

Deputatie

Besluit

Zitting van 6 november 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023013665

100	2025_DEP_05013	OVberoep 2023013665 - Gent - Derden (De Saeger ; e.a.) tegen Centrum Algemeen Welzijnswerk Oost-Vlaanderen vzw en Hillaert - 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; Michael Smekens, wnd. Provinciegriffier

Afwezig

Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

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

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Centrum Algemeen Welzijnswerk Oost-Vlaanderen vzw en de heer Geert Hillaert, beide met als contactadres Visserij 153, 9000 Gent, hebben per beveiligde zending van 7 februari 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2023013665.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Manchesterstraat 4 en Meulesteedsesteenweg 184, kadastraal gekend 1° afdeling, sectie A, nrs. 3405V en 3405X en 0 (openbaar domein).

Het betreft een aanvraag tot het bouwen en de exploitatie van het Multifunctioneel Centrum Muide.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- Slopen bestaande bebouwing;
- Bouwen Multifunctioneel Centrum Muide;
- Aanpassing openbaar domein voor gegarandeerde toegang brandweerwag tot de site.

ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: Centrum Algemeen Welzijnswerk Oost-Vlaanderen
- inrichtingsnummer 20221209-0053
- Nieuwe klasse 3 rubrieken:

o 16.3.2^a)

Diverse warmtepompen, airco's en koelinstallaties met een geïnstalleerde totale drijfkraft van 116 kW.

o 17.4.

De opslag van max. 100 l aan diverse gevaarlijke producten in kleine handelsrecipiënten, waaronder schoonmaakproducten.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 15 juni 2023 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 13 juli 2023 beroep ingesteld door volgende derden:

- mevrouw Gwendolien De Saeger en de heer Carl Willemyns, Dukkeldamstraat 12 te Gent;
- mevrouw Elke-Andreas Boon, Manchesterstraat 6 te Gent;
- mevrouw Katelijne De Geest, Dukkeldamstraat 10 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 9 augustus 2023 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 6 oktober 2023 werd een toelichtende nota namens de vergunninghouder op het Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door mr. Robin Slabbinck en mr. Judith De Wit, advocaten te Gent.

Op 1 februari 2024 heeft de deputatie onder voorwaarden de omgevingsvergunning verleend voor de projectinhoud PIV4.

Met een arrest van 8 mei 2025 heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen deze beslissing vernietigd (arrest met nummer RvVb-A-2425-0781).

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 5 september 2025;

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting;

Gehoord tijdens de hoorzitting van dinsdag 21 oktober 2025 ,in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en meneer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

derden: de heer Carl Willemyns, mevrouw Gwendolien De Saeger

voor derden: mr. Sander Kaïret

Gelet op de termijnverlenging(en), ten gevolge van

- het bijkomend openbaar onderzoek en adviesronde

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt 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 is grotendeels gelegen in het gebied van het op datum van 27 juni 2017 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Stedelijk Wonen', deelgebied Gent Centrum – Dukkeldamstraat.

- Een klein gedeelte van het perceel, nl. het gedeelte gelegen langs de Manchesterstraat, bevindt zich niet binnen de contouren van het RUP.

Dit gedeelte is gelegen in het gebied van het op datum van 17 augustus 2001 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Meulestede' nr. 23B.

Het perceel is over een bouwdiepte van 10 m vanaf de rooilijn bestemd als woonzone (gesloten bebouwing), daarachter als zone voor koeren en tuinen.

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

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeentelijke weg.

1.3 Adviezen

1.3.1 Telenet

Deze instantie bracht op 8 maart 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 9 maart 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.3 Departement Omgeving – Team Externe Veiligheid

Deze instantie bracht op 10 maart 2023 een gunstig advies uit.

1.3.4 Astrid Veiligheidscommissie

Deze instantie bracht op 14 maart 2023 een gunstig advies uit.

1.3.5 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 20 maart 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.6 Proximus

Deze instantie bracht op 13 april 2023 een gunstig advies uit.

1.3.7 Farys

Deze instantie bracht aanvankelijk op 17 april 2023 een ongunstig advies uit.

Op 3 mei 2023 werd een wijzigingsverzoek ingediend, hetwelk op 5 mei 2023 werd aanvaard. Het wijzigingsverzoek kwam tegemoet aan het negatief advies van Farys m.b.t. de infiltratievoorzieningen. Zo werden snedes toegevoegd om de berekeningen te staven en werd het ontwerp aangepast door het grindpad uit de wadi in de voortuin weg te halen.

Op 5 mei 2023 werd een nieuw advies gevraagd aan Farys.

Deze instantie verleende vervolgens op 12 mei 2023 een voorwaardelijk gunstig advies.

1.3.8 Agentschap Onroerend Erfgoed

Deze instantie bracht geen advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

* Op 05/11/2020 werd een weigering afgeleverd voor het rooien van twee populieren (OMV_2020109600).

Stedenbouwkundige vergunningen:

* Op 28/05/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een poort en afsluitingsmuur. (KW M-11-66)

* Op 05/09/1966 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen bergplaats tot kleutertuin. (Litt. M-21-66)

* Op 19/02/1991 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een klooster tot een centrum voor residentieel welzijnswerk. (1990/616)

* Op 06/07/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van een es. (1995/420)

* Op 25/09/2014 werd een vergunning afgeleverd voor de sloping van een opvangcentrum voor dak- en thuislozen. (2014/424)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

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

Het projectgebied ligt in de wijk Muide, ten noorden van het centrum van Gent. Ten noorden van de site bevindt zich het Manchesterplein, ten zuiden grenst de site aan de geprivatiseerde Sint-Theresia van Avilla kerk (dit gebouw is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed met relictid: 66141), ten oosten van de site is de jongensschool gelegen.

Het CAW Oost-Vlaanderen heeft een gebouw aan de zijde van de Manchesterstraat nr. 4, de rest van de site is onbebouwd na afbraak van een voormalig klooster in 2014 (stedenbouwkundige vergunning 2014/424).

Het terrein is in totaal 3.617,35 m² groot.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Het CAW voorziet een gemeenschapsvoorziening in een nieuwbouwcomplex om een crisisopvang, een vluchthuis en een opvang voor dak- en thuislozen een plaats te bieden. Het gaat in totaal om 32 verblijfsentiteiten die worden ondersteund door collectieve ruimten.

De panden gelegen Manchester 4 (perceelsnr. 3405X) worden gesloopt.

Dit deel van het perceel wordt na sloop opgenomen in het projectgebied waar een ensemble van 5 nieuwe gebouwen en een open circulatiestructuur worden opgericht.

Het grootste gebouw centraal op de projectsite is het hoofdgebouw en vormt 'het hart van het centrum'. Het heeft 3 bouwlagen en een plat dak.

Dit gebouw sluit zich als een kloostertypologie rond een centrale binnentuin (het 'Binnenhof'). Het gebouw heeft een totale breedte van ca. 25,37 m en zet aan op 12,90 m van de rechter zijperceelgrens. Het heeft een totale bouwdiepte van 33,00 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 10,78 m t.o.v. het straatpeil.

Dit gebouw springt 6,44 m tot 7,20 m terug van de straat (en de rooilijn), net als de kerk.

Vooraan op het gelijkvloers bevinden zich de kantoren voor de administratie van het centrum en het teleonthaal. Rechts achteraan in dit gebouw bevinden zich enkele ruimtes die gebruikt kunnen worden door de bewoners van de opvang. De vergaderzaal en het was- en koffielokaal zijn toegankelijk vanuit het binnenhof. Aangesloten op het was- en koffielokaal zit een kinderspeelruimte (die doorloopt in het 'poortgebouwtje' nr. 4). Het was- en koffielokaal zijn tevens gecontroleerd vanuit de grote tuin toegankelijk zodat er een dubbelgebruik mogelijk kan zijn. Het rechter been van dit gebouw dat dwars op de Meulesteedsesteenweg ingepland is bevat een refter en een vergaderzaal die flexibel gebruikt kunnen worden. Achteraan in de hoek bevindt zich een afvallokaal.

De 1^e verdieping bevat vooraan de kantoren voor de administratie van het centrum en teleonthaal.

Naast de kantoren worden ook een personeelskeuken en sanitair voorzien. Een verblijfsentiteit voor de wacht dienst is links vooraan ondergebracht vlakbij de kantoren van het teleonthaal. Voorts worden op deze verdieping 9 verblijfsentiteiten voorzien die deel uitmaken van het vluchthuis.

De 2^e verdieping bevat 12 verblijfsentiteiten voor de crisisopvang.

De buitengevels van dit gebouw wordt in hoofdzaak gematerialiseerd in rood/bruin baksteenparement met buitenschrijnwerk in lichtgrijs aluminium.

De valbeveiliging / balustrades wordt uitgevoerd in een stalen hekwerk.

De kroonlijst en de luifels worden gerealiseerd in grijs architectonisch beton.

De gevels t.h.v. de binnenkoer worden t.h.v. het gelijkvloers uitgevoerd in grijs architectonisch beton, t.h.v. de schuifdeur naar het onthaal en de kantoren worden vlakken uitgevoerd in een geglazuurde tegel. Op de 1^e en 2^e verdieping worden deze gevels volledig uitgevoerd in een geglazuurde tegel.

De passerelles en bijhorende luifels worden gematerialiseerd in architectonisch beton, de buitentrappen in staal.

Links van en aansluitend op het hoofdgebouw bevindt zich een tweede gebouw met 3 volwaardige bouwlagen en een 4^e teruggetrokken bouwlaag. Dit tweede gebouw krijgt de morfologische identiteit van een 'groot herenhuis'.

De voorbouwlijn van dit gebouw bevindt zich op de rooilijn.

Dit gebouw is 9,91 m breed en max. 15,17 m diep.

De kroonlijst bevindt zich op een hoogte van 10,78 m t.o.v. het straatpeil.

De teruggetrokken 4^e bouwlaag bevindt zich binnen het theoretisch dakvolume van een hellend dak onder een hoek van 50°. De nokhoogte van deze 4^e bouwlaag bevindt zich op een hoogte van 13,58 m t.o.v. het straatpeil.

Het gelijkvloers bevat vooraan links een fietsstalling voor 25 fietsen, bereikbaar via een pad in de voortuinstrook tussen de Meulesteedsesteenweg en het beveiligd onthaal. Rechts bevindt zich de elektriciteitscabine van het gehele project. Daarachter bevinden zich het beveiligd onthaal met 2 gespreksruimtes en 2 toiletten.

Dit gebouw wordt in hoofdzaak gematerialiseerd in rood/bruin baksteenparement met buitenschrijnwerk in lichtgrijs aluminium. Links en rechts van de gelijkvloerse ramen van de voorgevel worden vlakken uitgevoerd in een geglazuurde tegel. De valbeveiliging / balustrades wordt uitgevoerd in een stalen hekwerk. De kroonlijst en een horizontaal accent boven de gelijkvloerse verdieping worden gerealiseerd in grijs architectonisch beton. De 4^e teruggetrokken bouwlaag wordt afgewerkt met pleisterwerk in een licht grijze kleur.

Links naast het 'groot herenhuis' komt het nieuw gebouw dat de plaatst inneemt van de te slopen gebouwen in de Manchesterstraat. Dit nieuw gebouw heeft 3 bouwlagen en een plat dak en krijgt de architecturale en morfologische identiteit van een 'huis'. Het 'huis' bevindt zich t.h.v. de rooilijn van de Manchesterstraat en heeft een gevelbreedte van 8,44 m. Dit pand heeft een max. bouwdiepte van 9,55 m. De kroonlijst situeert zich op een hoogte van 10,78 m t.o.v. het straatpeil.

Dit gebouw wordt in hoofdzaak gematerialiseerd in rood/bruin baksteenparement met buitenschrijnwerk in lichtgrijs aluminium. De valbeveiliging / balustrades wordt uitgevoerd in een stalen hekwerk. De kroonlijst en een horizontaal accent boven de gelijkvloerse verdieping worden gerealiseerd in grijs architectonisch beton. De liftschacht die plaatselijk hoger komt dan het hoofdvolume wordt afgewerkt met pleisterwerk in een lichtgrijze kleur.

Links en rechts van het linker gelijkvloerse raam van de voorgevel worden vlakken uitgevoerd in een geglazuurde tegel.

Tussen het 'groot herenhuis' en het 'huis' bevindt zich een open trap- en liftstructuur die beide panden ontsluit. Het is een open structuur waarin trap en lift de verschillende verdiepingen met elkaar verbinden. De toegang tot dit deel gebeurt via de straat. Hoewel er ook een verbinding is met de achtergelegen binnentuin kan dit gedeelte van het complex volledig autonoom functioneren. Dit gedeelte bevat studio's van verschillende grootte en kan dus opvang bieden aan verschillende gezinssituaties. De trap- en liftstructuur bevindt zich t.h.v. de rooilijn met een breedte van 0,73 m in de Meulesteedsesteenweg en een breedte van 7,96 m in de Manchesterstraat. Aan de straatzijde krijgt deze structuur een open gevel en wordt gelezen als een gebouw met 2 bouwlagen. De kroonlijst bevindt zich op een hoogte van 7,34 m t.o.v. het straatpeil.

Op het gelijkvloers bevindt zich de verblijfsentiteit voor de Provinciale Wacht, een apart toegankelijk waslokaal en een technische ruimte. Achteraan bevindt zich een kleine buitenruimte met een fietsenberging voor 16 fietsen.

De bovenverdiepingen bevatten 4 studio's voor 'klassieke' opvang voor dak- en thuislozen. Deze 'gevel' t.h.v. de Manchesterstraat wordt op het gelijkvloers gerealiseerd door een stalen hekwerk. De structurele kolommen, de kroonlijst en de gevel op de 1^e verdieping worden gerealiseerd in grijs architectonisch beton. De valbeveiliging wordt eveneens uitgevoerd in een stalen hekwerk.

Achteraan de doorsteek tussen de kerk en het hoofdgebouw bevindt zich een kleiner bouwvolume dat samen met de zijkapel van de kerk, als een poort, de toegang tot de grote tuin markeert. Dit kleine gebouw krijgt van de architecten de morfologische identiteit van 'een poortgebouwtje'.

Dit gebouw heeft 1 bouwlaag en een dakkoepel, het is 4,05 m breed en max. 5,74 m diep. De kroonlijst en de nok van dit gebouw bevindt zich respectievelijk op een hoogte van 4,10 m en 5,62 m t.o.v. het straatpeil.

Het gebouw bevat een gemeenschapsruimte die gebruikt kan worden door de bewoners van de opvang. Deze gemeenschapsruimte maakt deel uit van een speelruimte voor kinderen.

Dit gebouw wordt in hoofdzaak gematerialiseerd in rood/bruin baksteenparement. De kroonlijst en de luifel aan de oostgevel worden gerealiseerd in grijs architectonisch beton. De lichtkoepel wordt afgewerkt met pleisterwerk in een lichtgrijze kleur. Het deel van de oostgevel dat zich onder de luifel bevindt wordt gerealiseerd in een geglazuurde tegel, de ramen in lichtgrijs aluminium.

Het 5^e bouwvolume betreft 'het paviljoen' aan de grote tuin.

Dit gebouw met 1 bouwlaag en een plat dak bevindt zich achter het hoofdgebouw, ca. 33,28 m teruggetrokken t.o.v. de rooilijn en aansluitend op de linker scheidingsmuren, nl. de tuinmuren van de

huizen gelegen aan de Dukkeldamstraat. Het gebouw is max. 9,14 m breed en max. 26,62 m diep. De kroonlijst bevindt zich op een hoogte van 4,10 m t.o.v. het straatpeil. Centraal op het plat dak bevinden zich 3 lichtkoepels (2,97 m x 2,97 m) met een hoogte tot 5,62 m t.o.v. het straatpeil. Vooraan in het paviljoen met uitzicht op de binnentuin bevinden zich 3 gesprekruimtes, bereikbaar voor begeleide buitenstaanders zonder dat ze in contact moeten/ kunnen komen met de bewoners van het vluchthuis en de crisisopvang. Achteraan bevinden zich multifunctionele ruimtes die in dubbel gebruik kunnen opengesteld worden voor de buurt. In deze grote ruimte met 3 centrale dakkoepels kunnen grotere activiteiten plaatsvinden zonder de privacy van de bewoners te verstoren. Tussen de gesprekruimte en de multifunctionele ruimtes bevindt zich een fietsstalling voor het personeel met plaats voor 10 fietsen.

Dit gebouw wordt in hoofdzaak gematerialiseerd in rood/bruin baksteenparement met buitenschrijnwerk in lichtgrijs aluminium. De valbeveiliging / balustrades wordt uitgevoerd in een stalen hekwerk. De kroonlijst en structurele kolommen worden gerealiseerd in grijs architectonisch beton.

De daklichten die plaatselijk hoger komen dan het hoofdvolume worden afgewerkt met pleisterwerk in een lichtgrijze kleur. Aan de zuidgevel worden de vlakken links en rechts van de 4 openslaande dubbele deuren uitgevoerd in een geglaazuurde tegel.

Er worden 5 buitenruimtes gecreëerd door de positionering en inplanting van de 5 gebouwen: een 'voorhof', een 'binnentuin', een 'binnenhof', een 'parvis' en een 'grote tuin'.

Om het project te realiseren worden volgende scheidingsmuren met aangelanden beperkt gewijzigd:

- De achterste scheidingsmuur van het perceel gelegen Dukkeldamstraat 6 wordt met 39 cm opgehoogd;
- De achterste scheidingsmuur van het perceel gelegen Dukkeldamstraat 16 met het perceel van het project gebied, kadastraal gekend als 3405X, wordt over een lengte van 6,68 m opgehoogd met 39 cm;

1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

1.5.2.1 *Algemeen, omschrijving bedrijf*

CAW wenst een nieuwbouw op te trekken op de site om hier een crisisopvang, vluchthuis en opvang voor dak- en thuislozen een plaats te bieden. Het gaat in totaal om 32 studio's die worden ondersteund door collectieve ruimten. Daarnaast onderzoekt het CAW om een buurtfunctie te integreren in het project. Het bestaande gebouw aan de Manchesterstraat zal afgebroken worden om plaats te maken voor nieuwbouw.

Het betreft een nieuwe exploitatie.

De aanstelling van een milieucoördinator is niet vereist.

Het bedrijf is niet te beschouwen als MER-plichtig, VR-plichtig, lage/hoge drempel Seveso-bedrijf, GPBV-inrichting, BKG-inrichting en dient geen energieplan op te stellen.

1.5.2.2 *Omschrijving iioa*

Voor de exploitatie wordt voorzien in diverse warmtepompen, koelinstallaties en airco's. Daarnaast zal er in de berging in de kelder tevens een voorraad aan schoonmaakproducten (met gevarenpictogram) worden opgeslagen die geschat wordt op ca. 100 l.

Op de site zal zich tevens nog een transformator van 250 kVA bevinden, deze is niet indelingsplichtig.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 14 maart 2023 tot 12 april 2023 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 16 bezwaarschriften en 2 gebundelde bezwaarschriften, bestaande uit resp. 26 en 3 bezwaren, ingediend.

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

1/ parkeerdruk en mobiliteit

Diverse bezwaarhebbers stellen dat de realisatie van voorliggend project zal zorgen voor een verhoging van de mobiliteit in de buurt door personeel, gebruikers/bewoners en leveranciers van de nieuwe gebouwen en dit in een buurt 'die reeds erg belast is op vlak van verkeer en verkeersdrukte'.

Het zou aanleiding geven tot:

- een verhoging van de parkeerdruk,
- parkeerstress,
- het verder belasten van een reeds overbelaste wegeninfrastructuur,
- minder toegang tot de 'slechts' 2 publieke beschikbare laadpalen voor elektrische auto's, ...

Ook al werd een mobiliteitsplan voor de gebruikers van de nieuwe gebouwen aan het dossier toegevoegd blijft er ongerustheid:

'We geloven niet dat er geen extra druk komt wanneer het gebouw zoveel functies heeft, zo ver buiten het centrum ligt en 24/24 en 7/7 bemand is door de provinciale wachtdienst en het beveiligde opvanggedeelte.'

Daarnaast wordt er gesteld dat 'er ook externe bezoekers of externe hulpverleners die ook bij het CAW moeten zijn die uiteraard niet steeds in de mogelijkheid zijn om met de fiets en het openbaar vervoer te gaan'.

Het feit dat er geen onafhankelijke mobiliteitsstudie werd uitgevoerd stemt tot ongerustheid. Verder wordt er door de bezwaarhebbers op gewezen dat voorliggende percelen niet erg goed bereikbaar zouden zijn met het openbaar vervoer. ('De tram ligt veraf (Muidebrug) en er is maar 1 buslijn die vooral rond de stad rijdt: lijn 6 – Wondelgem – Gent-Dampoort – Watersportbaan')

→ In punt 9. Omgevingstoets wordt er onder de titel 'parkeren en mobiliteit' een uitgebreide beoordeling gedaan van de plaatselijke context, de voorgestelde maatregelen en de parkeerrichtlijnen van de Stad. Hier wordt geconcludeerd dat:

- *Er voldoende parkeerplaatsen voor zowel auto's als fietsen worden voorzien;*
- *Dat het projectgebied goed ontsloten is voor fietsgebruikers en door het Openbaar vervoer;*
- *Dat het functioneren van de nieuwe gebouwen d.m.v. het mobiliteitsplan van het CAW niet zal zorgen voor een toename van parkeerdruk.*

2/ de ruimtelijke draagkracht van het perceel

Enkele bezwaarhebbers vrezen dat het programma de ruimtelijke draagkracht van het projectgebied overstijgt.

'Het CAW biedt te veel diensten en dat vraagt veel bouwlagen en oppervlakte'.

De meeste bezwaarhebbers geven aan geen probleem te hebben met de geplande aanwezigheid van het CAW op het projectgebied maar dat er te veel diensten worden aangeboden in dit ene project. De daaruit voortvloeiende gebruiksdynamiek zou zorgen voor overlast op de belendende percelen.

'We stellen ons vragen bij de functionele inpasbaarheid aangezien het een grote druk zal leggen op deze wijk waar de nadruk op en rond het Manchesterplein, Meulesteedsesteenweg en de Dukkeldamstraat vooral op wonen ligt.'

→ Zowel de bestemming, het aantal bouwlagen, als het bebouwingspercentage, voldoen ruim aan de voorschriften van het voormalig BPA en aan deze van het huidig vigerend RUP (zie ook §4 en verder in 7/het RUP). De aanvraag respecteert de voorschriften van voorliggend projectgebied.

BPA's en RUP's representeren de plaatselijke goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de specifieke randvoorwaarden van de betrokken percelen. Ze vormen bovendien een rechtsbasis voor alle belanghebbenden. Daarenboven wordt er meer groen en open ruimte tussen de diverse gebouwen voorzien dan er gevraagd wordt. Daarom wordt er geoordeeld dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel door het te verwezenlijken programma niet wordt overschreden. (zie ook 9. Omgevingstoets- 2/Ruimtelijke beoordeling van de bouwvolumes en de gerealiseerde densiteit op de projectsite en 3/programma).

3/ geluidsoverlast

Meerdere bezwaarhebbers vrezen voor geluidsoverlast zowel tijdens en door de bouwwerken maar ook na realisatie van het project door de gebruiksdynamiek op de percelen en de technische installaties (zoals bv buitenunits van warmtepompen).

Men vraagt extra flankerende maatregelen om dit te voorkomen:

- *'De warmtepompen op het dak van het hoofdgebouw moeten van bij aanvang voldoende geïsoleerd worden zodat ze niet meer dan 30 dB produceren i.p.v. de te verwachten 40 dB'*

1 bezwaarhebber vreest zeer zware overlast

- Omdat er meer functies worden voorzien dan voorheen (van enkel opvang van thuisloze mannen naar kantoren, spreekruimtes, een vluchthuis voor vrouwen en kinderen, 32 studio's voor minstens 66 personen, polyvalente ruimtes en vergaderruimtes).

- Door de extra verharding van het perceel ('Beton en steen zijn reflectoren waardoor een akoestische reflectie en projectie ontstaat' en 'Al deze gebouwen vormen een echokamer waarbinnen het geluid enorm zal worden versterkt en bepaalde frequenties als een mes overal doorheen zullen snijden'). Deze bezwaarhebber vreest dan ook een grotere drukte en in het bijzonder, een verhoogde aanwezigheid van kinderen. Deze laatste kunnen immers geluiden tot 85db produceren en het 'overmatig blootgesteld worden aan geluidsniveaus vanaf 65 dBA zou dan weer aanleiding kunnen geven tot een versnelde hartslag en ademhaling en bij langdurige blootstelling, lichte evenwichtsstoornissen, hoofdpijn, aantasting van de eetlust en omkeerbaar (niet-permanent) gehoorverlies.

Blootstelling voor lange duur aan niveaus vanaf 85 dBA zouden een zware bedreiging voor het oor vormen en de hele fysische en mentale gezondheid. Wat zou leiden tot hoofdpijn, misselijkheid, impotentie, gezichtsverlies, cardio-vasculaire stoornissen, spijsverteringsstoornissen en ook ademhalingsstoornissen.

Om deze en andere redenen vraagt deze bezwaarhebber om extra flankerende maatregelen, nl. 'dat er een geluidsdichte afscheiding komt tussen de Binnenhof en de Binnentuin'.

→ De beoordeling van dergelijke mogelijke geluidshinder werd geëvalueerd door de Dienst Milieu en klimaat van de Stad. Bij '9. Omgevinstoets- Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten' wordt er gesteld dat technische installaties ten allen tijde moeten voldoen aan Vlare II. Bovendien worden enkele milderende maatregelen meegegeven. De luchtgroepen en warmtepompen op het plat dak worden geplaatst in een zone, het verst verwijderd van de bestaande bewoning en deels "gebufferd" door het volume van de kerk. Rondom deze technische zone wordt een akoestisch scherm van 3 m hoog voorzien.

→ Eerder werd gesteld dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet overschreden wordt omdat het ontwerp en de bestemming niet afwijken van de voorschriften van het huidig RUP (en deze van het voormalig BPA). Bovendien wordt er geoordeeld dat het voorziene programma (en de daaruit volgende gebruiksdynamiek) zich ruimtelijk op een kwalitatieve manier inpast op het projectgebied zodat de impact op de omgeving beperkt kan blijven. (zie ook 9. Omgevingstoets- 2/Ruimtelijke beoordeling van de bouwvolumes en de gerealiseerde densiteit op de projectsite en 3/programma)

→ Het is eigen aan het stedelijk wonen dat omgevingslawaaï zoals spelende kinderen zich kan voordoen. De inrichting van de gebouwen met een duidelijke scheiding van de verschillende bewonersprofielen en andere oriëntatie op het gebruik van de verschillende buitenruimtes speelt hier op in. Dit zal vanzelf een zekere verdeling van de gebruikers met zich mee hebben, die zelf soms eerder de rust zullen opzoeken of zich op andere momenten zullen richten tot een speelzone die iets dynamischer gebruik toelaat.

Het valt te verwachten dat bewoners zich aan onderlinge samenlevingsafspraken zullen moeten houden. Daarenboven is er permanent toezicht onder de vorm van inkom en onthaal, aanwezigheid van de provinciale wacht, ..., waardoor een degelijk beheer op de site mogelijk is.

Dit zijn echter géén ruimtelijke aspecten.

4/ verhardingsgraad/ Urban heat Island effect/kwaliteit van het groenaandeel

Algemeen kan gesteld worden dat meerdere bezwaarhebbers vrezen voor de gevolgen van de nieuwe verharding op voorliggende percelen.

Enerzijds worden er vragen gesteld bij het al dan niet behouden van de aanwezige waardevolle natuurelementen (bomen), anderzijds wordt het verkleinen van de huidige groene omgeving betreurd (verminderen van de aanwezige biodiversiteit de luchtzuiverende effecten van robuust groen, mogelijkheid tot waterinfiltratie op eigen terrein,...) en wordt er gewezen op het versterken van het hitte eiland effect bij de toename van verhard oppervlak in deze dens stedelijke context.

Het is voor enkele bezwaarhebbers onduidelijk welke bestaande bomen er zullen worden behouden worden en in welke mate de 'publieke doorwaadbaarheid' er zal mogelijk zijn in de tuinen van het projectgebied.

Er wordt door enkelen gepleit voor het vrijwaren van deze groene plek voor andere ontwikkeling door

aankoop van de percelen door de Stad.

Meerdere bezwaarhebbers vinden geen kwaliteit in de groenzone aan de voorkant van het projectgebied dat ontstaat door het 'achteruit schuiven' van de gebouwen t.o.v. de rooilijn. Men vreest hier vooral de opportuniteit tot sluikstorten.

Het is voor een bezwaarhebber niet duidelijk hoe de waterinfiltratie op eigen terrein gegarandeerd zal worden.

→ De sloop van de voorgaande bebouwing (het klooster) werd vergund omwille van de bouwfysische (gevaarlijke) toestand van deze gebouwen. Reeds bij de sloop van deze gebouwen werd er gesteld dat er een nieuw project van het CAW met nieuwbouw op deze locatie zou gerealiseerd worden, zoals ook voorzien in de bestemming van deze percelen.

Dat er in de tussenperiode tussen sloop en nieuwbouw een groene zone gecreëerd werd kan geen reden zijn om het project op deze percelen die zich volledig inpast in de voorwaarden van het vigerend RUP te weigeren.

Het ontwerp zet bovendien in op het maximaal beperken van verharding en het maximaliseren van natuurlijk groen op het projectgebied.

→ Het is echter inderdaad niet duidelijk of de Libanese Ceder, de Es en de 2 Populieren in de 'Grote tuin' behouden worden. Daarom wordt het behoud van en het vrijwaren van schade aan deze bomen verder opgelegd als bijzondere voorwaarde (zie 9. Omgevingstoets- groenkwaliteit).

→ Voorliggende percelen zijn eigendom van het CAW en zijn niet te koop voor eventuele aankoop door de Stad. Wel wordt in de beschrijvende nota duidelijk beschreven dat de 'Grote tuin' en zelfs enkele ruimtes in het tuinpaviljoen kunnen opengesteld worden voor de buurt in onderling overleg.

→ De groenzone tussen rooilijn en voorbouwlijn (de 'Voortuin') heeft zoals beschreven in de nota van de architect een bufferende functie. De eigenheid van het project heeft nood aan een groene bufferzone tussen vluchthuis en het openbaar domein, die een soort van overgang creëert en privacy garandeert voor de bezoekers van het centrum. -De voorziene waterinfiltratie wordt afgetoetst aan de verordenende voorwaarden voor dergelijk project. (zie advies Farys en het milieulijk van deze OMV). Bovendien wordt het project uitgebreid afgetoetst in 5. Waterparagraaf.

Er worden bijzondere voorwaarden opgelegd om de dimensionering en werking van de infiltratievoorziening te garanderen.

5/ zichten en lichten

Het ophogen van diverse scheidingsmuren en de nieuwe morfologie van de nieuwe gebouwen op het projectgebied doet meerdere bezwaarhebbers vrezen voor:

- een verlies aan dag- en zonlichttoetreding op het eigen perceel en/of in de eigen woning,
- een verlies aan -wijds en groen- uitzicht en uitzicht op de kerk vanuit de eigen woning,
- Inkijk van de vanuit de nieuwe bebouwing in de eigen woning en/of op de private buitenruimte.

Diverse woningen -zo stellen deze bezwaarhebbers- werden ge- en verbouwd rekening houdend met de voormalige morfologie van het intussen gesloopte klooster. Dat de nieuwe gebouwen niet dezelfde inplanting en morfologie hebben van de reeds gesloopte gebouwen zou zorgen voor extra verlies aan zichten en lichten. Dit zou bovendien financiële gevolgen hebben voor de betrokkenen doordat een gebrek aan bezonning tot hogere stookkosten zou kunnen leiden.

→ Zoals eerder afgetoetst worden volgende scheidingsmuren met aangelanden gewijzigd:

- De achterste scheidingsmuur van het perceel gelegen Dukkeldamstraat 6 wordt met 39 cm opgehoogd.
- De achterste scheidingsmuur van het perceel gelegen Dukkeldamstraat 16 met het perceel van het project gebied, kadastraal gekend als 3405X, wordt over een lengte van 6,68 m opgehoogd met 39 cm opgehoogd;

Dit betreft een zeer plaatselijke en beperkte ophoging. De nieuwe hoogtes vallen bovendien binnen de gebruikelijke normen qua bouwhoogte.

Bijgevolg wordt er geoordeeld dat de ruimtelijke impact beperkt blijft.

→ De hoogste bouwhoogtes worden langs de straatzijde gerealiseerd of houden een ruime afstand van de zij- en achterste perceelgrenzen.

Het RUP heeft geen bepalingen over de hoogte op de zij- en achterste perceelsgrens. Gangbaar wordt dan gewerkt met een lichte invalshoek van 45° ten opzichte van de hoogte van de tuinmuur/hoogte van

een gelijkvloerse bouwlaag (wat tot 3,50 m eveneens als gangbaar wordt beschouwd). In het ontwerp wordt een hoek van ca. 37° gehanteerd wat met zich mee brengt dat het hoogste punt van de 3 bouwlagen op een nog ruimere afstand van de perceelsgrens wordt gerealiseerd (dan bij een 45°-hoek).

→ Het uitzicht van de woningen naar het nieuwe project zal ongetwijfeld wijzigen. Er is echter niet zoiets als een gegarandeerd recht op een gelijk blijvend uitzicht. Het uitzicht werd ook gewijzigd na de sloop van de eerdere volumes. Gelet op de ruime afstand wordt geoordeeld dat het verlies naar lichtinval en bezonning beperkt zal blijven en als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

De nieuwe bebouwing zal dus inderdaad een zekere impact hebben op de ruimtebeleving van de aanpalende percelen. Echter, het voorgestelde project voldoet aan de gangbare normen, en zoekt een evenwicht tussen het te realiseren programma enerzijds, en het beperken van de impact daarvan op de aanpalende percelen anderzijds. Het zoeken van een passend evenwicht tussen beide is eigen aan het stedelijk wonen.

→ De daklichten op het tuinpaviljoen worden evenwel een stuk hoger (1,52 m) voorzien dan de kroonlijsthoogte en staan vrij dicht tegen de aanpalende percelen (op gemiddeld 4 m). De zijanten van desbetreffende daklichten worden echter niet in een lichtdoorlatend materiaal voorzien (maar in pleisterwerk) waardoor de extra hoogte niet bijdraagt tot extra daglichttoetreding in het gebouw. De morfologische impact is wel beduidend.

Daarom wordt de opstand van desbetreffende daklichten beperkt tot 0,50 m boven de kroonlijsthoogte. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. Indien men toch een andere dimensionering van deze daklichten wenst, dan kan dit onderwerp van een nieuwe (beperkte) vergunningsaanvraag zijn welke dan opnieuw ruimtelijk beoordeeld kan worden.

→ Het materiaal van de akoestische schermen rondom de buitenunits op het plat dak van het hoofdgebouw wordt niet beschreven op de plannen.

Om de morfologische impact van deze te beperken wordt er opgelegd als bijzondere voorwaarde dat deze schermen en de buizen in matte donkere materialen moeten uitgevoerd worden zodat ze het zonlicht niet weerkaatsen en zich zo visueel maximaal integreren bij het dak/de dakafwerking.

6/ architecturale kwaliteiten van het nieuwe gebouwenensemble

Enkele bezwaarhebbers hebben problemen met de architecturale identiteit van de nieuwe gebouwen. Een andere bezwaarhebber stelt dat 'de banaliteit van het architecturale ontwerp een extra druk legt op de reeds magere kwaliteit van stedenbouw in de buurt'. Er wordt gesteld dat voorliggend ontwerp een gemiste kans zou zijn voor 'een buurt in transitie'.

Andere bezwaarhebbers stellen de inpasbaarheid van de nieuwe volumetrie in de omgeving in vraag. Ze stellen dat 'de omvang van het gebouw [...] niet strookt met het historisch straatbeeld op deze site.' Dit gebouw zou een proportie in de buurt brengen die de kleinschaligheid van deze woonbuurt sterk zou impacteren.

Er wordt ook gesteld dat het omschrijven van voorliggend voorstel als 'geen grootschalig project' niet zou getuigen van realiteitsbesef. Het historisch karakter van de parochiekerk Sint-Theresia van Avila, aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed, zou volgens deze bezwaarhebber negatief geïmpacteerd worden door zo drastisch te breken met het voormalige kloostercomplex, dat veel bescheidener was in hoogte, omvang en uiterlijk, en bovendien wél aan de kerk grensde.

→ De aspecten van kwaliteit van de nieuwe architectuur en de ruimtelijke inpassing in de omgeving werden begeleid en beoordeeld door het Team Stadsbouwmeester en de Kwaliteitskamer van de Stad en worden opnieuw beoordeeld onder '9. Omgevingstoets 2/ Ruimtelijke beoordeling van de bouwvolumes en de gerealiseerde densiteit op de projectsite en 4/ Architecturale kwaliteit'. Hier worden zowel de architectuur (kwaliteit en functionaliteit) als de ruimtelijke inpassing in de omgeving positief geëvalueerd.

→ De morfologie van de gebouwen is bovendien conform de voorschriften van het vigerend RUP. In dit RUP staat nergens bepaald dat enkel een zone t.h.v. de straat bebouwd mag worden, er wordt echter wel bepaald dat de volledige zone voor stedelijk wonen deel kan uitmaken van een totaalproject waarbij een hoogte van 3 bouwlagen + dakverdieping (teruggetrokken 4^e) mag aangehouden worden. Voorliggend project maximaliseert deze toegestane bouwenvoloppe echter niet

door het paviljoen en het poortgebouwtje in 1 bouwlaag te voorzien en het 'hoofdgebouw' en het 'huis' te beperken tot 3 bouwlagen en een plat dak.

7/ het RUP

Het voormalig BPA zou volgens enkele bezwaarhebbers gesteld hebben 'dat als gebouwen gesloopt worden, de nieuwbouw op dezelfde plaats moet plaatsvinden en dit zo dicht mogelijk aan de straatlijn'.

Zij stellen dat het vigerend RUP ('Stedelijk wonen') werd aangepast na de sloop van de vorige gebouwen in functie van de wensen van het CAW.

Ze stellen dat deze handelswijze 'niet erg netjes' is.

→ De projectsite was oorspronkelijk gelegen in het bijzonder plan van aanleg MEULESTEDE, goedgekeurd op 17 augustus 2001, en was bestemd als zone voor openbaar nut. Enkel de panden in de Manchesterstraat 4 waren gelegen in woonzone (gesloten bebouwing) en zone voor koeren en tuinen. (er was dus geen voorafgaand ander RUP).

De projectzone werd geschrapt uit dit BPA en opgenomen in het vigerend RUP Stedelijk wonen omdat:

'De bestemming volgens het BPA zeer limitatief is en geen andere bestemmingen toelaat dan gemeenschapsvoorzieningen. Het is stedenbouwkundig verantwoord om voor een dergelijk gebied ruimere mogelijkheden te voorzien. Dat laat een eventuele heroriëntering toe naar andere functies, ook eventueel naar wonen, maar het blijft zinvol om ook de bestemming gemeenschapsvoorzieningen als hoofdbestemming toe te laten.' (uit het RUP Stedelijk wonen)

De bestemming van deze gronden werd dus niet gewijzigd maar beperkt uitgebreid met 'wonen'.

Voorliggend project voorziet een gemeenschapsvoorziening die dus zeer goed past in zowel de bestemming uit het voorgaand BPA als in deze van het huidige RUP.

In het voorgaand BPA werd geen bouwzone bepaald maar globaal een bezettingspercentage van 50 % ingeschreven.

Enkel de toenmalige bestaande bebouwing van het klooster werd schematisch weergegeven evenwel zonder verordenend karakter naar de footprint voor nieuwe bebouwing. Er werden over de volledige zone voor gemeenschapsvoorzieningen max. 3 bouwlagen toegestaan met plat of hellend dak.

In voorliggend voorstel wordt het terrein van 3.429,8 m² (de zone voor gemeenschapsvoorzieningen) voor ca. 1.018 m² bebouwd, conform de voorschriften van het RUP. Dit is ruim minder dan de in het BPA voorziene 50 %.

Dat het nieuwe RUP werd ingevoerd om juist het project van het CAW te faciliteren is dus niet correct.

8/ diversen

Een bezwaarhebber vreest schade aan bestaande bebouwing n.a.v. het uitvoeren van de aangevraagde werken.

→ Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

Een bezwaarhebber stelt dat het voorgestelde project een waardevermindering voor de aanpalende woningen zou betekenen.

→ Waardeverminderingen zijn geen stedenbouwkundige aangelegenheden en worden dan ook niet weerhouden als ruimtelijk-stedenbouwkundig argument.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017), Deelgebied Gent CentrumDukkeldamstraat.

Bestemming van de volledige projectzone is bijgevolg 'Stedelijk woongebied' met een indicatieve zone voor woongroen. Gemeenschapsvoorzieningen worden hier ook expliciet als enige bestemming toegelaten.

De bouwhoogte voor nieuwe gebouwen wordt beperkt tot 3 bouwlagen.

Een kelder, een ruimte onder een hellend dak, en een teruggetrokken dakverdiep (zie verder) worden niet meegerekend als bouwlaag.

Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximum hoogte van 3 m.

Er is maar één functionele bouwlaag toegelaten in een teruggetrokken dakverdiep.

Toetsing: alle 5 gebouwen respecteren de toegelaten bouwhoogte van 3 bouwlagen en max. 1 teruggetrokken 4^e bouwlaag met een max. hoogte van 3 m.

De binnentuin moet maximaal behouden worden. Max. 10 % van de zone voor woongroen, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan mag bebouwd of verhard worden, voor zover deze elders in het plangebied gecompenseerd wordt.

Toetsing: In voorliggend ontwerp wordt 9,7 % van de 'Grote tuin' ingenomen door bebouwing en 6,4 % door (half) verharding. Deze inname wordt gecompenseerd door de nieuwe groene zones op volle grond op andere plaatsen in het projectgebied (35 % groenaandeel door de Binnentuin, het Binnenhof, de Voortuin, de Parvis,...) Zo is er een positieve balans van 19 %. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

...

OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Erfgoedevaluatie en behoud van erfgoedwaarde

De site pand is gelegen binnen een op het gewestplan ingekleurd woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden gegrond op de wenselijkheid van behoud.

Ten zuiden van de site liggen de parochiekerk Sint-Theresia van Avilla en de pastoriewoning, beide aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed.

De parochiekerk Sint-Theresia van Avilla bevat een als monument beschermd orgel.

Ten oosten van de site ligt de voormalige Katholieke Jongensschool die aangeduid is als beschermd monument. Op het pleintje gevormd door de Manchesterstraat, Dukkeldamstraat en Meulesteedsesteenweg bevindt zich ook nog de als monument beschermde Elektriciteitscabine ontworpen door J.A. De Bondt (hoek Dukkeldamstraat-Meulesteedsesteenweg).

De pleinwand van de Manchesterstraat wordt gekenmerkt door 19^{de} eeuwse bebouwing opgetrokken in baksteenarchitectuur nl., ééngezinswoningen met drie bouwlagen onder doorlopende of iets verspringende kroonlijst. Risalieten en het gebruik van verschillend getinte baksteen verbreken enigszins de eentonigheid. Er zijn varianten in de vensteropeningen. De versieringen met glazuurde bakstenen worden doorgetrokken over verschillende gevels.

De behouden 19^{de} eeuwse baksteenarchitectuur van de gevels zorgen ervoor deze pleinwand de omgevende ruimtelijke structuur ondersteunt en een bepalend deel is van het overwegend 19^{de} eeuwse straatbeeld van dit deel Muide-Meulestede. De erfgoedwaarde wordt hier dan ook vooral bepaald door de beeldbepalende waarde van deze baksteenarchitectuur en de schaal en integratie in het straatbeeld.

Het pand Manchesterstraat nr. 4 bestaat uit twee duidelijk onderscheidende volumes met verschillende erfgoedwaarde. Het rechtse deel met garageopening is veel minder verfijnd afgewerkt en heeft geen erfgoedwaarde. Het linkse deel, bestaande uit 4 traveeën, past volledig in het straatbeeld van deze baksteenarchitectuur en is hierbij mee beeldbepalend voor de pleinwand. Het project gaat uit van volledige sloop van nr. 4 en nieuwbouw.

Vanuit erfgoedstandpunt wordt dit betreurd. Er wordt echter geopteerd om deze panden te slopen omdat zowel de bouwfysische staat van de gebouwen als de ruimtelijke kwaliteit (footprint) van slechte kwaliteit is. Zo blijkt het niet mogelijk om in het huidig driehoekig grondplan kwalitatieve verblijfsruimtes te realiseren. Daarenboven wordt er geoordeeld dat de voorgestelde vervang-architectuur een hedendaagse vertaling is van de te slopen baksteenarchitectuur met een soortgelijke verfijning, morfologie en architecturale kwaliteit. Daarom wordt de sloop van deze panden alsnog gunstig geadviseerd.

Daarnaast wordt er een nieuwbouwwolume voorzien op het braakliggend perceel Meulesteedsesteenweg 184-184A. De inplanting en architectuur houdt rekening met de

beeldbepalende kerk. Vanuit een erfgoedafweging worden deze ontwerpkeuzes gewaardeerd en bijgevolg gunstig geadviseerd.

2/ Ruimtelijke beoordeling van de bouwvolumes en de gerealiseerde densiteit op de projectsite
De bouwvolumes volgen de voorschriften van het vigerend RUP maar maximaliseren de toegestane bouwenvolpoe niet.

Zo heeft het paviljoen 1 bouwlaag en krijgt enkel het 'groot herenhuis' een teruggetrokken 4e bouwlaag in het theoretisch volume van een hellend dak.

Dit hoogste bouwvolume situeert zich bovendien t.h.v. de Meulesteedsesteenweg in dezelfde gevelrij en in de buurt van de kerk. Daarnaast bouwen de diverse morfologische gebouwtypes ('hoofdgebouw', 'groot herenhuis' en 'huis') rustig af naar een kleinere korrel t.h.v. de Manchesterstraat.

Het opdelen van het gebouwenensemble in gebouwen met een andere morfologische identiteit (hoofdgebouw, groot herenhuis, huis, poortgebouwtje en paviljoen) zorgt ervoor dat het gebouwde totaalvolume zich ruimtelijk inpast in zijn omgeving. Bovendien worden de diverse gebouwen geflankeerd door robuuste buitenruimtes met ook elk een eigen karakter. Zo krijgt het geheel eerder de ruimtelijke identiteit van een klein dorp dat zich ruimtelijk kwalitatief inpast in de omgeving dan deze van een grootschalige gemeenschapsvoorziening.

3/ Programma

Er is een kwalitatieve ruimtelijke opdeling tussen de verblijfruimtes van de diverse gebruikersgroepen zodat de dynamiek in de gebouwen beperkt blijft. Ook in de buitenruimtes zal de aard en het dynamisch karakter van een buitenruimte een natuurlijke opdeling van gebruikers maken. Zo zullen de gebruikers op momenten dat ze nood hebben aan rust zich in andere buitenruimtes terugtrekken dan wanneer ze -zo mogelijk met kinderen- de meer dynamische speelzone opzoeken. Ook het tijdelijk dubbel gebruik van de 'grote tuin' (met de buurt) laat toe dat de tijdelijke bewoners nog steeds de rust van de andere buitenruimtes kunnen opzoeken.

Zo zorgen de inplanting en inrichting van de gebouwen -met een duidelijke scheiding van de verschillende bewonersprofielen en een diverse oriëntatie op het gebruik van de verschillende buitenruimtes- ervoor dat het programma de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet overschrijdt en zich ook functioneel inpast in de omgeving.

4/ Architecturale kwaliteit

Het project is het gevolg van een wedstrijd waarbij de Stadsbouwmeester betrokken werd. Het project werd in het vervolgtraject voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 20/10/2022. Volgens het Team Stadsbouwmeester wordt 'een slim, gevoelig en rijk project' voorgesteld: 'Het ontwerp gaat uit van duidelijke ambities, zowel voor de mensen die er zullen verblijven, als voor de omgeving. Het DNA van de site houdt in het nieuwe voorstel stand, de inplanting en volumetrie houden rekening met de waardevolle kerk.

De opbouw gaat uit van een ensemble van gebouwen, telkens zorgvuldig en precies ingepast.

Hierdoor ontstaan gradiënten ten aanzien van de omgeving, maar ook in de verschillende gebouwen en in de sequens en beleving van de buitenruimtes.

De volumetrie en architecturale vertaling vormen een mooi antwoord op de omgeving. De architectuur is erg precies met duidelijke hiërarchie en detaillering, en op elke plek wordt gedaan wat nodig is. Dat is een bijzondere kwaliteit. Het omgevingsontwerp en de groenkwaliteit die wordt ingebracht is erg boeiend. Voor mensen in crisissituatie zal groen rust en stabiliteit brengen.'

Het ontwerp wordt wat betreft de architecturale kwaliteit gunstig geadviseerd.

5/ Groenkwaliteit

Het ontwerp wordt door het Team Stadsbouwmeester als volgt geëvalueerd: 'Het omgevingsontwerp en de groenkwaliteit die wordt ingebracht is erg boeiend. Voor mensen in crisissituatie kan groen rust en stabiliteit brengen. [...] Er worden interessante gradiënten van groen aangeboden, gaande van maximaal publiek tot maximaal beschermd.'

Er wordt voldoende en kwalitatief groen voorzien in voorliggend ontwerp.

De Nota Landschap toont echter inrichtingsplannen waar de grote bestaande bomen (de Libanese Ceder, de Es en de twee Populieren) niet meer ingetekend staan. Er wordt vastgesteld dat het vellen

van deze bomen geen voorwerp is van deze vergunningsaanvraag.

D.m.v. bijzondere voorwaarden wordt er opgelegd dat:

- de vier grote bomen (de Libanese ceder, de Es en de twee Populieren) niet gerooid mogen worden;
- deze bomen volledig gevrijwaard moeten worden van schade tijdens de werf;
- er onder de kroonprojectie + 2 m van de bomen geen verhardingen, funderingen, graafwerken of reliëfwijzigingen mogen worden voorzien;
- werken in of nabij de wortelzone van de bomen moeten worden opgevolgd door een ETWer (European Tree Worker).

Gezien het om enorme bomen gaat zijn ze dus wel zeer waardevol, maar hebben ze ook hun gebreken. De Groendienst van de Stad is bereid om de toestand van de bomen opnieuw te evalueren. Er wordt door de Groendienst wel op gewezen dat er eerder is geadviseerd om de bomen deskundig te snoeien om potentiële takbreuk te vermijden. Het is onduidelijk of deze snoei intussen heeft plaatsgevonden.

6/ Parkeren en mobiliteit

Situering en historiek

Het project betreft het oprichten van een crisisopvang, vluchthuis en opvang voor dak- en thuislozen. In totaal zijn er 32 verblijfsentiteiten, enkele collectieve ruimten en ondersteunende functies zoals kantoren. De gebouwen kunnen ook gebruikt worden voor buurtgerichte activiteiten. Het project werd gedeeltelijk voorbesproken met het Mobiliteitsbedrijf van de Stad. Er werd ook een uitgebreide mobiliteitsnota toegevoegd waarin de inspanningen die ze doen op vlak van duurzaam woon-werkverkeer en dienstverplaatsingen uitgebreid toegelicht worden.

Voetganger & fiets

De Meulesteedsesteenweg heeft langs weerszijden voet- en afgescheiden fietspaden. De steenweg ligt op het Stadsregionaal Fietsroutenetwerk.

De locatie is zeer goed bereikbaar te voet en met de fiets.

Collectief vervoer

- Halte New-Yorkstraat, waar bus 6 halteert bevindt zich vlakbij de locatie, tramhalte Muidepoort, waar tram 4 halteert, bevindt zich op 10 minuten stappen.
- Station Gent-Dampoort bevindt zich op 2,7 km.
- Er is een autodeelstandplaats van verschillende aanbieders vlakbij op de hoek van de New-York en de Londenstraat.
- De locatie is goed bereikbaar per collectief vervoer.

Auto

- Via de N424 is een vlotte verbinding richting R4.
- Er is ruimte op eigen terrein voorzien voor laden en lossen.
- In hun mobiliteitsnota geeft CAW aan maximaal in te zetten op duurzame alternatieven om zich naar het werk te begeven en dienstverplaatsingen te doen.

Parkeren

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

1. Type functie: kantoren, gemeenschapsvoorzieningen
2. Ligging: groene zone
3. Grootte: 436,6 m² kantoor, 32 studio's voor opvang waar geen parkeernormen voor bepaald zijn en de bijhorende collectieve ruimten waarvoor maatwerk van toepassing is.

Fietsparkeren

Rekening houdend met het bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen:

- 9 fietsparkeerplaatsen voor de kantoren;
- voor de studio's is maatwerk aangewezen en werd in voorbespreking overeengekomen om 1 fietsparkeerplaats per studio te voorzien;

- 5 fietsparkeerplaatsen voor het appartement
- en enkele fietsenstallingen extra voor de kinderen van het vluchthuis.

De voorgestelde plannen voldoen grotendeels:

Op de hele site worden er 77 fietsparkeerplaatsen voorzien, verspreid over verschillende stallingen:

- 16 overdekte fietsenstallingen op de binnenkoer voor de klassieke opvang. Waarvan 8 in een hoog-laagsysteem en 8 dubbellaags.
- 25 inpandige fietsenstallingen voor de 21 beveiligde studio's en hun bezoekers waarvan 5 in een hoog-laagsysteem en 20 dubbellaags.
- 10 inpandige fietsenstallingen voor personeel waarvan 7 plaatsen voor elektrische fietsen en 3 voor buitenmaatse fietsen.
- 10 overdekte fietsenstallingen achter een hekken in de tuin achteraan voor personeel.
- 16 bezoekersfietsenstallingen verspreid over 2 locaties.

De inrichting is conform de richtlijnen van de stad.

Enkel bij het gedeelte voor bewoners zijn meer dan 40 % van het totale aantal fietsparkeerplaatsen dubbellaags. Dit kan voor problemen zorgen aangezien de bovenste laag fietsparkeerplaatsen niet voor iedereen even makkelijk te gebruiken is, en ook fietsen met kinderzitjes en fietstassen niet vlot in dubbellaagse fietsenstallingen passen. Mocht dit problemen opleveren moet er op de site gezocht worden naar oplossingen zodat alle fietsen vlot, veilig en overdekt gestald kunnen worden. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Autoparkeren

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 9 tot 13 autoparkeerplaatsen voor de kantoren van dit project. Voor de opvang is maatwerk vereist. Dit aantal autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. In voorbespreking en in bijgevoegde nota is het duidelijk dat het CAW een uitgebreid bedrijfsvervoerplan heeft waarin volop ingezet wordt op duurzame mobiliteit. Medewerkers kunnen zich binnen het werkingsgebied Gent vlot verplaatsen met het openbaar vervoer en de fiets. Fietsen wordt ook gestimuleerd door het aanbieden van comfortabele fietsenstallingen, douches, het ter beschikking stellen van (elektrische) dienstfietsen voor dienstverplaatsingen en Bluebike abonnementen.

Voor woon-werkverkeer betaalt men treinabonnementen volledig terug en abonnementen van de Lijn voor 70 %. Er zijn ook Cambioabonnementen ter beschikking voor dienstverplaatsingen. Voor het aanwerven van nieuwe personeelsleden in stedelijke gebieden, is het hebben van een rijbewijs als voorwaarde geschapt. Tot slot wordt ook ingezet op telewerk.

Bewoners met een eigen wagen worden op een andere locatie opgevangen. De bestaande locaties die naar deze site verhuizen beschikken op vandaag niet over autoparkeerplaatsen. Er werd overeengekomen om het aantal autoparkeerplaatsen op de site beperkt te houden tot 2 voor noodgevallen en laden en lossen.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Het bedrijfsvervoersplan en de daaruit volgende voorziene parkeerinrichting voor fietsen en auto's wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Na evaluatie van de milieuhygiënische- en veiligheidsaspecten wordt er gesteld dat de aangevraagde inrichtingen ten allen tijde moeten voldoen aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde. Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Het toestel plaatsen op een plek waar ze het minste overlast creëert voor derden;
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien;
- Processturing voorzien waarbij de ventilatortoeerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70 %.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-entrillingen>).
CONCLUSIE

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

...

De rubrieken voor de inrichting/activiteit 2201MU met inrichtingsnummer 20221209-0053 beslist het college als volgt:

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) / Warmtepomp lucht-water (WP en BW): 2x Omkeerbaar 26 kWe – 60kW verwarming – 45kW koeling – met koelmiddel R32 GWP 675 en koelmiddeleninhoud van 14kg zijnde 28kg totaal. 1x – enkel verwarmen – 26kWe - 60kW verwarming – met koelmiddel R32 GWP 675 en koelmiddeleninhoud van 14kg. 2x booster WP voor SWW – 12kWe – 40kW SWW - met koelmiddel CO2 (R744) en koelmiddeleninhoud van 6,5 kg zijnde 13 kg totaal. Airco's (AI): serverlokaal - 2kWe – 6kW koeling - met koelmiddel R32 GWP 675 en koelmiddeleninhoud van 1,45kg. Koelinstallaties - koelkasten studio's en gemeenschappelijke ruimten (KK): ca. 40x koelkasten à 300W zijnde 12kW totaal - met koelmiddel R410a GWP 2088 en koelmiddeleninhoud van 0,10 gram zijnde 4gram totaal. Het gezamenlijke CO2-equivalent van de toestellen is ca 30 ton en is daarmee ruim lager dan 2000 ton. Nieuw	116 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Schoonmaakproducten (SP): geschatte voorraad van 100L Nieuw	100 liter

Legt volgende voorwaarden op:

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

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

Externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 12 mei 2023) moeten strikt nageleefd worden.

- M.b.t. het slopen van bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken;
- De grondwatertafelmetingen ontbreken in het dossier. Deze worden best nog opgemeten en nagezien of de voorzien infiltratievoorziening kan worden uitgevoerd met voorgestelde bodempeil;
- Uitzonderlijk kan een nieuwe huisaansluitingen worden aangevraagd. Deze dient tijdig te worden aangevraagd via de website van Farys;

- Er dient blijvend gravitair te worden aangesloten op de openbare riolering zowel voor private DWA-stelsel en RWA-stelsel.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius afgeleverd op 20 maart 2023 onder ref. 5000029507 moeten strikt nageleefd worden.

- Er is nood is aan een klantcabine om dit project te kunnen voorzien in elektriciteit.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Telenet afgeleverd op 8 maart 2023 moeten strikt nageleefd worden.

- Er moet een netuitbreiding gebeuren om dit project aansluitbaar te maken.

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 maart 2023 met kenmerk 001577-013/PV/2023).

- De fietsenberging naast de HS-cabine dient van de balieruimte gescheiden te zijn door wanden met brandweerstand EI60, incl. het raam.

- De inkomdeuren van woonentiteiten die niet rechtstreeks in de buitenlucht uitgeven dienen zelfsluitend bij brand (van het type met vrijloop) zijn, gestuurd door de automatische branddetectie.

- De schuifdeuren aan de inkom dienen in nood in de vluchtrichting open te kunnen draaien.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

Het project dient blijvend te voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

Archeologie

Het programma van maatregelen van de archeologienota dient uitgevoerd te worden conform de maatregelen en de aktenaam.

Groendaken

De groendaken moeten zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Volumetrie daklichten paviljoen

De opstand van deze daklichten wordt beperkt tot 0,50 m boven de kroonlijsthoogte. Indien men toch een andere dimensionering van deze daklichten wenst, dan kan dit onderwerp van een nieuwe (beperkte) vergunningsaanvraag zijn welke dan opnieuw ruimtelijk beoordeeld kan worden.

Materialisatie van de akoestische schermen

De akoestische schermen rondom de buitenunits op het plat dak van het hoofdgebouw en de buizen moeten uitgevoerd worden in matte donkere materialen zodat ze het zonlicht niet weerkaatsen en zich zo visueel maximaal integreren bij het dak/de dakafwerking.

Hemelwater en waterinfiltratie

- Ofwel wordt 922,03 m² dak, 148 m² groendak en 738,15 m² verharding aangesloten wordt op een infiltratievoorziening en dan dient deze conform de GSV minimaal te bestaan uit een infiltratievolume van 22.150 l en een infiltratieoppervlakte van 35 m².

- Indien de 328,67 m² verharding niet aangesloten wordt op de infiltratievoorziening maar natuurlijk kan infiltreren in een naastgelegen groenzone of voorzien wordt in waterdoorlatende materialen, dan dient de infiltratievoorziening conform conform de GSV minimaal te bestaan uit een infiltratievolume van 13.933 l en infiltratieoppervlakte van 22 m².

- Om infiltratie toe te laten dient de gemiddelde hoogste grondwaterstand idealiter dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening. De eventuele overloop moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen zijn, aangezien de infiltratievoorziening anders als drainage fungeert. Bij een bovengrondse infiltratievoorziening mag, in geval de komdiepte beperkt is tot 30 cm, steeds de volledige oppervlakte van de infiltratiekom of het infiltratieveld worden ingerekend. Deze wordt bepaald als de horizontale projectie van de infiltratievoorziening op het niveau van de noodoverlaat.
- Indien de bodem dieper ligt dan 30 cm kan de bodem worden meegeteld onder voorwaarde dat de infiltratievoorziening bij een volledige vulling binnen de 72 uur wordt geledigd en indien er een onderhoudsprogramma wordt uitgevoerd waardoor de doorlatendheid van de bodem wordt behouden. Zo niet worden alleen de wanden in rekening gebracht.

Bestaande bomen op het projectgebied

- De vier grote bomen (de Libanese ceder, de Es en de twee Populieren) mogen niet gerooid worden;
- Deze bomen moeten volledig gevrijwaard worden van schade tijdens de werf;

- Onder de kroonprojectie + 2 m van de bomen mogen geen verhardingen, funderingen, graafwerken of reliëfwijzigingen worden voorzien;
- Werken in of nabij de wortelzone van de bomen moeten worden opgevolgd door een ETWer (European Tree Worker).

Parkeren en mobiliteit

Bij het fietsparken voor bewoners moeten op eigen terrein oplossingen gevonden worden mocht blijken dat het grote aandeel dubbellaagse stallingen niet gebruiksvriendelijk is voor de bewoners.

Openbaar domein

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

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

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht. Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. 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 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.

Er wordt slechts één oprit met een breedte bepaald door de draaicirkels van de brandweer op het openbaar domein toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De overige strook dient fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein. Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit en de aanpassing van het openbaar domein aangelegd worden en de bestaande oprit t.h.v. het kruispunt Manchesterstraat en Meulesteedsesteenweg opgebroken worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast. De poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

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/rioolaansluiting (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 in regel gebruikt/ herbruikt 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 :

** 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-praktijk-voorrioleringssystemen).*

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.

** 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 u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder. 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 ter plaatse te laten infiltreren 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 vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put waarbij (enkel) alle fecaliën aangesloten dienen te worden vooraleer de overloop daarvan terecht komt op het interne DWA-rioleringsstelsel.

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

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

Appellanten zijn allen omwonenden van het gevraagde project.

Zij hebben volgende bezwaren:

- De aanvraag was bij aanvang onvolledig door het ontbreken van de nodige grondwatertafelmetingen. Ook hebben beroepsindieners geen kennis kunnen nemen van de gewijzigde plannen tijdens het openbaar onderzoek. Hun rechten zijn geschonden doordat in de vergunningsbeslissing onvoldoende precies is vermeld welke plannen werden gewijzigd en toegevoegd.
- De aanvraag is strijdig met de voorschriften van het BPA 'Meulestede', dat van toepassing is op het overgrote deel van het gebouw Manchesterstraat 4. De voorschriften Z1 en Z15 zijn er van toepassing.

Voorschrift Z1 stelt dat enkel wonen (W) en gemeenschapsuitrusting op buurtniveau (Gb) als hoofdbestemming kan. Dit is hier niet het geval.

Deze aanvraag betreft duidelijk een gemeenschapsvoorziening op stedelijk niveau (Gs) (en niet op buurtniveau Gb), wat volgens de voorschriften van het BPA niet kan.

Bovendien zullen zich hoofdzakelijk kantoren aan de Manchesterstraat 4 bevinden (onder het BPA aan te duiden met voorschrift D), zodat de bestemmingsstrijdigheid vaststaat. Voorschrift Z1 stelt verder dat slechts kan gebouwd worden tot op 10 m bouwdiepte (zie plan) met maximaal 3 bouwlagen.

Zowel de 10 m bouwdiepte als de 3 bouwlagen worden overschreden (de liftkoker op het dak vormt een 4^e bouwlaag).

Tenslotte wordt de 45°-regel t.a.v. de achterste perceelsgrens voor dit perceel (Manchesterstraat 4) niet nageleefd en ook het percentage onverhard gedeelte aan de Manchesterstraat 4 voldoet niet aan voorschrift Z15.

- De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het RUP 'Stedelijk Wonen'. Het aantal toegelaten bouwlagen wordt overschreden en de groene binnenruimte, zoals aangeduid in het RUP, wordt niet gerespecteerd.

- De aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

De omvang van het project is niet aanvaardbaar en belast de woonwijk teveel. De omwonenden zullen teveel zonlicht ontnomen worden en hun privacy wordt geschonden, vooral ten gevolge van de inplanting van het 3 bouwlagen hoge hoofdgebouw. Er zal geluidsoverlast zijn ten gevolge van de exploitatie van de warmtepompen en de ingebruikname van het centrum. De configuratie van de gebouwen zal zorgen voor een 'echokamer' waarbinnen elk geluid enorm zal worden versterkt. De parkeerdruk wordt afgewenteld op het openbaar domein nu de aanvraag voorziet in de aanleg van slechts 2 parkeerplaatsen. De opmaak van een uitgebreide mobiliteitseffectenstudie is noodzakelijk. Tot slot wordt verwezen naar het 'hitte-eiland-effect'.

1.9 Adviezen in beroepfase in functie van PIV4

1.9.1 Astrid Veiligheidscommissie

Deze instantie bracht op 9 augustus 2023 volgend gunstig advies uit:

"Gezien de beperkte oppervlakte en de beperkte bezetting, is er geen verplichting tot indoordekking."

1.9.2 Departement Omgeving – Natuurlijke rijkdommen

Deze instantie deelde op 27 september 2023 mee dat zij geen advies geeft over de realisatie van voorliggend project omdat er geen raakvlakken zijn met het aspect Natuurlijke Rijkdommen.

1.9.3 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS)

Het CBS bracht in zitting van 21 september 2023 volgend advies uit:

"...

Aangezien in het beroepsschrift ook nieuwe argumenten worden toegevoegd voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

A/ Vermeende afwijkingen op het BPA Meulestede

Het beroep stelt algemeen dat voorliggende aanvraag zou afwijken van de voorschriften van het BPA. De voorliggende percelen werden echter uit het BPA gesneden en vallen nu onder het RUP Stedelijk wonen. Een heel klein deel van het projectgebied bevindt zich wel nog steeds binnen het BPA.

In de collegebeslissing van 15 juni 2023 in eerste aanleg werd dit klein stuk van het project echter niet expliciet afgetoetst aan de voorschriften van het BPA, vandaar deze aanvulling:

A1/ Het BPA Meulestede zou volgens de beroepsindiener stellen dat enkel een gemeenschapsvoorziening op buurtniveau kan en dit een gemeenschapsvoorziening op stedelijk niveau zou zijn. Het voorstel zou dus strijdig zijn met de bestemming van het BPA. Ook het kantoor op het gelijkvloers zou strijdig zijn met de bestemming van gemeenschapsvoorziening.

- De bestemming van het project dat zich binnen de contouren van het BPA bevindt betreft een daklozenopvang met hier 6 studio's en 1 2-slk app.*

- Het kantoor op het gelijkvloers is een verblijfsvoorziening voor de provinciale wacht.*

Dat het voorzien van een -tijdelijke- woning voor daklozen geen gemeenschapsvoorziening op buurtniveau zou zijn staat niet beschreven in de voorschriften van het BPA. Er staat ook niet beschreven dat dit een gemeenschapsvoorziening op stedelijk niveau zou zijn.

A2/ Beroepsindiener stelt dat hier de bouwdiepte van 10 m uit het BPA wordt overschreden.

- Dat is niet correct, de bouwdiepte is hier 9,55 m.*

- De fietsstalling voorbij het hoofdgebouw voldoet aan max. zonebezetting in de zone voor koeren en tuinen.*

A3/ De liftkoker zou volgens de beroepsindiener een 4de bouwlaag zijn terwijl het BPA 3 bouwlagen voorziet.

- Het stukje perceel met de liftkoker bevindt zich in het RUP Stedelijk Wonen.*

A4/ De '45° regel' zou volgens de beroepsindiener niet gerespecteerd worden t.h.v. de achterste perceelsgrens.

- Er worden geen gebouwen of constructies voorzien voorbij de bouwdiepte van 9,55 m op de eerste verdieping.*

De '45° regel' die wordt gebruikt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is hier dus niet van toepassing.

A5/ Het percentage van het onverhard aandeel uit het BPA zou volgens beroepsindiener overschreden worden.

- Voor het deel van de tuin binnen de zone van het BPA Meulestede respecteert de fietsstalling voorbij het hoofdgebouw de max. zonebezetting in de zone voor koeren en tuinen*

- Op projectniveau wordt het onverhard en groen aandeel met marge behaald.*

B/ Vermeende afwijkingen op het RUP Stedelijk wonen

Het beroepschrift stelt verder dat voorliggend project zou afwijkingen van het vigerende RUP:

B1/ Beroepsindiener stelt dat de voorschriften van het RUP de bouwhoogte zou beperken tot 3BL en in voorliggende aanvraag zou dit worden overschreden met een 4^e bouwlaag voor 'het herenhuis'.

- Deze teruggetrokken 4^e bouwlaag bevindt zich in het theoretisch volume van een hellend dak. (dit wordt ook geduid op de bijgevoegde plannen)*

Beroepsindiener stelt hier verder:

'dat een teruggetrokken dakverdieping geen bouwlaag zou zijn, is overigens in strijd met de heersende definitie van een bouwlaag (zoals ook gehanteerd in de Gentse bouwverordening) en de heersende rechtspraak: - RvVb-arrest van 8 juni 2023 met nummer RvVb-A-2223-0960; - RvVb-arrest van 29 januari 2019 met nr. A/1819/0545: "De functie van de opgerichte ruimtes is niet bepalend bij de beoordeling van het gegeven dat een bouwlaag wordt toegevoegd aan de reeds bestaande bouwlagen: het is niet omdat de betrokken ruimtes geen woonfunctie hebben, dat er geen sprake is van een bouwlaag."

Een afdoende motivering voor de afwijking van drie bouwlagen wordt niet gegeven en strijdt sowieso met de bestaande stedenbouwkundige voorschriften.'

- De voorschriften van het RUP Stedelijk wonen stellen hieromtrent het volgende:*

'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 dakverdiep (zie verder) worden niet meegerekend als bouwlaag. Een (half-)ondergrondse verdieping wordt als bouwlaag meegerekend, van zodra het plafond van deze laag meer dan 1 m boven het maaiveld uitsteekt.'

'Daken en dakverdiepen

Verschillende dakvormen zijn toegelaten, maar moeten rekening houden met de omgevingskernmerken, 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.

...

De voorgestelde teruggetrokken dakverdieping situeert zich bijgevolg binnen de voorschriften van het vigerend RUP.

B2/ Beroepsindiener stelt dat 'Bij de berekening van het groen (ter compensatie elders) wordt plots een perceelsgedeelte in het zuidoosten meegerekend, hoewel dit geen voorwerp van de aanvraag is.'

• Dit is niet correct. Bij de berekening van de groennorm werd enkel rekening gehouden met het groen en onverhard grondaandeel op de percelen die het voorwerp uitmaken van voorliggende aanvraag.

C/ Herneming van de bezwaren van eerste aanleg

Verder herneemt het beroepschrift diverse bezwaren die werden ingediend in eerste aanleg omtrent de belasting van dergelijke bestemming op de wijk, de bouwhoogte, verlies aan privacy, nieuwe schaduwvlakken n.a.v. de nieuwe bebouwing, geluidsoverlast, mobiliteitsproblemen en het 'Hitte eiland effect'.

Voor deze hernomen bezwaren wordt verwezen naar de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies."

1.10 Adviezen in beroepfase in functie van PIV5

1.10.1 Astrid Veiligheidscommissie

Deze instantie bracht op 10 juli 2025 volgend gunstig advies uit:

"Gezien de beperkte oppervlakte en de beperkte bezetting, is er geen verplichting tot indoordekking."

1.10.2 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 25 juli 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit, mits te voldoen aan de in het advies vermelde maatregelen en reglementeringen.

Tevens wordt verwezen naar volgende bijzondere aandachtspunten:

- De fietsenberging naast de HS-cabine dient van de balieruimte gescheiden te zijn door wanden met brandweerstand EI60, inclusief het raam.
- De inkomdeuren van de woonentiteiten die niet rechtstreeks in de buitenlucht uitgeven, moeten voorzien worden een vrijlooppomp, die gestuurd wordt door de branddetectie-installatie.
- De slaapruijnte van de wacht moet brandwerend omsloten worden door wanden EI60 en moet toegankelijk zijn via een brandwerende deur EI130.
- De wanden van de inkomhal, naar de balie en het kantoor moeten EI60 uitgevoerd worden met (bij brand-) zelfsluitende deuren EI130.
- Het sas, dat de toegang tot het lokaal van de wacht omvat, moet brandwerend omsloten worden.
- Het lokaal van de luchtgroep, de installatie van regenwaterputten, het serverlokaal, het technisch lokaal elektriciteit en het technisch lokaal water, moeten brandwerend omsloten conform de voorschriften.
- Het technisch lokaal moet brandwerend afgesloten worden ten opzichte van de kruipkelder.

- Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden. Aan de exploitant wordt ook volgende belangrijke opmerking meegegeven:

"Elke nieuwe publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 100 m² - ongeacht het aantal personen – moet aangemeld worden bij het stadsbestuur door middel van een meldingsformulier. Je vindt het formulier op <https://www.brandweerzonecentrum.be/brandveiligheid/regels-per-bestemming/publiekeinrichting>. Deze melding geldt tevens bij uitbreidingen van een publiek toegankelijke inrichting indien de voor het publiek toegankelijke oppervlakte < 100 m² blijft. De te volgen procedure is opgenomen in art. 4 van het administratieve gedeelte van de vigerende politieverordening."

1.10.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Het CBS werd op 10 juli 2025 om advies gevraagd.

Het CBS bracht geen advies uit binnen de haar gestelde termijn van 30 dagen.

Motivering

2.1 Gewijzigde projectinhoud PIV5

Na het arrest van de Raad van Vergunningsbetwistingen van 8 mei 2025 heeft de aanvrager besloten om gewijzigde plannen in te dienen. Op 8 juli 2025 werd de gewijzigde projectinhoud PIV5 op het Omgevingsloket geplaatst.

Het gaat om volgende wijzigingen:

- De bestaande fietsenstalling achter het bijgebouw wordt verplaatst, het aantal fietsstelplaatsen blijft op 16 behouden.

De vrijgekomen ruimte wordt ingericht als groene zone, dit geheel in overeenstemming met de bepalingen van het BPA.

- Het geplande paviljoen wordt geschrapt voor wat betreft het gedeelte dat dieper dan het hoofdgebouw kwam te liggen (= het grootste gedeelte ervan, met daarin o.a. de polyvalente ruimte en een fietsenberging). Deze plaats wordt ingericht als een groene ruimte. Hierdoor wordt de natuurlijke infiltratiecapaciteit van de site verhoogd. De aangepaste hemelwatertoets en het bijhorende oppervlakteschema onderbouwen deze verbetering.

- De polyvalente ruimte krijgt een herschikte positie binnen het gebouw. Dankzij enkele interne programmaverschuivingen op het gelijkvloers kan deze ruimte opnieuw aan de grote tuin gepositioneerd worden. Door de polyvalente ruimte tevens in te zetten als vergaderruimte, volstaat het compactere volume. De toegang tot de polyvalente ruimte wordt verplaatst naar de doorgang tussen kerk en centrum. Hierdoor wordt de ruimte niet alleen beter leesbaar en toegankelijk vanaf de buitenruimte, maar ook flexibeler inzetbaar.

- De dakvolumes die eerder in pleisterwerk waren voorzien, worden nu eveneens in baksteen uitgevoerd. Ook de betonnen dakrand aan het hoofdgebouw wordt aangepast naar een aluminium dakrand.

- Het hemelwaterformulier en de andere relevante gegevens werden aangepast aan de doorgevoerde aanpassingen.

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Daarbij kunnen ook gegevens of documenten aan het aanvraagdossier worden toegevoegd, of kunnen gegevens of documenten van het aanvraagdossier worden gewijzigd of vervangen.

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

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

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

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

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek

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

De wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, zij komen tegemoet aan bezwaren die o.a. tijdens het openbaar onderzoek geuit zijn en zij brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Een nieuw openbaar onderzoek is niet nodig.

De gewijzigde projectinhoud werd aanvaard op 10 juli 2025.

Er werden naar aanleiding van deze projectinhoud enkele nieuwe adviezen gevraagd (zie rubriek 1.10).

De aanvraag wordt hierna op basis van PIV5 beoordeeld.

2.2 De 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 perceel situeert zich in het afstroomgebied van het kanaal Gent-Terneuzen (beheer: De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West).

Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Het perceel is:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- 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) en aan de artikelen 12 t.e.m. 14 van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent.

Algemeen geplande toestand:

- 902,54 m² dak – aangesloten op hemelwaterput;
- 122,90 m² groendak – aangesloten op infiltratievoorziening;
- 747,67 m² verharding (gaanderijen, terrassen, verhardingen open en dichte voegen) - aangesloten op infiltratievoorziening;
- 291,91 m² verharding – natuurlijk infiltratie;
- Hemelwaterput van 47.000 l;
- Bufferput van 21.000 l (met overloop naar infiltratievoorziening);
- Infiltratievoorziening van 10.200 l en oppervlakte van 74,82 m².

Gescheiden stelsel:

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Verharding:

Conform artikel 12 ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Er worden diverse paden voorzien doorheen de tuin. Een deel hiervan (291,91 m²) kan volgens de vuistregel van 0,3 verhouding op natuurlijke wijze infiltreren naar naastgelegen groen. Overige delen (338,19 m²) worden aangesloten op een wadi waar dit alsnog kan infiltreren.

Hemelwaterput en groendak:

Volgens artikel 14 ABR moeten alle platte en licht hellende daken (hellingsgraad tot 15°) die niet gebruikt worden voor de opvang en nuttig hergebruik van hemelwater als groendak aangelegd

worden. Op die manier worden toch inspanningen geleverd om water zoveel mogelijk vast te houden aan de bron met een verbetering van de waterhuishouding als gevolg.

In huidige aanvraag wordt:

- 122,90 m² groendak voorzien;
- 902,54 m² dak aangesloten op hemelwaterput van 47.000 l. Het hemelwater wordt hergebruikt voor sanitair en wasmachines. Het ANG wordt geschat op 52.799 l/maand.

Dit is conform het ABR.

De groendaken moeten zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m². Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Bij voorkeur wordt een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

De overloop van de hemelwaterput en het groendak worden (via een bufferput) aangesloten op een infiltratievoorziening.

Infiltratievoorziening:

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op volgende verharde oppervlakten:

- Dak (902,54 m²);
- Groendak/2 (61,45 m²);
- Gaanderijen, terrassen, verhardingen open en dichte voegen die al dan niet via bufferput aangesloten worden op de infiltratievoorziening (747,67 m²).

Er wordt gevraagd om een oppervlakte in mindering te brengen wegens een groot voorzien hergebruik. Volgens de CIW tool kan met een hemelwaterput van 45.000 l, een aangesloten dakoppervlak van 902,54 m² en een geschat hergebruik van 52.799 l/maand een oppervlakte van 1055,98 m² in mindering gebracht worden. De infiltratievoorziening dient conform de huidige geplande toestand volgens de GSVH gedimensioneerd te worden op 655,68 m² en dient te bestaan uit een infiltratievolume van minimaal 16.392 l en een infiltratieoppervlakte van minimaal 26,23 m². De voorziene infiltratievoorziening heeft een infiltratievolume van 10.200 l en een oppervlakte van 74,82 m².

Zoals aangetoond in de peilbuismetingen staat het grondwater op het perceel vrij hoog. Dit heeft als gevolg dat de wadi niet in zijn geheel het nodige buffervolume kan opvangen. Er wordt voorgesteld om een bufferput te plaatsen naast de regenwaterput. Deze zal dienen als overloop van de regenwaterput maar ook voor het opvangen van het hemelwater afkomstig van de gaanderijen, terrassen, groendaken en binnentuin. Het hemelwater van de bestrating met en zonder open voegen die niet in de naastgelegen groenzones kunnen infiltreren wordt naar de wadi afgevoerd. Het nodig buffervolume hiervan bedraagt 8455 liter of 8,46 m³. De wadi heeft een buffervolume van 10,2 m³. Dit volume wordt in mindering gebracht op het totaalbuffervolume.

De bufferput heeft een inhoud van 7937 liter nodig.

Zoals initieel wordt de capaciteit van 21 000 liter aangehouden. De vertraagde afvoer van de bufferput wordt aangesloten op de wadi en vervolgens op de openbare riolering.

Het project heeft geen betekenisvolle impact op de aspecten 'structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen' en 'waterkwaliteit'.

Volgens de nieuwe watertoetskaarten ligt het project in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de GSVH en het ABR strikt toegepast te worden. Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.3 De MER-toets

Het betreft een aanvraag tot het slopen van de nog bestaande bebouwing op het perceel (perceel is grotendeels braakliggend na de afbraak van de vroegere kloostergebouwen in 2014) en het bouwen en exploiteren van nieuwbouwconstructies die samen het 'Multifunctioneel Centrum Muide' zullen vormen, omvattende een crisisopvang, een vluchthuis en opvang voor dak- en thuislozen. Het gaat in totaal om 32 studio's die worden ondersteund door collectieve ruimten.

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.

De aanvraag omvat een project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (MER-besluit).

Het aangevraagde kwalificeert als 'stadsontwikkelingsproject' in de zin van rubriek 10 b) van bijlage III bij het MER-besluit.

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten besproken op de aspecten mobiliteit, bodem, watersysteem, geluid en trillingen en onroerend erfgoed.

Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Het project is niet gelegen in een groene of watergevoelige bestemming, de waardevolle bomen worden behouden (zie voorwaarden CBS).

De beoogde invulling is inpasbaar in de omgeving zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

Gelet op de locatie, aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.4 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS (zie rubriek 1.6) wordt integraal bijgetreden.

2.5 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

2.5.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, behalve wat de toetsing aan artikel 27 betreft, betrekking hebbend op parkeerplaatsen.

Dit artikel luidt als volgt:

"Als een constructie beschikt over één tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moet minstens zes procent van het totale aantal parkeerplaatsen, en minstens één parkeerplaats, een aangepaste parkeerplaats zijn. Vanaf vijf tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moeten de aangepaste parkeerplaatsen ook voorbehouden parkeerplaatsen zijn.

...

Een aangepaste parkeerplaats voldoet aan de volgende normen:

- 1. ze bevindt zich zo dicht mogelijk bij de toegankelijke ingang van de constructie of bij de voetgangersuitgang van de parkeervoorziening;*
 - 2. bij dwarsparkeren en schuinparkeren bedraagt de breedte van de aangepaste parkeerplaats minstens 350 cm en bij langsparkeren bedraagt de lengte van de aangepaste parkeerplaats minstens 600 cm;*
 - 3. het oppervlak van de aangepaste parkeerplaats helt niet meer dan twee procent.*
- Om als voorbehouden parkeerplaats in aanmerking te komen, moet een parkeerplaats aan de bepalingen van de derde alinea voldoen en voorbehouden worden voor personen met een handicap conform het koninklijk besluit houdende algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en van het gebruik van de openbare weg van 1 december 1975, en aangegeven volgens de bepalingen van het voormelde koninklijk besluit en het ministerieel besluit van 11 oktober 1976 waarbij de minimumafmetingen en de bijzondere plaatsingsvoorwaarden van de verkeerstekens worden bepaald."*

Het ontwerp voorziet in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, beide voor 'schuinparkeren' en met een breedte van ca. 2,50 m.

Om te voldoen aan artikel 27 van de verordening moet één van deze parkeerplaatsen dus een 'aangepaste parkeerplaats' zijn met een breedte van minstens 3,50 m, het hoeft echter geen 'voorbehouden parkeerplaats' te zijn.

2.5.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag werd een archeologienota gevoegd met projectcode 2022K354. 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 wordt akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed op 1 januari 2023.

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/24596> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013".

2.5.3 De juridische toets

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

Toetsing aan de voorschriften van het gemeentelijk RUP 'Stedelijk Wonen' – deelgebied Gent Centrum - Dukkeldamstraat

Het ganse bouwperceel is gelegen in een zone voor 'stedelijk woongebied', met uitzondering van een driehoekig gedeelte van ± 79 m² na (met breedte ± 11,0 m langs de Manchesterstraat, uiterst links gezien vanaf de ze straat).

Het ganse terrein is 3.617,35 m² groot, ca. 97,8 % van de oppervlakte ligt in het RUP, de resterende 2,2 % dient aan de voorschriften van het BPA getoetst te worden.

Achteraan de zone voor 'stedelijk woongebied' is een indicatieve zone voor woongroen aangeduid.

De stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat inzake bestemming het algemeen stedenbouwkundig voorschrift 'bestemming stedelijk woongebied' van toepassing is, doch

ook: *"Gemeenschapsvoorzieningen worden hier ook expliciet als enige bestemming toegelaten".*

De aanvraag, die het volledig optrekken van een gemeenschapsvoorziening betreft, is dus zonder meer in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het RUP.

Inzake inrichtingsvoorschriften geldt volgend voorschrift:

"De bouwhoogte voor nieuwe gebouwen wordt beperkt tot 3 bouwlagen.

De binnentuin wordt maximaal behouden. (zie overdruk op het grafisch plan). Max. 10 % van de zone voor woongroen, zoals aangeduid op het grafisch plan mag bebouwd of verhard worden, voor zover deze elders in het plangebied gecompenseerd wordt."

De nieuwe gebouwen zijn maximum 3 bouwlagen hoog.

Links van en aansluitend op het hoofdgebouw wordt een gebouw met 3 volwaardige bouwlagen en een 4^e teruggetrokken bouwlaag opgetrokken.

Om te weten of deze teruggetrokken bouwlaag strijdig is met de voorschriften van het RUP – zoals in het beroepschrift beweerd wordt – moet men dit toetsen aan de 'Algemene stedenbouwkundige voorschriften' van het RUP, betrekking hebbend op het deelgebied Gent Centrum.

Deze voorschriften bevinden zich op bladzijden G-C-2 t.e.m. G-C-6 (bladzijden 58 t.e.m. 62 van het ganse document).

De definitie van 'bouwlaag' luidt als volgt:

"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 dakverdiep (zie verder) worden niet meegerekend als bouwlaag. Een (half-)ondergrondse verdieping wordt als bouwlaag meegerekend, van zodra het plafond van deze laag meer dan 1 m boven het maaiveld uitsteekt."

Inzake 'daken en dakvormen' geldt volgend voorschrift:

"Verschillende dakvormen zijn toegelaten, maar moeten rekening houden met de omgevingskernmerken, 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."

In de omgeving komen nog grote projecten voor met platte daken en eventueel een teruggetrokken dakverdieping, zoals bijvoorbeeld op de hoek van de New-Yorkstraat en de Londenstraat, op ca. 40 m afstand van het bouwperceel, of het project er rechtover (New-Yorkstraat 2A-P).

Rechts paalt het perceel aan de parochiekerk SintTheresia van Avilla.

Links paalt het perceel aan de rijwoning Manchesterstraat 6-6A, welke 3 bouwlagen hoog is onder een zadeldak, en vervolgens aan de rijwoning Manchesterstraat 8, welke 3 bouwlagen hoog is onder een plat dak.

Op de woning Manchesterstraat 6-6A wordt aangesloten met een bouwvolume van 3 bouwlagen met plat dak, pas verderop wordt de bebouwing van 3 bouwlagen met een teruggetrokken dakverdieping opgericht.

De gevraagde dakvorm (plat dak – plat dak met teruggetrokken dakverdieping) is niet strijdig met de voorschriften van het RUP.

De teruggetrokken verdieping heeft een hoogte van exact 3,00 m en bevindt zich exact onder een hoek van 50° teruggetrokken t.o.v. zowel de voor- als achtergevel. Het ontwerp is inzake hoogte dus niet strijdig met de voorschriften van het RUP.

In het beroepschrift (blz. 8) wordt verwezen naar 'het snedeplan' om aan te tonen dat de teruggetrokken dakverdieping de invalshoek van 50° niet zou respecteren.

Dit 'snedeplan' duidt nochtans de hoek van 50° aan waarbinnen de bouwlaag teruggetrokken wordt.

Voorts wordt het volgende gesteld:

"Dat een teruggetrokken dakverdieping geen bouwlaag zou zijn, is overigens in strijd met de heersende definitie van een bouwlaag (zoals ook gehanteerd in de Gentse bouwverordening) en de heersende rechtspraak:

- RvVb-arrest van 8 juni 2023 met nummer RvVb-A-2223-0960;

- RvVb-arrest van 29 januari 2019 met nr. A/1819/0545:

"De functie van de opgerichte ruimtes is niet bepalend bij de beoordeling van het gegeven dat een bouwlaag wordt toegevoegd aan de reeds bestaande bouwlagen: het is niet omdat de betrokken ruimtes geen woonfunctie hebben, dat er geen sprake is van een bouwlaag."

Het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent bevat geen definitie van het begrip 'bouwlaag'.

De arresten van de RvVb waarvan sprake hebben geen betrekking op voorschriften waarin uitdrukkelijk een teruggetrokken bouwlaag is toegelaten.

Ook het voorschrift m.b.t. het maximaal behouden van de binnentuin wordt gerespecteerd.

Er wordt ca. 9,7 % van de 'Grote tuin' ingenomen door bebouwing en ca. 6,4 % door (half) verharding. Deze inname wordt gecompenseerd door de nieuwe groene zones op volle grond op andere plaatsen in het projectgebied (ca. 35 % groenaandeel door de Binnentuin, het Binnenhof, de Voortuin, de Parvis, ...) Zo is er een positieve balans van ca. 19 %.

De aanvraag is dus NIET strijdig met de voorschriften van het RUP.

Dit geldt ook voor de wijzigingen die in PIV5 werden aangebracht (zie rubriek 2.1).

Toetsing aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Meulestede' nr. 23B

Zoals hoger vermeld dient een klein gedeelte van het project, nl. ± 2,2 % van de oppervlakte van het terrein, aan de voorschriften van dit BPA getoetst te worden. Het gaat om een driehoekig gedeelte dat schuin doorheen de te slopen woning Manchesterstraat 4 loopt.

Dit gedeelte bevindt zich volgens het bestemmingsplan van het BPA in een 10 m diepe zone Z1 'woonzone (gesloten bebouwing)', gevolgd door een zone Z15 'zone voor koeren en tuinen', waarin een zonebezetting van maximum 25 % toegelaten is.

Noch de aanvrager, noch de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg (het CBS) hebben rekening gehouden met het feit dat een gedeelte van het perceel nog binnen de contouren van dit BPA ligt.

In fase van beroep heeft het CBS wél een toetsing aan de voorschriften van het BPA gedaan (zie rubriek 1.9.3).

Voor wat de bestemming betreft staan de BPA-voorschriften in de zone Z1 als hoofdbestemming enkel wonen en gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau toe, doch geen gemeenschapsuitrustingen op stedelijk niveau.

Handel, diensten en kantoren zijn er als nevenbestemming op het gelijkvloers toegestaan.

Voorbeelden van gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau zijn: lager onderwijs, kleuter- en peuterspeelplaats, kinderdagverblijven, bibliotheek, buurthuis, clublokaal, kerk, dienstencentrum, politie, post, cultuur, jeugdvoorzieningen,

Voorbeelden van gemeenschapsuitrustingen op stedelijk niveau zijn: middelbaar en hoger onderwijs, bioscoop, museum, cultureel centrum, politie, spoorwegstation, ziekenhuizen, sportinfrastructuur zoals zwembaden en sporthallen, parkeergebouwen, administraties, technische diensten, magazijnen van de overheid,

Het (gedeelte van het) gebouw binnen de contouren van het BPA bevat een daklozenopvang met 6 studio's en één tweeslaapkamerappartement, alsook op het gelijkvloers een verblijfsvoorziening voor de provinciale wacht.

Dergelijke voorzieningen staan niet op de lijst van mogelijke voorbeelden van gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau, maar evenmin op de lijst van mogelijke voorbeelden van gemeenschapsuitrustingen op stedelijk niveau.

Geen van beide lijsten is limitatief.

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het hier om een gemeenschapsuitrusting op buurtniveau gaat.

Voor zover nodig - nu de beroepsindieners dit in vraag stellen - is deze zogenaamde beperkte afwijking op de BPA-bestemming ook vergunbaar is op grond van artikel 4.4.9/1 VCRO, zelfs als het om een 'gemeenschapsvoorziening op stedelijk niveau' zou gaan. Het latere RUP maakt voor de naastliggende zone geen onderscheid tussen buurt- of stedelijk niveau.

Artikel 4.4.9/1 VCRO wordt in voorliggend dossier al toegepast voor de dakvorm en deze bepaling kan eveneens voor de bestemming worden toegepast. Deze zogenaamde afwijking maakte het voorwerp uit van een in graad van beroep georganiseerd openbaar onderzoek.

In het beroepschrift wordt vermeld dat de bouwdiepte van 10 m in zone Z1 niet gerespecteerd wordt. Dit is foutief, zowel de gelijkvloerse verdieping als de bovenverdiepingen hebben een bouwdiepte van 9,55 m, conform de aanpalende bebouwing.

Het gedeelte gelegen binnen het BPA heeft een oppervlakte van ± 79 %.

Hiervan bevindt zich slechts een driehoekig gedeelte van ± 7 m² in de zone voor koeren en tuinen.

Dit gedeelte wordt in PIV5 niet langer deels met een fietsenberging (afdak) bebouwd, maar wordt ingericht als groene zone, dit geheel in overeenstemming met de bepalingen van het BPA.

De liftkoker waarnaar in het beroepschrift verwezen wordt (als '4^e bouwlaag') bevindt zich net binnen het gedeelte van het terrein dat in het RUP 'Stedelijk Wonen' ligt, en dus m.a.w. net buiten het gedeelte van het perceel dat nog binnen de contouren van het BPA valt. Deze liftkoker steekt bovendien slechts beperkt boven de kroonlijsthoogte (3 bouwlagen) uit en betreft hoegenaamd geen 4^e bouwlaag.

De voorschriften (kolom 8) bepalen dat de hoofdbouw de 45°-regel moet naleven t.o.v. de achterste perceelgrens.

De achtergevel heeft een hoogte van 10,80 m en dient zich dus op minimum 10,80 m afstand van de achterste perceelgrens te bevinden.

De achterste perceelgrens loopt schuin t.o.v. de voor- en achtergevellijn.

Het grootste deel van de achtergevel bevindt zich buiten het BPA.

Het gedeelte van de achtergevel binnen het BPA bevindt zich op het ondiepste gedeelte van het terrein. De afstand tot de achterste perceelgrens bedraagt links $\pm 4,85$ m en rechts (op scheiding RUP – BPA) ± 6 m.

Tenslotte bepalen de BPA-voorschriften (conform aanduiding op bestemmingsplan) dat de hoofdbouw een hellend dak moet hebben, terwijl de hoofdbouw een plat dak heeft.

Er zijn dus 2 strijdigheden met de BPA-voorschriften:

- 45°-regel is niet gevolgd;
- dakvorm is plat i.p.v. hellend.

De voorschriften van een goedgekeurd BPA hebben bindende en verordenende kracht.

In de 'Aanvullende nota na arrest RvVb' die op 8 juli 2025 op het Omgevingsloket werd geplaatst wordt (nogmaals) gevraagd om beide afwijkingen toe te staan in toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO. Een tweede afwijkingsmogelijkheid betreft artikel 4.4.9/1 VCRO (wijziging in werking getreden op 30/12/2017 ingevolge de zogenaamde codextrein), dat als volgt luidt:

"Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan slechts worden toegepast voor stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere plannen van aanleg die een aanvulling vormen op:

1° de volgende gebiedsaanduidingen, vermeld in het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

a) woongebieden, met uitzondering van woonparken;

b) industriegebieden in de ruime zin;

c) dienstverleningsgebieden;

d) gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;

(...).

De afwijkingsmogelijkheid, vermeld in het eerste lid, kan niet worden toegepast voor bijzondere plannen van aanleg die voorzien in stedenbouwkundige voorschriften voor agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking van het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van deze codex aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

..."

Het betrokken BPA dateert van 17 augustus 2001 en is dus ouder dan 15 jaar. De voorschriften van het BPA vormen een aanvulling op de volgende gebiedsaanduiding volgens het gewestplan: woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De afwijkingen hebben geen betrekking op wegenis, openbaar groen en/of erfgoedwaarden.

De aanvraag bevindt zich principieel binnen de afwijkingsmogelijkheden zoals bepaald in artikel 4.4.9/1 VCRO.

Artikel 4.4.9/1 VCRO behoudt de rechtskracht van de voorschriften van meer dan 15 jaar oude bijzondere plannen van aanleg als weigeringsgrond, maar maakt het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om van die voorschriften af te wijken buiten de grenzen van wat artikel 4.4.1, §1 VCRO als 'beperkte' afwijkingen toelaat.

In de 'Aanvullende nota na arrest RvVb' van 8 juli 2025 wordt terecht opgemerkt dat in fase van beroep reeds een (tweede) openbaar onderzoek werd gehouden, specifiek om toepassing van bovenvermeld artikel 4.4.9/1 VCRO te kunnen maken.

Dit openbaar onderzoek had plaats van 17 november 2023 t.e.m. 16 december 2023, en dit op vraag van de provinciale omgevingsambtenaar (zie bericht dienaangaande dat op 9 november 2023 op het Omgevingsloket geplaatst werd).

Er werden toen 2 bezwaarschriften ingediend.

In deze bezwaren werd onder meer aangehaald dat dient rekening te worden gehouden met de bezwaren van de buurt, dat er geen parkeerplaatsen voorzien worden omdat iedereen met de fiets of het openbaar vervoer zou komen werken, dat dit niet kan voorspeld noch afgedwongen worden, dat er nu al een tekort aan parkeerplaatsen is en de buurt steeds wordt uitgebreid qua bebouwing en bewoning, dat de geldende afwijkingsbepalingen onregelmatig toegepast worden, dat dit alsnog in de

beroepsfase inroepen niet kan, dat er geen beslissing van de gemeenteraad is m.b.t de wegenis en het openbaar domein, dat er geen ontwerp van rooilijnplan gevoegd is bij de aanvraag, dat de wegenis wordt gewijzigd, dat er geen 2 maar 3 openbare parkeerplaatsen worden geschrapt, dat de groenzone wordt gewijzigd, en dat het gevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, onder meer door de impact op de parkeerdruk.

Deze bezwaren worden hierna voor zover relevant meegenomen bij de beoordeling.

In geen van beide bezwaarschriften worden bezwaren geuit die specifiek betrekking hebben op de thans nog gevraagde afwijkingen van het BPA.

De afwijkingen kunnen worden toegestaan op basis van artikel 4.4.9/1 VCRO en op basis van volgende motivering:

- Afwijking op 45°-regel:

Het linkergebouw in het ontwerp— deels in BPA en deels in RUP – heeft een achtergevel van ± 9 m breed die zich gemiddeld op ± 8 m afstand van de achterste perceelgrens bevindt (loodrecht op midden achtergevel gemeten).

De achtergevel bevindt zich binnen de zone voor hoofdbebouwing én sluit qua bouwlijn perfect aan op de achtergevel van de links aanpalende woning, die een gelijkvloerse achterbouw heeft en dan een vijfhoekige achtertuin waarvan slechts een klein gedeelte achter het bouwperceel gelegen is. De impact van de afwijking op deze achtertuin is dus beperkt.

- Afwijking op dakvorm:

Zoals hoger aangetoond (zie toetsing aan voorschriften van het RUP) zijn platte daken aanvaardbaar op de site zelf en komen zij ook voor in de onmiddellijke omgeving, logischerwijze kan hiervoor een afwijking toegestaan worden binnen het marginaal kleine gedeelte van het terrein dat zich nog in het BPA bevindt. Het afwerken van de 3 bouwlagen met een hellend dak (zoals wel toegestaan in het BPA) zou voor de omwonenden nadelig zijn inzake aantasting privacy en ontnemen zonlicht.

Beslissing gemeenteraad i.v.m. de zaak der wegen

Mr. Sander Kaïret, advocaat te Gent, werpt in zijn bezwaarschrift van 14 december 2023 (n.a.v. het tijdens de beroepsprocedure georganiseerd openbaar onderzoek) op dat de aanvraag voorziet in de wijziging van het openbaar domein, inzonderheid een gedeelte langs de Meulesteedsesteenweg: *"De wegenis wordt gewijzigd, er worden 2 openbare parkeerplaatsen geschrapt, en de groenzone wordt eveneens gewijzigd."*

Mr. Kaïret stelt dat hiervoor een beslissing van de gemeenteraad nodig is, en baseert zich hiervoor op volgende rechtspraak:

"Onder 'de zaak van de wegen' wordt het bepalen van het tracé van de wegen, alsook de uitrusting ervan verstaan. (RvS 12 januari 2009, nr. 189.415)".

Het is niet correct dat hier een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad omtrent de zaak der wegen vereist zou zijn. Er is immers geen sprake van 'de aanleg, wijziging of opheffing van een gemeenteweg', aangezien de breedte van de bedding van de weg, of m.a.w. de rooilijnen van de weg, niet wordt gewijzigd.

De aangevoerde rechtspraak omtrent de bevoegdheid van de gemeenteraad inzake trage wegenissen is irrelevant. Een voetpad an sich is immers onvoldoende om te kunnen spreken van een trage weg, zoals gedefinieerd in artikel 2, 10° van het Gemeentewegendecreet.

In voorliggend ontwerp is er trouwens geen sprake van de wijziging van de breedte van de het voetpad.

2.5.4 De 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."

Slopen bestaande bebouwing

Het terrein is reeds grotendeels braakliggend nadat in 2014 de oorspronkelijke kloostergebouwen op de site gesloopt werden.

De thans nog te slopen bebouwing betreft enkele verspreid staande bijgebouwen (kippenhok, serre, afdak, tuinbergingen, ...) én het pand Manchesterstraat 4.

Het pand Manchesterstraat nr. 4 bestaat uit 2 volumes met verschillende erfgoedwaarde, nl. een rechterdeel met garageopening dat zo goed als geen erfgoedwaarde heeft, en een linkerdeel van 4 traveeën breed dat mee beeldbepalend is voor de betrokken pleinwand met baksteenarchitectuur.

Het CBS staat de sloping toe op basis van volgende motivering:

"...

Vanuit erfgoedstandpunt wordt dit betreurd. Er wordt echter geopteerd om deze panden te slopen omdat zowel de bouwfysische staat van de gebouwen als de ruimtelijke kwaliteit (footprint) van slechte kwaliteit is. Zo blijkt het niet mogelijk om in het huidige driehoekig grondplan kwalitatieve verblijfsruimtes te realiseren. Daarenboven wordt er geoordeeld dat de voorgestelde vervang-architectuur een hedendaagse vertaling is van de te slopen baksteenarchitectuur met een soortgelijke verfijning, morfologie en architecturale kwaliteit. Daarom wordt de sloop van deze panden alsnog gunstig geadviseerd."

Deze motivering kan bijgetreden worden.

Nieuwbouwvolumes en densiteit

Het programma dat CAW voorziet, nl. vluchthuizen en opvang voor dak- en thuislozen, is een vorm van 'collectieve verblijfsaccommodaties' zoals omschreven in het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent. Bestemmingsmatig gaat het om gemeenschapsvoorzieningen, niet om wonen.

De bouwvolumes voldoen aan de voorschriften van het RUP, die worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Hierbij wordt geen maximalisatie nagestreefd van de toegestane bouwenvelophe, zo wordt bijvoorbeeld het toegelaten gabariet van 3 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping slechts bij één gebouw toegepast.

Het hoofdgebouw is 3 bouwlagen hoog onder plat dak, met links achteraan een aanbouw van één bouwlaag onder plat dak. Qua schaal leunt het hoofdgebouw aan bij de pakhuizen in de wijk, maar ook bij de kerk en de jongensschool.

Een klein gedeelte, nl. ± 2,2 % van de totale oppervlakte, bevindt zich nog binnen de contouren van het BPA 'Meulestede'. De afwijkingen op de voorschriften van dit BPA kunnen toegestaan worden (zie hoger).

De groene binnentuin wordt maximaal behouden - zoals aangeduid/bestemd in het RUP Stedelijk Wonen - en er wordt voldoende afstand gehouden tot de parochiekerk Sint-Theresia van Avilla, aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed. Hierdoor ontstaat een doorzicht naar de achterliggende binnentuin en krijgt de kerk meer ruimte.

Het opdelen van het gebouwenensemble in gebouwen met een andere morfologische identiteit (hoofdgebouw, groot herenhuis, huis en poortgebouwtje) zorgt ervoor dat het gebouwde totaalvolume zich ruimtelijk inpast in zijn omgeving. Bovendien worden de diverse gebouwen geflankeerd door robuuste buitenruimtes met ook elk een eigen karakter.

Programma en architectuur

De site vormde vroeger samen met de Sint-Theresia van Avila kerk één geheel: eerst als klooster en later als meisjesschool. Samen met de katholieke jongensschool aan de andere kant in het bouwblok vormt de site een historisch gelaagde plek die het algemeen welzijn van een gemeenschap reeds lang in haar DNA draagt.

Er is een kwalitatieve ruimtelijke opdeling tussen de verblijfruimtes van de diverse gebruikersgroepen zodat de dynamiek in de gebouwen beperkt blijft. Ook in de buitenruimtes zal de aard en het dynamisch karakter van een buitenruimte een natuurlijke opdeling van gebruikers maken. Zo zullen de gebruikers op momenten dat ze nood hebben aan rust zich in andere buitenruimtes terugtrekken dan wanneer ze -zo mogelijk met kinderen- de meer dynamische speelzone opzoeken. Ook het tijdelijk dubbel gebruik van de 'grote tuin' (met de buurt) laat toe dat de tijdelijke bewoners nog steeds de rust van de andere buitenruimtes kunnen opzoeken.

Zo zorgen de inplanting en inrichting van de gebouwen – met een duidelijke scheiding van de verschillende bewonersprofielen en een diverse oriëntatie op het gebruik van de verschillende buitenruimtes – ervoor dat het programma de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet overschrijdt en zich ook functioneel inpast in de omgeving.

Het project is het gevolg van een wedstrijd waarbij de Stadsbouwmeester betrokken werd en die in het vervolgtraject besproken werd met de Kwaliteitskamer Gent. De Kwaliteitskamer is een externe commissie die, op vraag van de Stadsbouwmeester, Groep Gent adviseert in functie van het waarborgen van ruimtelijke en architecturale kwaliteit. Het advies van de Kwaliteitskamer staat autonoom ten aanzien van de werking van de stedelijke diensten.

Het Team Stadsbouwmeester beoordeelde het project als volgt:

"Er wordt 'een slim, gevoelig en rijk project' voorgesteld: 'Het ontwerp gaat uit van duidelijke ambities, zowel voor de mensen die er zullen verblijven, als voor de omgeving. Het DNA van de site houdt in het nieuwe voorstel stand, de inplanting en volumetrie houden rekening met de waardevolle kerk.

De opbouw gaat uit van een ensemble van gebouwen, telkens zorgvuldig en precies ingepast.

Hierdoor ontstaan gradiënten ten aanzien van de omgeving, maar ook in de verschillende gebouwen en in de sequens en beleving van de buitenruimtes.

De volumetrie en architecturale vertaling vormen een mooi antwoord op de omgeving. De architectuur is erg precies met duidelijke hiërarchie en detaillering, en op elke plek wordt gedaan wat nodig is. Dat is een bijzondere kwaliteit. Het omgevingsontwerp en de groenkwaliteit die wordt ingebracht is erg boeiend. Voor mensen in crisissituatie zal groen rust en stabiliteit brengen."

Deze beoordeling kan bijgetreden worden.

In PIV5 werden volgende wijzigingen aangebracht inzake architectuur:

- De dakvolumes die eerder in pleisterwerk waren voorzien, worden nu eveneens in baksteen uitgevoerd;
- De betonnen dakrand aan het hoofdgebouw wordt aangepast naar een aluminium dakrand.

Deze wijzigingen worden positief onthaald: de eerste wijziging laat toe een meer uniforme volumetrie te bekomen, terwijl de tweede wijziging leidt tot een meer ingetogen architecturale expressie t.o.v. het kop- en bijgebouw.

Groen

Het ontwerp wordt door het Team Stadsbouwmeester als volgt geëvalueerd: *"Het omgevingsontwerp en de groenkwaliteit die wordt ingebracht is erg boeiend. Voor mensen in crisissituatie kan groen rust en stabiliteit brengen. [...] Er worden interessante gradiënten van groen aangeboden, gaande van maximaal publiek tot maximaal beschermd."*

De verschillende gebouwen definiëren een reeks buitenruimtes die elk hun steentje bijdragen aan het ruimtelijke geheel. Sommige ruimtes zijn intiem, andere weer open. Samen vormen ze een sequentie van tuinen en hoven die op verschillende manier ingevuld kunnen worden. De opeenvolging van open ruimtes creëert telkens subtiele psychologische grenzen die het veiligheidsgevoel voor de bewoners versterken. Er worden 5 open plekken (tuinen) onderscheiden, elk met voldoende en kwalitatief groen (zie ook verklarende nota bij de aanvraag, blz. 16, waarin elke tuin uitvoerig omschreven wordt).

De Nota Landschap toont echter inrichtingsplannen waar de grote bestaande bomen (de Libanese Ceder, de Es en de twee Populieren) niet meer ingetekend staan. Er wordt vastgesteld dat het vellen

van deze bomen geen voorwerp is van deze vergunningsaanvraag.

D.m.v. bijzondere voorwaarden wordt er opgelegd dat:

- de vier grote bomen (de Libanese ceder, de Es en de twee Populieren) niet gerooid mogen worden;
- deze bomen volledig gevrijwaard moeten worden van schade tijdens de werf;
- er onder de kroonprojectie + 2 m van de bomen geen verhardingen, funderingen, graafwerken of reliëfwijzigingen mogen worden voorzien;
- werken in of nabij de wortelzone van de bomen moeten worden opgevolgd door een ETWer (European Tree Worker).

Door in PIV5 het overgrote deel van het paviljoen te schrappen (gedeelte dat dieper ligt dan het hoofdgebouw) en de betrokken functies elders in de bebouwing te integreren kan nog eens in ± 175 m² meer buitenaanleg voorzien worden, welke grotendeels met kwalitatieve groenaanleg ingevuld wordt.

Mobiliteit

Het project betreft het oprichten van een crisisopvang, vluchthuis en opvang voor dak- en thuislozen met in totaal 32 verblijfsentiteiten, enkele collectieve ruimten en ondersteunende functies zoals kantoren.

Het project voorziet in 2 bovengrondse parkeerplaatsen voor auto's, alsook in minstens 57 fietsstelplaatsen (in PIV5), verspreid over een 4-tal locaties op het terrein, deels buiten, deels overdekt in de tuinzone, deels in de nieuwe bebouwing langs de Meulesteedsesteenweg. Het aantal fietsstelplaatsen is in overeenstemming met de richtlijnen van Stad Gent (zie rubriek 1.7). Geen enkel plan van aanleg, uitvoeringsplan en/of verordening voorziet in stedenbouwkundige voorschriften over het verplicht aantal te voorziene parkeerplaatsen m.b.t. voorliggende locatie. De Stad Gent beschikt wel 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 doorgaans als beoordelingskader gehanteerd om te bepalen hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn. Deze richtlijnen zijn geenszins verordenend.

Dat er voldoende fietsstelplaatsen worden voorzien staat buiten kijf.

Het komt de vergunningverlenende overheid toe om te beoordelen of voorliggende aanvraag, gelet op de concrete feitelijke omstandigheden, in voldoende autoparkeerplaatsen voorziet.

De aanvraag bevat een mobiliteitsnota dd. 16/12/2022 waarin het lage aantal autoparkeerplaatsen verantwoord wordt.

In deze nota wordt vooreerst verwezen naar de ontwerprichtlijnen voor de CAW-site (12 juni 2020) opgemaakt door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke planning van de stad Gent, welke als volgt luiden:

"Gemotoriseerd vervoer wordt zoveel mogelijk geweerd op de site, tenzij een inrit naar de parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen moeten opgevangen worden binnen het potentieel bouwveld (zie schema: zwarte arcering). De gebouwen worden op zo een wijze ontworpen dat een minimum aan (brandweer)wegen noodzakelijk is, de evacuatie wordt zoveel mogelijk langs de voorzijde georganiseerd. Om de bereikbaarheid van de brandweer langs de Meulesteedsesteenweg te garanderen moet bij de inplanting van de nieuwbouw maximum 10 m afstand gehouden worden van de rand van de rijweg. Indien uit ontwerpend onderzoek blijkt dat het wenselijk is om ook dieper in het perceel te bouwen, dan kan dit alleen voor functies die niet bereikbaar moeten zijn voor de hulpdiensten of ander gemotoriseerd vervoer. Alle mogelijke ontsluitingen (toegangen, laden en lossen, brandweewegen, ...) vallen buiten de zone van de groene binnentuin."

In voorliggend project brengt CAW Oost-Vlaanderen de activiteiten van 3 locaties in Gent samen: het gemengd opvangcentrum voor dak- en thuislozen in de Bomastraat, het crisiscentrum 'De Schelp' in de Elyzeesevelden en het vluchthuis (geheim adres). Geen enkele van deze locaties bevat op heden parkeerplaatsen.

De personen die tijdelijk in de accommodaties verblijven hebben quasi geen behoefte aan parkeerplaatsen. De mobiliteitsnota stelt hieromtrent het volgende:

"Cliënten hebben eigenlijk zo goed als nooit een eigen wagen ter beschikking, laat staan dat deze op de site zou moeten geparkeerd staan. In de uitzonderlijke gevallen dat dit al voorkomt, worden die

cliënten naar ons opvangcentrum op de Hundelgemsesteenweg (Home Prins Albert) doorgestuurd, waar we parkeerruimte hebben op ons eigen terrein."

Het gaat ook om mensen die doorgaans geen of weinig bezoek ontvangen, laat staan bezoekers die met de auto komen.

Inzake personeel wordt o.a. het volgende gesteld:

"Uit navraag bij de personeelsdienst blijkt er op dit moment geen vraag, nood noch behoefte aan parkeerplaatsen is voor medewerkers: van de 38 medewerkers, geven er slechts 6 aan dat ze zich (deels) met de auto van en naar het werk verplaatsen. Gelet op het feit dat zowel het crisiscentrum als het vluchthuis in een 24/7 rotatiesysteem georganiseerd zijn, zullen er zelfs dan nooit 6 medewerkers tegelijk met de auto naar de site komen."

Daarnaast wordt ook duidelijk aangegeven op welke manier het CAW haar personeel aanzet om de wagen thuis te laten en om met de fiets naar het werk te komen. Hierbij werden ook nieuwe maatregelen genomen na de opmaak van een mobiliteitsanalyse om het fietsverkeer verder aan te sporen.

Zo werden de voorwaarden m.b.t. terugbetaling van het openbaar vervoer uitgebreid (treinabonnement 100 % terugbetaald, Lijnabonnement 75 %), werden de randvoorwaarden voor fietsers verbeterd (beveiligde fietsenstalling met oplaadpunten voor elektrische fietsen, douches voor personeel, meerdere dienstfietsen – ook elektrische – ter beschikking op alle locaties), werd voorzien in Bluebike abonnementen om de verplaatsing tussen treinstations en de werklocaties te verbeteren, alsook in Cambio abonnementen, werd telewerken gepromoot,

De aanvrager doet klaarblijkelijk ernstige inspanningen om onnodig autogebruik te ontmoedigen door een positief beleid te voeren op de alternatieven (voornamelijk openbaar vervoer en fiets) en heeft een 'mobiliteits-beslissingsboom' in haar intern mobiliteitsbeleid geschreven met nog extra maatregelen. In 2020 werd bovendien een interne reorganisatie doorgevoerd waarbij de standplaatsen van de medewerkers geoptimaliseerd werd en verdeeld in werkingsgebieden, waarvan Gent er één is. Door zo te voorkomen dat medewerkers in meerdere delen van de provincie moeten gaan werken, wordt opnieuw in verplaatsingen bespaard.

Er kan aldus worden aanvaard dat 2 bovengrondse parkeerplaatsen volstaan om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen.

De vergunningsaanvrager heeft dit op omstandige wijze aangetoond én zich hierbij gebaseerd op de wensen van Stad Gent (zie hogervermelde ontwerprichtlijnen) die eveneens gericht zijn op een toekomstig auto-ontradend beleid in de stedelijke omgeving. Dit is een valabele beleidsoptie waar diverse belangen tegenover elkaar worden opgewogen met oog voor een duurzaam en toekomstgerichte mobiliteitsvisie. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zoveel mogelijk beperken heeft een ontradend effect om met de auto naar het werk te komen en stimuleert werknemers om in te zetten op zachte mobiliteit.

Om de site toegankelijk te maken voor brandweerwagens wordt ook het openbaar domein beperkt gewijzigd. Het betreft een gedeelte langs de Meulesteedsesteenweg, dichtbij de rechterzijperceelgrens met de kerk.

Er dient een parkeervrije zone voor toegang brandweerwagens gecreëerd te worden. Hiervoor gaan een 2-tal openbare parkeerplaatsen verloren, een bestaande groenzone op het uiteinde van deze parkeerplaatsen wordt over een lengte van $\pm 2,5$ m uitgebreid. Hiertegen bestaan geen bezwaren. Mr. Sander Kaïret werpt in zijn bezwaarschrift van 14 december 2023 (n.a.v. het tijdens de beroepsprocedure georganiseerd openbaar onderzoek) op dat er geen 2, maar 3 parkeerplaatsen op het openbaar domein verloren gaan.

De betrokken parkeerstrook, tussen 2 groenzones, is in de bestaande toestand (zie inplantingsplan bestaande toestand) ca. 41,5 m lang (grafisch gemeten in het midden van de strook).

Een afgebakende parkeerplaats moet minstens 6 m lang zijn.

Er zijn op heden echter geen parkeerplaatsen afgebakend, er wordt dus kriskras door elkaar geparkeerd i.p.v. iedereen in zijn afgebakende plaats.

De strook lijkt in de bestaande toestand eerder geschikt voor 6 parkerende wagens i.p.v. 7, al valt niet uit te sluiten dat er soms 7 voertuigen kunnen staan. Dit hangt af van het soort voertuigen dat er geparkeerd staat (lange of korte auto's, een bestelwagen, een motorfiets, ...) en de tussenruimte die

zij zelf bepalen.

In de nieuwe toestand bedraagt de lengte waarop op kwestieuze strook kan geparkeerd worden nog ± 25 m, zij is uitermate geschikt voor 4 auto's (zoals op het inplantingsplan ook staat aangeduid). Men kan dus stellen dat er minstens 2 parkeerplaatsen verdwijnen i.f.v. de 'parkeervrije zone' die moet toelaten dat het project bereikbaar is voor brandweerwagens.

Deze parkeervrije zone laat wel toe de links (kijkend naar het project) op openbaar domein gelegen groenzone met ca. $6,8 \text{ m}^2$ uit te breiden.

Bezwaren appellanten

De woningen van appellanten bevinden zich links t.o.v. het project (gezien vanaf de Meulesteedsesteenweg).

De woning Manchesterstraat 6 paalt met de rechterzijgevel tegen de te slopen woning op het perceel en de vervolgens op deze locatie op te richten nieuwbouw van 3 bouwlagen met plat dak, de achtertuin van deze woning bevindt zich met een klein gedeelte achter het bouwperceel.

De woning Dukkeldamstraat 12 paalt met haar achterbouw en achtertuin tegen het initieel voorzien op te richten paviljoen. In PIV5 wordt dit paviljoen echter grotendeels weggelaten, het perceel nr. 12 zal enkel nog aan een tuinzone palen en niet meer aan nieuw op te richten bebouwing.

De woning Dukkeldamstraat 10 behoudt met haar achtertuin enkele meters afstand van het bouwperceel (paviljoen) doordat de achtertuin van nr. 12 deels achter deze van nr. 10 ligt.

Hun bezwaren m.b.t. afwijken op de voorschriften van het BPA en het RUP werden hierboven reeds behandeld, evenals de bezwaren m.b.t. mobiliteit.

Omtrent de vermeende onvolledigheid van het aanvraagdossier verwijzen zij vooral naar het initieel ongunstig advies dd. 17 april 2023 van Farys.

Na een overleg met Farys en de stedelijke dienst Milieu en heeft de vergunningsaanvrager (in fase van eerste aanleg) een wijzigingsverzoek overeenkomstig artikel 30 OVD ingediend om te kunnen voorzien in de nodige verduidelijkingen. Er werden onder meer snedes toegevoegd om de berekening te staven en het ontwerp werd aangepast door het grindpad uit de wadi in de voortuin weg te halen. Artikel 30 OVD voorziet in de uitdrukkelijke mogelijkheid om na het openbaar onderzoek nog de aanvraag te wijzigen, de aanvrager had het recht hiervan gebruik te maken.

Vermits de wijzigingen tegemoet kwamen aan één van de adviezen (dit van Farys) en er terecht geoordeeld werd dat de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen, diende er hiervoor – zoals bepaald in artikel 30 OVD – geen nieuw openbaar onderzoek georganiseerd te worden.

Op 5 mei 2023 werd door Stad Gent een nieuw advies gevraagd aan Farys, die vervolgens op 12 mei 2023 een voorwaardelijk gunstig advies gaf.

Appellanten stellen dat de omvang en functie van het project zullen zorgen voor 'een enorme belasting van de woonwijk'.

Het betreft hier van oudsher een terrein dat bestemd is voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, palend aan de parochiekerk Sint-Theresia van Avilla. Aanvankelijk was hier een klooster gevestigd, dat later als meisjesschool gebruikt werd. Uit de historie (zie rubriek 1.4) blijkt dat reeds in 1991 een verbouwing vergund werd ivm een 'centrum voor residentieel welzijnswerk', en dat ten tijde van de sloping van de gebouwen (2014) hier reeds een opvangcentrum voor dak- en thuislozen gevestigd was. De thans gevraagde bestemming is er dus niet vreemd. Zowel de bestemming, het aantal bouwlagen, als het bebouwingspercentage voldoen ruim aan de voorschriften van het voormalig BPA (waarin het terrein grotendeels bestemd was als zone voor gemeenschapsvoorzieningen) en aan deze van het huidig vigerend RUP. BPA's en RUP's representeren de plaatselijke goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de specifieke randvoorwaarden van de betrokken percelen. Ze vormen bovendien een rechtsbasis voor alle belanghebbenden.

Daarenboven wordt er meer groen en open ruimte tussen de diverse gebouwen voorzien dan er in het RUP gevraagd wordt.

Het perceel heeft een totale oppervlakte van 3.617 m^2 , waarvan er hooguit 1.050 m^2 of dus minder dan $1/3^{\text{de}}$ bebouwd wordt. Dit is een lage bebouwingsgraad voor stedelijk gebied, zelfs in de wetenschap dat ongeveer de helft van de terreinoppervlakte in binnengebied ligt. Ook wordt de verharding tot een absoluut minimum beperkt, waardoor er dus heel wat ruimte voor groen overblijft.

Aldus kan worden geconcludeerd dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel door het te verwezenlijken programma en functie niet wordt overschreden.

Appellanten stellen dat de inplanting van het hoofdgebouw, inspringend t.o.v. de rooilijn, onaanvaardbaar is omdat dit tot inkijk en zon- en lichtverlies zou leiden voor de omwonenden.

Het hoofdgebouw wordt op 6,44 m tot 7,20 m afstand opgetrokken van de rooilijn, iets dichter erbij dus dan de naastgelegen kerk die op ca. 8,5 m van de rooilijn staat. De voortuin wordt volledig groen aangelegd, met o.a. een wadi en hoogstammige bomen.

Het terugspringen t.o.v. de rooilijn geschiedt op vraag van Stad Gent (in haar ontwerprichtlijnen) met als doelstelling enerzijds meer lucht en ruimte te geven aan de straat en de smalle voetpaden en anderzijds de visibiliteit van de kerk te verhogen. De inplanting is ingegeven vanuit een idee van het creëren van een meerwaarde voor de buurt en verbetert de algemene ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De hoofdbouw sluit zich als een kloostertypologie rond een centrale binnentuin. De breedte bedraagt ca. 25,37 m, de totale bouwdiepte bedraagt 33,00 m, vergelijkbaar met de bouwdiepte van de naastgelegen (voormalige) kerk.

De gevraagde bouwdiepte van de hoofdbouw is aanvaardbaar.

Het is door de diepere inplanting positief dat geen teruggetrokken bouwlaag bovenop de 3 bouwlagen hoge hoofdbouw gevraagd wordt, niettegenstaande de RUP-voorschriften dit wel toestaan.

De hoofdbouw bevindt zich op ruim 9 m afstand van de dichtstbij gelegen tuinen van de burens, waaronder de tuin van de woning Manchesterstraat 6.

Voor de tuin van de woning Dukkeldamstraat 12 gaat het om een schuine afstand van ruim 10 m, voor de tuin van de woning Dukkeldamstraat 10 gaat het om een schuine afstand van ruim 17 m. De achterbouwen van de woningen van appellanten bevinden zich op ± 16 m (Manchesterstraat 6) en ± 22 m afstand (Dukkeldamstraat 10 en 12), hun hoofdbouwen bevinden zich op nog ruimere afstand. Dergelijke afstanden zijn aanvaardbaar in verstedelijkt gebied.

De eventuele hinder inzake inkijk en ontnemen dag- en/of zonlicht is niet van die aard dat de maat van de gewone ongemakken tussen burens overschreden wordt. Het aantal ramen in de noordgevel van het hoofdgebouw (= uitgevend richting appellanten) wordt bovendien tot een minimum beperkt, het gaat om 3 smalle ramen op de 1^e verdieping en 3 smalle ramen op de 2^e verdieping.

De inkijk door deze ramen naar de percelen van appellanten gebeurt onder een schuine hoek, hetgeen de eventuele hinder nogmaals reduceert.

Bovendien voorziet de aanvraag ook in de aanplant van hoogstammige bomen met het oog op het bijkomend garanderen van de privacy van de omwonenden.

De op te richten hoofdbouw bevindt zich ongeveer ten zuiden van de woningen en tuinen van appellanten. De schaduwstudie die bij de aanvraag gevoegd werd toont aan dat de te verwachten schaduw op de buurpercelen beperkt is, enkel in de late herfst en vroege winter (als de zon het laagst staat) kan er iet of wat schaduw hinder zijn.

Voor wat de eventuele geluidshinder betreft, zoals van warmtepompen, wordt verwezen naar rubriek 2.5.2. – bespreking milieuhygiënische aspecten.

Tenslotte kan ook het bezwaar m.b.t. het 'hitte-eiland-effect' niet worden gevolgd. Volgende maatregelen worden o.a. genomen om dit effect te minimaliseren:

- Het geheel van gebouwen is als een open structuur ontworpen;
- In de tussenzones wordt maximaal ingezet op vegetatie.
- Aan de straatzijde wordt in een groenzone en wadi voorzien.
- Het dak van het paviljoen (in PIV5 sterk gereduceerd in oppervlakte) wordt uitgevoerd als groendak.
- De benodigde looppaden worden in halfverharding of kasseien met groen voegen uitgevoerd.

Overige mogelijke hinderaspecten

In haar arrest van 8 mei 2025 oordeelt de RvVb dat ook de mogelijke hinder van de andere gebouwen dan het hoofdgebouw en de buitenruimtes dient beoordeeld te worden.

Het 'huis' (aangeduid als gebouw nr. 3 in de verklarende nota van de architect) wordt tegen de links aanpalende woning Manchesterstraat 6 van beroepsindiener Elke-Andreas Boon opgericht.

Het gebouw wordt opgericht met exact dezelfde bouwdiepte als de hoofdbouw van nr. 6, welke ook

nog een gelijkvloerse aanbouw heeft.

De hoogte is gelijkaardig (3 bouwlagen met plat dak tegenover kroonlijsthoogte 2,5 bouwlagen + een aanzienlijk hellend zadeldak bij beroepsindieners).

Er is geen inkijk naar haar woning mogelijk, maar wel naar haar achtertuin die zich naar rechts draait en daardoor deels achter het perceel van de aanvraag komt te liggen. De afstand tussen de achtergevel van gebouw 3 en beroepsindieners haar achterliggend tuingedeelte bedraagt ca. 8 m, hetgeen een gangbare afstand is in stedelijk gebied en voldoende geacht wordt om de inkijk te beperken tot de maat van de gewone ongemakken tussen burens in stedelijk gebied. Enige vorm van inkijk is nu eenmaal eigen aan het wonen in een dergelijke dense omgeving.

De achtergevel van gebouw nr. 3 bevindt zich voor het overgrote deel binnen het gebied van het RUP, waarin expliciet bepaald is dat op deze locatie een bouwvolume van 3 bouwlagen én een teruggetrokken dakverdieping toegelaten is. Deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Door bij gebouw nr. 3 geen teruggetrokken dakverdieping te voorzien worden de omwonenden gespaard van inkijk.

In de tuinstrook achter gebouw nr. 3 wordt langsheen de linkerzijperceelgrens met beroepsindieners een $\pm 2,5$ m brede groenstrook met een hoogstammige boom erin voorzien, terwijl tegen de achterste perceelgrens een overdekte fietsenberging van 12 m² wordt voorzien. De buitenruimte zal hoofdzakelijk functioneren als doorsteek voor personeel en bezoekers die hun fiets willen stallen in de fietsenberging. Zowel de groenaanleg als fietsenberging zorgen voor een buffer t.o.v. de tuinstrook van beroepsindieners die inkijk en/of eventuele geluidshinder enigszins beperken.

In de 'aanvullende nota na arrest RvVb' van 8 juli 2025 wordt namens de aanvragers nog terecht opgemerkt dat ook in de bestaande toestand sprake is van bebouwing op deze locatie, en dat de eventuele hinderaspecten dan ook nagenoeg identiek blijven aan die van de huidige situatie. De vergunde toestand vormt slechts een voortzetting van een reeds jarenlang bestaande feitelijke situatie.

Het 'groot herenhuis' (aangeduid als gebouw nr. 2 in de verklarende nota van de architect) bevindt zich met de voorgevel tegen de rooilijn langs de Meulesteedsesteenweg en is van de woning Manchesterstraat 6 gescheiden door voormeld gebouw nr. 3 en de tussenliggende open strook die leidt naar de achtertuin van gebouw 3. Rechts paalt gebouw 2 aan het iets dieper ingeplante hoofdgebouw (gebouw 1).

Het is niet onredelijk om hier het expliciet in het RUP voorziene gabariet van 3 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping toe te laten. De bouwdiepte bedraagt max. 15,19 m (gemiddeld ± 15 m), conform hedendaags gangbare normen langs een drukke steenweg en niet palend aan omwonenden.

Het rechtstreeks (loodrecht) uitzicht is volledig naar het eigen terrein gericht.

Doordat de Meulesteedsesteenweg en de Manchesterstraat onder een schuine hoek op elkaar aansluiten is er schuin inkijk mogelijk naar de tuinstrook van de woning Manchesterstraat 6. De afstand tussen de achtergevel van gebouw 2 en de tuin van beroepsindieners bedraagt net als bij gebouw nr. 3 ca. 8 m.

De inkijk is enkel mogelijk vanuit het raam van enkele verblijfskamers, er zijn geen dakterrassen noch gemeenschappelijke ruimtes met inkijsmogelijkheden. Ook wordt voorzien in de aanplant van bomen welke het zicht tussen het gebouw en de tuin van Manchesterstraat 6 (en verderop liggende tuinzones) bijkomend buffert. Ook vanuit het 'groot herenhuis' is geen hinder naar omwonenden te verwachten die de maat van de normaal te verwachten hinder tussen burens in stedelijk gebied overschrijdt.

Het poortgebouwtje (aangeduid als gebouw 4 in de verklarende nota van de architect) is een klein gebouwtje van één bouwlaag hoog, rechts achteraan palend aan het hoofdgebouw en dus op zeer ruime afstand (ca. 35 m) van de omwonenden gelegen. Het vormt een toegangsruimte naar de polyvalente ruimte in de hoofdbouw en bevat tevens een toilet en een berging van 3,4 m².

Dit gebouwtje kan geen hinder voor omwonenden veroorzaken.

Tot slot is er ook het 'paviljoen' (aangeduid als gebouw nr. 5 in de verklarende nota van de architect), zijnde een bijgebouw van 1 bouwlaag met plat dak, op te richten tegen de linkerzijperceelgrens (gezien vanaf Meulesteedsesteenweg) en palend aan de achtertuinen van de woningen

Dukkeldamstraat 6 t.e.m. 12 (behalve Dukkeldamstraat 10, de achtertuin van nr. 12 verbreedt tot achter deze van nr. 10).

In PIV4 bestond dit bijgebouw eerst uit een gedeelte behorend bij de hoofdbouw ('gebouw 1') en enkel toegankelijk vanuit deze naastgelegen hoofdbouw, vervolgens uit een veel groter gedeelte achter de hoofdbouw gelegen, enkel toegankelijk vanuit de tuinzone en met daarin eerst een fietsenberging, dan een vergaderzaal van 90,2 m² met aanhorigheden (sanitair, berging,...).

In PIV5 wordt enkel het gedeelte naast het hoofdgebouw behouden, palend aan de scheidsmuur met de achtertuin van de woning Dukkeldamstraat 6.

Dit gedeelte bevat enkel een gang naar de tuin en een 3-tal gespreksruimtes voor enkele personen (hooguit een 4-tal personen per ruimte).

Er is geen hinder voor omwonenden te verwachten vanuit dit gedeelte, gelet op het rustige gebruik ervan, de oprichting tegen een bestaande tuinmuur van ca. 3,5 m hoog,

De term 'paviljoen' is hier niet meer geschikt, het betreft in feite louter nog een gelijkvloerse aanbouw aan de hoofdbouw.

Het grootste gedeelte van het paviljoen (met o.a. de fietsenberging en de vergaderzaal, waarvan inzake functie naar de gelijkvloerse polyvalente ruimte in de hoofdbouw wordt verwezen) wordt in PIV5 niet meer uitgevoerd.

De visuele impact van het dak van het paviljoen, dat zichtbaar was vanuit o.a. de woningen Dukkeldamstraat 10 en 12 van de betrokken beroepsindieners, komt te vervallen, de achtertuin van nr. 12 zal aansluiten bij de tuin van het Multifunctioneel Centrum Muide.

Door het verplaatsen van de functie 'vergaderzaal' in het paviljoen naar de polyvalente ruimte in de hoofdbouw (op minstens 28 m afstand van de achtertuinen bij de woningen langs de Dukkeldamstraat) is geen geluidsoverlast te verwachten van deze functie.

Het dossier bevat een schaduwstudie (toelichtende nota, stuk 3) die aantoont dat de bijkomende te verwachten schaduw op de buurtpercelen uitermate beperkt is.

Vanuit de diverse tuinzones is geen hinder voor omwonenden te verwachten.

De tuinzone staat hoofdzakelijk open voor de bewoners van het centrum.

Er wordt voorzien in een kwalitatieve groenaanplant, inzonderheid ter hoogte van de perceelsgrenzen.

Er is geen reden om aan te nemen dat de tuinzone een abnormaal gebruik zou kennen welke de grenzen van het onaanvaardbare te boven zou gaan.

In de 'aanvullende nota na arrest RvVb' van 8 juli 2025 wordt terecht het volgende gesteld:

"De vergunningsaanvrager brengt daarnaast ook in herinnering dat er niet zoiets bestaat als een recht op een onveranderd uitzicht. Dat er een zekere (visuele) impact zou zijn, leidt niet automatisch tot de vaststelling dat de aanvraag onaanvaardbaar is en de vergunning dient te worden geweigerd. Enkel indien de hinder als onaanvaardbaar wordt gekwalificeerd, kan worden geoordeeld dat de aanvraag de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat. In casu is dit absoluut niet geval.

Kortom, van enige vorm van onaanvaardbare hinder ten gevolge van de overige gebouwen en buitenruimtes is in casu geen sprake."

2.5.5 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

2.6 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

2.6.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen

De CAW-site ligt op het schiereiland Muide-Meulestede, deel Muide, ten noorden van het centrum van Gent. Ten noorden van de site bevindt zich het Manchesterplein, ten zuiden grenst de site aan de Sint-Theresia van Avilla kerk (die privaat verkocht werd), ten oosten van de site is de jongensschool gelegen. Het CAW Oost-Vlaanderen heeft een gebouw aan de zijde van de Manchesterstraat nr. 4, de rest van de site is onbebouwd na afbraak van een voormalig klooster.

De site bevindt zich in een woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde. Dit woongebied wordt begrensd door industriezones langsheen het water. De zone langs het water ten westen van het woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde is momenteel ingekleurd als gebied voor stedelijke ontwikkeling.

Het dichtste habitatrichtlijngebied bevindt zich op ca. 4.200 m ten zuidoosten van de exploitatie. Het dichtstbijzijnde VEN- en IVON-gebied bevindt zich op ca. 3,2 km ten zuidwesten van de exploitatie.

2.6.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten

2.6.2.1 *Afvalwater*

2.6.2.1.1 Lozingssituatie

Volgens het goedgekeurd zoneringsplan van de gemeente ligt het bedrijf in een centraal gebied.

2.6.2.1.2 Huishoudelijk afvalwater

Op voorliggende site ontstaat huishoudelijk afvalwater dat tevens zal worden geloosd. De exploitant schat het verbruik op minder dan 600 m³/jaar.

Het betreft een niet ingedeelde lozing die dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.2.2. van VLAREM II.

Het water wordt geloosd op de openbare riolering in de straat. Het water afkomstig van de toiletten zal daarbij eerst een septische put passeren.

2.6.2.2 *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.

2.6.2.2.1 Gebruik van hemelwater

Voor de toiletspoelingen en de wasmachines zal gebruik gemaakt worden van hemelwater om zo het verbruik van drinkwater maximaal te beperken.

De kwaliteit van regenwater is, mits inachtnaam van de nodige randvoorzieningen bij opvang en stockage, zeker voldoende voor deze beoogde toepassingen.

Met betrekking tot de opvang en gebruik van hemelwater wordt daartoe een hemelwateropvang van 47 m³ voorzien op de inrichting.

Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor o.a. in de sanitaire installaties, voor de reiniging van de gebouwen, als sproeiwater voor gewassen en andere laagwaardige toepassingen.

2.6.2.3 *Bodem- en grondwater*

2.6.2.3.1 Opslag gevaarlijke producten

De schoonmaakproducten, alle in de handelsverpakkingen, worden geplaatst in opvangbakken en opgeslagen in een afgesloten kast in het daarvoor bestemde poetslokaal, volgens aanduiding op het kelderplan.

2.6.2.3.2 Transformator

De transformator (niet ingedeeld) dient te allen tijde beschermd tegen het binnendringen van grond- en/of regenwater. Indien het een oliegekoeld toestel betreft, dient een inkuiping of lekbak voorzien om bij een eventueel lek het diëlectricum te kunnen opvangen.

2.6.2.4 *Geluid*

Binnen een straal van 100 m bevinden zich diverse vreemde woningen.

De onmiddellijke omgeving van het de site is druk bebouwd. De dichtste vreemde woning situeert zich aangrenzend aan de site.

Voorliggende aanvraag omvat geen inrichtingen met een belangrijke geluidsproductie, de warmtepompen e.d. kunnen echter enig geluid met zich meebrengen.

Tijdens het openbaar onderzoek werden enkele bezwaren inzake potentiële geluidshinder uitgebracht.

Zo wordt o.a. gevreesd voor geluidshinder van de warmtepompen en wordt aangehaald dat de verschillende bestemmingen van het geplande project (t.o.v. voordien) voor meer drukte en geluid zullen zorgen omdat er meer mensen zullen aan- en aflopen gezien het vroeger enkel een opvangtehuis voor thuisloze mannen was waar nu kantoren, spreekruimtes, een vluchthuis voor

vrouwen en kinderen, 32 studio's voor minstens 66 personen, polyvalente ruimtes en vergaderruimtes zullen komen.

Met betrekking tot dit laatste bezwaar kan worden gesteld dat de voorziene bestemmingen allen eigen zijn aan woongebieden, zeker in grootstedelijke gebieden zoals het grootstedelijk gebied Gent.

De 3 lucht-water warmtepompen worden op het dak van het hoofdgebouw geplaatst waarbij de locatie zo is gekozen dat deze op een maximale afstand van de buurpercelen met woningen, worden voorzien.

De exploitant liet een akoestische nota opmaken voor dit project, waarin de geluidsbelasting naar de omgeving verder werd bekeken volgens de Vlarem wetgeving. Hieruit bleek dat om de geluidsbelasting te beperken tot onder de toegestane grens, het geheel van warmtepompen dient te worden omsloten door een akoestisch scherm.

De stad Gent haalt daarnaast nog bijkomend aan het geluid van de warmtepompen deels 'gebufferd' wordt door het volume van de kerk.

Gezien met deze aanvraag rondom de technische zone een akoestisch scherm van 3 m hoog wordt voorzien, wordt geen geluidshinder verwacht.

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Indien nodig dient de exploitant hiertoe bijkomende maatregelen te nemen.

2.6.2.5

Lucht

De koelinstallaties zullen jaarlijks onderhouden worden door een erkend koeltechnicus.

De koelinstallaties en warmtepompen 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.

2.6.3

Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of

activiteiten

Er kan akte genomen worden van de gemelde klasse 3 IIOA's onder de gecoördineerde milieuvoorwaarden.

De vergunning kan toegestaan worden voor de volgende termijn:

- een termijn van onbepaalde duur;

onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden en aandachtspunten.

i. 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://navigators.emis.vito.be/>

ii. Bijzondere milieuvoorwaarden

Opvang van hemelwater

Het opvangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

iii. De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

- De airco's dienen het voorwerp uit te maken van een regelmatige keuring overeenkomstig de bepalingen van het ministerieel besluit van 10 februari 2011 tot vaststelling van de frequentie en de elementen van de keuring van airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW in gebouwen.
- De geluidsnormen dienen steeds te worden nageleefd.

2.7

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

De derden stellen onder meer te verwijzen naar de schriftelijke repliek, dat een gewijzigde PIV neergelegd werd, dat niet kan begrepen worden waarom deze de rechten van de derden niet zouden schenden, dat een nieuwe aanvraag zich opdringt, dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen vernietigde omwille van strijdigheid met het BPA, onder meer in verband met het groen, dat men nu

de fietsenberging verhuist buiten het BPA, dat op de plannen nog altijd klinkers voorzien worden, zodat geen groenzone gerealiseerd wordt, dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, dat het huis niet kan beschouwd worden als gemeenschapsvoorziening op buurtniveau. De aanvrager stelt onder meer dat bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen 5 middelen ontwikkeld werden, dat een klein deel in het BPA ligt, dat de fietsenstalling niet langer in de tuinzone van het BPA ligt, het in het BPA gelegen deel wordt wel degelijk groen, dat de motivering van de andere gebouwen volgens de RvVB niet zou volstaan, dat een bijgebouw volledig geschrapt werd, wat tegemoet komt aan de bezwaren van de derden, dat de polyvalente ruimte verschoven werd, dat de contouren van het hoofdgebouw niet veranderen, dat visueel vormelijk het dakverdiep wordt uitgevoerd in dezelfde materialisatie, dat dan ook geen nieuw openbaar onderzoek nodig is, dat er wel al een openbaar onderzoek gehouden werd in functie van de afwijking, dat in het BPA een daklozenopvang voorzien wordt, dat dit in alle redelijkheid kan beschouwd worden als kaderend binnen wat het BPA toelaat. De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.8 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023013665 kan een omgevingsvergunning onder voorwaarden worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV5.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023013665 ingediend door Centrum Algemeen Welzijnswerk Oost-Vlaanderen vzw en Hillaert wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV5, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

Externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 12 mei 2023) moeten strikt nageleefd worden.

- M.b.t. het slopen van bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken;
- De grondwatertafelmetingen ontbreken in het dossier. Deze worden best nog opgemeten en nagezien of de voorzien infiltratievoorziening kan worden uitgevoerd met voorgestelde bodempcil;
- Uitzonderlijk kan een nieuwe huisaansluitingen worden aangevraagd. Deze dient tijdig te worden aangevraagd via de website van Farys;
- Er dient blijvend gravitair te worden aangesloten op de openbare riolering zowel voor private DWA-stelsel en RWA-stelsel.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius afgeleverd op 20 maart 2023 onder ref. 5000029507 moeten strikt nageleefd worden.
- Er is nood is aan een klantcabine om dit project te kunnen voorzien in elektriciteit.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Telenet afgeleverd op 8 maart 2023 moeten strikt nageleefd worden.
- Er moet een netuitbreiding gebeuren om dit project aansluitbaar te maken.

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 juli 2025 met kenmerk 001577-014/SP/20253).

In dit advies wordt verwezen naar volgende bijzondere aandachtspunten:

- *De fietsenberging naast de HS-cabine dient van de balieruimte gescheiden te zijn door wanden met brandweerstand EI60, inclusief het raam.*

- *De inkomdeuren van de woonentiteiten die niet rechtstreeks in de buitenlucht uitgeven, moeten voorzien worden een vrijlooppomp, die gestuurd wordt door de branddetectie-installatie.*
- *De slaapruijnte van de wacht moet brandwerend omsloten worden door wanden EI60 en moet toegankelijk zijn via een brandwerende deur EI130.*
- *De wanden van de inkomhal, naar de balie en het kantoor moeten EI60 uitgevoerd worden met (bij brand-) zelfsluitende deuren EI130.*
- *Het sas, dat de toegang tot het lokaal van de wacht omvat, moet brandwerend omsloten worden.*
- *Het lokaal van de lughtgroep, de installatie van regenwaterputten, het serverlokaal, het technisch lokaal elektriciteit en het technisch lokaal water, moeten brandwerend omsloten conform de voorschriften.*
- *Het technisch lokaal moet brandwerend afgesloten worden ten opzichte van de kruipkelder.*
- *Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.*

Daarnaast wordt aan de exploitant ook volgende belangrijke opmerking meegegeven:

"Elke nieuwe publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 100 m² - ongeacht het aantal personen – moet aangemeld worden bij het stadsbestuur door middel van een meldingsformulier. Je vindt het formulier op <https://www.brandweerzonecentrum.be/brandveiligheid/regels-per-bestemming/publiekeinrichting>. Deze melding geldt tevens bij uitbreidingen van een publiek toegankelijke inrichting indien de voor het publiek toegankelijke oppervlakte < 100 m² blijft. De te volgen procedure is opgenomen in art. 4 van het administratieve gedeelte van de vigerende politieverordening."

- Gewestelijke verordening toegankelijkheid
 - Het project dient blijvend te voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.
 - Om te voldoen aan artikel 27 van de verordening moet één van de 2 bovengrondse parkeerplaatsen een 'aangepaste parkeerplaats' zijn met een breedte van minstens 3,50 m, het hoeft echter geen 'voorbehouden parkeerplaats' te zijn.
- Archeologie
 - De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/24596> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.
- Groendaken
 - De groendaken moeten zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².
- Materialisatie van de akoestische schermen
 - De akoestische schermen rondom de buitenunits op het plat dak van het hoofdgebouw en de buizen moeten uitgevoerd worden in matte donkere materialen zodat ze het zonlicht niet weerkaatsen en zich zo visueel maximaal integreren bij het dak/de dakafwerking.
- Hemelwater en waterinfiltratie
 - Om infiltratie toe te laten dient de gemiddelde hoogste grondwaterstand idealiter dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening. De eventuele overloop moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen zijn, aangezien de infiltratievoorziening anders als drainage fungeert. Bij een bovengrondse infiltratievoorziening mag, in geval de komdiepte beperkt is tot 30 cm, steeds de volledige oppervlakte van de infiltratiekom of het infiltratieveld worden ingerekend.

Deze wordt bepaald als de horizontale projectie van de infiltratievoorziening op het niveau van de noodoverlaat.

- Indien de bodem dieper ligt dan 30 cm kan de bodem worden meegeteld onder voorwaarde dat de infiltratievoorziening bij een volledige vulling binnen de 72 uur wordt geledigd en indien er een onderhoudsprogramma wordt uitgevoerd waardoor de doorlatendheid van de bodem wordt behouden. Zo niet worden alleen de wanden in rekening gebracht.
- Bestaande bomen op het projectgebied
 - De vier grote bomen (de Libanese ceder, de Es en de twee Populieren) mogen niet gerooid worden;
 - Deze bomen moeten volledig gevrijwaard worden van schade tijdens de werf;
 - Onder de kroonprojectie + 2 m van de bomen mogen geen verhardingen, funderingen, graafwerken of reliëfwijzigingen worden voorzien;
 - Werken in of nabij de wortelzone van de bomen moeten worden opgevolgd door een ETWer (European Tree Worker).
- Parkeren en mobiliteit
 - Bij het fietsparken voor bewoners moeten op eigen terrein oplossingen gevonden worden mocht blijken dat het grote aandeel dubbellaagse stallingen niet gebruiksvriendelijk is voor de bewoners.
- Openbaar domein
 - Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.
 - Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.
Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.
De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.
 - Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. 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 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.
 - Er wordt slechts één oprit met een breedte bepaald door de draaicirkels van de brandweer op het openbaar domein toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De overige strook dient fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein.
 - Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een pad/oprit op het openbaar domein aan te leggen.
Na het beëindigen van de werken zal de oprit en de aanpassing van het openbaar domein aangelegd worden en de bestaande oprit t.h.v. het kruispunt Manchesterstraat en Meulesteedsesteenweg opgebroken worden door de Stad Gent

op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld). Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

- Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.
- De poort moet volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

- 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/rioolaansluiting (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 in regel 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 :

* 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-praktijk-voorrioleringssystemen).

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.

* 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 u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder. 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 ter plaatse te laten infiltreren 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 vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.
- Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put waarbij (enkel) alle fecaliën aangesloten dienen te worden vooraleer de overloop daarvan terecht komt op het interne DWA-rioleringsstelsel.
- De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

Er kan akte genomen worden van de klasse 3 IIOA's onder de gecoördineerde milieuvoorwaarden:

De rubrieken voor de inrichting/activiteit 2201MU met inrichtingsnummer 20221209-0053:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepomp lucht-water (WP en BW): 2x Omkeerbaar 26 kWe – 60kW verwarming – 45kW koeling – met koelmiddel R32 GWP 675 en koelmiddeleninhoud van 14kg zijnde 28kg totaal. 1x – enkel verwarmen – 26kWe - 60kW verwarming – met koelmiddel R32 GWP 675 en koelmiddeleninhoud van 14kg. 2x booster WP voor SWW – 12kWe – 40kW SWW - met koelmiddel CO2 (R744) en koelmiddeleninhoud van 6,5 kg zijnde 13 kg totaal. Airco's (AI): serverlokaal - 2kWe – 6kW koeling - met koelmiddel R32 GWP 675 en koelmiddeleninhoud van 1,45kg. Koelinstallaties - koelkasten studio's en gemeenschappelijke ruimten (KK): ca. 40x koelkasten à 300W zijnde 12kW totaal - met koelmiddel R410a GWP 2088 en koelmiddeleninhoud van 0,10 gram zijnde 4gram totaal. Het gezamenlijke CO2-equivalent van de toestellen is ca 30 ton en is daarmee ruim lager dan 2000 ton. Nieuw	116 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Schoonmaakproducten (SP): geschatte voorraad van 100L Nieuw	100 liter

De vergunning kan toegestaan worden voor een termijn van onbepaalde duur en onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden en aandachtspunten.

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Er wordt akte genomen van de door exploitant Centrum Algemeen Welzijnswerk Oost-Vlaanderen met inrichtingsnummer 20221209-0053, gemelde klasse 3 rubrieken:

- o 16.3.2°a)

Diverse warmtepompen, airco's en koelinstallaties met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 116 kW.

- o 17.4.

De opslag van max. 100 l aan diverse gevaarlijke producten in kleine handelsrecipiënten, waaronder schoonmaakproducten.

Milieuvoorwaarden

- Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van VLAREM II
 - o 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/>
- Bijzondere milieuvoorwaarden
 - o Opvang van hemelwater
 - o Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

De aanvrager wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

- De airco's dienen het voorwerp uit te maken van een regelmatige keuring overeenkomstig de bepalingen van het ministerieel besluit van 10 februari 2011 tot vaststelling van de frequentie en de elementen van de keuring van airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW in gebouwen.

De geluidsnormen opgenomen in Vlare II dienen steeds te worden nageleefd.

Artikel 3

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

Bekendmaking

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

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

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

(Enkel weigeringen in de vereenvoudigde procedure moeten niet worden aangeplakt.

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

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

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

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

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

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

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

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een

gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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

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

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

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

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

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

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

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

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

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

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

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

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

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

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

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

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbric.be/vergunningsbetwistingen>)

**uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).**

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

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

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

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

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

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de wnd. Provinciegriffier,
Michael Smekens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter