde Sint-Agnetestraat langs de noordelijke perceelsgrens en het nieuwe pad door het buurtpark, volgens het plan opgesteld door landmeter-expert Kevin De Guchtenaere dd. 05/09/2024, en wordt gevormd door de punten 1- 2-3-4-5-6-7-8-9 oktober 11 en 26-27-28-29-30-31-32-33.

Tussen de punten 1 en 33 wordt geen rooilijn voorzien, aangezien de rooilijn op het gedeelte van de buurtparking (reeds eigendom van de Stad Gent) zal worden doorgetrokken.

Het deel van het buurtpark dat wordt gerealiseerd op privaat domein wordt, met inbegrip van het fiets- en wandelpad dat erdoor loopt, na aanleg kosteloos overgedragen aan het

openbaar domein.

Ook het deel van de Sint-Agnetestraat dat wordt aangelegd op privaat terrein, wordt na de aanleg kosteloos overgedragen aan het openbaar domein van de Stad Gent.

Cabines Fluvius

Op het gelijkvloers van de nieuwbouw wordt een distributiecabine hoogspanning voorzien. Deze cabine blijft in eigendom van Fluvius, en is steeds bereikbaar via een deur die rechtstreeks uitgeeft op het openbaar domein. In de kelder komt ook nog een private middenspanningscabine.

Achter de bestaande tuinmuur langs de Lindenlei, bevindt zich een bestaande gascabine op privaat terrein. Deze gascabine bedient een 500-tal gezinnen in de wijk van gas. Het project van de aanvraag zal fossielvrij verwarmd en gekoeld worden, waardoor deze cabine niet nodig is voor de werking van het project. De gascabine wordt verplaatst naar het nieuwe park, waar ze wordt opgesteld in de buurt van de bestaande tuinmuur, omringd door groen. De nieuwe gascabine bevindt zich op het openbaar domein.

Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcodes 2023D91 (bureauonderzoek) en 2023G169 (proefsleuven en proefputten).

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Deze nota werd ingediend na 1 april 2019 zodat deze niet meer bekrachtigd hoeft te worden. Van de nota werd akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 3 juni 2024.

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

'De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op

<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/29801> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013'.

Toegankelijkheidstoets

De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, zowel wat de commerciële functies als de functie wonen betreft.

In het kader van het voortraject werd op 12/03/2024 door Inter een ongunstig advies (dossiernummer 20240787) afgeleverd betreffende het project.

De zaken waarop het project ongunstig scoorde, werden aangepast.

Mobiliteit

De Stad Gent beschikt over een 'Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto', opgenomen in het 'Parkeerplan Gent 2020', goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2018 en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn.

De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is geen op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wel 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) VCRO.

Fietsparkeerplaatsen:

Inzake fietsparkeerplaatsen maakt het geen verschil of het perceel van de aanvraag in de rode zone of in de oranje zone gelegen is.

Volgens de parkeerrichtlijnen moeten er in functie van voorliggend project minstens 188 fietsparkeerplaatsen worden voorzien: 119 fietsparkeerplaatsen voor de woonfunctie + 50 fietsparkeerplaatsen voor de commerciële functies + 19 fietsparkeerplaatsen voor de bezoekers.

De beoordeling van het CBS – die door geen enkele partij betwist wordt – kan bijgetreden worden:

"Het fietsparkeerluik is kwalitatief uitgewerkt. Verspreid over de site worden er, zowel in pandig als op het semi-publiek domein, meerdere fietsenbergingen voorzien.

Zo worden er in totaal 152 reguliere fietsparkeerplaatsen en 17 buitenmaatse fietsparkeerplaatsen voorzien ten behoeve van de werknemers en de bewoners.

Voor de bezoekers worden er 20 parkeerplaatsen voorzien op privédomein en 4 stallingsplaatsen op publiek domein. Aangezien de fietsparkeerplaatsen zich op maaiveldniveau bevinden en verspreid over het terrein, zullen ze vlot toegankelijk zijn.

Ook het gebruikscomfort van de fietsparkeerplaatsen zelf is gegarandeerd, aangezien alle stedelijke ontwerprichtlijnen worden gerespecteerd."

Autoparkeerplaatsen

In de 'Ontwerprichtlijnen voor de schoolsite Lindenlei', die het CBS heeft goedgekeurd in zitting van 8 juli 2021, lezen we het volgende (eigen onderlijning):

"Autoverkeer wordt zoveel mogelijk geweerd uit de groenklimateas. Sinds de invoering van het circulatieplan in 2017 verwerkt de Lindenlei enkel nog bestemmingsverkeer voor de straat zelf. Het is niet nodig om de straat nog autoluwer te maken. Wel moet het laden en lossen op eigen terrein voorzien worden om storende interferentie met zwakke weggebruikers te vermijden.

Om dit ten volle te kunnen realiseren, is het wenselijk om gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk te beperken op de Lindenlei. Echter, ook de omliggende woonstraten (bv. de smalle Wijngaardstraat) zijn niet geschikt voor veel gemotoriseerd verkeer. Voor de site Lindenlei is het dus noodzakelijk om het aantal parkeerplaatsen zo laag mogelijk te houden zodat ontsluiting van de site via de Lindenlei mogelijk blijft. Er worden zo weinig mogelijk autoparkeerplaatsen voorzien, en als deze voorzien worden, dan moet dat op eigen terrein gebeuren. Volgende aandachtspunten en afwegingen zijn belangrijk om deze doelstellingen te bereiken:

- De parkeerrichtlijnen uit het Parkeerplan worden gevolgd. Omwille van de binnenstedelijke ligging kunnen we hier 'sterk adviseren' om voor de autoparkeerplaatsen niet hoger te gaan dan de minima, en extra in te zetten op fietsenstallingen.*
- ..."*

Op het moment dat deze ontwerprichtlijnen werden goedgekeurd lag het perceel in de 'oranje zone'. Inzake autoparkeerplaatsen gaat het CBS in voorliggend ontwerp daarom uit van een toetsing aan de oranje zone:

"De grens van de parkeertariefzones in deze omgeving werden recent aangepast waardoor deze site vandaag binnen de rode zone gelegen is. Tijdens het voortraject was dit oranje zone zodat de ontwerper rekening heeft gehouden richtlijnen voor die zone en dit op advies van de stadsdiensten. De aanpassing van de grens tussen rode en oranje zone laten we niet doorwerken in de beoordeling van voorliggend project.

We houden vast aan de eerder meegegeven richtlijnen vanuit behoorlijk bestuur en toetsen dus aan de criteria voor de oranje zone."

De projectzone is sinds 3 oktober 2022 in de rode zone opgenomen.

Het ontwerpproces is volgens de gegevens van de aanvrager zelf van start gegaan eind 2022. Er had viermaal een overleg plaats met de ontwerper waarop een vertegenwoordiging van het Mobiliteitsbedrijf aanwezig was: op 9 februari 2023, op 11 mei 2023, op 5 juni 2023 en op 14 september 2023, dus telkenmale nadat de projectzone reeds definitief in de rode zone gelegen was.

De aanvraag werd ingediend op 31 mei 2024, hetzij ca. 20 maanden nadat het perceel officieel in de rode zone lag.

In fase van beroep stelt het CBS het volgende in haar advies van 3 april 2025:

“De ontwerprichtlijnen voor het project werden goedgekeurd door het CBS op 8 juli 2021, toen het terrein zich nog in oranje zone bevond. Deze richtlijnen werden meegegeven aan potentiële kopers van de GO-scholensite, op basis waarvan een bod kon worden uitgebracht. Rekening houdende met de beginselen van behoorlijk bestuur, werd ook bij de beoordeling van de omgevingsaanvraag vastgehouden aan de tijdens het voortraject meegegeven richtlijnen.”

In het dossier met OMV-ref. 2023107125 (betreffende het uitbreiden, na sloop, van hotel ‘Cathedral’ in de binnenstad naar 39 kamers), paste het CBS in haar weigeringsbeslissing dd. 21 maart 2024 haar beleidsvisie ‘Visienota nieuw groot logies’ toe, die slechts maximum 15 kamers toelaten in de binnenstad.

De aanvrager merkte in zijn beroepschrift terecht op dat de aanvraag werd ingediend op 1 september 2023, dus ruim vóór de goedkeuring van de visienota door de gemeenteraad op 27 november 2023, zodat met de visienota geen rekening kon gehouden worden.

Op 4 juli 2024 antwoordde het CBS als volgt op deze grief:

“De BGO werd effectief goedgekeurd na de indiening van de omgevingsvergunningsaanvraag. Dit is echter niet relevant. Bij de beoordeling van een dossier mag rekening gehouden worden met een beleidsmatig gewenste ontwikkeling die bestaat op het moment van de beoordeling. Het gaat niet om een document met verordenende kracht, zodat de datum van indiening van de aanvraag geen rol speelt.”

Het argument in huidig dossier dat ‘omwille van behoorlijk bestuur’ toch de richtlijnen van de oranje zone moeten behouden worden, wordt ongegrond bevonden. Bovendien geven de ‘Ontwerprichtlijnen voor de schoolsite Lindenlei’ aan dat er dient gestreefd naar het minimum vooropgestelde aantal parkeerplaatsen. Mocht het project in de oranje zone liggen, was het minimum vereiste aantal parkeerplaatsen 41 (23 voor de bewoners, 16 voor de kantoormedewerkers, en 2 voor de horeca- en expositieruimte), terwijl er 68 parkeerplaatsen voor de eigen programmaonderdelen worden voorzien.

In de op 3 mei 2025 gewijzigde projectinhoud PIV4 wordt thans op pagina 7 van de verklarende nota opgenomen dat het ontwerpproces ‘begin 2022’ is van start gegaan, i.p.v. ‘eind 2022’ zoals vermeld in PIV3.

Dit neemt niet weg dat, zoals hoger vermeld, het eerste vooroverleg met het Mobiliteitsbedrijf Gent plaats had op 9 februari 2023, op een moment dat het perceel reeds meer dan 4 maanden officieel in de rode zone lag.

De aanvraag dient aan de parkeernormen toelaatbaar in de ‘rode zone’ getoetst te worden, de zone die geldt in het ‘hoogstedelijk gebied’:

“De rode zone vormt het stadshart. Het kent een hoge concentratie aan wonen, tewerkstelling, handel en diensten, Het is een dynamisch gebied met een hoge belevingswaarde. Het vormt een verzamelpunt voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. Ook de verkeersdruk van gemotoriseerd verkeer is er hoog en bereikt de grenzen van de draagkracht en leefbaarheid van het centrumgebied. Een stringent parkeerbeleid in deze zone is noodzakelijk in een streven naar een leefbaar en gezond stadshart.”

In deze zone bedraagt het minimum vereiste aantal parkeerplaatsen nul:

“Volgens het huidige ABR mogen binnen de (vroegere) P-route geen bijkomende private parkeerplaatsen worden aangelegd, behalve als het gaat om een woonfunctie of toeristische verblijfsaccommodatie. Deze visie wordt aangepast: het quasi onbepaald creëren van parkeerplaatsen voor wonen kan niet langer. Anderzijds geldt het verbod op aanleggen van bijkomende parkeerplaatsen niet langer voor andere functies.

Er wordt geen minimumwaarde bepaald. Er wordt wel een maximumwaarde vooropgesteld voor verschillende functies als richtlijn voor het bepalen van de parkeereis.”

Wijzigingen in PIV5

In haar advies van 24 juli 2025 neemt het CBS thans volgend standpunt in bij de berekening van het **aantal autoparkeerplaatsen**:

“In de oorspronkelijk aanvraag werd de BVO van de kantoorruimtes niet correct berekend, dit werd aangepast. Aan de hand van deze oppervlaktes wordt het aantal parkeerplaatsen opnieuw berekend en bijgesteld.

...

Daarnaast moeten ook -gerekend met de richtlijnen voor de oranje zone - minimaal

41 parkeerplaatsen (23 voor de bewoners, 16 voor de kantoormedewerkers, en 2 voor de horeca- en expositieruimte) en maximaal 80 (31 voor de bewoners, 47 voor de kantoormedewerkers, en 2 voor de horeca-, en expositieruimte) worden voorzien. Daarbovenop kunnen ook 15 parkeerplaatsen voor buurtbewoners worden voorzien.

...

De bouwheer voorziet 68 parkeerplaatsen voor de eigen programma-onderdelen en 15 voor buurtbewoners. Deze 68 parkeerplaatsen zijn in overeenstemming met parkeerrichtlijnen die gelden voor de oranje zone. In de vorige versie van de aanvraag werd de BVO van de kantoorruimtes niet correct berekend (zonder de gemene delen). Doordat dit in de huidige versie werd gecorrigeerd, voldoet het aantal van 68 plaatsen ook aan de parkeerrichtlijnen voor de rode zone, met 23 plaatsen voor de woningen, 42 plaatsen voor de werknemers van de kantoren, 3 plaatsen voor de werknemers van de horeca en geen plaatsen voor bezoekers, die doorverwezen worden naar de publieke parkings in de binnenstad.”

In PIV5 heeft de mobiliteitsnota van de aanvrager een update gekregen t.o.v. in PIV4. Hier gebeurt de raming van de parkeerbehoefte inzake parkeerplaatsen wél op basis van de ligging in rode zone (zie pag. 35-36), en komt men tot volgende cijfers:

- Wonen:

Bewoners: maximaal 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid - Met 39 wooneenheden bedraagt de parkeernorm 23 parkeerplaatsen.

- Kantoren (zonder baliefunctie):

Maximaal 1,5 parkeerplaatsen per 100 m²

Parkeereis: 42 parkeerplaatsen

- Horeca: op maat te bepalen

- Kunstgalerij (detailhandel): 0

Parkeerbehoefteraming

Onderstaande tabel geeft de totale parkeerbehoefteraming weer van het project op basis van de gehanteerde kencijfers en rekening houdend met de parkeerrichtlijnen van de stad. Zoals reeds vermeld worden er enkel parkeerplaatsen voorzien voor de bewoners, de werknemers en de buurtparking. Bezoekers zullen elders moeten parkeren. Dit maakt dat er een totale parkeerbehoefte is van 83 parkeerplaatsen op de site, inclusief de buurtparking.

Parkeerbehoefte	maximaal aantal ppl
Wonen (rode zone)	
Bewoners	23
Kantoren (rode zone)	
Werknemers en Bezoekers	42
Koffie- en lunchbar (op maat)	
Werknemers	1

Restaurant op maat	
<i>Werknemers</i>	2
Kunstgalerij	
<i>Werknemers</i>	0
Buurtparking	15
Totaal	83

In de mobiliteitsstudie wordt de BVO kantoren gewijzigd van 2.332 m² in PIV4 naar 2.785 m² in PIV5. Een toename dus met 453 m² omdat in PIV4 de 'gemene delen' niet werden meegerekend.

T.o.v. PIV4 daalt het aantal parkeerplaatsen voor bewoners van 31 naar 23 door het verschil tussen de normen inzake oranje en rode zone (in oranje zone maximaal 0,8 pp. per appartement, in rode zone maximaal 0,6 pp. per appartement).

De in PIV4 voorziene parkeerplaats voor een werknemer van de kunstgalerij verdwijnt in PIV5.

Het aantal parkeerplaatsen i.f.v. de kantoren daarentegen stijgt van 33 naar 42, ondanks de lagere parkeernorm in de rode zone (maximaal 1,5 pp. per 100 m² BVO) tegenover de oranje zone (maximaal 2 pp. per 100 m² BVO).

Waar de parkeerbehoefte in PIV4 geschat werd op 1,4 pp. per 100 m² BVO in oranje zone (33 pp. voor 2.332 m² BVO), gaat men thans in PIV5 in de rode zone uit van een parkeerbehoefte van 1,5 pp. per 100 m² BVO (42 pp. voor 2.785 m²).

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het maximaal aantal toegelaten parkeerplaatsen in de rode zone (68 pp., exclusief buurtparking) correct is.

Het minimum vereiste aantal parkeerplaatsen bedraagt 0 in de rode zone.

De Gentse autoparkeerrichtlijnen zijn niet verordenend, wel richtinggevend. Bij het opmaken van de parkeerrichtlijnen voor de rode zone werd reeds rekening gehouden met de context. Deze stedelijke richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De richtlijnen voor de rode zone houden dus intrinsiek rekening met een stedelijke omgeving zoals bijvoorbeeld Lindenlei, waardoor het voorzien van het maximaal aantal toegelaten parkeerplaatsen kan worden gerechtvaardigd. Door de inpassing van het parkeeraanbod binnen de maximumnormen van de rode zone wordt het aandeel autoparkeerplaatsen in het project ingeperkt en aangepast aan de ligging in het stadscentrum.

Voor het project in kwestie werd bovendien een afweging uitgevoerd van de verschillende stadsdiensten, waaronder het Mobiliteitsbedrijf, van het aantal parkeerplaatsen. Het geplande aantal parkeerplaatsen werd op deze locatie aanvaardbaar geacht en in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving.

Buurtparking

Het private perceel van de aanvrager paalt aan de stedelijke basisschool 'De Stadspoort' (kadastraal perceel nr. 682S), welke haar hoofdingang heeft aan de Coupure. De schoolgebouwen geven achteraan uit op een parking van 854 m² groot, omvattende 23 à 25 parkeerplaatsen (in het dossier is sprake van 23 pp., maar op basis van de luchtfoto's kunnen er 25 auto's parkeren).

Deze parking, toegankelijk vanuit de Wijngaardstraat, behoort tot het domein van de school

(deel van kadastraal perceel 682S), maar is ook opengesteld als gratis parking voor de buurtbewoners.

Deze parking maakt deel uit van voorliggende aanvraag: alle parkeerplaatsen worden verwijderd, de grond wordt gevoegd bij het nieuw te realiseren buurtpark dat deels (854 m²) op eigendom van de Stad komt te liggen en deels (± 1.256 m²) op het eigendom van de projectontwikkelaar.

De grond waarop de buurtparking ligt blijft eigendom van de Stad, die na de aanleg van het park ook het eigendomsrecht op het overige deel van het park verwerft door gratis grondafstand.

Het ontwerp (althans de mobiliteitsnota en de verklarende nota) voorziet in de ondergrondse parking, naast de 68 parkeerplaatsen voor het eigen project, ook nog eens 15 parkeerplaatsen ter compensatie van het verdwijnen van de bestaande buurtparking, in totaal zal de ondergrondse parking dus $68 + 15 = 83$ parkeerplaatsen bevatten.

Inzake de **buurtparking** vermeldt het advies van 24 juli 2025 van het CBS het volgende:

“Compensatie buurtparking

De vroegere buurtparking wordt gecompenseerd door 15 plaatsen in de ondergrondse parking:

- 13 gewone parkeerplaatsen: plaatsen 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 81, 82 en 83 op niveau -2
- 2 PPMV: plaatsen 38 en 39 op niveau -1.

De toegankelijkheid van deze parkeerplaatsen wordt gegarandeerd via een circulatiekern met een aparte trap en personenlift, die samen met de toegewezen parkeerplaatsen duidelijk op de plannen wordt aangeduid.

Aan het dossier wordt enerzijds een eenzijdige verbintenis omtrent de buurtparking toegevoegd, waaruit blijkt dat de aanvrager een samenwerking zal aangaan met het Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent teneinde de buurtparkeerplaatsen actief ter beschikking te kunnen stellen van de omwonenden, middels een lange termijn huur of vestiging van een zakelijk recht (inclusief verkoop) ten gunste van de Stad. De parkeerplaatsen zullen door het Mobiliteitsbedrijf ter beschikking worden gesteld aan de omwonenden via een door haar goedgekeurd toewijzingsreglement.

Ook werd een schriftelijk engagement toegevoegd namens schep en Vandenbroucke, ter bevestiging van de bereidheid om de exploitatie op lange termijn van de 15 parkeerplaatsen voor buurtbewoners ter goedkeuring aan de Gemeenteraad voor te leggen, en de exploitatie van de parkeerplaatsen binnen de werking van het Mobiliteitsbedrijf op te nemen. Dit document bevestigt de intentie van stad Gent om dit dossier verder positief te begeleiden.”

Door BV Lindenlei werd in PIV5 een ‘eenzijdige verbintenis omtrent buurtparking’ dd. 27 juni 2025 toegevoegd. Deze stelt o.a.: *“De Aanvrager is bereid de Buurtparkeerplaatsen ter beschikking te stellen aan de stad Gent en/of het Mobiliteitsbedrijf Stad Gent middels een lange termijn huur of vestiging van een zakelijk recht (inclusief verkoop). De vergoeding voor de Aanvrager wordt daarbij bepaald op basis van het door de gemeenteraad van de stad Gent goedgekeurde retributiereglement voor het parkeren in parkeergarages in de nabijheid, zoals bijvoorbeeld parking Sint-Michiels (...).”*

Beide partijen (het CBS, dat wel nog goedkeuring van de gemeenteraad nodig heeft, en de aanvrager) hebben dus de intentie om 15 inmiddels afgebakende parkeerplaatsen te verhuren aan omwonenden.

Uit het engagement van de schep en samen met de eenzijdige verbintenis van de aanvrager voor de realisatie en de ter beschikking stelling van de buurtparkeerplaatsen (toegevoegd in PIV 5), blijkt duidelijk de bereidheid om deze parkeerplaatsen effectief als buurtparkeerplaatsen te realiseren. De eigenlijke overeenkomst hiervoor kan pas verder worden uitgewerkt en bestendigd na de realisatie van de ondergrondse parkeergarage. Na overdracht zullen de parkeerplaatsen beheerd worden door het Mobiliteitsbedrijf, en aan buurtbewoners worden aangeboden op basis van het door de gemeenteraad goedgekeurde retributiereglement voor het parkeren in parkeergarages in de nabijheid (zoals bijvoorbeeld

ook gebeurt in de Sint-Michielsparking). Er is dus wel degelijk duidelijkheid over hoe deze plaatsen zullen worden toegewezen.

Besluit:

De mobiliteitstoets is gunstig.

Juridische toets

Correctheid en volledigheid van de plannen

Mr. Jonathan Joris stelt in zijn beroepschrift dat er een discrepantie is voor wat betreft de bouwhoogten van de nieuwbouw op de van de Lindenlei en de Sint-Agnetestraat: de bouwhoogten, zoals ingevuld in het omgevingsloket betreffen een nokhoogte van 18,31 m en een kroonlijsthoogte van 14,94 m, terwijl de plannen als nokhoogte 25,75 m en als kroonlijsthoogte 22,39 m aanduiden.

De plannen (geveltekeningen, doorsneden, ...) van alle gebouwen vermelden hoogtepeilen in TAW (tweede algemene waterpassing) – zie ook de legende waarin dit vermeld wordt – zijnde de referentiehoogte waar tegenover hoogtemetingen in België worden uitgedrukt. Een TAW-hoogte van 0 meter is gelijk aan het gemiddeld zeeniveau bij laagwater te Oostende, dat tussen 1878 en 1885 werd gemeten met de peilschaal in het Handelsdok.

Ook bij andere grote projecten worden bouwplannen vaak zo opgemaakt, dit laat bijvoorbeeld de waterloopbeheerder toe in te schatten of er overstromingsgevaar is, en desgevallend voorwaarden op te leggen hoe hoog de gelijkvloerse pas moet zijn, uitgedrukt in TAW.

Om de kroonlijsthoogte van een gebouw te bepalen t.o.v. bijvoorbeeld de gelijkvloerse pas moet men het verschil berekenen tussen de hoogtepeilen van de kroonlijst en de gelijkvloerse pas, idem voor de nokhoogte.

Bij voormeld hoekgebouw heeft bijvoorbeeld de gelijkvloerse pas een peil van +7,45 m en de kroonlijst een peil van +22,63 m, de kroonlijsthoogte bedraagt dus 15,18 m. Het door appellant vermelde peil van +2,39 m betreft de kroonlijst (bovenkant borstwering) van de nieuwbouw ernaast, die 24 cm lager is.

Mr. Griet Cnudde verwijst in haar beroepschrift naar zaken die in het advies van Farys vermeld worden en volgens dit advies nog moeten aangevuld worden, alsook naar het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed waarin vermeld wordt dat 'alle restauratiewerken aan exterieur en interieur' en 'de inbreng van technieken in de beschermde volumes' uit de vergunning gesloten wordt omdat het uitvoeringsdossier (met bestekteksten en uitvoeringsdetails) ontbreekt.

De door Farys gevraagde aanvullingen zijn volgens de normenboeken geen verplicht aan te leveren stukken voor een omgevingsaanvraag. De aan te vullen stukken zijn wel relevant in het kader van het nog op te maken technisch dossier dat voor de wegenis- en rioleringswerken en het openbaar groen moet worden opgemaakt zodat die werken ook voldoen aan alle technische voorschriften en naderhand kunnen worden overgedragen naar het openbaar domein.

Indien een brugconstructie nodig blijkt in het kader van de bemaling, maakt deze deel uit van de werf en bijhorende werfconstructies. Deze werken zijn vrijgesteld van omgevingsvergunning. Een eventuele toelating tot inname van het openbaar domein valt onder een andere bevoegdheid en maakt deel uit van de uitvoering van het vergunde project.

De integratie van een toelating in het kader van het Onroerend Erfgoeddecreet in een omgevingsvergunning is een mogelijkheid, geen verplichting.

Het omgevingsvergunningsdecreet integreerde enkel de vergunningsprocedures voor stedenbouwkundige handelingen, ingedeelde inrichtingen, kleinhandelsactiviteiten en vegetatiewijzigingen.

Toelatingen in het kader van het Onroerend Erfgoeddecreet zijn hierin niet gevat en artikel 7 OVD is dan ook niet van toepassing. Het is dus perfect mogelijk om ingeval de omgevingsvergunningsaanvraag niet de nodige stukken bevat die ook de beoordeling van de niet-omgevingsvergunningsplichtige werken aan een beschermd monument, toelaten, om die werken uit de vergunning te sluiten. Daarvoor moet dan nog een afzonderlijke procedure doorlopen worden in uitvoering van het Onroerend Erfgoeddecreet.

Toetsing aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen

In de bestreden beslissing wordt de overeenstemming met de artikelen 4.11 ABR, betreffende de 'mix van woonentiteiten (groottes en/of aantal slaapkamers), 4.19 ABR, betreffende private buitenruimtes, en 4.20 ABR, betreffende natuurlijke verlichting aangetoond.

De aanvraag is enkel strijdig met artikel 2.7 ABR, dat betrekking heeft op 'uitsprongen boven de openbare weg' en als volgt luidt:

"Gebouwonderdelen mogen in principe niet uitspringen voorbij de rooilijn.

Er zijn wel enkele uitzonderingen. Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn:

> tot op een hoogte van 2,20 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen zowel constructieve als niet-constructieve elementen maximaal 10 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 2,20 meter tot 3 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 10 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 20 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> van 3 meter tot 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20 centimeter en niet-constructieve elementen maximaal 60 centimeter uitspringen voorbij de rooilijn.

> vanaf een hoogte van 4 meter boven het peil van het trottoir of van de openbare weg is de maximaal toegelaten uitsprong afhankelijk van de plaatselijke context."

Langs de Sint-Agnetestraat worden 4 luifels voorzien: boven de inkom van beide kantoorruimtes en aan de inkomhallen van de meergezinswoningen.

De luifels zijn constructieve elementen, springen 60 cm voorbij de rooilijn, en bevinden zich op een hoogte van 3,01 m en 3,16 m boven het peil van het trottoir.

De luifels voldoen niet aan de bepalingen van artikel 4.11 ABR.

Het CBS heeft deze 4 luifels uit de vergunning gesloten.

In de gewijzigde projectinhoud PIV4 worden de luifels weggelaten en is er dus geen strijdigheid meer met artikel 4.11 ABR.

Toetsing aan de voorschriften van het gemeentelijk RUP 'Stedelijk wonen'

Het perceel bevindt zich in het deelgebied Gent Centrum – Coupure – Lindenlei. De bestemming is 'stedelijk woongebied' (SW5).

Ook de aanpalende stedelijke basisschool 'De Stadspoort' (met adres Coupure Rechts 54) is opgenomen in dit 'stedelijk woongebied', inclusief de parking langs de Wijngaardstraat, eigendom van Stad Gent, die deel uitmaakt van voorliggend project.

De discussiepunten met de derden betreffen de bouwhoogte en dakvorm van de nieuwbouw langs de Sint-Agnetestraat (inclusief hoekgebouw met de Lindenlei) en de aanleg van het openbaar park.

Bouwhoogte

Het verordenend stedenbouwkundig voorschrift voor SW5 luidt als volgt:

"De maximale bouwhoogte bedraagt 4 bouwlagen".

Uit de algemene stedenbouwkundige voorschriften, zoals uit de definitie van 'bouwlaag', blijkt dat indien de bouwhoogte in bouwlagen uitgedrukt wordt hiermee de kroonlijsthoogte bedoeld wordt:

“Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd. Een kelder, een ruimte onder een hellend dak, en een teruggetrokken dakverdieping worden niet meegerekend als bouwlaag. (...)”

Ook bij de toelichting van het verordenend voorschrift m.b.t. bouwhoogte staat:

“Per deelgebied wordt de bouwhoogte voorgeschreven. Dit is ook de kroonlijsthoogte. (...)”

In de algemene stedenbouwkundige voorschriften wordt uitgegaan van een maximum aantal bouwlagen van 3, zowel bij een- als meergezinswoningen, ‘behoudens andersluidende voorschriften’.

Dit laatste is het geval voor voorliggend stedelijk woongebied SW5.

Het RUP heeft dus m.a.w. reeds expliciet geoordeeld dat een kroonlijsthoogte van 4 bouwlagen toelaatbaar is langs de Sint-Agnetestraat, ook al hebben verschillende woningen langs deze straat een kroonlijsthoogte van slechts 2 of 3 bouwlagen.

De meergezinswoning aan de overzijde van de Sint-Agnetestraat, op de hoek met de Napoleon Destanbergstraat (met adres Napoleon Destanbergstraat 11), is momenteel het hoogste gebouw in het straatbeeld. Het gebouw is 4 bouwlagen hoog onder plat dak, maar heeft een kroonlijst boven de derde bouwlaag, waardoor dit gebouw het uitzicht heeft van een woning van 3 bouwlagen en een dakverdieping. De 4^e bouwlaag is een langs de Sint-Agnetestraat deels zeer licht teruggetrokken dakverdieping.

In de verordenende (algemene) voorschriften is geen hoogte vastgelegd voor de bouwlagen. In de toelichting staat wel het volgende:

“De omrekening van aantal bouwlagen naar meter uitgaande van een gemiddelde bouwhoogte van ca. 3 m per bouwlaag (voor woongebouwen) is dan nuttig.

Voor bouwlagen met een andere functie (bv. detailhandel of kantoren) kan wel een grotere hoogte per bouwlaag worden toegestaan.”

Er wordt langsheen de Sint-Agnetestraat een kroonlijsthoogte gevraagd van ca. 15,18 m voor het hoekgebouw en ca. 14,80 m voor het langsgebouw (verschil bovenkant kroonlijst/gevelopstand t.o.v. de gelijkvloerse pas), of dus gemiddeld ca. 3,75 m per bouwlaag.

Dit is niet strijdig met de verordenende voorschriften, maar hoger dan in de toelichting bedoeld (uitgaande van ± 4 m voor gelijkvloers en 3 m voor de hogere verdiepingen, dus in totaal ± 13 m voor 4 bouwlagen).

In diverse beroepschriften wordt, voor wat het toegestane aantal bouwlagen betreft, verwezen naar de linkerkolom van het voorschrift, met daarin de niet verordenende ‘ruimtelijke opties’, die als volgt luiden:

“De huidige bouwhoogte in de omgeving dient als referentie. Om een herbruik van de bestaande gebouwen mogelijk te maken worden diverse woningtypes met een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen toegelaten.”

De linkerkolom hoort een toelichting en/of verduidelijking te zijn bij het verordenend voorschrift in de rechterkolom, maar is dat hier geenszins.

Geen enkele van de bestaande gebouwen, behorend tot het in het RUP aangeduide ‘stedelijk woongebied’ (dus inclusief de gedeelten niet behorend tot voorliggend perceel), heeft een kroonlijst van 4 bouwlagen of komt na verbouwing/hergebruik in aanmerking om dergelijke kroonlijst te hebben.

Een bindend voorschrift dat duidelijk is heeft voorrang op een niet bindende ‘ruimtelijke optie’. Het aantal bouwlagen is in overeenstemming met de voorschriften van het RUP, ook al wordt hier een nieuwbouw gerealiseerd die aanzienlijk (1 à 2 bouwlagen) hoger is dan de andere gebouwen in de onmiddellijke omgeving langs de Sint-Agnetestraat.

Dakvorm - dakverdiepen

Volgend voorschrift is geldig:

“Verschillende dakvormen zijn toegelaten, maar moeten rekening houden met de omgevingskenmerken, in het bijzonder de dakvorm van het gebouw/de gebouwen waartegen aangebouwd wordt.

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te berekenen. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten.

Beperkte afwijkingen van de dakhelling zijn toegelaten om andere vormen van 'hellende daken' toe te laten.

Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met een plat dak. Een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen. Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximum hoogte van 3 m. Er is maar één functionele bouwlaag toegelaten in een teruggetrokken dakverdiep."

Het nieuwbouwvolume op de hoek van de Lindenlei en de Sint-Agnetestraat heeft een afgeplat zadeldak, met een dakvolume dat zich integraal binnen de 50°-lijn t.o.v. de gevels bevindt. In het dakvolume wordt 1 functionele bouwlaag voorzien. De dakvorm leest vanop de begane grond als een schilddak, waardoor deze aansluit bij de schilddaken van het beschermd monument waar tegenaan wordt gebouwd. Er kan worden gesteld dat de dakvorm rekening houdt met de omgevingskenmerken, en dus in overeenstemming is met de voorschriften. Vanuit de Sint-Agnetestraat (begane grond) zal de dakverdieping trouwens niet zichtbaar zijn.

Het nieuwbouwvolume verderop langs de Sint-Agnetestraat wordt voorzien van een mansardedak met dakkapel (bijna even breed als de gevel) langs de achterzijde.

In het dakvolume wordt 1 functionele bouwlaag voorzien.

Langs de straatzijde heeft het onderste/steilste deel een helling van 50° (zie snede A-A' nieuwbouw) en blijft de dakhelling dus binnen de 50°-lijn t.o.v. de gevels zoals toegelaten in de voorschriften.

Aan de kopse kanten bedraagt de maximale hellingsgraad meer dan 50° (in casu 80°, zie snede D-D' nieuwbouw), doch op de kopse gevels kan een volwaardige topgevel toegestaan worden (zoals bij een al dan niet afgeknot zadeldak), de afschuining naar 80° is dus gunstig voor de omwonenden.

Aan de achterzijde heeft het onderste/steilste deel terug een helling van 50°, maar is er een dakuitbouw van maar liefst 28,8 m breed tot in het vlak van de achtergevel. Achteraan heeft het dak zo goed als 5 volwaardige bouwlagen.

In de voorschriften is niets bepaald over dakuitbouwen. Of deze dakuitbouw al dan niet kan toegelaten worden dient beoordeeld bij de goede ruimtelijke ordening.

De rechts langs de Sint-Agnetestraat aanpalende woningen hebben een gabariet van 2 bouwlagen onder zadeldak.

Voorliggende nieuwbouw heeft een kroonlijsthoogte die 2 bouwlagen hoger is, het heeft weinig zin te eisen dat deze nieuwbouw ook een zadeldak moet hebben, dit zou het bouwvolume alleen nog maar doen toenemen, zowel naar de zijkanten toe als naar nokhoogte toe.

Op de hoek van de Sint-Agnetestraat met de Wijngaardstraat (= op ca. 30 m van het bouwperceel, zelfde zijde van de straat) staat een woning met een mansardedak, deze dakvorm is dus niet vreemd in het straatbeeld van de Sint-Agnetestraat.

Het CBS concludeert in de bestreden beslissing dat de dakvorm in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP.

Deze conclusie kan bijgetreden worden.

Publiek groen

Het verordenend voorschrift luidt als volgt:

"Indien in een deelgebied de verplichting wordt opgelegd om publiek groen aan te leggen, moet dit nieuwe publiek groen maximaal geclusterd worden, en zoveel mogelijk aansluiten bij reeds bestaande groenzones. (...)."

In de toelichting staat het volgende:

"Bij nieuwe ontwikkelingen geldt een groennorm van 20 m² bijkomend publiek groen per woning. Deze groennorm wordt enkel opgelegd in de grotere deelgebieden waar relatief veel bijkomende woningen mogelijk zijn. (...)."

Met publiek groen (zie hoger bij definities) wordt openbaar en recreatief groen bedoeld. Belangrijk is dat men bij de aanleg van publiek groen de groenzones zo veel mogelijk clustert in grotere gehelen om versnippering te vermijden. (...).

Het project voorziet de aanleg van een openbaar park, dat zich deels bevindt op een perceel van de stad Gent (voormelde buutparking) en deels op het private perceel. De bouwheer engageert zich ertoe om het volledige openbare park aan te leggen en vervolgens het gedeelte private perceel kosteloos over te dragen aan de stad Gent.

Gezien het project 39 appartementen voorziet, wordt er in de ruimtelijke opties een wens geuit om minstens 780 m² nieuwe openbare groenmassa te realiseren.

Het te realiseren park beslaat volgens de verklarende nota bij de aanvraag een oppervlakte van 1.438 m², exclusief wadi's.

Volgens eigen grafische meting is het park ca. 2.100 m² groot, inclusief wadi's, exclusief het nieuwe groen behorend tot de te verbreden Sint-Agnetestraat, die wordt verbreed en opnieuw aangelegd volgens een woonerf.

Het aan te leggen park voldoet dus aan de voorschriften van het RUP.

Er wordt opgemerkt dat de buutparking, eigendom van Stad Gent, een oppervlakte heeft van 854 m².

Het gedeelte van het openbaar park dat op het eigen terrein aangelegd wordt is dus ca. 2.100 m² - 854 m² = 1.246 m² groot.

Een gedeelte hiervan wordt ingenomen door het aan te leggen fiets- en wandelpad doorheen het park.

Zonder dit fiets- en wandelpad is de oppervlakte van het aan te leggen park op eigen privaat perceel nog steeds ± 1.084 m² groot (loten 2 en 3 op het opmetingsplan van Landmeter-Expert Kevin De Guchtenaere, deel uitmakend van het gemeenteraadsbesluit betreffende de zaak der wegen).

Het gedeelte openbaar park aan te leggen op eigen terrein is dus m.a.w. voldoende groot om te voldoen aan de in het RUP opgelegde norm van 20 m² per woonentiteit, in casu 780 m².

Zaak der wegen

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

De gemeenteraad heeft in zitting van 25 november 2024 de zaak der wegen (het rooilijnplan met inbegrip van de kosteloze grondafstand) goedgekeurd.

Goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

- " 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*
- 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:*
 - a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;*
 - b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*

- 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;
- 3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Programma

Het project omvat 39 appartementen, waarvan 15 appartementen in de bestaande gebouwen en 24 appartementen in de nieuwbouwgedeelten langs de Sint-Agnetestraat. Er wordt voorzien in een evenwichtige mix tussen groottes en aantal slaapkamers, zoals voorgeschreven in artikel 4.11 ABR: er zijn 8 appartementen met 1 slaapkamer, 22 appartementen met 2 slaapkamers en 9 appartementen met 3 slaapkamers. Alle appartementen ontvangen voldoende daglicht, hebben een private buitenruimte, ..., kortom, zij hebben voldoende woonkwaliteit.

Voorts worden 10 individuele kantoorruimtes voorzien met oppervlaktes variërend tussen 96 m² en 332 m² (totale oppervlakte 1.847 m²), een kunstgalerij van 125 m² (te beschouwen als detailhandel, zodat er ook kunstwerken kunnen worden verkocht) en 2 horecazaken van resp. 331 m² en 158 m², beide beschikkend op een terraszone op eigen perceel. De nieuwbouw omvat op het gelijkvloers 2 kantoren en 1 horecaruimte, de bestaande gebouwen omvatten 8 kantoren, 1 horecazaak en de galerij.

Volgens de Visienota Detailhandel en Horeca bevindt het perceel zich in buurtwinkelgebied: dit zijn gebieden waar wonen dominant is en enkel buurtwinkels zijn toegelaten (maximaal 600 m² groot, met uitzondering voor de categorie voeding). De aanvraag is in overeenstemming met de doelstellingen van deze visienota.

In het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' van 22 augustus 2019, gebaseerd op de theoretische principes uit de structuurvisie Ruimte voor Gent, wordt voor de binnenstad een verweving van functies gevraagd, met aandacht voor 'kwetsbare stedelijke functies', waaronder 'kantoren en bedrijvigheid'. De gevraagde functies passen in een binnenstedelijke context, zorgen voor een gewenste verweving van functies en voor levendigheid op deze site.

Verbouwing bestaande gebouwen

De bestaande gebouwen zijn beschermd als monument.

Aan deze aanvraag gingen vooronderzoeken vooraf om de erfgoedwaarden en hun schadebeeld in kaart te brengen. De waardebeoordeling van alle erfgoedelementen, hun schadebeeld en de restauratievisie per onderdeel komt uitgebreid aan bod in de toegevoegde erfgoednota.

Omtrent de verbouwing van deze gebouwen had veelvuldig vooroverleg plaats met het Agentschap Onroerend Erfgoed, de stedelijke dienst Monumentenzorg en het Team stadsbouwmeester, die het project heeft voorgelegd aan de Kwaliteitskamer ter advisering.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed verleende zowel in eerste aanleg als in fase van beroep een voorwaardelijk gunstig advies, behalve voor wat betreft de restauratieve werken aan exterieur en interieur en de inbreng van technieken in de beschermde volumes, daar hiervoor nog aanvullende gegevens moeten overgemaakt worden aan het Agentschap. Het Team stadsbouwmeester verleende een gunstig advies (zie bestreden beslissing). Op basis van het advies van haar dienst Monumentenzorg verleende het CBS een voorwaardelijk gunstig advies onder voorwaarden.

Deze adviezen en de voorwaarden erin gesteld kunnen bijgetreden worden.

Inplanting nieuwbouwwolumes en buurtpark

Vanuit de voorschriften van het RUP 'Stedelijk Wonen' wordt een openbaar park (publiek groen) gevraagd van minimum 780 m² groot (20 m² per te realiseren woonentiteit).

In het ontwerp wordt ervoor gekozen dit openbaar park deels te voorzien op voormelde buurtparking van Stad Gent, en deels op de aansluitende zone achter de als monument beschermde gebouwen, zodanig dat de inmiddels vrijgemaakte zone langs de Sint-Agnetestraat volledig voor bebouwing kan aangewend worden, op een ± 10 m brede doorsteek na.

Het openbaar park komt quasi volledig in een binnengebied te liggen, op ca. 60 m afstand van de Lindenlei.

In diverse beroepschriften wordt verwezen naar de structuurvisie 'Ruimte voor Gent', die door de Gentse gemeenteraad op 22 mei 2018 definitief vastgesteld werd, door de deputatie van Oost-Vlaanderen goedgekeurd werd op 26 juli 2018 en officieel van kracht is sinds 22 augustus 2018.

Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke ambities uit tot 2030 én daarna.

Het beschrijft ruimtelijke strategieën om in de toekomst op een slimme manier te groeien door de beperkte ruimte op een efficiënte en kwalitatieve wijze in te vullen.

Gent bevat 8 groenklimateassen. Zij hebben een belangrijke sleutelfunctie in de groei naar een klimaatrobuuste stad en een robuust ecosysteem met meer groen en natuur, naar bicycle urbanism, naar een sterke landschappelijke beleving van de stad,

Inzake groenklimateassen stelt Ruimte voor Gent het volgende (p. 134):

"De ontwikkeling van de groenklimateassen blijft een prioriteit, vanuit recreatief, natuurlijk, ecologisch, landschappelijk en klimatologisch oogpunt. Dit betekent dat we elke kans aangrijpen om deze 'groene kralensnoeren' te versterken en op zoek te gaan naar mogelijke instrumenten om (op langere termijn) de samenhang van het groene netwerk te vergroten en de groenklimateassen voldoende robuust op te bouwen."

De Lindenlei maakt deel uit van een groenklimateas.

In de ontwerprichtlijnen van de Stad Gent voor de schoolsite Lindenlei, welke beoogt een toepassing te zijn van de visienota/structuurvisie van de stad, wordt o.a. het volgende vermeld:

"De groenklimateassen zijn belangrijke schakels in de ruimtelijke structuur van Gent. Bij bouwblokken langs de groenklimateas moet onderzocht worden of de groenklimateas kan versterkt worden door de schil achteruit te trekken of door de groenklimateas te verbinden met het groene binnengebied.

Extra openbaar groen dient te worden voorzien op de hoek van de Lindenlei en de Sint-Agnetestraat, als een lokale verbreding van de groenas. Hierdoor wordt de achterliggende wijk op de groenas betrokken. Hiervoor wordt de volledige breedte tussen de Sint-Agnetestraat en het waardevol beschermd gebouw ingenomen als openbare groenzone. Dit staat los van het nieuwe programma, maar mag natuurlijk aangewend worden om te voldoen aan de groennorm (bv. in geval een woonfunctie op de site voorzien wordt: 20 m² per woonentiteit)."

In voorliggend ontwerp werd de ontwerprichtlijn om openbaar groen te voorzien op de hoek van de Lindenlei en de Sint-Agnetestraat niet gevolgd, er wordt een gebouw met 2 ondergrondse bouwlagen, 4 bovengrondse bouwlagen onder de kroonlijst en een dakverdieping op deze hoek ingericht.

Inzake het openbaar groen vermeldt de verklarende nota het volgende:

"Er wordt voorgesteld om de huidige tijdelijke openbare parking in het westen (deel van perceel F 0682/S, volle eigendom van stad Gent) mee te transformeren als onderdeel van een groter buurtpark. Door deze huidige parking mee te nemen in het projectgebied, wordt de mogelijkheid gecreëerd om een grotere groenmassa te ontwikkelen en een robuuste toevoeging aan de groene klimateas. De ecologische corridors lopende van de Leie naar het hart van de wijk monden uit in een klimateasresistente groene long. De uitbreiding van het park over het deel van perceel F 0682/S wordt meegenomen in de huidige aanvraag voor omgevingsvergunning."

In haar advies van 3 april 2025 aan de deputatie stelt het CBS hierover het volgende:

"De Lindenlei en aanpalende projecten maken inderdaad deel uit van het groen binnenstedelijk netwerk van het groenklimateassensysteem. Op iedere plek van dit systeem wordt er bekeken hoe op maat de

groenklimaatas verder uitgebouwd kan worden. Omwille van de historische bebouwing die behouden blijft en de toegankelijkheid van de ondergrondse parking van op de Lindenlei, zijn de Stad Gent en de private partner overeen gekomen om een woongroenzone te ontwikkelen achter de gebouwen en die visueel, ecologisch en functioneel te verbinden door een bredere groene Sint-Agnetestraat. Hiervoor wordt De Sint Agnetestraat verbreed (nieuw rooilijnplan) en zal een parking van de Stad Gent onthard en ingericht worden door de private ontwikkelaar. Dit komt bovenop de groenlast. Door de groenlast en de vergroende parking te realiseren als één woongroenzone wordt kwalitatiever groen ontwikkeld dan wanneer men groen langsheen de Lindelei zou realiseren. Een groenzone langs de Lindelei zou zeer sterk versnipperd zijn omwille van verschillende padeninfrastructuren. Het huidige scenario is een kwaliteitsvoller alternatief dan een groenzone langsheen de Lindelei, waarbij woonontwikkeling en kwalitatieve vergroening gecombineerd worden.

...

Er worden in Ruimte voor Gent geen specifieke richtlijnen opgenomen voor de Sint-Agnetestraat. Op iedere plek langs een groenklimaatas wordt de groenklimaatas op maat uitgebouwd, waarbij gezocht wordt naar een optimale combinatie van ontwikkelingsmogelijkheden en de realisatie van bijkomend groen. Bij de opmaak van het huidige plan is dit gebeurd. Stad Gent kan dan ook akkoord gaan met de uitbouw van de groenklimaatas op deze manier. We bevinden ons in de binnenstad, de ruimte is er beperkt. De verbreding van de Sint-Agnetestraat (ten koste van private eigendom) en de realisatie van een aantal bomen en plantvakken als groene doorsteek is beperkt, maar zeker een meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie, en binnen de context van de binnenstad voldoende om als groene doorsteek naar de woongroenzone te fungeren als onderdeel van de groenklimaatas. Het is uiteraard de bedoeling om, waar de ruimte beschikbaar is zoals in de woongroenzone, met bomen van eerste grootteorde te werken. Er wordt gestreefd naar een menging van soorten en groevormen, er worden ook bomen van 2^{de} grootteorde voorzien. De intekening van de boomkruinen op de ontwerpplannen suggereren deze variatie. In de fase van het technisch dossier wordt de exacte soortenkeuze vastgelegd, rekening houdend met de principes van menging en maximaal gebruik van inheemse soorten."

In enkele bezwaar- en beroepschriften wordt verkeerdelijk vertrokken van het standpunt dat de structuurvisie 'Ruimte voor Gent' expliciet voorschrijft dat een openbaar park moet aangelegd worden op de hoek van de Lindenlei en de Sint-Agnetestraat. Dit blijkt enkel opgenomen in de ontwerprichtlijnen van de Stad Gent voor de schoolsite Lindenlei. Deze ontwerprichtlijnen zijn op stedenbouwkundig vlak – en zeker in fase van beroep – niet bindend bij de beoordeling aan de goede ruimtelijke ordening.

Door de parking van de aanpalende school (tevens buurtparking) bij het project te voegen en deze te ontharden wordt een openbaar groenpark van ± 2.100 m² gerealiseerd, en dit op ± 60 m afstand van de Lindenlei.

Door de Sint-Agnetestraat aanzienlijk te verbreden wordt ook hier nieuw openbaar groen (waaronder 3 hoogstammige bomen) voorzien.

Er wordt dus meer kwalitatief groen voorzien dan vereist in de voorschriften van het RUP, maar wel ten koste van een parking horend bij de aanpalende school, tevens in gebruik als buurtparking.

Door het 'verschuiven' van het openbaar park richting en inclusief deze buurtparking kunnen niet één, maar twee nieuwe meergezinswoningen opgetrokken worden langsheen de Sint-Agnetestraat, waardoor meer appartementen, kantoren, ..., kunnen gerealiseerd worden. Dit is een aanzienlijk voordeel voor de projectontwikkelaar, maar vormt stedenbouwkundig geen weigeringsgrond.

Puur stedenbouwkundig is het ontwerp inzake inplanting van de openbare groenzone en de nieuwe meergezinswoningen aanvaardbaar i.f.v. de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

Bouwwolume nieuwe meergezinswoningen

Zoals reeds uiteengezet in de juridische toets, laten de bindende voorschriften van het RUP 'Stedelijk Wonen' een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen toe, zonder daarbij een hoogte per bouwlaag te bepalen. In het dakvolume kan bijkomend één functionele bouwlaag worden voorzien.

De voorschriften van een goedgekeurd RUP worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven (zie hoger artikel 4.3.1, §2 VCRO).

Het ontwerp voorziet voor de nieuwe meergezinswoningen in een aantal bouwlagen dat in overeenstemming is met deze voorschriften.

Het CBS stelt in de bestreden beslissing:

“In de omgeving bevinden zich nog bestaande en/of recent vergunde panden met minstens 3 of 4 bouwlagen met gelijkaardige kroonlijsthoogtes. Er kan geconcludeerd worden dat de voorgestelde hoogtes passen binnen het straatbeeld.”

De meeste gebouwen in de omgeving hebben een kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen, vaak gaat het om herenhuizen met hoge bouwlagen en een deels boven het trottoir uitstekende kelderverdieping.

Ca. 50 m naar rechts langs de Lindenlei staan panden met een kroonlijsthoogte van 4 bouwlagen (Lindenlei 10 -11, 9, en 5-5B), welke qua kroonlijsthoogte aansluiten op de kroonlijst van het herenhuis Lindenlei 6-8 (met kroonlijsthoogte 3 bouwlagen). De dichterbij gelegen woningen Lindenlei 17 en 12-14 hebben eveneens 3 bouwlagen onder de kroonlijst, maar hebben toch een kroonlijsthoogte die aanzienlijk hoger is dan deze van voormelde panden met 4 bouwlagen.

Op de hoek met de straat ‘Pekelharing’ (= ca. 80 m naar rechts langs de Lindenlei) staat aan de dichtste zijde een hoekwoning van 5 bouwlagen met plat dak, aan de andere zijde een hoekwoning van 4 bouwlagen met plat dak.

Op het gevelplan BA_nieuwbouw_G_N_O.pdf kan men zien dat de gevraagde kroonlijst- en nokhoogte van het nieuwe hoekgebouw ca. gelijk is met deze van de woning Lindenlei 17, die op ca. 15 m afstand van het bouwperceel staat. De woning Lindenlei 17 is qua hoogte representatief voor de bestaande bebouwing langs de Lindenlei tussen de Sint-Agnetestraat en de Pekelharing.

Het nieuwe hoekgebouw is m.a.w. qua bouwhoogte passend in het straatbeeld van de Lindenlei.

Langs de Sint-Agnetestraat is de hoogste woning deze op de hoek met de Napoleon Destanbergstraat, welke 4 bouwlagen onder plat dak hoog is.

Volgens de snede A-A’ (plan BA_nieuwbouw_SN_AA’.pdf) heeft het plat dak van dit hoekgebouw als hoogtepeil +22,45 m. Deze doorsnede tekent het hoekgebouw met een bovenste bouwlaag die ca. 1,6 m teruggetrokken is t.o.v. het voorgevelvlak, maar dit klopt niet met de werkelijkheid, de bovenste bouwlaag is hooguit enkele decimeter teruggetrokken. Volgens addendum dd. 26 februari 2025 van mr. Griet Cnudde, op het Omgevingsloket geplaatst op 4 maart 2025, is het peil +22,45 m van het hoekgebouw niet correct en moet dit +21,45 m zijn.

In de gewijzigde projectinhoud PIV4 wordt dit hoogtepeil gecorrigeerd naar +21,49 m. Ook in dit geval zijn de hier gevraagde bouwlagen ca. even hoog als van het gebouw aan de overzijde: de vloerpas van de dakverdieping (5^e bovengrondse bouwlaag) heeft peil +21,39 m, zijne 10 cm lager dan het plat dak van het hoekgebouw Napoleon Destanbergstraat 11 aan de overzijde.

De hoogte van de bouwlagen kan aanvaard worden.

In de voorschriften van het RUP wordt geen maximum toegelaten bouwdiepte vastgelegd, noch van het gelijkvloers, noch van de bovenverdiepingen. De inrichtingsvoorschriften van het RUP zijn bewust beperkt gehouden zodat de wenselijke goede ruimtelijke ordening site per site nog verder kan worden ingevuld. In voorliggend project werd met een inrichtingsstudie gewerkt om een degelijke inpassing van het project in de omgeving te kunnen analyseren. In een project dat wordt ingepast in een gesloten bebouwingsverband is het van groot belang voor de inpassing van het bouwvolume om de bouwdiepte op de verdiepingen in te perken en af te stemmen op de omliggende bouwdieptes. Voor dergelijke projecten in een gesloten bebouwingsverband wordt een maximale bouwdiepte van 12 m met uitzonderlijk een bouwdiepte van 15 m als vuistregel aangenomen. In tegenstelling tot een volume dat wordt ingepast in een gesloten bebouwingsverband worden de geplande

nieuwbouvvolumes in voorliggend project niet aangebouwd, maar betreffen dit losstaande volumes ten opzichte van het omliggende stedelijke weefsel. Zo wordt er een afstand van 10,06 m gehouden tussen de nieuwbouw langs de Sint-Agnetestraat en de meer noordelijk gelegen bestaande bebouwing langs deze zelfde straat. Met een dergelijke afstand kan niet gesproken worden van een gesloten bebouwing en vervalt het gebruik van een dergelijke vuistregel. In dergelijke projecten is een afweging vereist tussen de afstand tot bestaande bebouwing en het geplande bouwvolume. Een afstand van 10,06 m staat in verhouding tot het geplande bouwvolume, inclusief de bouwdiepte van 16,9 m. Een dergelijke bouwdiepte is niet atypisch is een project met volumes die los staan van het omringende bebouwde stadswefsel.

De geplande bouwdiepte heeft bovendien geen impact op de Sint-Agnetestraat zelf en de bebouwingen aan de overzijde van deze straat. De zichtbaarheid van de voorziene bouwdiepte bevindt zich immers aan de westelijke en noordelijke zijde van de nieuwbouw. De afstand tussen het nieuwe bouwvolume en de gevel van het beschermd gebouw bedraagt 21,2 m. Ook ten opzichte van het beschermd gebouw valt deze bouwdiepte te verantwoorden. Dit is in stedelijke context een comfortabele afstand, zonder dat het gevoel van binnenplein verloren gaat. Deze afstand tussen beide volumes volstaat om de inkijk tussen beide gebouwen voldoende in te perken.

Daarnaast heeft de voorziene bouwdiepte geen negatieve impact op de woonkwaliteit in het nieuwbouwvolume zelf. De in de nieuwbouw voorziene appartementen zijn allemaal doorzon-appartementen, met in de kern circulatie, bergingen en badkamers, zodat ook de natuurlijke verlichting van de leefruimtes door de voorziene bouwdiepte niet in het gedrang komt. De terrassen bij elk appartement zitten bovendien vervat in deze bouwdiepte van 16,9 m, zodat de bouwdiepte van de eigenlijke binnenruimtes nog beperkter is.

Omwille van bovenstaande motivatie kunnen de geplande bouwvolumes vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

Wijzigingen ingevolge PIV5

Inzake het bouwvolume worden volgende wijzigingen aangebracht in PIV5:

- De kroonlijsthoogte en de nokhoogte van het lineair gebouw langs de Sint-Agnetestraat worden respectievelijk 23 cm en 28 cm verlaagd t.o.v. de oorspronkelijke aanvraag. Ook de hoogtes en breedtes van de schoorstenen van beide gebouwen worden verlaagd of geschrapt.
De kroonlijsthoogte bedraagt daarmee 15,00 m voor het volume aan de Lindenlei, en 14,71 m voor het volume aan de Sint-Agnetestraat.
- De dakuitbouw wordt aangepast t.o.v. de oorspronkelijke plannen: de lange dakuitbouw wordt opgesplitst in 2 delen, die bovendien ook 60 cm verder van de zijgevels worden geplaatst.
In PIV4 is de dakuitbouw 28,80 m breed.
In PIV5 bestaat de dakuitbouw uit 2 gedeelten van elk 12,6 m breed (= samen 25,2 m breed), met een tussenafstand van 2,4 m.

De wijzigingen aan de achterste dakuitbouw worden positief beoordeeld, het bezwaar dat deze uitbouw aan de achterzijde het uitzicht van een volwaardige bouwlaag heeft komt te vervallen.

Het verlagen van het gebouw met 23 à 28 cm is positief en draagt bij aan een verbeterde inpassing van het bouwvolume in de Sint-Agnetestraat.

Natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

Biologische waarderingskaart

De bouwplaats wordt volgens de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Dit komt overeen met de ter plaatse vastgestelde bevindingen waarbij geen bijzondere biologische waarden werden waargenomen binnen de bouwzone. Het betreft een bouwplaats zonder bijzondere natuurwaarden. Gelet op de ligging van de bouwplaats nauw aansluitend en binnen een gevormde site en de aard en omvang van de werken dient besloten dat geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is.

Wat betreft indirecte effecten worden volgens de biologische waarderingskaart in de omgeving van het project biologische waarden waargenomen binnen de invloedstraal van de bemaling. Het betreft de Leie en de Coupure, die als biologisch waardevol worden gekarteerd, de muurvegetatie op de kademuur van de Coupure, die als biologisch zeer waardevol wordt gekarteerd, en het park in het oosten dat als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen wordt gekarteerd. Via de ecotoopkwetsbaarheid kan worden nagegaan of deze habitats kwetsbaar zijn voor verdroging. Uit de ecotoopkwetsbaarheidskaart 2023 blijkt dat deze zones weinig kwetsbaar zijn voor verdroging. De Leie en de Coupure betreffen bovendien kunstmatige waterlopen, waarbij minimum- en maximumpeilen via stuwen worden gehandhaafd door de Vlaamse Waterweg, waardoor er weinig effecten door de bemaling op deze waterlopen wordt verwacht. Er kan redelijkerwijze vermoed worden dat onderhavige aanvraag geen waardevolle natuurelementen in de onmiddellijke omgeving zal vernietigen of ernstig zal beschadigen.

In de beroepsschriften wordt aangehaald dat onvoldoende wordt gemotiveerd waarom de naastgelegen gekanaliseerde waterlopen Leie en Coupure, die als biologisch waardevol gebied worden beschouwd en binnen de invloedstraal van de bemaling liggen, weinig impact zullen ondervinden van de bemalingswerken. De effecten op het vlak van grondwaterpeilveranderingen, stroming, waterkwaliteit en ecologisch functioneren van de waterlopen is niet onderzocht. Ook de impact van de waterremmende wand op de biodiversiteit en de waterkwaliteit van de Leie en de Coupure is onvoldoende onderzocht. VMM dienst grondwater weerlegt dit argument in haar advies in tweede aanleg als volgt:

Wegens het gebruik van waterremmende wanden zullen de effecten van de bemaling op de nabijgelegen waterlopen zeer beperkt zijn. VMM grondwateradvisering is van mening dat de invloed verwaarloosbaar zal zijn. Verder geeft men zelf aan dat de Leie en de Coupure gekanaliseerd zijn, waardoor een direct contact tussen de waterloop en het grondwater verder beperkt wordt. Wat betreft de lozing in oppervlaktewater wordt verwezen naar het advies van de entiteit binnen VMM bevoegd voor afvalwateradvisering.

De redenering van VMM wordt bijgetreden. Gezien er tijdens de uitvoering van de bemaling gebruik zal worden gemaakt van waterremmende wanden en er steeds voldaan dient te worden aan de geldende lozingsnormen, die door de VMM aanvaardbaar worden geacht, zal de tijdelijke impact van de bemaling en de lozing van het bemalingswater op de Leie en de Coupure verwaarloosbaar zijn.

Binnen de invloedstraal van de bemaling bevinden zich op openbaar en privaat domein verschillende hoogstambomen. Het is aangewezen om de impact van de bemaling op de bomen binnen de invloedstraal van de bemaling te laten onderzoeken d.m.v. een bomeneffectanalyse voor grondwaterverlaging (BEA) door een European Tree Worker (ETW).

Volgende bijzondere milieuvoorwaarden dienen daarom opgenomen te worden:

- Voor het aanwezige bomenbestand in en rondom de werfzone dient een ETW'er te worden aangesteld om, binnen de invloedstraal van de bemaling, een onderzoek uit te voeren naar de mogelijke impact van de bemaling op de bomen van 1 m omtrek (op 1 m hoogte). Hiervoor dient een inventarisatie te gebeuren van de relevante, waardevolle bomen dewelke mogelijks schade kunnen ondervinden van de grondwaterverlaging. Indien nodig, dient een boombeschermingsplan met milderende maatregelen opgesteld te worden, inclusief monitoring en bevoeiing waar nodig. Een afschrift van de BEA dient voor de opstart van de bemaling aan de milieudienst te worden bezorgd.
- Indien bevoeiing aangewezen is, dient het bevoeiingswater te voldoen aan de normen voor het retourneren van het bemalingswater.

Impact op SBZ en VEN-gebieden

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. 3,9 km ten westen van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied BE2300006: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'. Overeenkomstig de afbakening van de VEN-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 2,5 km van het VEN-gebied 'De Vallei van de Benedenleie (213).'

Effect van de bronbemaling (droogte)

Een wijziging in de grondwatertoevoer kan zich vertalen in een wijziging van de grondwaterstand. De vegetatie van bepaalde grondwaterafhankelijke habitattypes kan door een wijziging in de grondwaterstand worden aangetast. Wanneer de grondwaterstand daalt spreekt men van verdroging.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een bemaling i.k.v. de aanleg van ondergrondse constructies. Het betreft een tijdelijke activiteit.

De voortoets, om het effect van deze grondwaterverlaging op de beschermde gebieden te onderzoeken, werd in de bemalingsnota opgenomen. Hieruit blijkt dat er zich geen SBZ of VEN-gebieden binnen de contouren van de invloedstraal bevinden. De bemaling houdt bijgevolg geen risico op betekenisvolle aantasting (door verdroging) van de natuurlijke kenmerken van de speciale beschermingszone in. Dit effect moet dus niet verder begroot worden in een meer uitgewerkte passende beoordeling.

Effect van de lozing

Via de voortoets wordt nagegaan of de lozing op een waterloop stroomafwaarts terecht kan komen in een habitatrichtlijngebied, VEN- of IVON-gebied of een speciale beschermingszone. Er dient daarbij ook gelet te worden op aanwezige of tot doel gestelde habitattypes, overstromingsgebieden of tot doel gestelde/aanwezige Europees beschermde soorten.

Voor lozingen van afvalwater op oppervlaktewater (en waterlopen) waarbij stroomafwaarts speciale beschermingszones aanwezig zijn, dient een passende beoordeling aan de aanvraag te worden toegevoegd of een verscherpte natuurtoets indien de waterloop stroomafwaarts door een VEN-gebied passeert.

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

Het bemalingswater wordt geloosd op oppervlaktewater. Er werd geen voortoets, waarbij de aangevraagde bijzondere lozingsnorm en het dagdebiet werd ingegeven, aan het dossier

toegevoegd. In de bemalingsnota wordt er bij het luik 'Habitatrichtlijn- en Vogelrichtlijngebieden en VEN-gebieden' enkel aangegeven dat er geen aanwezig zijn. Er werd niet onderzocht of het bemalingswater stroomafwaarts in een SBZ- of VEN-gebied terechtkomt en of de lozing van het verontreinigde bemalingswater een impact op de habitats in deze gebieden kan hebben. Op die manier kan niet worden afgetoetst of eventuele instandhoudingsdoelstellingen van stroomafwaarts gelegen speciale beschermingszones in het gedrang komen en of er mogelijks vermijdbare schade optreedt aan habitats in VEN- en IVON-gebieden. De aanvraag dient op dit vlak te worden aangevuld.

Door middel van de gewijzigde projectinhoudversie PIV5 werd een voortoets aan de aanvraag toegevoegd. De voortoets toont aan dat er geen risico op betekenisvolle aantasting van de habitats binnen het Habitatrichtlijngebied mogelijk zijn.

De reikwijdte van het effect van de lozing, zoals voorgesteld in de voortoets toont verder aan dat de lozing stroomafwaarts niet door VEN-gebied passeert. Er kan bijgevolg ook worden uitgesloten dat de aanvraag onvermijdbare en onherstelbare schade zal veroorzaken aan de natuur in het VEN.

In een bezwaarschrift i.k.v. het openbaar onderzoek in tweede aanleg wordt aangegeven dat het effect van het lozen van potentieel verontreinigd bemalingswater in de Leie, waar vogelsoorten kunnen voorkomen die ook in het VEN-gebied leven, ook dient te worden onderzocht.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 10 januari 2024 over de beoordeling van schade aan de natuur in het VEN wordt aangegeven dat schade wordt beoordeeld op het niveau van het leefgebied van de soort dat voorkomt in het VEN. Dit beoordelingskader gaat er dus niet van uit dat ook schade aan leefgebied van soorten buiten het VEN dient te worden onderzocht. Het bezwaar is bijgevolg ongegrond.

Effect van de stikstofemissies (verzuring en vermesting)

Het voorliggende project heeft stikstofimpact tijdens:

- de aanlegfase ten gevolge van werfverkeer en/of stationaire bronnen;
- de exploitatiefase ten gevolge van extra transport. Er worden geen stookinstallaties voorzien voor de verwarming van de gebouwen.

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.

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

Voor de toepassing van het beoordelingskader dient het geheel van de stikstofdepositie in rekening worden gebracht.

Deze berekening werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. Volgende bronnen werden meegenomen:

- Aanlegfase: stationaire bronnen en werfverkeer;
- Exploitatiefase: wegverkeer.

De aanleg- en exploitatiefase overlappen niet in de tijd.

Voor het bepalen van de impactscore tijdens de aanlegfase werd gebruik gemaakt van de tabellen in de VITO studie 'Emissies in de aanlegfase en de minimalis-normen: een analytische benadering voor wegverkeer'. Hieruit blijkt dat de emissies in de aanlegfase nooit tot een overschrijding van de 1 % drempel zullen leiden, zeker gezien met een worst-case

scenario werd rekening gehouden, zijnde een afstand tot het SBZ van 2 km terwijl het projectgebied op 4 km ligt en de meest gevoelige habitats (KDW van 6 kg N/ha.jaar).

Ook de impactscore tijdens de exploitatiefase werd bepaald o.b.v. bovenstaande methodologie (cfr. VITO-studie) en is eveneens lager dan 1 %.

Er is geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

Bovendien veroorzaakt het project op dit vlak ook geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in VEN-gebied. Bovenstaande berekening van de impactscore gaat immers uit van een afstand van 2 km tussen het projectgebied en het SBZ, terwijl beide ca. 4 km van elkaar liggen. Het VEN-gebied is op 2 km van het projectgebied gelegen, maar de drempelwaarde van 1 % wordt op deze afstand niet overschreden zodat geen significante vermestende en verzurende deposities in het VEN-gebied worden verwacht.

Conclusie

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

Watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Voor wat betreft de IIOA heeft de vergunningsaanvraag betrekking op een lozing op de riolering en op een oppervlaktewater en op een bronbemaling. Hiervoor wordt verwezen naar de resp. milieuhygiënische aspecten.

In de gewijzigde projectinhoud PIV4 werd het rioleringsplan en de hydraulische nota aangepast. Gelet op de korte tijdsspanne tussen het indienen van deze nieuwe PIV (3 mei 2025) was het niet mogelijk om deze nieuwe stukken vóór de POVC van 13 mei 2025 opnieuw voor advies voor te leggen aan het college en De Vlaamse Waterweg. Gelet op bovenstaande beoordeling, waarin wordt aangegeven dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, zullen allicht nog bijkomende planwijzigingen nodig zijn, waardoor het niet opportuun werd geacht om nu reeds nieuwe adviezen in te winnen.

Onderstaande voorlopige beoordeling is bijgevolg nog gebaseerd op projectinhoud PIV3.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Het perceel ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Geplande toestand:

- nieuwe verharding waarbij het hemelwater naar een aanpalende onverharde strook afwatert: 371 m² (in het park);
- nieuwe verharding waarbij het hemelwater NIET naar een aanpalende onverharde strook afwatert: 2.247 m²;
- nieuwe daken: 1.565 m², waarvan 208 m² aangelegd als groendak;
- verbouwingen waarbij er aan het afvalwaterstelsel van hemel- en afvalwater wordt gewerkt: 2.403 m², waarvan 75 m² groendak;
- hemelwaterputten: 451,5 m³;
- infiltratievoorzieningen: 113,18 m³/437,3 m².

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater.

Hemelwaterputten

Volgens de hergebruikgegevens worden 39 woongelegenheden aangesloten (toilet, wasmachine, schoonmaak, tuin/terras) en worden de toiletten van de kantoren, galerij, brasserie en café aangesloten.

Het hergebruik werd als volgt berekend:

- hemelwaterput binnenplein 222 m³ - aangesloten opp. 2.217 m² hergebruik 3.075,3 l/dag;
- hemelwaterput zuidelijke tuin 7,5 m³ - aangesloten opp. 111 m² hergebruik 48,4 l/dag;
- hemelwaterput trapezium vormig 108 m³ - aangesloten opp. 756 m² hergebruik 1.359,9 l/dag;
- hemelwaterput rechthoek 114 m³ - aangesloten opp. 601 m² hergebruik 1.601,1 l/dag.

Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien, van elke aan te sluiten woongelegenheden, en naar de tuin, indien aanwezig. Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Het hemelwater dient ook hergebruikt worden voor onderhoud (kantoren, galerij, brasserie en café).

Groendaken:

De groendaken moeten zo opgebouwd worden dat zij begroeid kunnen worden met planten waarbij er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Volgens artikel 3.8 ABR volstaat een buffervolume van 35 l/m², maar ingevolge artikel 7, §6 GSVH mag de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte door 2 gedeeld worden bij groendaken met een buffervolume van minstens 50 l/m², en dit zowel naar inhoud van hemelwaterputten als infiltratievoorzieningen toe.

Infiltratievoorzieningen:

Er worden 5 infiltratievoorzieningen aangelegd:

- park wadi 1: 20 m³ en 54 m² (30 cm diep);
- park wadi 2: 6 m³ en 27 m² (30 cm diep);
- park wadi 3: 13 m³ en 54 m² (30 cm diep);
- infiltratieriool: 23,18 m³ en 77,3 m² (dieper 1,16 m);
- wadi zuidelijke tuin: 51 m³ en 225 m² (30 cm diep).

De 3 wadi's in het park worden in cascade aangelegd en lopen over naar de ondergrondse infiltratieriool. De infiltratieriool en de wadi 1-2-3 in het park liggen op terrein dat openbaar domein wordt. In het dossier werden Sirio simulaties toegevoegd waaruit blijkt dat de zuidelijke tuin wadi maar eens om de 5 jaar zou overlopen en wadi (1-2-)3 maar eens om de 10 jaar.

Volgende verhardingen/dakoppervlaktes zijn aangesloten op de infiltratievoorzieningen:

- park wadi 1: dakoppervlakte 756 m² + 601 m²+ groendak 208/2 m² + verharding 736 m²;
- park wadi 2: verharding 36 m²;
- park wadi 3: verharding 121 m² (openbaar domein);
- wadi zuidelijke tuin: groendak 38 m² + verharding 854 m² + dakoppervlakte 2.328 m²;
- infiltratieriool: verharding 500 m² (openbaar domein).

Door een groter verbruik wordt een deel in mindering gebracht en wordt er met volgende oppervlaktes verder gerekend:

- park wadi 1-2-3: 2.197 m² - 1.356,61 m² = 997,39 m²;
- wadi zuidelijke tuin: 3.220 m² - 1.676,38 m² = 1.543,61 m².

Voor de aangesloten oppervlaktes voor wadi 1-2-3 dient er volgens artikel 8 van de GSVH een infiltratievoorziening met volume 32,9 m³ en oppervlakte van 79,8 m² voorzien. De voorziene wadi's met dimensies 39 m³ en 135 m² voldoen.

Voor de aangesloten oppervlaktes voor de zuidelijke wadi in de tuin dient er volgens de GSVH een infiltratie met volume van 50,9 m³ en oppervlakte van 123,5 m² voorzien. De voorziene wadi met dimensie 51 m³ en 225 m² voldoet. Voor de dimensionering van de oppervlaktes behorende tot openbaar domein wordt er verwezen naar het advies van Farys.

In een bezwaar wordt aangehaald dat, gezien de overloop van de wadi in de zuidelijke tuin via een pomp en persleiding wordt aangesloten op de Leie, dit bij een defect aan de pomp een impact op het hele afwateringssysteem kan geven. Gezien slechts een deel van de afwaterende verharding op deze wadi wordt aangesloten (de overige verharding gaat naar de andere wadi's met overloop naar de infiltratiekoker), kan een defect op de pomp sowieso geen impact op het ganse afwateringssysteem veroorzaken. Bovendien werd een Sirio-modellering voor de zuidelijke wadi uitgevoerd, die aantoont dat de wadi over een periode van 100 jaar maar 19 keer zal overstorten naar de Leie (gelet op het voorziene hergebruik en de infiltratie en buffering van het water).

De overloop van de wadi zal dus iets minder dan eens om de 5 jaar in werking treden (0,2 % van het water wordt bijgevolg overgestort). Gelet hierop is er een heel miniem risico dat de afwatering van het projectgebied bij een defect van de pomp in het gedrang komt.

Impact op grond- en oppervlaktewaterkwaliteit

De mogelijke impact van de zinken daken op mogelijke verontreiniging van het grondwater (bij infiltratie) en het oppervlaktewater (bij overstort naar de Leie) door uitloging in het hemelwater dat erop valt, wordt in een bezwaarschrift aangehaald.

De GSVH definieert afvalwater als het water dat overeenkomstig artikel 1.1.2. van VLAREM II als afvalwater wordt beschouwd. Art. 4 van de GSVH stelt verder:

Als hemelwater door contact met delen van de verharding zo vervuild is dat het als afvalwater wordt beschouwd, vallen die delen niet onder dit besluit.

VLAREM II definieert 'afvalwater' in art. 1.1.2. als volgt:

Het verontreinigde water waarvan men zich ontdoet, zich moet ontdoen of de intentie heeft zich van te ontdoen, met uitzondering van hemelwater dat niet in aanraking is geweest met verontreinigende stoffen, en water afkomstig van een drainering.

VLAREM II stelt verder dat "hemelwater dat niet in aanraking is geweest met verontreinigende stoffen" hemelwater is dat afkomstig is van:

- 1° dakoppervlakken en parkeerplaatsen, opstijg-, start-, landingsbanen of -plaatsen en taxiwegen, omlopen voor motorvoertuigen, wandel- en fietspaden;*
- 2° andere verharde oppervlakken die niet behoren tot een ingedeelde inrichting of activiteit;*
- 3° andere verharde oppervlakken die behoren tot een ingedeelde inrichting of activiteit, als er op die oppervlakken geen verontreinigende stoffen terechtkomen ingevolge de activiteiten van die ingedeelde inrichting of activiteit.*

Gelet op deze definitie stelt de wetgeving dat er geen reden is om hemelwater, dat van de zinken daken afstroomt, als potentieel verontreinigd hemelwater (afvalwater) te beschouwen en dient dit hemelwater conform de GSVH te worden opgevangen in hemelwaterputten en maximaal te worden geïnfiltreerd. De overloop kan aangesloten worden op een oppervlaktewater.

Overstromingen:

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis.

Indien de voorwaarden uit de GSVH en het ABR correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

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

De Sint-Agnetestraat wordt heraangelegd op hetzelfde niveau als in de bestaande toestand, zodat geen sprake is van een ophoging in overstromingsgevoelig gebied noch inname van ruimte voor overstromingswater. In die zin dient geen bijkomende wateroverlast in de omgeving te worden verwacht bij hevige neerslag die aanleiding geeft tot pluviale overstromingen. Doordat maximaal wordt ingezet op infiltratie en ontharding van de site zal neerslag minder aanleiding geven tot overstromingen op en rond het projectgebied.

Met de **gewijzigde projectinhoud PIV 5** wijzigt de bebouwde oppervlakte niet waardoor er geen impact is op de watertoets.

Conclusie:

Rekening houdende met bovenstaande is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

Brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer.

In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Centrum van 18 februari 2025, met referentie: 029172-031/PV/2025, strikt worden nageleefd. De gestelde voorwaarden in het advies hebben enkel betrekking op brandtechnische maatregelen die geen invloed hebben op het stedenbouwkundig aspect van het dossier.

Bespreking bezwaren openbaar onderzoek in eerste aanleg

De bezwaren uit het openbaar onderzoek werden als volgt beoordeeld in de bestreden beslissing van 12 december 2024:

9.1. Bezwaar RUP - bouwhoogte nieuwbouw

Bezwaar

De stedenbouwkundige voorschriften voor 'SW5: Stedelijk woongebied Lindenlei' (RUP 167 – Stedelijk Wonen) stellen dat: 'De maximale bouwhoogte bedraagt 4 bouwlagen.' Niet verordenend wordt ook meegegeven dat 'De huidige bouwhoogte in de omgeving dienst als referentie.'

Sint-Agnetestraat

- De schaal van de nieuwbouw is niet in verhouding met de aanpalende panden en met de panden aan de overzijde van de Sint-Agnetestraat (2 bouwlagen + dak).*
- Op de plannen van de omgevingsaanvraag ontbreken deze gevels, waardoor de impact van het nieuwbouwwolume niet kan worden beoordeeld. Daar waar de profielen van de burens wel zijn uitgetekend, lijkt de nieuwbouw disproportioneel hoog.*
- Het project heeft in werkelijkheid 5 volwaardige extra hoge bouwlagen bovengronds en 2 zeer grote ondergrondse bouwlagen.*
- De hoogte van de nieuwbouw langs de Sint-Agnetestraat bedraagt 18,53 m en 18,16 m. Gelet op de voorschriften van 3 m per bouwlaag en een iets hogere gelijkvloers verdieping omwille van de kantoorfunctie, zou een hoogte van 15,5 m (3,5 m + 3 m + 3 m + 3 m + 3 m dak) zeker niet onrealistisch zijn. In onderhavige aanvraag komt de extra hoogte namelijk neer op visueel nog een extra bouwlaag. Dit is niet in verhouding met de omgeving en totaal onnodig.*
- De invulling van het gelijkvloers van de nieuwbouw bestaat voor de helft van de oppervlakte uit inkomhal, fietsenberging en technische ruimtes; voor deze ruimtes is geen vrije hoogte van meer dan 3,2 m nodig. Het vloerpakket tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping is te zwaar. Er zijn onvoldoende redenen om deze bouwlaag meer dan 4 m hoog te maken.*
- De gevel palend aan de Sint-Agnetestraat en de gevel palend aan de doorgang naar het park, hebben een kroonlijsthoogte van 14,8 m ten opzichte van het maaiveld: dit is twee maal de hoogte van naastliggende woning (Sint-Agnetestraat 1 – kroonlijsthoogte 7 m) en 3,2 m hoger dan de kroonlijsthoogte van het hoekgebouw met de Napoleon Destanbergstraat.*
- Bovenop de 4^{de} bouwlaag wordt er een borstwering in gevelmetselwerk voorzien, die hier niet nodig is aangezien er in de dakappartementen aan de straatzijde enkel dakramen worden voorzien vanaf 1 m boven het vloerpeil. Ook aan de westgevel is geen borstwering nodig. Het betreft dus enkel een esthetische keuze waarbij geen rekening wordt gehouden met de omliggende gebouwen en woningen.*
- De nieuwbouw is in strijd met het RUP want de bouwhoogtes van de omgeving worden niet als referentie genomen. De referentiehoogte van de gebouwen aan de overzijde van de Sint-Agnetestraat werden niet als referentie genomen waardoor het RUP wordt geschonden.*
- Een verbreding van de Sint-Agnetestraat zal deze visuele verstoring niet kunnen oplossen. Daarenboven wordt een vijfde bouwlaag door de bouwheer zelf omschreven als een 'functionele bouwlaag' want bewoonbaar, wat in strijd is met het RUP.*

Lindenlei

- De hoogte van de nieuwbouw aan de Lindenlei past niet binnen de bestaande bouwhoogtes van de gebouwen aan de Lindenlei: de oude schoolgebouwen tellen slechts 2 bouwlagen, en ook de andere bestaande woningen tellen niet meer dan 2 of 3 bouwlagen.
- De kroonlijsthoogte van het bestaande schoolgebouw bedraagt 9,35 m boven het straatpeil, terwijl de borstwering van de nieuwbouw zich 15,24 m boven het straatpeil bevindt; dit is een hoogteverschil van 5,89 m. Er kan dus worden gesteld dat de schaalgrootte van de oorspronkelijke gebouwen niet wordt gerespecteerd.
- Het bestaande RUP laat weliswaar 4 bouwlagen toe, maar het evenwichtig karakter, de ruimtelijke ordening en de bevredigende integratie met de aanpalende gebouwen aan de Lindenlei, hebben sterk te lijden onder deze ingreep.
- Een verbreding van de Sint-Agnetestraat zal deze visuele verstoring niet kunnen oplossen. Daarenboven wordt een vijfde bouwlaag door de bouwheer zelf omschreven als een 'functionele bouwlaag' want bewoonbaar, wat in strijd is met het RUP.

Bespreking

Het RUP 'Stedelijk Wonen' schrijft een maximale hoogte van 4 bouwlagen voor. Het RUP beperkt enkel het aantal bouwlagen, zonder daarbij een hoogte per bouwlaag te bepalen. De verhoogde kroonlijst vormt geen extra bouwlaag. De nieuwe gebouwen hebben 4 bouwlagen met een hellend dak waarbinnen zich één functionele bouwlaag bevindt. Het voorstel is dus niet strijdig met de voorschriften van het RUP. De bebouwing in de omgeving is variabel qua bouwhoogte en het voorstel past zich hierin in. Door het verbreden van de Sint-Agnetestraat wordt de ruimtelijke impact van die grotere bouwhoogte op de onmiddellijke omgeving wel gemilderd. Het straatbeeld aan de Lindenlei wordt bepaald door hoofdzakelijk gebouwen met 3 bouwlagen en een zadeldak, het betreft hier vooral herenhuizen met hoge bouwlagen. Aan de overzijde van Leie bevinden zich meergezinswoningen met 6 bouwlagen. De bouwhoogtes in de Sint-Agnetestraat variëren van 2 bouwlagen met een hellend dak tot 4 bouwlagen met een plat dak. Er is een beperkte ophoging van het gevelmetselwerk, die deels dienst doet als borstwering van de dakterrassen. Deze ophoging maakt deel uit van het architecturaal concept van het gebouw, dit wordt verder besproken in punt 10 'Omgevingstoets'.

9.2. Bezwaar RUP - dakvorm nieuwbouw

Bezwaar

Het RUP stelt dat:

'Verschillende dakvormen zijn toegelaten, maar moeten rekening houden met de omgevingselementen, in het bijzonder de dakvorm van het gebouw/de gebouwen waartegen aangebouwd wordt. Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten. Beperkte afwijkingen van de dakhelling zijn toegelaten om andere vormen van 'hellende daken' toe te laten.

Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met een plat dak. Een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen. Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximum hoogte van 3 m. Er is maar één functionele bouwlaag toegelaten in een teruggetrokken dakverdiep.' De nieuwbouw langs de Sint-Agnetestraat lijkt niet te voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften, namelijk:

- De 50°-regel is aan de westgevel niet toegepast, waardoor het zogezegde dakverdiep als volwaardige 5^{de} bouwlaag wordt aangevoeld.
- De dakhelling van het mansardedak aan de Sint-Agnetestraat is niet weergegeven op de snede en dus ook niet beoordeelbaar.
- Aan beide korte zijden heeft het dak een helling van 80° in plaats van de door het RUP voorgeschreven maximale helling van 50°.
- In het voorliggende ontwerp wordt er een combinatie gemaakt van een mansardedak en een teruggetrokken verdiep, aangezien de dakkapel een lengte heeft van 29,4 m en een hoogte van 3 m.

- Het ontwerp betreft een afgeplat zadeldak, en dit is geen hellend dak. Het wordt bovendien afgeplat om zo meer ruimte te winnen in de hoogte voor de realisatie van een woonlaag, wat een impact heeft op de ervaren lengte van de gevel. Dit heeft een grote impact wat betreft schaduw, lichtinval en zonlicht.

- Het dak betreft ook geen mansardedak. Een mansardedak is immers een dakvorm met naar gebroken naar buiten geknikte vlakken. De dakvorm voldoet dus niet aan het RUP.

- Op basis van de plannen van het aanvraagdossier, kan worden gesteld dat voor beide dakverdiepingen sprake is van een bouwhoogte van meer dan 3 meter: voor de nieuwbouw aan de Lindelei bedraagt de hoogte van de dakverdieping 4,36 m, voor de nieuwbouw aan de Sint-Agnetestraat bedraagt de hoogte 4,35 m.

- De afwijking schendt art. 4.4.1. VCRO

Bespreking

Nieuwbouw Lindenlei

Huidige aanvraag voorziet bovenop de kroonlijst een (afgeplat) hellend dak met een nokhoogte van 18,53 m. Het dakvolume valt volledig binnen de 50°-regel. Het RUP gaat ervan uit dat bij een afwerking met hellende daken er binnen het dak nog 1 functionele bouwlaag kan toegelaten worden; bij een hellend dak geeft het RUP geen maximale hoogte voor deze bouwlaag. De dakvorm is aanvaardbaar binnen zijn directe omgeving en vanuit de architectuur van het gebouw om volgende redenen:

- In het straatbeeld bevindt zich een variatie aan overwegend hellende daken waardoor het gevraagde dak zich inpast in de omgeving.

- Binnen het dakvolume wordt slechts één functionele bouwlaag voorzien.

- Het dak vormt een kwalitatieve bekroning van het bouwvolume.

Nieuwbouw Sint-Agnetestraat

Huidige aanvraag voorziet bovenop de kroonlijst een mansardedak met een nokhoogte van 18,30 m. Het RUP stelt dat beperkte afwijkingen van de dakhelling zijn toegelaten om andere vormen van 'hellende daken' toe te laten, en dat binnen het dak nog 1 functionele bouwlaag kan toegelaten worden; bij een hellend dak geeft het RUP geen maximale hoogte voor deze bouwlaag. De dakvorm is aanvaardbaar binnen zijn directe omgeving en vanuit de architectuur van het gebouw om volgende redenen:

- De definitie van een mansardedak luidt als volgt: 'Een mansardedak is een veelzijdig schilddak met twee hellingen aan elke zijde, waarbij de onderste helling een steilere hoek heeft dan de bovenste en vaak wordt onderbroken door dakkapellen.'

- Er kan bijgevolg worden gesteld dat de dakvorm verwijst naar een hedendaagse interpretatie van het mansardedak, een dakvorm die in de omgeving van het project op sommige plaatsen voorkomt. De gekozen dakvorm verwijst ook naar de schilddaken van de historische gebouwen.

- In het straatbeeld bevindt zich een variatie aan hellende daken waardoor het gevraagde dak zich inpast in de omgeving.

- Binnen het dakvolume wordt slechts één functionele bouwlaag voorzien.

- Het dak vormt een kwalitatieve bekroning van het bouwvolume.

Aangezien de nieuwbouw in overeenstemming is met de RUP-voorschriften, ook wat betreft de dakvorm en bouwhoogte, is toepassing van de afwijkingsbepaling uit artikel 4.4.1 van de VCRO niet nodig. Er wordt geen afwijking op het aantal bouwlagen voorzien.

9.3. Bezwaar RUP - bouwdiepte nieuwbouw

Bezwaar

De bouwdiepte van het nieuwbouw volume langs de Sint-Agnetestraat bedraagt 16,9 m. De snede bij de algemene voorschriften van het RUP vermeldt een bouwdiepte van 12 m, de voorgestelde bouwdiepte overschrijdt bijgevolg de toegestane bouwdiepte. Dit zorgt er ook voor dat het bouwvolume veel dieper komt dan het naastliggende perceel (Sint-Agnetestraat 1).

Bespreking

Het RUP legt voor de zone SW5 geen maximale bouwdiepte vast, de snede waar naar wordt verwezen hoort bij de algemene voorschriften voor daken en dakverdiepen en geeft enkel weer op welke manier een teruggetrokken bouwlaag mogelijk is en daarbinnen ook een functionele bouwlaag.

Dit voorschrift houdt geen beperking in van de bouwdiepte.

De inrichtingsvoorschriften van het RUP zijn bewust beperkt gehouden zodat de wenselijke goede ruimtelijke ordening hier site per site nog verder kan worden ingevuld. Enkel de essentiële voorschriften zijn vastgelegd, zoals bv het maximaal aantal bouwlagen in dit deelgebied. De goede ruimtelijke ordening van het bouwvolume met bijhorende bouwdiepte wordt verder besproken in punt 10 'Omgevingstoets'.

9.4. Bezwaar Algemeen bouwreglement – Natuurlijke verlichting

Bezwaar

Door de ver uitkragende terrassen is de daglichttoetreding in veel appartementen in het nieuwbouw volume ontoereikend.

Bespreking

De diepte van de terrassen van het nieuwbouw volume langs de Sint-Agnetestraat bedraagt 2,3 m. Aangezien elke leefruimte beschikt over 3 verdiepingshoge ramen met een breedte van elk 1,8 m, en de terrassen zich over de volledige breedte van de appartementen uitstrekken en zich aan de zuidkant van het gebouw bevinden, kan worden gesteld dat de leefruimtes over voldoende lichtinval zullen beschikken.

9.5. Bezwaar Impact op zon- en lichtinval

Bezwaar

Gelet op de omvang en oriëntatie, zal het volume een negatieve impact hebben op het zicht en de zon- en lichtinval van de panden aan de overzijde van de Sint-Agnetestraat en de aanpalenden ten westen van het nieuwbouw volume. De lichtinval in de woonruimtes, werkruimtes en buitenruimtes naast het gebouw en aan de overzijde van de straat zal in grote mate belemmerd worden. Dit zal een negatieve impact hebben op de woonkwaliteit. Ook het uitzicht naar de omgeving zal worden beperkt. In de aanvraag is bovendien nergens een zonne- of schaduwstudie toegevoegd die de impact van de nieuwbouw op de omgeving kan objectiveren.

De omvang en de inplanting van de nieuwbouw schendt het recht op privacy, mede door de voorziene ramen aan de westelijke gevel.

Bespreking

Het volume zal inderdaad een impact hebben op de panden aan de overzijde van de straat. Gezien de zuidelijk ligging ten opzichte van de overburen, omvat dat voornamelijk een mindering in middagzon. Dit is in een stedelijke context echter niet ongebruikelijk en kan geen claim leggen naar beperking van een gevraagd bouwvolume dat ruimtelijk inpasbaar is binnen zijn omgeving (zie punt 10 Omgevingstoets). Het ontwerp is in overeenstemming met het burgerlijk wetboek wat betreft lichten en zichten. Er kan worden gesteld dat de privacy van de aanpalenden niet in het gedrang komt.

9.6. Bezwaar Zicht op de beschermde schoolgebouwen

Bezwaar

De oorspronkelijke schoolgebouwen liggen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en hebben een hoge erfgoedwaarde. Door de nieuwbouw volumes, worden deze waardevolle gebouwen vanaf de openbare weg aan het zicht onttrokken, en wordt tevens de leesbaarheid van de site sterk aangetast: de beschermde monumenten komen niet langer tot hun recht. Door het dominante karakter van de nieuwbouw wordt een architecturale dialoog tussen de schoolgebouwen enerzijds en de voormalige katoenspinnerij op de hoek van de Sint-Agnetestraat en de Napoleon Destanbergstraat, allebei getuigen van het 19^{de} eeuwse Gent, onmogelijk.

Bespreking

Het nieuw bouwvolume werd afgestemd op de bestaande beschermde gebouwen. De hoogte van de nieuwbouw langs de Lindenlei wijkt duidelijk af van deze van de bestaande gebouwen op de

site, maar is in de algehele context en in het straatbeeld wel op maat van de omgeving ontworpen. Een verfijning van deze nieuwe architectuur in detaillering en materiaalkeuze zorgt voor een architecturale meerwaarde en harmonie met de bestaande gebouwen. Het openwerken van de linkse travee laat het nieuwe volume beter aansluiten op het beschermde monument. Er kan worden gesteld dat er een evenwichtige dialoog ontstaat tussen het beschermde monument en de architecturale uitwerking van de nieuwbouw. De afbraak van minder waardevolle bijgebouwen op de site, maakt de beschermde gebouwen beter leesbaar en zorgt ervoor dat deze beter tot hun recht komen. Er komen nieuwe publiek toegankelijke functies (kunstgalerij, horeca, kantoren, ...), het voorplein krijgt een publiek karakter, en aan de achterzijde van het de beschermde gebouwen komt een openbaar park met doorsteek. Dit zal er voor zorgen dat de beschermde gebouwen, meer dan in het verleden of vandaag de dag, beter zichtbaar en ook deels toegankelijk zullen worden voor iedereen.

9.7. Bezwaar Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent - Wonen

Bezwaar

In de ontwerprichtlijnen opgesteld door Stad Gent werd het volgende meegegeven: 'We streven hierbij naar een mix van woningtypes en woninggroottes. Bij grotere woonontwikkelingen in de kernstad en binnenstad dienen minimum ¼ grondgebonden woningen te worden voorzien. Gekeken naar de site, de beperkingen van het waardevol erfgoed en de beleidsambities van minimum ¼ grondgebonden woningen, worden de grondgebonden woningen voorzien langs de Sint-Agnetestraat.'

- De hoge en diepe meergezinswoningen staan ver af van de in de ontwerprichtlijnen voorziene eengezinswoningen langs de Sint-Agnetestraat.
- Door het vermelden van deze richtlijn, blijkt dat de gemeentelijke overheid zich wel degelijk bewust is van het kwetsbaar en delicaat karakter van een mogelijke inplanting van een nieuwbouw meergezinswoning aan de zuidkant van de Sint-Agnetestraat.
- De bouwheer blijft doelbewust onder de drempel van 50 woonentiteiten om niet te moeten voldoen aan de grondgebonden woningen.

Bespreking

De ontwerprichtlijn herneemt de richtlijnen uit de Structuurvisie. De Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent vermeldt hieromtrent het volgende: 'Bij woonontwikkelingen vanaf 50 wooneenheden in de kernstad en de binnenstad voorzien we minimum ¼ grondgebonden woningen.'

De aanvraag voorziet 39 woonentiteiten, wat een stuk onder de drempel van 50 woonentiteiten blijft. De aanvrager is niet verplicht om grondgebonden woningen te voorzien, de keuze voor een meergezinswoning langs de Sint-Agnetestraat is hier aanvaardbaar.

9.8. Bezwaar Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent - Woongroen

Bezwaar

De structuurvisie stelt dat: 'Er is nood aan bijkomende speelruimte, spelprikkels en leuke verblijfsplekken gericht op jongeren in de binnenstad. We beogen selectieve maar hoogwaardige bereikbaarheid. Bij grotere ruimtelijke (woon)projecten moet voldoende (woon)groen (minstens voor de projectbewoners) worden voorzien. In zones met een groot tekort aan recreatief groen, waar de draagkracht van de bestaande parken wordt overschreden, kunnen we beleidsmatig kiezen om meer te voorzien dan de minimale groennorm.'

- Er is op het inrichtingsplan van het publieke parkje weinig te merken van spelprikkels of leuke verblijfsplekken voor de buurt.
- De spelprikkels lijken gewrongen in het smalle deel van het park en lijken weinig geïntegreerd. Het voelt als een verplicht opgelegde bijkomstigheid die omwille van eventuele geluidshinder zo ver mogelijk van het project wordt ingeplant.
- Er is geen duidelijk zicht op eventueel meubilair in het park. De 2 grijze vlakken doen vermoeden dat er slechts 2 banken zijn voorzien. Dit beantwoordt niet aan de omschrijving van een leuke verblijfsplek en voelt niet aan als recreatief groen waar de buurt al jaren naar verlangt en uitkijkt.
- Het park bestaat uit een glooiende verdiepte zone waardoor mag gevreesd worden dat deze in periodes van neerslag als wadi zal functioneren en niet bruikbaar zal zijn als verblijfsplek.

- Het park dient voor de buurt een 3-dubbele functie te hebben: meer groen in de buurt, sociale ontmoetingsplaats voor burens in groep en informele ontmoetingen tussen burens, en de nood aan buitenruimte voor de woningen in de buurt met weinig of geen buitenruimte.

Bespreking

Het project werd grondig voorbesproken met de stadsdiensten, en algemeen kan worden gesteld dat de nieuwe openbare woongroenzone bijdraagt aan de uitbouw van de groenstructuur voor de wijk. Er worden aan het ontwerp ook bijzondere voorwaarden opgelegd, waarvan enkele een antwoord bieden op deze bezwaren:

- Het vlakke deel van de centrale groenzone moet groter gemaakt worden zodat een meervoudig recreatief gebruik mogelijk wordt. Dit kan door de zone minder diep te maken, dit wordt in samenspraak met Groendienst bekeken.

- De voorziene spelprikkels staan vrij dicht tegen de bewoning, er moet een alternatieve locatie bekeken worden.

Voorts moet voor de aanleg van het park nog een technisch dossier worden ingediend, waarbij de aanleg van het buurtpark nog verder wordt verfijnd, aangepast aan deze voorwaarden.

9.9. Bezwaar Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent - groenklimateas

Bezwaar

In 'Ruimte voor Gent' wordt de ambitie voor de realisatie van de groenklimateas hernomen: 'Om het GKA-effect tot bij zoveel mogelijk mensen te brengen, kunnen zijtakken ingezet worden. Daarbij moet de heraanleg van het openbaar domein de nodige fysieke verbinding voorzien om de groene klimaatdoelstelling visueel te maken. Zo kunnen verderop gelegen plekken en projecten binnen een gelijkwaardige GKA de reikwijdte ervan vergroten.' In de ontwerprichtlijnen wordt gesteld dat 'Extra openbaar groen dient te worden voorzien op de hoek van de Lindenlei en de Sint-Agnetestraat, als een lokale verbreding van de groenas. Hierdoor wordt de achterliggende wijk op de groenas betrokken.' Hiervoor wordt de volledige breedte tussen de Sint-Agnetestraat en het waardevol beschermd gebouw ingenomen als openbare groenzone. Dit staat los van het nieuwe programma, maar mag natuurlijk aangewend worden om te voldoen aan de groennorm. Naast deze oppervlakte dient ook voldoende onbebouwde ruimte aanwezig te zijn voor infiltratie. Onbebouwde private ruimte wordt zo groen en onverhard mogelijk ingericht. Waar mogelijk wordt privégroen van tuinen zichtbaar en beleefbaar gemaakt van op de publieke ruimte zonder de privacy aan te tasten. Ook in de tuinen die alleen in de binnengebieden zichtbaar zijn, is het belang van hoogstammige bomen van passende grootte niet te onderschatten. Opgemerkt wordt dat de noodzakelijke brandweertoeankelijkheid buiten de te voorziene groenzones dient gelegen te zijn.' Het ontwerp beantwoordt niet aan de ontwerprichtlijnen omwille van volgende punten:

- Het buurtpark richt zich niet op de Lindenlei. De inrichting van de Sint-Agnetestraat met straatgeveltuinen, kan bezwaarlijk een verbinding van de groenas worden genoemd. Het groen bestaat uit slechts 3 bomen en enkele plantvakken.

- De arcade zou volgens de verklarende nota van het project een visuele en fysieke verbinding vormen tussen de Lindenlei en het buurtpark. Door de smalle en diepe arcade is de visuele verbinding er enkel loodrecht op de gevel, terwijl het groene binnenplein afgesloten wordt door een hekken en zo de doorwaadbaarheid uitsluit.

- De vraag wordt gesteld wie de groenperkjies in de Sint-Agnetestraat zal onderhouden.

- De bouwheer beweert 5 groenruimtes te creëren, doch dit klopt niet: De historische binnenkoer en de Sint-Agnetestraat worden met waterondoorlaatbare bestrating afgewerkt. Het voorplein is een ondergrondse parking die slechts wordt bedekt met wat schaars groen, veel bestrating en privaat want afgesloten door een poort.

- Het nieuwe voorplein zal door zijn vorm, oriëntatie en materialiteit zorgen voor de accumulatie van zonnewarmte tijdens langere warme zomerperioden.

- De historische binnenkoer wordt hersteld naar het originele ontwerp, bijna volledig versteend met één boom. Zal deze binnenkoer geen hitte-eiland worden? Er wordt hier een meerstammige linde voorzien, deze blijft kleiner dan zijn soortgenoot en leent er zich niet toe om bij warm weer veel beschutting te bieden. Waarom wordt hier geen gevelgroen voorzien.

- De valorisatie van het groen aan de waterkant wordt uitgesloten van het project.

Bespreking

Het ontwerpteam stelde voor het inrichtingsplan een buurtpark voor gelegen aan de zijde van de Wijngaardstraat. Door de aanpalende buurtparking mee op te nemen in het ontwerp, kon een veel grotere aaneensluitende groene ruimte worden ontworpen. Een groene doorsteek tussen het park en de Sint-Agnetestraat, en de verbreding en de vergroening van de Sint-Agnetestraat, zorgen voor de openbare verbinding tussen buurtpark en de groenklimateas gelegen aan de Lindenlei. Het ontwerp van het buurtpark gebeurde in samenwerking met de stadsdiensten, waarbij er werd gestreefd naar een bruikbaar buurtpark voor toekomstige bewoners en buurtbewoners. De voorziene verharding is gericht op de doorsteek voor actieve weggebruikers en de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Bijkomend zorgt het voorplein voor een bijkomende private verbinding tussen de Lindenlei en het buurtpark, met een publiek karakter. De voorziene poorten zullen enkel 's nachts worden gesloten. Het voorplein wordt voldoende onthard en voorzien van beplanting, waardoor de accumulatie van warmte tijdens de zomermaanden beperkt zal blijven. De historische binnenkoer wordt hersteld naar historisch model, en de Sint-Agnetestraat heeft verharding nodig voor het doorgaand verkeer en de hulpdiensten; er werd echter gestreefd naar minimale verharding. Aangezien het hier een beschermd monument betreft, wordt gevelgroen hier uitgesloten. Ook de definitieve keuze van de boom voor de historische binnenkoer, zal gebeuren in overleg met Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg. Tenslotte kan worden meegegeven dat de groenperkjes in de Sint-Agnetestraat, net als het buurtpark, na overdracht aan het openbaar domein zullen worden onderhouden door de groendienst van de Stad Gent. De valorisatie van het groen gelegen langs de Leie maakt geen deel uit van het ontwerp, omdat dit groen gelegen is op openbaar domein.

9.10. Bezwaar Ontwerp buurtpark

Bezwaar

Vanuit de bezwaarindieners kunnen de opmerkingen op het ontwerp van het buurtpark als volgt worden samengevat:

- Het park kan niet worden beschouwd als buurtpark, maar is een semi-private tuin voor de toekomstige bewoners van het project en uitloop voor de galerij en de brasserie. De voorziene verharding is er enkel voor hulpdiensten, verhuiswagens en ontsluiting van de galerij. Verder zijn er geen wandelpaden en de grote verzinking centraal in het park is ongeschikt voor de buurtactiviteiten.
- In eerdere fases van het project was er een grote wadi voorzien in het midden van het park. In de huidige aanvraag liggen de wadi's gegroepeerd langs de gevels van het monument en het buurtpark. Het midden van het park wordt aangelegd als verdiepte open ruimte, waardoor de kans groot is dat deze zich bij hevige regenval zal vullen met water.
- In eerdere fases van het project was er een lusvormig wandelpad voorzien rond de centraal gelegen wadi, dit wandelpad is niet voorzien in de huidige aanvraag. Hiermee wordt de kans gemist om een mooie ontmoetingsplaats voor de buurt te creëren.
- De studenten zullen deze plek graag als speelruimte willen gebruiken.
- De argumenten van de Groendienst 'om een luwe verblijfsplek te creëren' staat in contrast met de aanleg van een terras bij de voorziene brasserie langs het park.
- De bomen die worden voorzien op het dak van de ondergrondse garage zijn niet geschikt. De bomen die worden voorzien langs de tuinmuur van Sint-Agnetestraat 1 zijn erg dicht bij de tuinmuur ingepland en zullen naargelang de soort en de omvang de tuin van deze woning in de voormiddag in de schaduw plaatsen. De bomen staan erg dicht langs de brandweerweg en vallen buiten de zichtassen van de Sint-Agnetestraat en de Napoleon Destanbergstraat.
- Veiligheid: Het project voorziet geen verlichting in het park om ecologische redenen.
- Gascabine: de gascabine wordt verplaatst maar staat dicht bij de brandweerweg. Er wordt gesuggereerd dat een vangrail hier de veiligheid zou verhogen.
- Het aantal buurtbewoners zal toenemen, vergoet ook het beschikbare groen per inwoner? En kan worden voldaan aan de 3+30+300-regel die ook door de Vlaamse Overheid wordt gehanteerd? Niet alle boomsoorten worden vermeld, en het is niet duidelijk of iedereen vanuit zijn woning of kantoor 3 bomen van enig formaat kan zien. Zal door het voorzien van kleine bomen de minimale kruinbedekking van 30 % worden gehaald?

Bespreking

Het buurtpark zal na aanleg worden overgedragen aan het openbaar domein, en wordt niet voorzien van poorten waardoor het park zou kunnen worden afgesloten. Het betreft dus wel degelijk een openbaar buurtpark, waar de actieve weggebruiker ook op elk van de dag kan doorsteken. Het lusvormig wandelpad werd op vraag van de stadsdiensten uit het ontwerp geschrapt, om de verharding in het park te beperken. Ook de wadi's werden op vraag van de stadsdiensten verplaatst naar de rand van het park, om het centrale gedeelte van het park te vrijwaren en ten allen tijde te kunnen gebruiken als park. Afwatering en infiltratie op het terrein werden zo voorzien, dat de verdiepte zone het grootste deel van het jaar droog zal staan. Het terras horende bij de brasserie bevindt zich op privaat terrein, maar paalt aan het buurtpark. De inplanting van de wadi's en groen rond het terras, zorgen ervoor dat er toch enige afscheiding tussen beide is.

De aanwezigheid van nieuwe ramen en aanpalend terras doorbreekt de westgevel van het historisch monument, die in bestaande toestand volledig gesloten is. Dit brengt levendigheid en sociale controle met zich mee, hetgeen positief wordt beschouwd naar het nieuwe buurtpark toe.

9.11. Bezwaar RUP - oppervlakte publiek groen

Bezwaar

De algemene voorschriften (niet verordenend) van het RUP bepalen dat 'Bij nieuwe ontwikkelingen geldt een groennorm van 20 m² bijkomend publiek groen per woning. Met publiek groen wordt openbaar en recreatief groen bedoeld. Belangrijk is dat men bij de aanleg van publiek groen de groenzones zo veel mogelijk clustert in grotere gehelen om versnippering te vermijden. Dit komt de bruikbaarheid voor het publiek groen ten goede. Bestaand publiek groen moet bij het ontwerp van nieuwe woonzones zo veel mogelijk ontzien worden, door de gebouwen zo veel mogelijk in te planten buitende bestaande groenzones. De publieke ruimte wordt op duurzame wijze (her)ingericht. (Ver)nieuw(d)e straten worden van voldoende groen voorzien.' In de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften wordt bepaald dat 'Indien in een deelgebied de verplichting wordt opgelegd om publiek groen aan te leggen, moet dit nieuw publiek groen maximaal geclusterd worden, en zoveel mogelijk aansluiten bij reeds bestaande groenzones. De publieke ruimte wordt (her)ingericht met respect voor inrichtingskwaliteit en de duurzaamheid van de publieke ruimte: op vlak van parkeren, het beperken van verhardingen of streven naar maximale doorlatende verhardingen, de ecologische groenstructuur, de waterstructuur en de waterbuffering via open grachten, fiets- en wandelverbindingen. Bij de aanleg van nieuwe straten en of de herinrichting van bestaande straten moet er straatgroen voorzien worden.' Het park wordt grotendeels gerealiseerd op grond van de Stad Gent, welke gelegen is buiten de projectzone. Er is in die zin sprake van een publiek privaat samenwerkingsproject. De Stad Gent zou de aanvrager rechten verlenen voor de aanleg van openbaar groen op haar eigen domein opdat de aanvrager zou kunnen voldoen aan de verplichte groenvoorziening conform het RUP. De aanleg van dit park op domein van de Stad Gent is bijgevolg ook een zaak van gemeentelijk belang nu hiermee een publiek park wordt gerealiseerd. In die zin beoogt de realisatie van het park dan ook de realisatie van een gemeentelijk project van algemeen belang op de grond van de Stad Gent. Er wordt in het bezwaar verwezen naar arresten van de Raad, waardoor de gemeentelijke omgevingsambtenaar niet zou mogen oordelen over de MER-screeningsnota bij een project waarvan de gemeente zelf de aanvrager is. Gezien de Stad betrokken is bij de realisatie van het project en is informeel wel aanvrager voor de realisatie van een publiek park op eigen terrein van de stad. Er kan worden gesteld dat deze aanvraag in eerste administratieve aanleg door de deputatie dient te worden behandeld. Het aanvraagdossier bevat geen enkel stuk dat het aannemelijk maakt dat de realisatie van dit park mogelijk is, meer bepaald dat de aanvrager beschikt over de rechten om het park uit te voeren. De realisatie van het park is onzeker, en zonder de mogelijke realisatie van het park kan de aanvrager niet voldoen aan de voorschriften van het RUP inzake verplichte groenaanleg.

Bespreking

Het project realiseert 39 woningen, en om aan de richtinggevende groennorm te voldoen, moet dus een oppervlakte van 780 m² publiek openbaar groen gerealiseerd worden. De overdracht van privaat terrein naar openbaar domein in functie van de realisatie van het buurtpark bedraagt ca. 1.003 m² (zonder meerekenen van het pad). Een gedeelte hiervan wordt gebruikt voor hemelwaterinfiltratie, doch er blijft voldoende oppervlakte beschikbaar om te voldoen aan de groennorm. Het project voldoet dus ook zonder het gedeelte groen van de buurtparking aan de voorschriften van het RUP. Bijkomend staat de aanvrager in voor de aanleg van het park op het

terrein van de bestaande buurtparking in eigendom van de Stad Gent. Dat perceel blijft uiteraard eigendom van de Stad. In het voortraject werd de realisatie van het park uitvoerig besproken met Stad Gent, waarbij tot een akkoord werd gekomen dat dit perceel mee als park mocht worden aangelegd, op voorwaarde dat een gedeelte van de parkeerplaatsen wordt gecompenseerd in de ondergrondse parking. De aanvrager staat in voor de aanleg van het park op dit perceel. Het realiseren van een groter buurtpark komt de buurt ten goede, en wordt dus positief beoordeeld. De opmerking als zou deze vergunningsaanvraag door de deputatie behandeld moeten worden omwille van de argumentatie die in het Wasserij-arrest werd gehanteerd, is niet terecht. Artikel 15/1 van het omgevingsvergunningsdecreet werd intussen aangepast zodat er geen twijfel meer over kan bestaan dat enkel projecten waarvoor een project-MER moet worden ingediend en waarvoor geen ontheffing is verkregen, gevat zijn door dat artikel. Voorliggend project valt hier niet onder, een screening volstaat. Bovendien is het college van burgemeester en schepenen hier geen aanvrager noch initiatiefnemer van het project. Ook aan de tweede voorwaarde van artikel 15/1 OVD is dus niet voldaan. Het betreft hier een privaat project waarbij op initiatief van de private partner en in overleg met de stadsdiensten voorgesteld wordt om aansluitend bij een nieuw openbaar park op privaat domein dat zal worden overgedragen naar het openbaar domein, ook een heraanleg te doen van een bestaand aanpalend terrein in eigendom van de stad. Dit voorstel maakt geenszins dat de hogere overheid bevoegd zou zijn om de omgevingsvergunning te verlenen.

9.12. Bezwaar Nood aan ontmoetingsruimte in de buurt

Bezwaar

De buurtcomités zijn niet gehoord geweest in het ontwerptraject van deze omgevingsvergunning. De vraag en nood aan buurtgerichte functies zijn nochtans opgenomen in de ontwerprijtlijn omwille van de noodzaak aan een ontmoetingsruimte/groen buurtpark. De buurtbewoners hebben nood aan een rustige plek voor het organiseren van buurtbijeenkomsten, en aan meer groen en plaats voor sociaal contact met de burens. Het park is niet echt bruikbaar en wordt bovendien 's avonds afgesloten door een hekken. In het project wordt duidelijk voorkeur gegeven aan de optimale commerciële invulling waardoor geen plaats voor een gemeenschapsruimte voorzien is.

Bespreking

De bijdrage van het project aan de buurt bestaat uit een deel buurtpark en een deel aanleg van het buurtpark voor het gedeelte dat eigendom is van Stad Gent, en de verbreding en heraanleg van de Sint-Agnetestraat met bijhorende overdracht aan het openbaar domein. Het buurtpark wordt voorzien als een plaats voor meer sociaal contact met de burens en waar ook buurtactiviteiten kunnen worden georganiseerd in open lucht. Aangezien een groot deel van het project de restauratie van een beschermd monument betreft, wat op zich ook al een grote meerwaarde heeft en het algemeen belang dient, kan worden gesteld dat de bijdrage onder de vorm van aanleg en overdracht naar openbaar domein in verhouding is tot het gerealiseerde programma in het nieuwbouw gedeelte van het project.

9.13. Bezwaar Beplantings- en beheersplan

Bezwaar

Doordat er geen beplantingsplan is van het park, noch beheersplan als onderdeel van de aanvraag, impliceert dit dat de aanvrager zelf zal kunnen bepalen hoe hij dit park kan inrichten. De vergunning zou zo een beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning. Dit is niet toegestaan conform rechtspraak en rechtsleer. De aanvraag laat bijgevolg ook niet toe om aan te nemen dat het park wordt aangelegd met respect voor de inrichtingskwaliteit en de duurzaamheid van de publieke ruimte op vlak van parkeren, het beperken van verhardingen of het streven naar maximale doorlatende verhardingen, de ecologische groenstructuur, de waterstructuur en de waterbuffering via open grachten, fiets- en wandelverbindingen. De aanvraag is in die zin ook onvolledig.

Bespreking

De voorgelegde plannen geven een duidelijke aanduiding van de toekomstige aanleg van het buurtpark en de Sint-Agnetestraat. Dit volstaat voor de beoordeling van deze vergunningsaanvraag. De vergunninghouder is verplicht om de openbare weg en groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder

en beheerder van het openbaar domein. Daarom wordt aan de vergunninghouder steeds gevraagd een technisch dossier op te stellen, onder andere het beplantings- en groenbeheerplan, en de details van de parkinfrastructuur (zoals meubilair en speelinfrastructuur) maken deel uit van dit technisch dossier. Daar waar nodig moeten deze zaken ook aangepast worden aan de voorwaarden uit de vergunning. De aanvraag is bijgevolg niet onvolledig, maar zal verder worden verfijnd in het technisch dossier. De werken kunnen pas starten eens het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten. Het is dus zeker niet zo dat de vergunninghouder vrij is de finale aanleg anders te doen dan wat nu voorligt.

9.14. Bezwaar Bicycle urbanism

Bezwaar

Bij de ontwerprichtlijnen werd meegegeven dat het perceel ligt aan een hoofdfietsroute en dat er maximaal dient te worden ingezet op bicycle urbanism: 'Fietzers en voetgangers kunnen vanaf de Lindenlei op een milieuvriendelijke, leesbare en conflictvrije manier tot aan de gebouwen en voorzieningen. Dit aspect bepaalt mee de mogelijke invulling. Fietsbereikbaarheid en fietsenstallingen richten zich naar de Lindenlei. Autoverkeer wordt zoveel mogelijk geweerd uit de groenklimaatas. Sinds de invoering van het circulatieplan in 2017 verwerkt de Lindenlei enkel nog bestemmingsverkeer voor de straat zelf. Het is niet nodig om de straat nog autoluwer te maken. Wel moet het laden en lossen op eigen terrein voorzien worden om storende interferentie met zwakke weggebruikers te vermijden.'

- De laad- en loszone is voorzien in de Sint-Agnetestraat, waar niet gekeerd kan worden. Het laden en lossen gebeurt dus niet op eigen terrein en doet vermoeden dat er achterwaarts gemaneuvreerd zal moeten worden bij het inrijden of uitrijden van de Sint-Agnetestraat naar de Lindenlei. Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties met de grote fietsstromen op de Lindenlei. Het voorzien van wachtzones en verkeerslichten is geen bevredigende oplossing.

- De bereikbaarheid van de fietsenstallingen is ondoordacht en de voorziene fietsenstallingen zijn fietsonvriendelijk. Er zijn niet voldoende fietsparkeerplaatsen voor de bezoekers van de horecazaken.

- De aanleg van de Sint-Agnetestraat wordt voorgesteld als een woonerf, doch door de inrit van de ondergrondse parking zal er veel meer gemotoriseerd verkeer komen in deze nu uiterst verkeersluwe straat.

Bespreking

In het RUP 'Stedelijk Wonen' werd reeds de keuze gemaakt om nieuwe woningen en nieuwe functies in te brengen. Het project voorziet de opname van andere functies dan wonen, dit is goed voor de levendigheid van de buurt, van de stad en van het park. Deze keuze brengt met zich mee dat moet worden gezocht naar een oplossing voor het laden en lossen zonder dat gemotoriseerd verkeer tot diep op de site moet kunnen. De inplanting van de gebouwen is ook afgestemd op een zo groot mogelijke aansluitende groenzones. De combinatie van die keuzes heeft geleid tot voorliggend ontwerp. Door verkeerstechnische ingrepen zoals het voorzien van paaltjes en verkeerslichten, worden de risico's op onveilige situaties zoveel mogelijk beperkt. In verhouding tot de vloeroppervlakte die dit project omvat, is het aantal woningen erg beperkt. Er zijn bijgevolg geen grote verkeersstromen te verwachten. De aanleg van de Sint-Agnetestraat als woonerf benadrukt het verkeersluwe karakter van de straat en maakt het voor elke weggebruiker - dus ook voor wie hier komt laden en lossen - duidelijk dat voetgangers en fietsers hier op gelijke voet staan als gemotoriseerd verkeer.

9.15. Bezwaar Verkeersdruk

Bezwaar

In de mobiliteitsstudie zit een verkeerstelling die niet relevant is aangezien deze is gemaakt op één specifiek moment en Sint-Agnetestraat momenteel een verwaarloosde en vuile steeg is die door de meeste fietsers en wandelaars wordt gemedan. De verkeersdruk zal met de komst van het project toenemen. Het is ook niet duidelijk wat er gebeurt als de parkeergarage vol blijkt te staan. De aanpalende straten dreigen snel onder hoge verkeersdruk komen te staan, en de kans is groot dat de bestaande schoolpoort aan de Lindenlei toch gebruikt zal worden voor leveringen.

Bespreking

Verkeerstellingen gebeuren steeds op basis van de bestaande toestand; de huidige staat van de Agnetestraat valt hier dus onder. De verkeersdruk zal met het project inderdaad in beperkte mate toenemen, dit is echter eigen aan woonprojecten in de stad. Het project voorziet de nodige maatregelen voor het bewaren van de leefbaarheid en de kwaliteit van de wijk, zoals ondergronds parkeren, het verbreden en aanleggen van de Sint-Agnetestraat, het voorzien van een doorgang voor de actieve weggebruiker door het park, etc...

9.16. Bezwaar Niet respecteren van de ontwerprichtlijnen van de stad

Bezwaar

De stad Gent keurde op 8 juli 2021 ontwerprichtlijnen goed voor de schoolsite Lindenlei, met als doel de ruimtelijke uitgangspunten te verduidelijken voor dit gebied met 'aandacht voor de aanpalende woningen en de impact op de omliggende publieke ruimte.' De richtlijnen worden niet geconcretiseerd in het project. Verschillende van de richtlijnen worden als aparte bezwaren behandeld.

Bespreking

De Stad Gent wil initiatiefnemers begeleiden in de opmaak van een stedenbouwkundig inrichtingsplan voor een privaat project. Een eerste stap in die begeleiding is de opmaak van ontwerprichtlijnen, een ambtelijk document voorafgaand aan de uitwerking van een stedenbouwkundig inrichtingsplan. De ontwerprichtlijnen formuleren de ruimtelijke uitgangspunten en stedelijke ambities op maat van het project vanuit de krachtlijnen van Ruimte voor Gent, doch zijn geen voorschriften. Deze uitgangspunten werden verder geïnterpreteerd en uitgewerkt door het ontwerpteam onder begeleiding van de stadsdiensten.

9.17. Bezwaar Procesverloop

Bezwaar

De ontwerprichtlijnen werd het volgende meegegeven: 'In het proces moet ook ruimte voor buurtinformatie of buurtbevraging voorzien worden? De realisatie van een nieuw project heeft een belangrijke impact op de buurt. Het is dan ook logisch om de buurt te betrekken bij het ontwerpproces. In overleg met de stad Gent kan onderzocht worden welke vorm deze participatie moet aannemen, en of de stad hierin kan begeleiden. In elke geval moet een infomoment zo ingepland worden dat er nog opmerkingen kunnen meegenomen worden. Binnen de stad Gent zijn een aantal wensen en behoeften van de buurt reeds gekend: speelruimte voor kinderen, bergruimte, groen openstellen voor de buurt. Daarnaast is er algemeen in de wijk grote vraag naar vergader-/ontmoetingsruimte voor de buurt (concrete vraag van vzw De Papegay), openbaar groen, speelruimte voor kinderen. Aan de ontwerpers wordt gevraagd een voorstel te doen over de wijze waarop zij de behoeften van de buurt correct in beeld willen krijgen en evalueren in kader van de opmaak van het stedenbouwkundig inrichtingsplan.'

- Er is voor de buurt 1 infomoment geweest op 2 december 2023, waarbij de mensen in groepjes langs presentatiepanelen werden geloodst. Op herhaaldelijke vraag aan de wijkregisseur omtrent de bezorgdheid dat de buurtbewoners nog steeds niet werden gehoord voor een participatietraject, werd in extremis een tweede infomoment georganiseerd begin juli 2024, waar vele burens niet aanwezig konden zijn omwille van vakantie. Bij dit tweede infomoment waren de plannen reeds klaar.

- Buiten een informatiemoment is er geen buurtbevraging noch inspraak geweest, noch is er contact opgenomen met de buurtcomités om eens te luisteren naar de noden en behoeften om te zien waar er aan tegemoet gekomen kon worden.

- Er is een gebrek aan transparantie tussen de stedelijke overheid/eigenaar en de vastgoedontwikkelaar; dit zorgt voor onduidelijkheden en tast het vertrouwen aan van de buurtbewoners.

- Er werden diverse brieven geschreven aan de betrokken stadsdiensten, de betrokken beleidsmakers en de ombudsdienst. Deze brieven bleven onbeantwoord of waren afwijzend.

- Uit documenten in het vergunningsdossier blijkt dat er 3 vergaderingen waren waarbij de wijkregisseur aanwezig was zonder dat hij/zij nadien enig initiatief genomen heeft om de wijkbewoners te betrekken bij het project.

- Er was op geen enkel moment overleg met de buurtbewoners betreffende de aanleg van het park.
- Door het ontbreken van een maquette en doorsneden van het project in zijn stedelijke context, konden de bezoekers van het infomoment zich geen duidelijk beeld vormen van de impact van het project.

Bespreking

Als vergunningverlenende overheid betreuren we het als de buurt het gevoel heeft dat er onvoldoende overleg is geweest, en dat er een gebrek is aan transparantie. We merken wel op dat er op 2 december 2022 een eerste infomoment voor de buurt georganiseerd werd op het initiatief van de ontwikkelaar, waar het project werd toegelicht. Het infomoment werd in het oude schoolgebouw op het projectgebied georganiseerd. Op 9 juli 2024 werd een bijkomend infomoment gerealiseerd waar de finale plannen, die voor de omgevingsvergunning werden ingediend, konden worden ingekeken en vragen konden worden gesteld. Dit infomoment vond plaats in de Campus Sint-Lucas Gent, gelegen Hoogstraat 51 te Gent. Ook vanuit de betrokken stadsdiensten werd steeds getracht de vragen betreffende het project zo correct mogelijk te beantwoorden. Als stadsdiensten kunnen wij echter geen vertrouwelijke informatie delen met externen zo lang het ontwerpproces loopt. Elke stap in het ontwerpproces werd afgetoetst aan de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening, waarbij er geregeld werd teruggekoppeld met de verschillende diensten. Alle projecten worden op een gelijkwaardige en neutrale manier beoordeeld. De voorliggende omgevingsvergunning doorliep de juiste procedure. Het openbaar onderzoek werd op correcte manier georganiseerd conform het Omgevingsvergunningsbesluit (BVR 27/11/2015). Hoewel het voeren van een constructieve dialoog met de aanpalende burens zeker aan te bevelen valt, is dit geen wettelijke verplichting en zijn bezwaren hierover ook niet van stedenbouwkundige aard.

9.18. Bezwaar Brasserie

Bezwaar

De brasserie in het park dreigt uit te groeien tot een potentiële bron van geluids- en circulatiehinder voor de omwonenden. Dit gedeelte van het project was beter ingevuld geweest met gedeelde ruimtes die het sociaal weefsel tussen de wijk, de basisschool en de toekomstige bewoners van het project kunnen versterken.

Bespreking

Een brasserie maakt deel uit van een stedelijke omgeving; er bevinden zich in de buurt van het project voldoende publieke parkings die er voor zorgen dat deze functie slechts beperkte en aanvaardbare circulatiehinder voor omwonenden met zich mee zal brengen. Bovendien mogen we aannemen dat veel bezoekers ook met de fiets of te voet zullen komen gelet op de ligging in hartje Gent. Wat betreft de geluidshinder, kan worden gesteld dat er voor de functie als brasserie met bijhorende openingen geen geluidshinder wordt verwacht. De dichte burens zijn de bewoners van de bovenliggende appartementen en de aanpalende school, de perceelsgrenzen van de aanpalende woningen bevinden zich op minstens 30 meter van de brasserie. Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen, en de voor dergelijke inrichtingen maximaal geluidsniveau mag niet worden overschreden; dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

9.19. Bezwaar Conformiteit parkeerrichtlijnen Stad Gent

Bezwaar:

De parkeerrichtlijnen van Stad Gent geeft volgende maxima mee voor de rode zone:

- Kantoren: maximaal 1,5 ppl/100 m²
- Wonen: 0,6 ppl/woonentiteit

Dit vertaalt zich voor dit project in:

- Kantoren: maximaal 32 parkeerplaatsen
- Wonen: maximaal 24 parkeerplaatsen

Er worden in het project 33 parkeerplaatsen voor kantoren en 31 parkeerplaatsen voor de woonentiteiten voorzien. Hiermee worden de maxima van de parkeerrichtlijnen overschreden.

- Het project is enkel bereikbaar via de Lindenlei (fietsstraat) en de smalle Sint-Agnetestraat, die doodlopend is en 2-richtingsverkeer in het gedeelte dat toegang geeft tot de inrit van de ondergrondse parking. Het is hier niet aangewezen de maxima van de parkeerrichtlijn te benaderen, laat staan te overschrijden.
- Ter compensatie van het schrappen van de buurtparking, worden in de ondergrondse parking 15 parkeerplaatsen voorbehouden voor buurtbewoners. Het is onduidelijk hoe de buurt van deze parkeerplaatsen gebruik zal kunnen maken. Bovendien zal deze nieuwe buurtparking zorgen voor bijkomende verkeer op de fietsas Lindenlei.
- In de mobiliteitsnota wordt uitgegaan van 94 autobewegingen per etmaal, waarvan slechts 36 in de ochtend- en avondspits. Dit lijkt een onderschatting te zijn. De bewegingen t.b.v. het laden en lossen voor de kantoren en horeca en voor de pakjesdiensten worden zelfs helemaal niet in de berekening opgenomen.
- De overheid heeft bovendien verzuimd om de aanvrager te verplichten het zelfde aantal, namelijk 24 parkeerplaatsen, exclusief voor te behouden aan de wijkbewoners aan dezelfde voorwaarden (namelijk gratis). Het is onduidelijk hoe de buurt van deze parkeerplaatsen gebruik zal kunnen maken, bovendien zijn er geen garanties dat deze plaatsen ook effectief door hen zullen worden kunnen gebruikt.
- Er worden geen parkeerplaatsen voorbehouden voor deelauto's.
- Het beperkte autogebruik op de Lindenlei is het resultaat van doelbewust beleid en hoort beperkt te blijven.
- Er zijn verschillende openbare parkings op wandelafstand, waardoor zich de vraag opdringt voor wie de 83 voorziene parkeerplaatsen zijn bestemd. Er is geen enkele goede reden om zo'n groot aantal private parkeerplaatsen aan te leggen, dit gaat lijnrecht in tegen het stedelijke beleid van de laatste jaren om het STOP-principe actief in de wijken te brengen.

Bespreking

Op het ogenblik dat het ontwerpproces werd opgestart, bevond de site zich in oranje zone. In de loop van het ontwerpproces werd dit rode zone, maar aangezien het ontwerp reeds gevorderd was werd akkoord gegaan met het verder werken op de parkeerrichtlijnen van de oranje zone. Ook het bepalen van het aantal te compenseren buurtparkeerplaatsen, is gebeurd in overleg met Stad Gent. Na realisatie van de parking, zal de initiatiefnemer in overleg gaan met Stad Gent, om te bespreken op welke wijze de parkeerplaatsen door de buurt gebruikt kunnen worden.

9.20. Bezwaar Parkeerdruk en schrappen buurtparking

Bezwaar

De buurtparking wordt geschrapt en vervangen door een buurtpark. De geschrapte parkeerplaatsen worden niet gecompenseerd via een vrij toegankelijke toegangsweg. Hierdoor wordt er gevreesd voor serieuze extra parkeerdruk door het bijkomende programma, mede doordat in de buurt (school, Iepenstraat en Coupure Rechts) ook vele parkeerplaatsen zijn verdwenen of zullen verdwijnen. Wonen in de stad moet leefbaar blijven, in de nabijheid van de woning kunnen parkeren maakt daar deel van uit. Bovendien verdwijnen er stedelijke beveiligde fietsenstallingen, zonder dat hier een alternatief voor in de plaats komt.

Bespreking

De stad Gent beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. Daarom wordt steeds een evenwicht gezocht tussen enerzijds het vermijden van een onbeperkte uitbreiding van de parkeercapaciteit (omdat bijkomende parkeerplaatsen immers bijkomend autoverkeer aantrekt) en anderzijds het voorzien van voldoende autoparkeercapaciteit (om de parkeeroverdruk op straat niet bijkomend te verhogen). Om het fietsgebruik aan te moedigen, wordt een minimum aantal fietsenstallingen gevraagd. Het voorzien van voldoende en comfortabele fietsenstallingen is immers één van de manieren om fietsgebruik te stimuleren. De parkeerdruk van het bijkomende programma wordt opgevangen door de nieuwe ondergrondse parking, het project beantwoordt aan de parkeerrichtlijnen van Stad Gent. Op de site van het project bevindt zich vandaag de dag slechts één stedelijke beveiligde fietsenstalling, namelijk aan de Wijngaardstraat. Deze fietsenstalling blijft behouden binnen het huidige project.

9.21. Bezwaar Historische referenties

Bezwaar

In tegenstelling tot wat de vergunningaanvrager doet uitschijnen, vertoont het ingediende ontwerp geen referenties naar het oorspronkelijke 15^{de} eeuwse klooster, noch naar de oude nijverheidsschool KTA, en is er zelfs mee in contradictie te noemen. Het nieuwbouwproject langsheen de Sint-Agnetestraat scheidt zich af van de historisch geklasseerde gebouwen.

Bespreking

We verwijzen hiervoor naar het advies van Onroerend Erfgoed.

9.22. Bezwaar Prestigieus project

Bezwaar

Het project omvat ruime en dus dure appartementen, en zal de sfeer in de buurt veranderen. Op termijn is dit nefast voor het bruisende en diverse stadsleven, het zou leuk en meer verrijkend zijn mochten er meer diverse inwoners komen.

Bespreking

Binnen een omgevingsaanvraag kan een uitspraak gedaan over de woonkwaliteit van de voorziene woonentiteiten. Wie de toekomstige bewoners worden, is echter geen stedenbouwkundige aangelegenheid.

9.23. Bezwaar MER-screening

Bezwaar

De vergunningsaanvrager geeft aan dat het ganse project geen enkel aanzienlijk effect met zijn meebrengt. Dit is foutief en wijst op een onderschatting door de aanvrager van de impact van het project op zijn onmiddellijke omgeving. Op basis van volgende redenen volstaat een project mer-screening niet:

- In de MER-screening over de effecten op bodem en grondwater geeft de aanvrager aan een lozingsnorm van Arseen aan te vragen en verder zal opvolgen via staalnames. Dit is niet voldoende om aan te geven dat er geen aanzienlijke effecten zijn.*
- Er staat een tegenstrijdigheid in de project mer-screening. Een deel van de projectsite wordt als zeer kwetsbaar beschouwd voor grondwater en er wordt ook aangegeven dat in de directe omgeving zich meerdere kwetsbare locatie zijn zoals ziekenhuizen en scholen terwijl de conclusie is dat er op bodem en grondwater geen gevolgen zijn voor de aanleg van het project mits opvolgen van maatregelen.*
- In de project mer-screeningsnota en nota van bemaling staat dat er gewerkt wordt in een waterremmende wand en dat er aangeraden worden om voor en tijdens de bemalingswerken zettingsmetingen moeten uitgevoerd worden bij de dichtste omliggende panden. Doordat het beheersing van de effecten pas kan geëvalueerd worden tijdens de werken met zo nodig bijsturing, impliceert dat in dit stadium niet kan worden aangenomen dat de effecten van de werken niet aanzienlijk zullen zijn.*

Bespreking

- De aanvrager heeft de mogelijkheid in de vergunningsprocedure om lozingsparameters aan te vragen. De bevoegde overheid voor het toestaan van de lozingsparameters is de VMM bevoegd voor Afvalwater. De lozingsparameter wordt toegestaan door deze instantie. Mits voorwaarden wordt de effecten beperkt.*
- Door het project zal de verharding in de geplande situatie afnemen. Daarnaast zal het hemelwater hergebruikt worden en wadi's voorzien. Dit is gunstig in functie van klimaatadaptatie/ het hitte-eiland effect en de kwetsbare omwonende. Het grondwater zal door het project meer worden aangevuld wat ten goede komt aangezien het hier als zeer kwetsbaar beschouwd wordt. De conclusie die gesteld wordt is bijgevolg correct.*
- In het dossier zijn zettingsmetingen opgenomen. Op basis van de berekening zijn deze aanvaardbaar. De metingen en het resultaat werden ook gunstig beoordeeld door de VMM bevoegd voor Grondwater. De aanbevelingen opgenomen in de 'Nota invloed bemalingen*

Lindenlei_Gent' om zettingsmetingen op de dichtstbijzijnde panden kunnen als bijzondere voorwaarde opgenomen.

- Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgenomen: Vóór de start van de bemalingswerken, én tijdens de bemalingswerken dienen zettingsmetingen op de omliggende panden uit gevoerd worden als bijkomende veiligheidsmaatregel. Deze dienen in de eerste dagen minimum 1 maal per dag te gebeuren. Bij stabilisatie van de meetresultaten kan men deze meetintensiteit verminderen. Deze resultaten dienen in de aanvangsfase iedere dag beoordeeld te worden door de leidinggevende ingenieur, later op week basis. Er wordt bijgevolg geoordeeld dat een MER-screening volstaat.

9.24. Bezwaar Bemaling

Bezwaar

Er wordt bezwaar ingediend tegen de ingediende bemaling:

- Er wordt niet voldaan aan de BBT. In het aanvraag dossier wordt niet vermeld waarom retourbemaling niet kan toegepast worden. De BBT is retourbemaling en dient te worden toegepast.

- De naastliggende eigendommen worden tijdens de bouwfase niet beschermd. Er is een groot risico op zettingen.

- Er wordt een afwijking gevraagd op de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II.

- De aanleg van een waterremmende wand tot 20 m diepte zal aanleiding geven tot zware trillingen en zettingen.

- Er wordt gekozen voor de goedkoopste oplossing. In plaats van te retourneren omdat er Arseen in de grond zit, wordt dit water geloosd in oppervlaktewater. Er mag wel Arseen geloosd worden in oppervlaktewater maar er mag niet geretourneerd worden. Er dient een afwijking aangevraagd zodat dit water toch kan geretourneerd worden of er dient een zuiveringsinstallatie voorzien worden.

Bespreking

- De bemalingscascade werd afgetoetst en gunstig beoordeeld door de VMM bevoegd voor grondwater. De reden dat niet geretourneerd kan worden is niet alleen de aanwezigheid van Arseen in de ondergrond, maar ook door de bebouwde omgeving en gebrekkige ruimte op het bouwterrein is retourneren of een oppervlakkige infiltratie niet haalbaar. Om te retourneren moet er een beschikbare groenzone aanwezig zijn op ca. meer dan 60 m van de bouwput. Dit is niet aanwezig op het bouwterrein.

- De zettingen werden bestudeerd in het dossier en worden aanvaardbaar geacht. De aanbevelingen opgenomen in de 'Nota invloed bemalingen Lindenlei_Gent' om zettingsmetingen op de dichtstbijzijnde panden worden als bijzondere voorwaarde opgenomen.

- Het is mogelijk binnen de wetgeving om een afwijking of bijstelling aan te vragen. De bijstellingen worden verder in het dossier beoordeeld.

- De aanleg van de waterremmende wanden zullen er juist voor zorgen dat de zettingen en de gebouwen in de omgeving beschermd worden. Het plaatsen van de wanden kan

inderdaad voor een tijdelijke kort durende trillingen of zettingen veroorzaken. Maar dit is slechts van beperkte duur.

- Het plaatsen van een waterremmende wand is geen goedkope oplossing. Retourneren is door ruimtegebrek niet mogelijk.

9.25. Bezwaar Wateroverlast

Bezwaar

Er wordt gevreesd voor wateroverlast bij het uitgraven van een 2 lagen verdieping parking (inwoner Iepenstraat). Vroeger stonden de kelders in de Iepenstraat en de Wijngaardstraat vaak onder water, de vrees bestaat dat dit door de aanleg van de ondergrondse parking opnieuw zal gebeuren, aangezien het project ook veel bijkomende verharding voorziet. Het ontwerp voorziet

een buitenmaats ondergronds volume. De blijvende negatieve impact op de waterhuishouding van de buurt werd niet onderzocht.

Bespreking

Door het project zal de verharding in de geplande situatie afnemen. Daarnaast zal het hemelwater hergebruikt worden en zijn er wadi's voorzien. Het water zal dus meer op het terrein gehouden worden en minder snel afvloeien naar riolering of nabijgelegen waterlopen. Er zitten Sirio berekeningen in het dossier die aantonen dat:

- de wadi in de zuidelijke tuin over een periode van 100 jaar 19 keer zal overstorten. Van de totale neerslag zal 64,4 % worden hergebruikt, 35,4 % worden geïnfiltreerd en 0,2 % worden overgestort;
- de 3 wadi's in het park over een periode van 100 jaar 10 keer zal overstorten;
- de infiltratieriool in de Sint-Agnetestraat over een periode van 100 jaar 192 keer zal overstorten, wat neerkomt op minder dan 2 keer per jaar.

Met een gemiddelde infiltratiecapaciteit zal dit ca. 11 keer zijn, wat overeenkomt met iets meer dan eens in de 10 jaar.

Volgens de berekening wordt het water op de site in de nieuwe situatie veel meer opgevangen en zal er veel minder water overlopen naar de omgeving (riolering/Leie). Daarnaast wordt er ook een volledige gescheiden rioleringsstelsel op de site aangelegd. Momenteel loopt het gemengde riool van de Sint-Agnetestraat richting de Napoleon Destanbergstraat, maar in de toekomst zal het regenwaterafvoersysteem van de Sint-Agnetestraat worden omgeleid naar een overstortpunt in de Leie. Het project zal in kader van de waterhuishouding gunstig zijn ten opzichte van de bestaande situatie. In functie van de aanleg van de ondergrondse parking kan geargumenteed worden dat de grondwaterstromingen naar het laagste punt stromen. Dit is in de richting van de Leie (of de Coupure). De stromingen lopen dus weg van de Iepenstraat en de Wijngaardstraat. Er wordt bijgevolg geen bijkomende wateroverlast door het project verwacht.

9.26. Bezwaar Aantasting waarde van de aanpalende eigendommen

Bezwaar

Voorliggende omgevingsaanvraag zal leiden tot de aantasting van de waarde van de aanpalende eigendommen, door de aangetaste woon- en levenskwaliteit van de panden (creatie van geslotenheid, inkijk, en verminderd (zon)licht). Een andere inrichting van de site, waarbij meer afstand wordt gehouden ten opzichte van de bestaande bebouwing in de Sint-Agnetestraat, zou hier een oplossing kunnen bieden.

Bespreking

Een eventueel effect op de waarde van aanpalende eigendommen is geen stedenbouwkundige aangelegenheid, in tegenstelling tot eventuele vermindering van woonkwaliteit. Het verbreden en heraanleggen van de Sint-Agnetestraat en het nieuwe buurtpark zijn een meerwaarde voor de buurt, ook dat kan een effect hebben op de waardebepaling van panden in deze omgeving.

9.27. Bezwaar Onveilige trappen

Bezwaar

De in de nieuwbouw voorziene trappen zijn niet comfortabel. De aanwezigheid van liften laat toe om deze veiligheidskwestie te omzeilen en ontmoedigt het gebruik van de trap. Het levert bijgevolg geen sociaal duurzaam ontwerp op.

Bespreking

De aanvraag moet ten allen tijde voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

9.28. Bezwaar Rooilijnenplan

Bezwaar

De Sint-Agnetestraat wordt heringericht en verbreed, en publiek domein wordt bij het projectgebied ingelijfd. Zolang de gemeenteraad zich hieromtrent niet heeft uitgesproken, komt het aanvraagdossier niet voor vergunning in aanmerking.

Bespreking

De gemeenteraad moet zich hier inderdaad over uitspreken. De regelgeving laat toe die gemeenteraadsbeslissing te integreren in de vergunningsprocedure. Het dossier wordt dus eerst aan de gemeenteraad voorgelegd om het rooilijnplan en de inrichting van de nieuwe wegenis goed te keuren, alsook op de opname in het openbaar domein van de stad. Het college kan pas een vergunning verlenen nadat de gemeenteraad zich hierover heeft uitgesproken. Dit is de decretaal voorziene procedure voor dossiers die de aanleg, wijziging, aanpassing of opheffing van een gemeenteweg omvatten.

Deze bespreking kan in laatste aanleg worden bijgetreden. In het bijzonder moet worden gesteld dat:

- **mobiliteit:**

De parkeerrichtlijnen worden wel degelijk gerespecteerd. Het project voorziet 68 parkeerplaatsen voor het project zelf, en voldoet daarmee aan de parkeerrichtlijnen voor de rode zone. Bijkomend worden (ondergronds) 15 plaatsen voor buurtparkeren voorzien. Het beheer van deze buurtparkeerplaats na overdracht zal gebeuren door het Mobiliteitsbedrijf en aan buurtbewoners worden aangeboden op basis van het door de gemeenteraad goedgekeurde retributiereglement voor het parkeren in parkeergarages in de nabijheid.

- **Bouwvolume nieuwbouw:**

Het aantal bouwlagen van de nieuwbouw is in overeenstemming met de voorschriften van het RUP, net als de dakuitbouw aan de achterzijde van de nieuwe meergezinswoning. De maximale bouwdiepte is niet vastgelegd in het RUP, maar kan vanuit de goede ruimtelijke ordening worden gemotiveerd.

Conclusie: de bezwaren zijn ongegrond.

Bespreking beroepsargumenten

De beroepsargumenten zijn niet gegrond. In het bijzonder moet worden gesteld dat:

- **Mobiliteit:**

De parkeerrichtlijnen worden wel degelijk gerespecteerd. Het project voorziet 68 parkeerplaatsen voor het project zelf, en voldoet daarmee aan de parkeerrichtlijnen voor de rode zone. Bijkomend worden (ondergronds) 15 plaatsen voor buurtparkeren voorzien.

De Gentse autoparkeerrichtlijnen zijn niet verordenend, wel richtinggevend. Bij het opmaken van de parkeerrichtlijnen voor de rode zone werd reeds rekening gehouden met de context. Deze stedelijke richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De richtlijnen voor de rode zone houden dus intrinsiek rekening met een stedelijke omgeving zoals bijvoorbeeld Lindenlei, waardoor het voorzien van het maximaal aantal toegelaten parkeerplaatsen kan worden gerechtvaardigd. Voor het project in kwestie werd bovendien een afweging uitgevoerd van de verschillende stadsdiensten, waaronder het Mobiliteitsbedrijf, van het aantal parkeerplaatsen. Het geplande aantal parkeerplaatsen werd op deze locatie aanvaardbaar geacht en in overeenstemming met de onmiddellijke omgeving.

Uit het engagement van de schepen samen met de eenzijdige verbintenis van de aanvrager voor de realisatie en de ter beschikking stelling van de buurtparkeerplaatsen, blijkt wel duidelijk de bereidheid om die buurtparkeerplaatsen te realiseren. De eigenlijke overeenkomst hiervoor kan pas verder worden uitgewerkt en bestendigd na de realisatie van de ondergrondse parkeergarage. Na overdracht zullen de parkeerplaatsen beheerd worden door het Mobiliteitsbedrijf, en aan buurtbewoners worden aangeboden op basis van het door de gemeenteraad goedgekeurde retributiereglement voor het parkeren in parkeergarages in de nabijheid (zoals bijvoorbeeld ook gebeurt in de Sint-

Michielsparking). Er is dus wel degelijk duidelijkheid over hoe deze plaatsen zullen worden toegewezen.

- Bouwvolume nieuwbouw:

Het aantal bouwlagen van de nieuwbouw is in overeenstemming met de voorschriften van het RUP, net als de dakuitbouw aan de achterzijde van de nieuwe meergezinswoning. De voorschriften van het RUP zijn voldoende gedetailleerd zodat kan worden aangenomen dat een overeenstemming met de voorschriften ook een degelijke inpassing in de goede ruimtelijke ordening inhoudt.

De maximale bouwdiepte werd in het RUP niet vastgelegd zodat dit kan worden afgewogen op basis van het inrichtingsvoorstel van elk project op zich. De afstand tussen het nieuwe bouwvolume en de gevel van het beschermd gebouw bedraagt 21,2 m. Dit is in stedelijke context een comfortabele afstand, zonder dat het gevoel van binnenplein verloren gaat. De in de nieuwbouw voorziene appartementen zijn allemaal doorzon-appartementen, met in de kern circulatie, bergingen en badkamers, zodat ook de natuurlijke verlichting van de leefruimtes door de voorziene bouwdiepte niet in het gedrang komt. De terrassen bij elk appartement zitten bovendien vervat in deze bouwdiepte van 16,9 m, zodat de bouwdiepte van de eigenlijke binnenruimtes nog beperkter is. De impact van deze bouwdiepte is gezien de afstand tot de bestaande bebouwing in de Sint-Agnetestraat van minimum 10,06 m te verantwoorden en is niet atypisch in een project met volumes die los staan van het omringende bebouwde stadsweefsel. De geplande bouwdiepte heeft bovendien geen impact op de Sint-Agnetestraat zelf en de bebouwingen aan de overzijde van deze straat. Omwille van bovenstaande motivatie kan de geplande bouwdiepte vanuit de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

Bespreking bezwaren openbaar onderzoek over PIV5

De bezwaren uit het openbaar onderzoek in laatste aanleg zijn grotendeels een herhaling van de bezwaren uit het openbaar onderzoek in eerste aanleg en de argumenten uit de beroepschriften.

Voor de bespreking van deze bezwaarschriften kan verwezen worden naar de bespreking van de bezwaarschriften i.k.v. het openbaar onderzoek in eerste aanleg, die wordt bijgetreden.

Er werden tijdens dit tweede openbaar onderzoek enkele aanvullende bezwaren ontvangen, die hieronder worden besproken:

- *De riolering van Coupure 6 (en vermoedelijk ook huisnummers 2, 4, 8 en 10) sluit aan op riolering binnen de projectsite van de aanvraag, waar werken i.k.v. de aanleg van tuin worden voorzien. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij de geplande werken, zodat er geen nadeel aan de bestaande waterafvoer wordt ondervonden.*

Dit is een aandachtspunt in het kader van de opmaak van het latere uitvoeringsdossier. De aanvrager dient rekening te houden met de bestaande riolering binnen het projectgebied, waarop derden zijn aangesloten.

- *Positief bezwaar, waarbij de heraanleg van de site met een rustig, luw buurtpark en het verdwijnen van de huidige parking als meerwaarde voor de buurt wordt ervaren (verhoging ruimtelijke kwaliteit, draagt bij aan de klimaatdoelstellingen van de stad, verhoogt de leefbaarheid van de buurt en neemt directe hinder van de bestaande ongewenste parkeerfunctie weg). Er wordt tevens aangegeven dat de huidige parking niet door schoolpersoneel en in beperkte mate door buurtbewoners wordt gebruikt. Het betreft een openbare parking, die altijd een tijdelijk karakter had. Bovendien is er in de bestaande toestand geen reëel parkeertekort voor buurtbewoners en zal dit door het*

voorzien van een ondergrondse parking binnen het project als compensatie voor de bovengrondse parkeerplaatsen die verdwijnen in de toekomst niet veranderen.

- *De gewijzigde projectinhoudversie komt niet tegemoet aan alle opmerkingen, bezwaren en tekortkomingen, die in het advies van de POVC werden vermeld. In het bijzonder is er nog steeds geen sprake van goede ruimtelijke ordening. Hierbij wordt opnieuw verwezen naar de disproportionele afmetingen van het lineair gebouw aan de Sint-Agnetestraat, de bouwhoogte en uitbouw van de dakverdieping, waarbij de ontwerprichtlijnen voor het project nog steeds quasi allemaal worden genegeerd of eenzijdig geïnterpreteerd door de aanvrager en waarbij te vaak wordt afgeweken van de voorschriften uit het RUP. De bouwpromotor blijft halsstarrig vasthouden aan de bouwdiepte van de nieuwbouw terwijl zijn toegevingen op het vlak van bouwhoogte en dakverdieping verwaarloosbaar, louter symbolisch en niet bijdragen tot een evenwichtige ordening. De ruimtelijke draagkracht wordt nog steeds miskend. De Katoenspinnerij is al een hoog gebouw en mocht bij de verbouwing niet verhoogd worden, terwijl de aangevraagde bouwhoogte van de beeldbepalende kroonlijst binnen huidige project ca. 3,4 m hoger is. De omgevingsambtenaar laat heel wat uitzonderingen toe in het (financiële) voordeel van de ontwikkelaar en ten nadele van de buurt. De vergelijkingsmethode van gemiddelden, die door de aanvrager voor de bouwdiepte wordt gehanteerd, gaat voorbij aan de historie van vele gebouwen in de omgeving en wordt niet toegepast voor de bouwhoogte, terwijl dit wel de onmiddellijke omgeving typeert en van belang is voor de beoordeling van de aanvraag. De ontwikkelaar weigert een MOBER uit te voeren. Een MOBER zou met simulaties en analyses de risico's blootleggen die men nu onder de mat veegt.*

De GOA van de stad Gent bespreekt dit als volgt:

De mogelijke bouwenvelophe wordt bepaald in het RUP 'Stedelijk wonen'. Het RUP schrijft een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen voor, zonder daarbij een hoogte per bouwlaag te bepalen. De aanvraag voorziet 4 bouwlagen en een bijkomende bouwlaag in het dakvolume, en is bijgevolg in overeenstemming met de RUP-voorschriften. Ook al betreft het slechts een beperkte verlaging van de kroonlijsthoogte, toch wordt deze positief beoordeeld.

Het ontwerp voorziet bovenop de kroonlijst een mansardedak. Het RUP stelt dat beperkte afwijkingen van de dakhelling zijn toegelaten om andere vormen van 'hellende daken' toe te laten, en dat binnen het dak nog 1 functionele bouwlaag kan toegelaten worden; bij een hellend dak geeft het RUP geen maximale hoogte voor deze bouwlaag. Bijgevolg kan worden gesteld dat ook de aangepaste dakkapellen aanvaardbaar zijn binnen hun directe omgeving en vanuit de architectuur van het gebouw, en in overeenstemming zijn met de RUP-voorschriften.

De dakkapel ligt teruggetrokken ten opzichte van de achtergevel. De hoogte van de achtergevel moet worden gemeten ten opzichte van de kroonlijst. De aanpassingen aan de dakkapellen, gecombineerd met de lagere kroonlijst- en nokhoogte, zorgen ervoor dat de zichtbaarheid van de dakuitbouw verkleint, evenals de impact op de aanpalenden en de directe omgeving. Ook al is de impact van de aanpassingen beperkt, toch wordt ze positief beoordeeld.

De ontwerprichtlijnen formuleren de ruimtelijke uitgangspunten en stedelijke ambities op maat van het project vanuit de krachtlijnen van Ruimte voor Gent, doch zijn geen voorschriften. Deze uitgangspunten werden verder geïnterpreteerd en uitgewerkt door het ontwerpteam onder begeleiding van de stadsdiensten. Het betreft hier geen 'eenzijdige interpretatie' in het voordeel van de ontwikkelaar, maar wel een ontwerpproces waarbij de gestelde ambities door de stadsdiensten werden bewaakt.

Hierbij werden onder andere de aanleg van het park, de aanleg van de Sint-Agnetestraat, de restauratie van het monument en het voorzien van buurtparkeerplaatsen in de

ondergrondse parking aan de ontwikkelaar opgelegd ten voordele van de buurt. Het project is in overeenstemming met het RUP, dat door de Stad zelf werd opgemaakt en niet door de Vlaamse overheid, en hierop worden geen afwijkingen toegestaan. Het is ook niet duidelijk op welke 'toegelaten uitzonderingen' de bezwaarindiener doelt. De aantijgingen dat de omgevingsambtenaar heeft gehandeld in het (financiële) voordeel van de ontwikkelaar zijn onterecht.

Deze bespreking wordt bijgetreden.

- *Door een herberekening van de bruto vloeroppervlakte van het eigen kantorenprogramma (rekenfout) zou het aantal parkeerplaatsen wel voldoen aan de maximumnormen binnen de rode zone. Hiermee wordt weliswaar nog steeds rondom de hele mobiliteitsproblematiek en verkeersveiligheid gefietst. De impact van de verkeersgeneratie in de Sint-Agnetestraat (21 pae/u), waar momenteel geen gemotoriseerd verkeer is, kan niet als beperkt worden beschouwd.*

De GOA van de stad bespreekt dit als volgt: De oppervlakte van de gemene delen werd in eerste aanleg niet meegerekend bij de berekening van de BVO. In de laatste projectinhoudversie wordt dit gecorrigeerd, hetgeen leidt tot een gecorrigeerde berekening van het aantal toegelaten parkeerplaatsen. Het betreft hier geen rechtvaardiging, doch wel een correctie van een fout in de berekening van de BVO. Het project voldoet, na correctie van de BVO, aan de parkeerrichtlijnen voor de rode zone. De Gentse autoparkeerrichtlijnen zijn niet verordenend, enkel richtinggevend. Elk project wordt afzonderlijk geëvalueerd, waarbij verschillende factoren worden afgewogen. In overleg met de stadsdiensten werd het aantal parkeerplaatsen aanvaardbaar geacht.

Deze bespreking wordt bijgetreden.

- *De mogelijke conflicten tussen in- en uitrijdende auto's en fietsers die de fietsstraat gebruiken worden onderbelicht door de aanvrager en de aannames zijn misleidend. Zo wordt uitgegaan van een bovengrens van maximaal 1.000 motorvoertuigen per etmaal (en 100 pae/u), conform de bepalingen in het Vlaams Fietsvademecum. Deze redenering gaat volgens de bezwaarindiener niet op omdat de Lindenlei als primaire stedelijke fietsroute geldt en het Gents Mobiliteitsbedrijf in zijn richtlijnen voor dergelijke fietsstraten eerder mikt op maximaal 500 pae/dag of 50 pae/u. Hiermee wordt niet aan de interne richtlijnen van de stedelijke dienst voldaan. Laden en lossen gebeurt niet op eigen terrein, maar op de openbare weg waar vrachtwagens achterwaarts de drukste fietsas van de stad moeten oprijden.*

De GOA van de stad bespreekt dit als volgt: Uit het bezwaarschrift kan niet duidelijk worden opgemaakt over welke 'misleidende' aannames het hier gaat. Bijkomende autocirculatie in de achtergelegen woonbuurt is niet wenselijk. Met betrekking tot de autocirculatie is er daarom, na overleg met de stad, in functie van verkeersveiligheid op de Lindenlei terecht voor gekozen om de inrit van de ondergrondse parking in de Sint-Agnetestraat in te richten en niet rechtstreeks aan te sluiten op de Lindenlei. Ook het laden en lossen wordt daarom in de Sint-Agnetestraat voorzien. Er wordt niet ontkend dat de verkeersdruk met het project inderdaad in beperkte mate zal toenemen, en de ondergrondse parking zal een -weliswaar vrij beperkte- impact hebben op de kwaliteit van de fietsas. Dit is echter eigen aan woonprojecten in de stad. Het project voorziet echter de nodige maatregelen voor het bewaren van de leefbaarheid en de kwaliteit van de wijk, zoals ondergronds parkeren, het verbreden en aanleggen van de Sint-Agnetestraat, het voorzien van een doorgang voor de actieve weggebruiker door het park, etc... waardoor de impact aanvaardbaar is. De ligging aan een fietsstraat houdt voor alle activiteiten en woningen in dat uitgaand en toekomstend gemotoriseerd verkeer extra rekening moet houden met de voorrang voor fietsers, dit impliceert echter geen absoluut verbod op auto's en evenmin op leveringen.

Deze bespreking wordt bijgetreden.

- *De zonnestudie is selectief en onevenwichtig opgesteld en minimaliseert de impact van het lineair gebouw op de noordelijk gelegen bestaande woningen in de Sint-Agnetestraat en op de appartementen in de Katoenspinnerij.*

De GOA van de stad bespreekt dit als volgt: Dat de bebouwde omgeving in een stad verandert en dit ook een impact kan hebben op bezonning van bestaande panden en daken, is in stedelijke context niet ongebruikelijk. Het nieuwe bouwvolume zal inderdaad een impact hebben op de panden aan de overzijde van de straat, en dan vooral de onderste bouwlagen. Voor de bovenste bouwlagen en de bouwlagen in tweede bouworde zal deze impact beperkter blijven. Dit is in een stedelijke context echter niet ongebruikelijk en kan geen claim leggen naar beperking van een gevraagd bouwvolume dat ruimtelijk inpasbaar is binnen zijn omgeving. Er wordt hierbij ook verwezen naar artikel 4.3.1§2, 3° van de VCRO. De impact op vlak van bezonning van de panden in de omgeving, hangt samen met de bouwhoogte van de nieuwe gebouwen. Het RUP beschrijft de toegelaten bouwhoogte, en legt betreffende dat aspect dus ook de goede ruimtelijke ordening vast. Een meer uitgebreide beoordeling van dat aspect is dus niet meer nodig, een toetsing aan het RUP volstaat.

Deze bespreking wordt bijgetreden.

- *Uit de verweernota van de aanvrager blijkt dat het project slechts rendabel is met behoud van het bouwvolume en de parkeergarage met 83 parkeerplaatsen. Rendabiliteit van een project is geen argument om de ruimtelijke ordening om te buigen en het beleid omtrent mobiliteit, verkeersveiligheid en bouwreglementering te negeren, zodat het project resulteert in een sterk verminderde levenskwaliteit van de randbewoners. Een ander, meer passender ontwerp dat ook financieel haalbaar is, werd niet onderzocht. Het project maximaliseert enkel de winst van één partij, ten koste van de hele gemeenschap. De verweerbrief van de advocaten van de vastgoedontwikkelaar en de verweerbrief van dienst Bouwen zijn inhoudelijk gelijkaardig. De vastgoedontwikkelaar wordt over de gehele lijn gesteund door de gemeente en de bezwaren van de buurtbewoners worden stelselmatig genegeerd of onderuitgehaald. Stad Gent negeert haar eigen experts. De Kwaliteitskamer, het geweten van de stad op vlak van stedenbouw, waarschuwde al vroeg voor de problemen. Ze zagen de buurtparking als een verplichte “stedenbouwkundige last” voor de ontwikkelaar. Dit advies werd genegeerd.*

De GOA van de stad bespreekt dit als volgt: Alle projecten worden op een gelijkwaardige en neutrale manier beoordeeld. Gedurende het traject heeft de ontwikkelaar het project aangepast aan de opmerkingen van de stadsdiensten, waarbij een transparant en objectief traject werd doorlopen. Daardoor werden in het project ook verschillende elementen opgenomen die een meerwaarde zijn voor de buurt. Daar waar mogelijk werd wel degelijk rekening gehouden met de bezwaren van de buurtbewoners, de aantijgingen dat deze stelselmatig werden genegeerd zijn onterecht. Het is niet duidelijk naar welk advies van de Kwaliteitskamer wordt verwezen. Het advies van Team Stadsbouwmeester wijst op het feit dat het omzetten van de tijdelijke parking in een groen klimaat-parkje, waarbij de parking zelf ondergrondse wordt opgenomen in het project, zorgt voor bijzondere mogelijkheden. De Kamer zelf spreekt over een ‘straf, ambitieus en spannend project’, waarbij ook het ontwerp van het park als bijzonder wordt omschreven. Het voorzien van buurtparkeerplaatsen in de ondergrondse parking werd wel opgelegd; het ontwerp voldoet hieraan.

In welke mate een project al dan niet rendabel is vormt geen stedenbouwkundig aspect. Het bouwvolume wordt beoordeeld op zijn merites en getoetst aan de goede plaatselijke ordening, rekening houdend met bindende voorschriften uit het RUP.

Deze bespreking wordt bijgetreden.

- *De betrokken projectarchitect nam deel aan de Kwaliteitskamer, wat duidt op belangvermenging en deontologisch strafbaar is.*

De GOA van de stad bespreekt dit als volgt: Wanneer een betrokken projectarchitect deel uitmaakt van de Kwaliteitskamer, wordt deze verzocht om de Kwaliteitskamer te verlaten wanneer het project in kwestie wordt besproken. Dit om ervoor te zorgen dat alle projecten op een gelijkwaardige en neutrale manier beoordeeld worden. Dit is ook zo gebeurd bij de sessies van de Kwaliteitskamer die plaatsvonden binnen het voortraject van het project. De aantijgingen van belangenvermenging zijn dus onterecht.

Deze bespreking wordt bijgetreden.

- *We vinden het jammer dat men in deze groenarme omgeving in de stad die de komende decennia zal kreunen onder véél meer hittedagen dan vandaag, niet kiest voor gevelgroen.*

De GOA van de stad bespreekt dit als volgt: Gevelgroen is inderdaad een optie om bijkomend te gaan vergroenen. Het ontwerp voorziet reeds veel bijkomend groen, wat positief werd beoordeeld. Het ontwerp staat bovendien toekomstig gevelgroen niet in de weg.

Deze bespreking wordt bijgetreden.

- *Een voortoets toetst enkel de effecten van de lozing op de habitats binnen het SBZ 'Habitatrichtlijngebied' en niet de effecten op het VEN-gebied. In de gewijzigde projectinhoudversie wordt de stelling dat de lozing geen effect heeft op het VEN-gebied te summier gemotiveerd. Gezien er in de Leie, waarin het ongezuiverde bemalingswater (mogelijks met arseenconcentraties tot 50 µg/L) wordt geloosd, ook leefgebied is van vogelsoorten die in het VEN-gebied voorkomen, dient dit effect wel degelijk grondig te worden onderzocht. De VEN-toets kent bovendien geen schadedrempel. Indien schade vermijdbaar is, bvb. door het voorzien van een waterzuivering, dient dit als milderende maatregel toegepast te worden.*

Zie bespreking bij het aspect 'afvalwater' en bij de natuurtoets.

- *De gemeenteraadsbeslissing van 25 november 2024 is nog gebaseerd op de voormalige plannen en niet op de gewijzigde plannen uit PIV5, waarbij de Sint-Agnetestraat maximaal 11,12 m kan worden verbreed (i.p.v. 10,83 m). Bovendien dient de gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen genomen te worden met kennisname van bezwaren i.k.v. het openbaar onderzoek. Gezien er een nieuw openbaar onderzoek werd gehouden in laatste aanleg, had de gemeenteraad een nieuwe beslissing moeten nemen met kennisname van deze bezwaren. De beslissing is derhalve niet langer representatief.*

De GOA van de stad bespreekt dit als volgt:

De gemeenteraad is bevoegd voor de vaststelling van de rooilijnen en spreekt zich daarbij ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over opname in het openbaar domein. In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad ook het rooilijnplan goed, met inbegrip van de kosteloze grondafstand. Aangezien het rooilijnplan en het plan met de kosteloze grondafstand niet werden gewijzigd, en de planwijzigingen geen wijziging van ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg inhouden, is er geen nieuwe gemeenteraadsbeslissing nodig. De bijzondere voorwaarden, opgelegd in de gemeentebeslissing van 25 november 2025, blijven evenwel geldig.

De gewijzigde projectinhoud houdt volgende aanpassingen in:

- Het verlagen van de kroonlijst- en nokhoogte van het nieuwbouwwolume, het verlagen of verwijderen van de schouwen en het aanpassen van de dakkapel.

- Het aanduiden van de parkeerplaatsen voorbehouden voor buurtbewoners, en het toevoegen van een eenzijdige verbintenis van de aanvrager en een engagementsverklaring van stad Gent.
- Aanpassing aantal fietsparkeerplaatsen. - Aanpassing van de plannen van de riolering, de ingedeelde inrichtingen en de bemaling, zodat deze overeenkomen met de plannen uit het stedenbouwkundig luik.
- Update van de project-mer-screening en de mobiliteitstoets.

Er worden geen wijzigingen aangebracht aan het rooilijnplan en de inrichting van de openbare wegnis, zodat eventuele bezwaren hieromtrent niet raken aan de bevoegdheid van de gemeenteraad. De nieuwe elementen uit het openbaar onderzoek houden ook geen enkel verband met de aspecten waarvoor de gemeenteraad bevoegd is. Met de kennisname van de resultaten van het openbaar onderzoek in eerste aanleg, is de gemeenteraad voldoende geïnformeerd om zich uit te spreken over het rooilijnplan en de inrichting van het openbaar domein.

Deze bespreking wordt bijgetreden.

- *Het voorzien van een infiltratiekoffer dichtbij de woning van bezwaarindiener kan een impact hebben op de funderingen en stabiliteit van de woning. Infiltratievoorzieningen dienen op minstens 4 m van gebouwen te worden geplaatst om de stabiliteit van gebouwen niet in het gedrang te brengen. Uit de plannen kan niet worden afgeleid op hoeveel meter van de woning de infiltratiekoffer wordt voorzien. Het voorzien van een geotextiel zou erop kunnen wijzen dat de aanvrager erkent dat er een risico uitgaat van de locatie van de infiltratiekoffer op korte afstand van gebouwen. Conform de bepalingen van het decreet integraal waterbeleid (DIWB) mag een project geen nadelig effect geven op de veiligheid van vergunde gebouwen.*

Uit de dwarsprofielen 07 en 08 kan o.b.v. de schaalat wel degelijk worden afgeleid dat de infiltratiekoffer op meer dan 4 m van de gevel van de woningen van derden wordt voorzien. Het is bovendien onduidelijk waar de afstand van 4 m t.o.v. gebouwen is op gebaseerd. Het technisch achtergronddocument bij de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater stelt hieromtrent op p. 47 immers: "Ten opzichte van nieuwe gebouwen worden geen afstandsregels opgelegd. Er mag van uitgegaan worden dat zich hier geen stabiliteitsproblemen of waterproblemen voordoen indien gepaste maatregelen getroffen worden, zoals het bezetten van de muurfundering of het voorzien van een noppenfolie. Ten opzichte van oude gebouwen hangt veel van de plaatselijke situatie en terreinkenmerken af. Hiervoor doe je het best een beroep op een stabiliteitsingenieur." Bovendien moet voor de aanleg van de Sint-Agnetestraat nog een technisch dossier worden opgesteld, waarbinnen ook deze infiltratiekokers verder zullen worden gedetailleerd. Het is bovendien de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren en zonder schade aan de aanpalende percelen. De geotextiel wordt aangebracht onder de fundering van de straat en niet rond de infiltratiekoffer. Het aanbrengen van geotextiel heeft in dit geval geen enkele link met de infiltratievoorziening.

- *Het projectgebied ligt deels in een zone die volgens de pluviale overstromingskaart een middelgrote overstromingskans kent. Uit het aanvraagdossier blijkt niet dat de gebouwen overstromingsveilig worden gebouwd en wat de impact van de nieuwe bebouwing op de omliggende straten en eigendommen is.*

Hiervoor wordt verwezen naar de 'watertoets'.

- *De overloop van de wadi in de zuidelijke tuin wordt via een pomp en persleiding aangesloten op de Leie. Nergens wordt aangetoond wat de impact van een defecte pomp op het hele afwateringssysteem voortbrengt. Dit is evenwel een reëel scenario. Verder wordt nergens de impact van de oplossing van zink in het hemelwater op het*

grondwater (bij infiltratie in een wadi) of op het oppervlaktewater (overstort naar de Leie) onderzocht, terwijl aanzienlijke dakoppervlakten uit zink zullen bestaan. Hierdoor wordt niet voldaan aan de bepalingen van het DIWB en het Natuurdecreet.

Hiervoor wordt verwezen naar de 'watertoets'.

- *De plannen omvatten een disclaimer die stelt dat de maten op het plan indicatief zijn en dat de uitvoerder volledig verantwoordelijk blijft voor de maatvoering. Het doel hiervan is onduidelijk. Plannen voor stedenbouwkundige handelingen dienen toch definitief en nauwkeurig te zijn.*

De GOA van de stad bespreekt dit als volgt: De plannen vermelden voldoende duidelijke maten, op basis van deze maten wordt het project beoordeeld. Dit zijn ook de plannen die deel uitmaken van een omgevingsvergunning, en er integraal deel van uitmaken.

Deze bespreking wordt bijgetreden.

- *Aan PIV5 wordt een ondertekend engagement van schepen van Mobiliteit Joris Vandenbroucke toegevoegd, om de 15 parkeerplaatsen op te nemen in de werking van het mobiliteitsbedrijf. Dit moet nog worden voorgelegd aan de gemeenteraad, waardoor er nog geen garantie is dat dit voorstel zal worden goedgekeurd. M.b.t. de 15 voorziene parkeerplaatsen voor buurtbewoners blijkt de bijlage met de ingekleurde parkeervakken voor buurtbewoners niet opgenomen. Het is ook onduidelijk hoe de buurtbewoners toegang kunnen krijgen tot de lift en trap. De buurtparking is een gratis en essentiële voorziening in de wijk waar de parkeerdruk reeds 92 % is. In ruil komt er een vage belofte voor 15 betalende plaatsen in een private garage. De Stad faciliteert deze privatisering van een publiek goed.*

In PIV5 staan (in tegenstelling tot in PIV4) de parkeerplaatsen die bedoeld zijn als buurtparking thans wél aangeduid op de betrokken grondplannen.

De GOA van de stad bespreekt dit verder als volgt: De toegevoegde engagementsverklaring van de bevoegde schepen verwijst inderdaad nog naar de noodzakelijke goedkeuring door de gemeenteraad. Zo'n formele overeenkomst kan pas worden afgesloten eens er een uitvoerbare omgevingsvergunning is. Uit het engagement van de schepen samen met de eenzijdige verbintenis van de aanvrager voor de realisatie en de ter beschikking stelling van de buurtparkeerplaatsen, blijkt wel duidelijk de bereidheid om die buurtparkeerplaatsen te realiseren. De eigenlijke overeenkomst hiervoor zal verder worden uitgewerkt en bestendigd na de realisatie van de ondergrondse parkeergarage. Het opzet is dat deze buurtparkeerplaatsen na overdracht zullen beheerd worden door het Mobiliteitsbedrijf, en aan buurtbewoners worden aangeboden op basis van het door de gemeenteraad goedgekeurde retributiereglement voor het parkeren in parkeergarages in de nabijheid (zoals bijvoorbeeld ook gebeurt in de Sint-Michielsparking). Bovendien zou een rotatieparking met gratis parkeren voor bewoners leiden tot meer verkeersbewegingen, hetgeen niet gewenst is. De huidige buurtparking was bij zijn aanleg voorzien als een tijdelijke parking. Parkeerplaatsen op openbaar domein zijn ook geen absoluut recht en al helemaal niet per definitie gratis. De buurtparking wordt bovendien vervangen door een buurtpark; dit is ook een meerwaarde voor de buurt. Het betreft hier in geen geval de privatisering van een publiek goed, aangezien de site van de buurtparking eigendom is en blijft van Stad Gent. De aanleg van het park op de voormalige parking wordt binnen deze aanvraag bovendien opgelegd als stedenbouwkundige last. De kosten voor de heraanleg van dat perceel tot deel van een nieuw publiek park worden integraal gedragen door de private initiatiefnemer.

*

* *

Op 19 september 2025 werd via een bericht op het omgevingsloket een bijkomend collegebesluit bezorgd, waarbij de bovenstaande bespreking van de bezwaren door de GOA van de stad door het college werd bevestigd.

Conclusie: Er kan worden aangesloten bij de bovenstaande bespreking van de bezwaren. Deze bespreking van de bezwaren wordt bijgevolg integraal bijgetreden.

Termijn

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

Conform artikel 68, tweede lid, van het Omgevingsvergunningendecreet wordt de vergunning voor de bronbemaling en de bijhorende lozing en waterzuivering beperkt tot een termijn van één jaar vanaf de start van de bemaling.

Conclusie

Het gevraagde project is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Bijgevolg kan de gevraagde vergunning worden verleend.

Besluit

Artikel 1.

De hogervermelde beroepen worden **niet ingewilligd**.

Artikel 2.

Het hogervermelde **besluit van het College van Burgemeester en Schepenen** van Gent van 12 december 2024, waarmee aan BV Lindenlei de omgevingsvergunning werd verleend voor hogervermelde inrichting, wordt **opgeheven**.

Artikel 3.

§1. Het hogervermelde wijzigingsverzoek wordt **aanvaard**.

§2. Aan BV Lindenlei, Sint-Jakobsstraat 70 te 8000 Brugge, wordt de **vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Lindenlei 38, 9000 Gent, Coupure 54 te 9000 Gent op het perceel, kadastraal bekend onder GENT 15 AFD, sectie F, nr. 0701/G, voor de volgende **ingedeelde inrichtingen of activiteiten** (IIOA):

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een stedelijk project met warmtepompen, de lozing van huishoudelijk afvalwater en een tijdelijke bronbemaling tijdens de bouwfase, met volgende toepasselijke rubrieken:

3.2.2°a) (3)

het lozen van maximaal 3.700 m³/jaar huishoudelijk afvalwater, afkomstig van de niet-residentiële gebouwen (kantoren, kunstgalerie en horeca) in de DWA-leiding van de Lindenlei en de Sint-Agnetestraat via 3 verschillende lozingspunten.

3.4.2° (2)

het lozen van maximaal 28,33 m³/u, 680 m³/dag en 171.071 m³/jaar bemalingswater met gevaarlijke stoffen in oppervlaktewater.

3.6.3.2° (2)

een afvalwaterzuiveringsinstallatie voor de behandeling van maximaal 28,33 m³/uur en 680 m³/dag bedrijfsafvalwater, inclusief de lozing van het effluentwater in oppervlaktewater.

16.3.2°b) (2)

warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 525 kW, waarvan:

- 2 centrale lucht/water warmtepompen van elk 40 kW;
- 53 individuele geothermische warmtepompen:
 - 20 x 8 kW;
 - 15 x 7 kW;
 - 18 x 10 kW.

53.2.2°b)2° (2)

een bronbemaling voor de aanleg van ondergrondse constructies met een debiet van maximum 680 m³/dag en 171.071 m³/jaar en een maximum grondwaterverlaging tot 8,55 m-mv.

§3. Aan BV Lindenlei, Sint-Jakobsstraat 70 te 8000 Brugge, wordt de **vergunning verleend** voor het project gelegen aan de Lindenlei 38, 9000 Gent, Coupure 54 te 9000 Gent, op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 15 AFD, sectie F, nrs. 0682/S en 0701/G, voor de volgende **stedenbouwkundige handelingen** (SH):

- Terrein, stuk grond: Wijziging reliëf;
- Infrastructuur: Wijziging verharding park incl. riolering;
- Infrastructuur: Wijziging verharding publiek domein incl. riolering;
- Gebouw of Constructie: nieuwbouw;
- Gebouw of Constructie: historisch monument;
- Infrastructuur: uitbreken verharding parking;
- Bijgebouw of Beperkte constructie rond een gebouw: slopen vloerplaten.

§4. De gevraagde **bijstellingen** worden **toegestaan**.

Artikel 4.

- §1. De vergunning voor de IIOA, vermeld onder artikel 3, §2 wordt verleend voor **onbepaalde duur** vanaf de datum van dit besluit, **met uitzondering van de bronbemaling en de lozing en zuivering van het bemalingswater** die verleend worden voor een termijn van **één jaar vanaf de start van de bemaling**.
- §2. De vergunning voor de SH, vermeld onder artikel 3, §3 wordt verleend voor **onbepaalde duur** vanaf de datum van dit besluit.

Artikel 5.

Deze omgevingsvergunning is afhankelijk van de strikte naleving van de volgende voorwaarden:

§1. Milieuvoorwaarden

A. Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM. Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:

<https://navigator.emis.vito.be/>

B. Bijzondere milieuvoorwaarden

1. Bedrijfsafvalwater

- a) In afwijking en/of ter aanvulling van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden mag de volgende emissiegrenswaarde niet worden overschreden:
 - Arseen: 50 µg/L.
- b) De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in het kwaliteitsobjectief van het ontvangend oppervlaktewater.
- c) De kwaliteit van het bemalingswater moet worden geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de installatie, maar voor effectieve opstart) of op voorhand in een representatieve peilbuis max. 3 jaar voor de opstart van de bemaling. De te analyseren parameters zijn die van het standaardanalysepakket (SAP) zoals beschreven in bijlage 3 van de standaardprocedure voor een oriënterend bodemonderzoek (OVAM, 01/04/2023). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden als de analyseresultaten beschikbaar zijn en getoetst werden aan de geldende normen.
- d) Het bedrijf dient, conform artikel 4.2.5.3.1 van VLAREM II, minstens jaarlijks een analyse op het effluent van de bemaling uit te voeren.
- e) In afwijking op artikel: 4.2.5.1.1.§1 van VLAREM II mag voor de bepaling van het debiet de meetmethode conform hoofdstuk 5.53. gebruikt worden. Een staalnamepunt voor het effluent dient voorzien te worden.
- f) De waterzuivering dient conform BBT 'Bodemsanering' te zijn.

2. **Huishoudelijk afvalwater**

De deelstroom huishoudelijk afvalwater, afkomstig van de brasserie, dient over een vetvang te worden geleid, vooraleer het in de openbare riolering wordt geloosd.

3. **Geluid**

- a) Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder door de bemalingspompen en waterzuivering voor omwonenden minimaal zou zijn.
- b) Om hinder tijdens de werken te beperken, dienen volgende milderende maatregelen genomen te worden:
 - geen werkzaamheden voorzien tussen 19u 's avonds en 7u 's morgens;
 - gebruik maken van de meest geluidsarme machines en technieken;
 - luidruchtige machines afgeschermd opstellen.

4. **Bemaling**

- a) De start- en stopdatum van de bemaling wordt gemeld aan VMM via het mailadres grondwater.ovl@vmm.be met vermelding van het projectnummer (OMV_ 2023165750).
- b) De bouwput wordt uitgevoerd met een waterremmende wand met aanzetdiepte op minstens 20 m onder maaiveld en een hydraulische weerstand van min. 600 dagen moet gegarandeerd worden.
- c) Vóór de start van de bemalingswerken, én tijdens de bemalingswerken dienen zettingsmetingen op de omliggende panden uit gevoerd worden als bijkomende veiligheidsmaatregel. Deze dienen in de eerste dagen minimum 1 * per dag te gebeuren. Bij stabilisatie van de meetresultaten kan men deze meetintensiteit verminderen. Deze resultaten dienen in de aanvangsfase iedere dag beoordeeld te worden door de leidinggevende ingenieur, later op week basis.
- d) Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

§2. Stedenbouwkundige voorwaarden

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 25 november 2024 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

- Brandweer
De brandweervoorschriften uit het advies van de brandweer van 22 juli 2025 moeten strikt nageleefd worden.
- Farys
De voorschriften van Farys, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 juli 2025).
- Fluvius
De voorschriften van Fluvius, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 juli 2025).
- Wyre
De voorschriften van Wyre, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 juli 2025).

- Archeologie:

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer 29801 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013

- Erfgoed

De voorwaarden uit het advies van Onroerend Erfgoed van 25 juli 2025 moeten strikt nageleefd worden:

- De nieuwe gevelopeningen in de westgevel van de westveugel moeten qua detaillering en materialisatie afleesbaar eigentijds zijn en geen kopie van de bestaande historische openingen.
- Bij de plaatsing van binnenisolatie in de ruimte van het vroegere auditorium moeten de decoratieve consoles van de spanten maximaal zichtbaar blijven.
- Gaanderijen en plantenbakken: plantengroei op de gaanderijen en in de plantenbakken moet zo beperkt mogelijk blijven, zodat het zicht op de gevels niet belemmerd wordt. De plantkeuze moet hieraan aangepast zijn.
- Op de noordelijke gevel van de noordelijke vleugel heeft de plantenbak in de hoek met het volume aan straatzijde een bijkomende leuning. Deze heeft een andere vormtaal dan deze van de gaanderij. Kan deze leuning weggelaten worden of in een vormtaal identiek aan de gaanderijen voorzien worden?
- De evaluatie van de bewaartoestand en de bijhorende restauratieopties van de ramen moet per element gebeuren. In de erfgoednota wordt aangegeven dat per gevel of entiteit gehandeld wordt. We zijn niet akkoord dat alle ramen van een geheel vernieuwd worden, indien slechts één aan vervanging toe is.
- Originele binnendeuren moeten maximaal gerecupereerd worden in de woonentiteiten.
- Originele vloertegels moeten maximaal gerecupereerd worden.
- Het goedgekeurd restauratiedossier moet bij uitvoering gevolgd worden.
- Bij de inbreng van technieken (inwerken van radiatoren en ventilatie) mag de waardevolle bibliotheekinrichting niet beschadigd raken. Deze moet tijdens de uitvoering van de werken beschermd worden.
- Voor verlichting van de terrassen van de eerste en 2de verdiepingen zijn up- en downlighters op de gevels voorzien. Mogelijk geeft deze verlichting lichtvlekken op de gevel. Tijdens de werf moet er een mock-up geplaatst worden om het lichteffect te kunnen beoordelen.
- Een Europees erkend boomtechniker (ETT) moet de effecten van de werken op de bomen langs de Leie en Coupure opvolgen en grijpt in waar nodig om schade te vermijden. Specifieke aandacht moet uitgaan naar de bemaling en graafwerken voor de nutsleidingen, zoals riolering.
- Graafwerken binnen de wortelzones van bomen (= kroonprojectie +1,5m) zijn enkel mogelijk bij aanwezigheid van een ETT;
- U zorgt voor een blijvende kwalitatieve begeleidende snoei van de linde op de binnenkoer zodat deze niet breder wordt dan het oorlogsmonument. Het zicht van en naar de omliggende beschermde gebouwen mag niet belemmerd worden.
- De kasseien van het binnenplein moeten in een open voeg gelegd worden.
- Voor de binnenkoer moeten gewone porfierkasseien gebruikt worden. Er kunnen looplijnen uitgezet worden, waarbij geslepen kasseien de toegankelijkheid van de site vergroten.

- De Vlaamse Waterweg

De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg van 25 juli dienen strikt te worden nageleefd:

- De overstortdebieten uit de uitwateringsconstructies naar de Leie mogen de huidige debieten op geen enkel moment overschrijden. De infiltratiekoker dient dan ook uitgevoerd te worden zoals omschreven in de hydraulische nota en zonder risico op kunstmatig drainagesysteem.
- De ondergrondse constructie dient uitgevoerd te worden als volledig waterdichte constructie en zonder kunstmatig drainagesysteem.
- De aanvrager dient dus ieder incident waarbij mogelijk oppervlaktewaterverontreiniging ontstaat binnen de 24 uur te melden aan RIS (0800/30 440 of ris@vlaamsewaterweg.be).
- Naast een omgevingsvergunning dient een vergunning privaat gebruik van wegen, waterwegen en dijken bij De Vlaamse Waterweg aangevraagd en verkregen te worden. Een vergunningsaanvraag moet ingediend worden met het daartoe bestemde aanvraagformulier, zie <https://www.vlaamsewaterweg.be/nl/nuttige-info/toelatingen-vergunningen/vergunninglozingsconstructie>. De lozing kan starten als beide vergunningen afgeleverd zijn.
- Voor het verlenen van dit type vergunning hanteert De Vlaamse Waterweg nv de algemene vergunningsvoorwaarden uit het retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/algemene_voorwaarden_uit_hfdt_4_retributiebesluit.pdf.
- Daarnaast kunnen ook bijzondere voorwaarden gelden naargelang de inhoud van de aanvraag. Het vergunnen van een lozingsconstructie is in de regel betalend conform het retributiebesluit, zie https://www.vlaamsewaterweg.be/sites/default/files/2025-03/rbb_gecoordineerde_versie_12_maart_11.pdf.
- Het lozings- of bemalingswater dient onder de waterlijn te worden geloosd. Leidingen mogen niet aan leuningen, deksteen of kaaimuur worden bevestigd. De leidingbrug dient voldoende hoog te zijn en voorzien van voldoende signalisatie teneinde doorgaand verkeer niet te hinderen;
- Verzakkingen of schade aan het talud, te wijten aan de aanwezigheid van de constructie, zijn te herstellen op kosten van de vergunninghouder;
- De Vlaamse Waterweg nv kan voor geen enkele schade aan de constructie of veroorzaakt door de constructie verantwoordelijk worden gesteld;
- Er mag geen hinder voor de scheepvaart veroorzaakt worden (maximale dwarsstroomsnelheid: 1 m/s);
- Er moet een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt worden vóór de start van de werken. Als hij hieraan verzaakt wordt aangenomen dat het ingenomen openbaar domein (incl. bomen) zich bij aanvang van de werken in perfecte toestand bevindt.
- De vergunninghouder neemt het initiatief tot het laten doorgaan van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving vóór de uitvoering van de plaatsingswerken. Als hij hieraan verzaakt wordt aangenomen dat het ingenomen openbaar domein (incl. bomen) zich bij aanvang van de werken in perfecte toestand bevindt.
- De vergunninghouder zal de nodige initiatieven nemen om de leidingen van andere vergunninghouders te vrijwaren en dient rekening te houden met de gedoogzaamheden die volgen uit door de domeinbeheerder aan derden afgeleverde vergunningen voor het plaatsen van leidingen, kabels, afvoerbuizen, enz.
- De vergunninghouder is verantwoordelijk zowel tegenover derden als tegenover de domeinbeheerder voor alle verliezen, schade, ongevallen of nadelen die kunnen volgen uit het gebruik van deze vergunning.
- De vergunninghouder mag de recreatieve jaagpadgebruikers, vergunning- of toelatinghouders, hulpdiensten en dienstvoertuigen van de domeinbeheerder niet hinderen.
- Het water dient maximaal hergebruikt te worden.

- Om negatieve effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit te voorkomen, dient de geldende regelgeving voor grondwaterlozingen (VLAREM) strikt te worden nageleefd. De kwaliteit van het te lozen water zal moeten voldoen aan de algemene lozingsvoorwaarden van VLAREM en/of aan de voorwaarden opgelegd door de VMM;
- De resultaten van de staalnames die, conform de bijzondere voorwaarden in de aktename, aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent bezorgd moeten worden, dienen ook bezorgd te worden aan arw.district1@vlaamsewaterweg.be.
- Indien uit de analyseresultaten van de staalnames blijkt dat deze niet overeenkomen met de aannames uit de studie, dient de lozing onmiddellijk stopgezet te worden. Eenmaal de verontreinigende stoffen in de waterweg (oppervlaktewater en/of waterbodembodem) terechtkomen, zal De Vlaamse Waterweg immers in de toekomst ook met een sanering te maken krijgen (bijvoorbeeld bij onderhoudsbaggerwerken).
- Indien de vergunninghouder wijzigingen aan het lozingspunt aanbrengt (bv. plaatsen van een waterzuiveringsinstallatie) dient dit voor akkoord en goedkeuring te worden voorgelegd aan De Vlaamse Waterweg nv.
- De aanvrager dient ieder incident waarbij mogelijks oppervlaktewaterverontreiniging ontstaat binnen de 24 uur te melden aan RIS Evergem via het telefoonnummer: 0800/30.440 of ris@vlaamsewaterweg.be.
- Mobiliteit
De buurtfietsenstalling dient zowel tijdens als na de werken op elk moment integraal toegankelijk en behouden te blijven.
- Groen
Er moet een aangepaste boomsoort voorzien worden in de private historische binnenkoer i.f.v. een duurzame aanplant.
- Natuur
Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart-1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dien je contact op te nemen met de Groendienst (groendienst@stad.gent).
- Toegankelijkheid
De aanvraag moet ten allen tijde voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.
- Privaat binnengebied:
 - Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).
 - Het ontwerp is er op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.
- Aanvoerleidingen hemelwaterputten
Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien, van elke aan te sluiten woongelegenheden, en naar de tuin, indien aanwezig. Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor

toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater dient ook hergebruikt worden voor onderhoud (kantoren, galerij, brasserie en café).

- Afvalwater

Het afvalwater dat afkomstig is van de keuken van de 2 horecazaken moet via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

- Geur

Voor de brasserie wordt er een afwijking toegestaan conform artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement. Indien echter tijdens de exploitatie blijkt dat er toch geurhinder ontstaat voor omwonende dient vooralsnog de uitlaat doorgetrokken of dient er een oplossing gezocht te worden in een filtersysteem.

- Geluid

- Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.
- Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als L_{Amax,slow} 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt :

1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A);

2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A);

3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen.

De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

- Riolering

- De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/riool aansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).
- De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.
- Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft, is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.
- Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.
- De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

- De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:
 - o De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijkvoor-rioleringssystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.
 - o Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnengeurhinder.
- De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.
- Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.
- Er moet blijvend voorzien worden in voldoende grote septische putten. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.
- *Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten. Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.*
- Voor de aanleg van de riolering op het openbaar domein dient een technisch dossier opgemaakt te worden. Dit wordt verder beschreven.
- Openbaar domein
 - Sloop
 - o Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.
 - o Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.
 - o Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.
 - o De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

- Opbouw
 - o Bij het vastleggen van de vloerpasssen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande en toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.
- De poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.
- Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein. Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).
- De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.
- De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.
- De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4% bedragen over de eerste 5m te rekenen vanaf de nieuwe rooilijn.

§3. Lasten

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 25 november 2024 moeten uitgevoerd worden.

§4. Waarborgen

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

WAARBORGEN

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_ OMV_2023165750) 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
- voor de bescheiden last (voor zover geen aankoopoptie is verleend): XXXX (hier tekst waarborg bescheiden last < advies dienst Wonen bij dossier)

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 5 jaar (bij SH en VK zonder wegen) of 10 jaar (bij VK met wegeaanleg)(@OA: tenzij advies DWBW een kortere uitvoeringstermijn vermeldt) 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.”

Artikel 6.

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

- Brandweer
 - Zo lang de speelplaats van de school niet is heraangelegd zodat de voorzijde van de school bereikbaar is gemaakt, moet de bereikbaarheid van de achtergevel van de school op het gedeelte van de bestaande parking behouden blijven.
- Mobiliteit
 - Ondergronds worden 15 parkeerplaatsen voorzien die aangeboden worden aan de buurt als buurtparking, dit ter compensatie van de huidige buurtparking op maaiveldniveau op de site. Na realisatie van de parking, zal de initiatiefnemer in overleg gaan met de stad, om te bespreken op welke wijze de parkeerplaatsen door de buurt gebruikt kunnen worden. Er wordt hierbij aan de aanvrager gesuggereerd om de parkeerplaatsen op te nemen in het reglement van de mede-eigendom, en formeel op te nemen dat deze parkeerplaatsen niet privaat verkocht mogen worden en steeds actief moeten worden aangeboden aan de buurtbewoners.

- Groen
 - In het technisch dossier moet een goede bodemopbouw uitgewerkt worden in de woongroenzone.
 - De technische detaillering moet voldoen aan de eisen van het modelbestek Stad Gent (op basis van SB250).
- 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.
- Plaatsnaamgeving
 - Binnen het project worden nieuwe rooilijnen en openbaar domein voorgesteld die conform het decreet van 28 januari 1977 tot bescherming van de openbare wegen en pleinen in aanmerking komen voor plaatsnaamgeving. Daarbij maken wij U erop attent dat voor het toekennen van een plaatsnaam aan de delen die overgedragen worden naar het openbaar domein U zelf de aanvraag dient te richten tot dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen - cel Grondbeheer Openbare Weg om deze procedure op te starten. De doorlooptijd is minimaal 6 maand inclusief openbaar onderzoek en daartoe dient de bouwheer volgende stukken over te maken:
 - o een beknopte nota waarin de reden van de aanvraag wordt uitgelegd (=> bijv. een nieuw bouwproject met aanleg van nieuwe wegen) mét opgave van nummer/kenmerk van de toegekende omgevingsvergunning
 - o een kopie van de goedgekeurde plannen
 - o een duidelijk plan waarop de nieuwe toestand wordt aangegeven
 - De nodige stukken dienen bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: dwbw.celgrondbeheer@stad.gent. Of per post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Botermarkt1, 9000 Gent.
- Openbaar domein
 - De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.
 - De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.
 - Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.
 - Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.
 - U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds

aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

- In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).
- Voor het eventueel wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.
- Voor het eventueel wegnemen van de elektriciteitskast moet contact worden opgenomen met de netbeheerder IMEWO, Intercommunale Maatschappij voor Elektriciteitsvoorziening in Westen Oost-Vlaanderen, tel. 078 35 35 34.
- Voor het eventueel wegnemen van de telefoonkast moet contact worden opgenomen met Proximus tel. 02/202.41.11 of e-mail contact@proximus.be.
- Het straatnaambord dat op de gevel bevestigd is, moet voor de aanvang van de werken voorzichtig worden afgenomen en bezorgd aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Proeftuinstraat 45, 9000 Gent, tel.: 09/269 97 40. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.
- Voor het eventueel wegnemen van het verkeersbord dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Departement Stedelijke Ontwikkeling Retributiereglement voor diensten van technische aard in het zoekveld).
- De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.
- Afval
 - De voortgebrachte afvalstoffen (pmd, papier en karton, glas, textielafval, folies) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. Een afvalstoffenregister dient te worden bijgehouden.
- Warmtepompen
 - De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II. De centrale lucht/water warmtepompen bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 50 ton waardoor ze conform VlareM II zesmaandelijks moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.
 - De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van VLAREM II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.
- Geluid
 - Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in VLAREM II.

- De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden.
- Bodem
 - Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.
- Sloopwerken
 - 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.
 - Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.
 - Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.
- Stofemissies
 - De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.
 - De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van VLAREM II.
 - De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:
 1. afscherming met doeken of zeilen,
 2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
 3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
 4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.
 Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.
 - Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.
- Modal split
 - Het is belangrijk dat het project ook in de toekomst blijft inzetten op een duurzame en ambitieuze modal split, waarbij de kaart moet worden getrokken van de actieve weggebruiker en zo het autogebruik te gaan beperken.
- Werfverkeer
 - De werf situeert zich langs een belangrijke fietsroute richting de centrum van stad Gent. In functie van de organisatie van het werfverkeer dient daarom het Mobiliteitsbedrijf en cel Minder Hinder te worden gecontacteerd.
 - De stad heeft samen met verschillende werkgeversorganisaties uit de bouwsector het 'Charter Werftransport' onderschreven (<https://stad.gent/nl/over-gent-en->

hetstadsbestuur/mobiliteit/plannen-projecten-subsidies-cijfersscholenwerking/scholenwerking/charter-werftransport) . De Stad Gent wil alternatieven aanbieden om transport via het water te laten verlopen bij watergebonden werven. Het is daarom wenselijk om te onderzoeken of de afvoer van het puin via het water kan gebeuren.

- Er moet rekening gehouden met de flankerende maatregelen die geformuleerd werden in de Mober.
- Binnen de R40 mogen geen tractoren gebruikt worden voor de werven omdat dit te veel hinder met zich meebrengt en onveilige situaties creëert.
- Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met de Stad Gent.

Artikel 7.

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

Artikel 8.

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

Artikel 9.

Deze omgevingsvergunning is uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 49 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Artikel 10.

Uw persoonsgegevens worden verzameld met het oog op de uitwerking van de databank. Deze gegevens worden opgeslagen in één of meer bestanden. Uw gegevens kunnen zich bevinden in provinciale, gemeentelijke en gewestelijke databanken. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor beleidsonderbouwende doeleinden.

Overeenkomstig de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer hebt U het recht kennis te nemen van uw gegevens of ze te laten verbeteren. Hiervoor richt U een brief, met kopie van uw identiteitskaart naar het Provinciebestuur.

Artikel 11.

§1. Tegen deze beslissing kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, een beroep worden ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

§2. Het beroep wordt 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.

§3. Het verzoekschrift wordt ingediend:

- 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.

Als de Raad het beroep ontvankelijk en gegrond acht, kan de bestreden beslissing vernietigd worden, waarna de deputatie een nieuwe beslissing zal moeten nemen.

U kan zich in deze procedure laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.

§4. De beroepsmogelijkheden en de procedure worden geregeld in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO, het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges en in het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtcolleges.

Deze regelgeving vindt u onder meer terug op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen www.rvvb.be.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter