

## Deputatie

Besluit

Zitting van 20 november 2025  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Omgevingsvergunningen (R)  
**R02 OMV\_2023066634**

---

|           |                       |                                                                                                                                          |
|-----------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>40</b> | <b>2025_DEP_06092</b> | <b>OVberoep 2023066634 - Gent - Derden (Bel Piet bv ; e.a.) tegen Huysman Bouw nv en Huysman - Vergunning verlenen onder voorwaarden</b> |
|-----------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

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

#### Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

### Feitelijke en juridische gronden

---

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

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

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

De heer Dominique Huysman en Huysman Bouw nv, Stationsstraat 83 te Eeklo, hebben per beveiligde zending van 3 november 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2023066634.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Wondelgem, deelgemeente van Gent, Blauwstraat 100, kadastraal gekend 30° afdeling, sectie B, nrs. 445M3, 446N en 446M.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 7 woonentiteiten en 2 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het exploiteren van warmtepompen.

De aanvraag omvat:

#### stedenbouwkundige handelingen:

- slopen bestaande bebouwing
- oprichten meergezinswoning en 2 eengezinswoningen
- rooien boom

#### ingedeelde inrichtingen of activiteiten

- exploitant: Huysman Bouw
- inrichtingsnummer 20230928-0051

- Nieuwe klasse 3 rubriek:

o 16.3.2°a))

Diverse warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 54 kW (9 \* 6 kW).

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 22 februari 2024 de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 22 maart 2024 beroep ingesteld door meester Sander Kaïret, namens volgende derden:

Bel Piet bv, Speistraat 37 te Gent

de heer Lukas Vervondel, Blauwstraat 106 te Gent

mevrouw Katrien Willaert, Westergemstraat 345 te Gent

de heer Danny De Smet, Westergemstraat 347 te Gent

mevrouw Tatiana Vanpaemel, Westergemstraat 341 te Gent

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 17 april 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 8 mei 2024 werd een toelichtende nota namens de vergunninghouder op het Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door meester Laurent Proot en meester Florence Lobelle.

Op 4 juli 2024 heeft de deputatie de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft bij arrest van 31 juli 2025 met nummer [RvVb-A-2425-1064](#) de beslissing van de deputatie vernietigd.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 23 oktober 2025.

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

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

Alle partijen werden uitgenodigd in hoorzitting van woensdag 12 november 2025, in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en de heer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

Aanvrager: de heer Michiel Van de Veire, bijgestaan door meester Florence Lobelle.

Namens derden: meester Sander Kaïret.

## Beschrijving

---

### Context

#### 1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel ligt in het gebied van het op datum van 27 juni 2017 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Stedelijk Wonen', deelgebied Wondelgem – Parkstad.

Het perceel is volgens het betrokken bestemmingsplan gelegen in de zone 'stedelijk woongebied', met tevens een aanduiding als 'knooppunt zone'.

- 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 gemeenteweg.

#### 1.3 Adviezen

##### 1.3.1 Fluvius System Operator

Deze instantie bracht op 29 november 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

##### 1.3.2 Wyre

Deze instantie bracht op 29 november 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

##### 1.3.3 Proximus

Deze instantie bracht op 18 december 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

##### 1.3.4 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 21 december 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

##### 1.3.5 Farys

Deze instantie bracht op 22 december 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

## 1.4 Historiek

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

\* Op 07/07/2022 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van 1 meergezinswoning (bestaande uit 6 woonunits) en 2 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing (OMV\_2021177642).

\* Een aanvraag tot het bouwen van 1 meergezinswoning (bestaande uit 6 woonunits en een commerciële ruimte) en 2 eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing werd op 3 mei 2023 in fase van beroep ingetrokken door de aanvrager (OMV\_2022110559).

Stedenbouwkundige vergunningen:

\* Op 20/08/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een bijgebouw en dakvlakraam in het dak. (2009/40230)

## 1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

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

De projectsite bevindt zich langs de Blauwstraat in Wondelgem. De omgeving bestaat voornamelijk uit halfopen en open bebouwing. Aan de overkant van de straat bevindt zich de tramhalte 'Wondelgem Botestraat'. De projectsite bestaat uit drie percelen (446M, 446N, 445M3), op het uiterst linker perceel bevindt zich een schuurtje, het middelste perceel is braakliggend en op het rechter perceel bevindt zich een woning.

### 1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning (bestaande uit zeven woonunits) en twee eengezinswoningen na het slopen van de bestaande schuur en het rooien van een boom.

De eengezinswoningen worden gebouwd langs de zijdelingse perceelsgrenzen, de meergezinswoning bevindt zich centraal op de projectsite.

Door de vorm van het perceel werd gekozen om de volumes getrapt te laten verspringen. Aan de linkerkant begint de eerste eengezinswoning tegen de wachtgevel van een bestaande halfopen woning. Hiernaast verspringt centraal de meergezinswoning ca. 2 m naar achter t.o.v. de linker woning, aan de rechterkant verspringt een tweede eengezinswoning nog eens ca. 7 m naar achter. De meergezinswoning bestaat uit een ondergrondse bouwlaag waar de parking wordt voorzien. Bovengrond bestaat het gebouw uit drie bouwlagen en een vierde teruggetrokken dakverdiep. Het hoofdvolume (drie bouwlagen) heeft een dakrandhoogte van ca. 9,52 m (gemeten vanaf nulpas) en een bouwdiepte van 14,75 m inclusief de terrassen langs de voorgevel. De vierde bouwlaag trekt zich min. 2,85 m terug van de voor- en achtergevel en trekt zich 1,10 m terug van de zijgevels. Dit volume wordt afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 12,62 m gemeten vanaf nulpas). De vierde bouwlaag heeft een bouwdiepte van 11,90 m (gemeten vanaf voorbouwlijn) en wordt voorzien van een terras langs de voorgevel.

De meergezinswoning bestaat uit 7 woonentiteiten. Er bevinden zich 1 éénslaapkamerappartement (gem. nvo 60 m<sup>2</sup>), 4 tweeslaapkamerappartementen (gem. nvo 84 m<sup>2</sup>) en 2 drieslaapkamerappartementen (gem. nvo 114 m<sup>2</sup>) in het gebouw. De meergezinswoning krijgt een gemeenschappelijke achtertuin die bereikbaar is via de centrale ingang.

De eengezinswoningen bestaan uit 2 bouwlagen afgewerkt met plat dak (dakrandhoogte: 6,87 m). Deze woningen hebben een bouwdiepte van 10 m en een min. breedte van 6,77 m. Beide woningen beschikken over een voortuin van min. 7,80 m diep en een achtertuin van min. 13,4 m diep. Elke woning beschikt over een fietsenberging (min. 12,4 m<sup>2</sup>). Ter hoogte van het gelijkvloers bevinden zich een open woon- en eetruimte met keuken en berging. Op de verdieping bevinden zich telkens 3 slaapkamers en een badkamer.

De benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd in een ondergrondse parking die via een inrit aan de linkerkant van het gebouw bereikbaar is.

Er worden 9 parkeerplaatsen (2 voor de eengezinswoningen en 7 (waaronder één aangepaste) voor de meergezinswoning) voorzien.

Aan de achterzijde van het gebouw bevindt zich de fietsenstalling (30 m<sup>2</sup>) die plaats biedt aan 22

fietsen. Deze is bereikbaar via een centrale doorrit die doorheen de meergezinswoning gaat op het gelijkvloers.

De 3 volumes worden in een grijs/witte baksteen gematerialiseerd waarbij het verschil tussen de meergezinswoning en de 2 eengezinswoningen zit in de detaillering. Bij de 2 eengezinswoningen bestaan de plint en de dakrand uit dezelfde steen maar word deze in stapelverband uitgevoerd. De rest van de gevels bestaat uit een halfsteens verband met betonen detaillering aan de ramen en deuren. De meergezinswoning wordt gekenmerkt door de typerende terrasstructuren in beton, waarbij de plint als zowel de dakrand ook in beton zijn. Het buitenschrijnwerk alsook de balustrades worden in een grijze tint voorzien om een homogeen beeld te verkrijgen.

## 1.5.2 Ingedeelde inrichting of activiteiten

### 1.5.2.1 Omschrijving bedrijf

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het bouwen een appartement met 7 woontentiteiten en 2 eengezinswoningen. Beide eengezinswoningen worden ingeplant links en rechts naast het appartement en sluiten aan op de bestaande bebouwing. Er wordt eveneens een ondergrondse parkeergarage voorzien.

### 1.5.2.2 Omschrijving iioa

Voor de verwarming worden warmtepompen voorzien. Per woontentiteit en per eengezinswoning wordt een warmtepomp van 6 kW voorzien. Er is zowel een binnen als buitenunit per woontentiteit. De binnenunits worden voorzien in de berging, de buitenunits worden op het dak geplaatst.

Voor de bouwwerken zal een bemaling nodig zijn. In het stedenbouwkundig luik werd een bemalingsnota toegevoegd. De bemaling zelf maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag en zal pas achteraf worden aangevraagd bij de gemeente. Overeenkomstig de bemalingsnota betreft het een bemaling klasse 2.

Het milieuluik is aldus beperkt tot een klasse 3 rubriek voor de warmtepompen.

## 1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 6 december 2023 tot 4 januari 2024 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren werden door Stad Gent als volgt samengevat:

### "Onvolledig en misleidend dossier - gebrekkige MER-screening

*De gevelsnedes in de plannen zijn onduidelijk door het gebruiken van verschillende maatvoeringen.*

*De MER-screeningsnota beweert onterecht dat er voldoende parkeerplaatsen zijn en een goede ontsluitbaarheid is, terwijl de ontsluiting problematisch is.*

*Het project leidt tot verkeersonveiligheid en een toename van parkeerdruk in de wijk, omdat er onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein zijn voorzien. Er wordt geen rekening gehouden met de mogelijkheid van afzonderlijke verkoop van ondergrondse parkeerplaatsen en er is een gebrek aan garanties voor gemeenschappelijk gebruik. De MER-screening vertoont tekortkomingen in het onderzoek naar mobiliteit en parkeergebruik.*

### Ruimtelijke inpasbaarheid

*Het voorgestelde project is strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en is niet verenigbaar met goede ruimtelijke ordening.*

*Het ontwerp, met bouwblokken tot 12,62 m hoog en een inplanting in tweede bouwlijn, wordt als niet passend ervaren in de residentiële omgeving. De grootte, hoogte en visuele impact van het project vormen een te groot contrast met de omgeving. Het project zal zorgen voor hinder nl. inkijk wat tot een verlies van privacy zal leiden, lawaai overlast en mobiliteitsproblemen. Dit zal eveneens zorgen voor een waardevermindering van de omliggende woningen. De architectuur en uitstraling van het gebouw overstijgen de schaal van de directe omgeving, met negatieve effecten op de leefbaarheid van de buurt als gevolg. De huidige vergunningsaanvraag vermijdt problemen uit eerdere dossiers door een 'nevenfunctie' te schrappen, maar er wordt gewaarschuwd voor mogelijke toekomstige functiewijzigingen en de noodzaak van grondige evaluatie van mobiliteitsaspecten bij eventuele toekomstige aanvragen.*

### Milieuluik

*Het is niet duidelijk waarom de bronbemaling klasse 2 niet is opgenomen in de vergunningsaanvraag. Het ontbreken hiervan kan de beoordeling van het gehele project beïnvloeden. De aanvraag bevat onvoldoende informatie over de invloed van het project op het groen in de omgeving en er worden geen beschermingsmaatregelen genoemd voor de bomen tijdens de bronbemaling.*

*De aanvraag bevat onduidelijkheden met betrekking tot de geplande warmtepompen. Hoewel vermeld wordt dat een dakrand als akoestische barrière wordt voorzien, blijft de invloed ervan onduidelijk. In het bijzonder wordt gevraagd naar maatregelen zoals akoestische omkastingen of trillingsdempers voor de 7 warmtepompen in de meergezinswoning.*

*De aanvraag biedt onvoldoende informatie over deze maatregelen, en het is belangrijk om te weten of geluidsnormen kunnen worden nageleefd, inclusief mogelijke weerkaatsing van geluid in de omgeving."*

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaren als volgt beoordeeld:

"Onvolledig en misleidend dossier - gebrekkige MER-screening

*De gevels en aanzichten worden voorzien van voldoende maataanduidingen. Er wordt een TAW-peil aangegeven onder andere in functie van de waterhuishouding en daarnaast worden hoogtes aangeduid ten opzichte van de nulpas. Vanuit de plannen is voldoende duidelijk afleesbaar hoe hoog de nieuwe gebouwen zullen zijn.*

*Er wordt vanuit de MER-screening geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten op de omgeving worden verwacht. Deze conclusie is gezien de kleinschaligheid van het project aannemelijk. De aanvraag voorziet in negen parkeerplaatsen voor negen woonentiteiten en voldoet hiermee aan de parkeerrichtlijnen van de Stad Gent. Een dergelijke stallingscapaciteit op het eigen terrein zou moeten volstaan voor de geplande functies opdat de parkeerdruk in de omgeving niet overmatig zal toenemen. Er worden binnen het project ook voldoende parkeerplaatsen voor fietsen voorzien. Daarnaast bevindt het project zich vlakbij een bus- en tramhalte waardoor de bewoners vlot gebruik kunnen maken van het openbaar vervoer.*

Ruimtelijke inpasbaarheid

*Het RUP Stedelijk Wonen wil de beleidsvisie over wonen in het Ruimtelijk Structuurplan Gent (RSG) en de woonstudie ondersteunen. In het RSG en de woonstudie zijn het opbouwen van een woningreserve, een voldoende bouwdichtheid, woonkwaliteit en een menging van verschillende woningtypologieën belangrijke thema's. De behoefte aan bijkomende woningen blijft hoog en zal in de komende jaren zelfs nog stijgen. Het doel is om de woonbehoeften in stedelijke gebieden op te vangen, om de verhuisbewegingen naar het buitengebied tegen te gaan.*

*De druk op de dichtbevolkte 19<sup>de</sup> eeuwse wijken is reeds zeer groot, daarom kijken we nu en de komende jaren ook naar de 20<sup>ste</sup> eeuwse wijken, zoals onder meer deze van Mariakerke of Wondelgem, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent'- de nieuwe ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Er treedt een belangrijke verdichting van het wonen op, zij het duidelijk gestructureerd met verschillende woningtypologieën en de creatie van voldoende groen en verweving met economische functies en woonondersteunende voorzieningen.*

*Specifiek voor het huidig project beschrijft de bestemming zone stedelijk woongebied parkstad de omgeving als een zuivere residentiële woonomgeving waarbij nagenoeg alle percelen reeds bebouwd zijn. Er wordt enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige aan wonen verwante functies. Omdat het een gebied betreft dat goed bediend wordt door een hoofdstamlijn van openbaar vervoer nl. de tramhalte Wondelgem Botestraat en omdat het perceel een grote oppervlakte heeft (1.388 m<sup>2</sup>), is er volgens het RUP mogelijkheid tot verdichting.*

*De mogelijkheden die het RUP toestaan bestaan uit:*

- *het toelaten van meergezinswoningen in de directe omgeving van de tramhalte;*
- *de mogelijkheid om grote percelen op te splitsen;*
- *en/of met meerdere eengezinswoningen of schakelwoningen te bebouwen.*

*Bijkomend maakt het terrein deel uit van het bestaand en op te laden stedelijk knooppunt Wondelgem (S13). Een stedelijk knooppunt is een plek met een sterk ontwikkeld mobiliteitsnetwerk en/of bovenlokale voorzieningen.*

*Ze bedienen stadsdelen, eerder dan wijken. De groei zal vooral moeten opgevangen worden in de*

*groeistad, omdat deze knooppunten in de groeistad de potentie hebben om microcentraliteit te creëren in de twintigste-eeuwse gordel. Uiteraard moeten, om voldoende voorzieningen toe te laten, er ook voldoende netwerken aanwezig zijn: de tram en meerdere buslijnen zijn daarbij belangrijk, alsook een vlotte fietsroute naar het centrum en naar de groeistad. In Wondelgem zijn vooral stedelijke verdichtingsmogelijkheden tussen de Botestraat vanaf de tramhalte tot de Vroonstalledries. Verdichting moet in deze knooppunten vooral gezocht worden in de optimalisering van de ruimte: verschillende winkels hebben er een groot ruimtebeslag en kunnen via herinrichting een grotere verweving realiseren. Wondelgem heeft al een hoogfrequente tram.*

*Het RUP biedt de mogelijkheid om een gematigde verdichting te bereiken op deze plek. Met voorliggend project worden zowel eengezinswoningen als een meergezinswoning opgericht binnen de voorschriften van het RUP.*

*Ook de bouwhoogte is in overeenstemming met de toegelaten bouwhoogte volgens het RUP. Het RUP laat woningen met drie bouwlagen en een afwerking toe. Een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen, alsook wordt de ondergrondse bouwlaag hier niet meegerekend. De teruggetrokken dakverdieping past zich in binnen een dakvolume van 50°. Er wordt wel afgeweken op de hoogte van de teruggetrokken verdieping, echter kan hier een afwijking worden toegestaan rekening houdend met de minimale interne vrije hoogte, het nodige dakpakket en de dakopstand.*

*Ook de beide eengezinswoningen (twee bouwlagen met een plat dak) zijn ruimtelijk te verantwoorden. Dit omdat de rechter aanpalende woning slechts over één bouwlaag met hellend dak beschikt, wat niet langer getuigt van compact en zuinig ruimtegebruik. Een plat dak heeft een kleinere impact dan een hellend dak waardoor de dakvorm eveneens wordt toegestaan.*

*Gelet op het feit dat een zeker verlies aan privacy een wezenlijk deel uitmaakt van een woonomgeving, kan niet worden gesteld dat de impact van de inplanting van de meergezinswoning van die aard zal zijn dat het wooncomfort van de omwonenden ernstig zal worden aangetast.*

*De geplande meergezinswoning wordt op een afstand van min. 6,45 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en ca. 20,90 m van de achterste perceelsgrens ingeplant. Dergelijke afstand is ruim voldoende om te kunnen garanderen dat de woonkwaliteit en de privacy van de aanpalende percelen niet onaanvaardbaar zal worden geschaad. Dergelijke afstanden zijn eveneens voldoende om het verlies aan bezonning en licht in te perken. Daarnaast is een zeker verlies aan lichtinval onvermijdelijk in dergelijke randstedelijke omgeving.*

*Bijgevolg ondersteunt het RUP op deze manier de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen die Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent beschrijven voor de 20<sup>ste</sup> eeuwse wijken in de groeistad.*

#### Milieuluik

*De bronbemaling is nodig voor de uitvoering van de bouwwerken. Ze kan gezien worden als een ingedeelde inrichting of activiteit die nodig is tijdens de uitvoeringsfase (bouwwerken), waardoor het melden of aanvragen van die activiteit apart van deze aanvraag mag gebeuren. Bij de melding of aanvraag van de bemaling zullen de effecten op de omgeving worden beoordeeld.*

*Er moeten steeds voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om geluidshinder bij de burens te voorkomen.*

*Er moet ten allen tijde voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II. Er worden milderende maatregelen opgenomen in de vergunning om de geluidshinder tot een minimum te beperken."*

## **1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen**

"...

### **Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

...

#### **GEMEENTELIJK RUP**

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

*De locatie is volgens dit RUP gelegen in de zone stedelijk woongebied Parkstad.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften, deze wijkt af van de volgende voorschriften:*

#### *Daken en dakverdiepen*

*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 aanvraag voorziet een vierde teruggetrokken dakverdiep.*

*Dit dakverdiep heeft een hoogte van 3,30 m.*

*Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Er kan een afwijking worden toegestaan op de maximale bouwhoogte die het RUP toelaat. Rekening houdend met een minimale interne vrije hoogte van 2,50 m, een dakpakket van 50 cm en een dakopstand van 20 cm wordt de maximum toegelaten hoogte van 3 m automatisch overschreden. Een dergelijke dikte van dakpakket is noodzakelijk om te voldoen aan de EPB-regelgeving inzake isolatie.*

...

#### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

*Het doel van de aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning (bestaande uit zeven woonunits) en twee eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van een boom.*

*De projectsite is gelegen binnen het stedelijk knooppunt Wondelgem (tram tot Vroonstalledries) volgens het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent'. In de onmiddellijke omgeving bevindt zich de tramhalte Botestraat waardoor het project vlot bereikbaar is via het openbaar vervoer. Het RUP Stedelijk Wonen duidt deze omgeving aan als geschikte locatie voor verdichting. Het voorliggende project streeft verdichting naar door het voorzien van zowel eengezinswoningen als een meergezinswoning (zowel 1-, 2- als 3- slaapkamerappartementen). Hierdoor wordt een gevarieerd woonaanbod gerealiseerd voor gezinnen binnen de groeistad.*

#### ***VOLUME EN ARCHITECTUUR***

##### ***Meergezinswoning***

*Het nieuwe woongebouw bestaat uit drie bouwlagen met een teruggetrokken dakverdieping. Het RUP laat drie bouwlagen met een afwerking toe en stelt dat "een teruggetrokken dakverdiep niet wordt meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen."*

*De aanvraag ligt binnen het stedelijk weefsel waar een bouwhoogte van drie bouwlagen met een afwerking aanvaardbaar is. De ontworpen bouwhoogte zorgt ervoor dat er op een compacte manier gebouwd kan worden.*

*De meergezinswoning kent een bouwdiepte van 14,75 m (incl. terrassen). Deze bouwdiepte is aanvaardbaar aangezien de meergezinswoning centraal op de site wordt ingeplant. Hierdoor wordt minstens 6,45 m afstand gehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen. De bebouwing houdt eveneens ca. 20,90 m afstand tot de achterste perceelsgrens. Ten opzichte van de aanpalenden wordt voldoende afstand bewaard waardoor de impact van het nieuwe volume voldoende beperkt blijft. Bovendien is de nieuwe bebouwing hoofdzakelijk gericht naar de straatzijde en niet naar de achtertuinen, dewelke het meest privacy gevoelig zijn. De dagvertrekken en terrassen van de woonentiteiten op de verdiepingen worden voorzien langs de straatzijde.*

##### ***Eengezinswoningen***

*De eengezinswoningen krijgen een gangbare bouwdiepte van 10 m zowel op het gelijkvloers als de verdieping en worden afgewerkt met een plat dak.*

*De linker woning wordt ingeplant tegen de wachtgevel van de linker aanpalende buur, de rechter woning wordt ingeplant naast de voortuinzone van de rechter aanpalende buur. Dergelijke bouwdiepte en inplanting maken het mogelijk een compacte eengezinswoning op te richten met beperkte impact naar de aanpalenden.*



*Elke woning krijgt een fietsenberging in de achtertuin en een poortje dat toegang biedt tot de gemeenschappelijke tuinzone van het bouwproject.*

#### **PROGRAMMA**

*In het ontwerp worden negen entiteiten voorgesteld, waarvan twee entiteiten eengezinswoningen betreffen en zeven entiteiten zich binnen de meergezinswoning vestigen. De woonentiteiten binnen de meergezinswoning variëren in grootte (één met 1 slaapkamer, vier met 2 slaapkamers en twee met 3 slaapkamers) met een gemiddelde netto vloeroppervlakte van ca. 89 m<sup>2</sup>. Dit voldoet aan de gemiddelde netto vloeroppervlakte van 75 m<sup>2</sup> voor entiteiten in een meergezinswoning die de stad Gent oplegt. De eengezinswoningen hebben beide drie slaapkamers en een gemiddelde oppervlakte van ca. 113,5 m<sup>2</sup>.*

*Elke entiteit beschikt over een buitenruimte dewelke voldoen aan de minimale eisen uit het algemeen bouwreglement.*

#### **MOBILITEIT EN PARKEREN**

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

- 1. Type functie: Wonen*
- 2. Ligging: Witte zone*
- 3. Grootte: negen wooneenheden*

*Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimum 26 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 1 voor bezoekers en 7 à 18 autoparkeerplaatsen voor bewoners en 2 à 5 voor bezoekers. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen niet (sic) want:*

*Fiets:*

- Er worden 22 fietsparkeerplaatsen voorzien voor de meergezinswoning en 8 voor de eengezinswoningen. Dit is ruimschoots voldoende.*
- Er werd rekening gehouden met de nood aan minstens 10 % buitenmaatse fietsen, wat positief is.*
- De inrichting van de fietsenstalling zelf is comfortabel.*
- Er worden 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien aan de voorzijde van het perceel. Dit is voldoende.*
- De fietsenstalling van de meergezinswoning is gelegen op de achterzijde van het perceel op het maaiveld. Fietsers kunnen via een onderdoorgang onder de gebouwen vlot naar de stalling.*
- De fietsenstalling van de eengezinswoningen zijn gelegen in de tuin en enkel bereikbaar via de fietsenstalling voor de meergezinswoning en het achtergelegen kruiwagenpad. Dit is minder vlot, maar nog steeds aanvaardbaar.*

*Auto*

- Er worden 9 autoparkeerplaatsen voorzien in de ondergrondse parkeergarage. Dit voldoet aan de minimumrichtlijn.*
- Alle parkeerplaatsen zijn comfortabel ingericht.*
- De in- en uitrit voor wagens laat geen tweerichtingsverkeer toe, hier moet een / voorrangssysteem (bvb lichtengeregeld) uitgewerkt worden.*

*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.*

#### **GROEN**

*Voor het realiseren van het bouwproject dient één boom verwijderd te worden. Aangezien de boom zich binnen de bouwzone bevindt, is het rooien van deze boom onvermijdelijk. Als compensatie*



worden volgens het inplantingsplan 'nieuw' twee nieuwe bomen voorzien. Deze bomen zijn hoogstammige loofbomen (met minimumstamomtrek HS12/14) en worden aangeplant ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 m van de perceelsgrens (3 m aanbevolen).

Tot slot wordt naast de terrassen ook een gemeenschappelijke achtertuin aangelegd. Deze gemeenschappelijke tuinzone wordt voornamelijk groen aangelegd waardoor de verhardingen zich voldoende beperken.

#### **BESLUIT**

Het nieuwbouwproject is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar mits het naleven van de bijzondere voorwaarden.

#### **Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

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

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden;
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien;
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen 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>). Dit wordt als opmerking opgenomen.

#### **CONCLUSIE**

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

...

De rubriek voor de inrichting/activiteit Warmtepompen Blauwstraat 96 - 102 met inrichtingsnummer 20230928-0051 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek

| <b>Rubriek</b> | <b>Omschrijving</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Hoeveelheid</b> |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 16.3.2°a)      | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   Per woning zal een warmtepomp van 6KW (dus in totaal 12kw) met compressorvermogen van 2000W voorzien worden.<br>Per appartement zal een warmtepomp van 6KW (dus in totaal 42kw) met compressorvermogen van 2000W voorzien worden.   Nieuw | 54 kW              |

#### **Legt volgende voorwaarden op:**

##### Externe adviezen:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 21 december 2023 met kenmerk 067867- 003/NVDV/2023.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 22 december 2023, met kenmerk AD-23-1424 – (zie AD-22-422) - 3de advies) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 29 november 2023, met kenmerk 5000052904) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 29 november 2023) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 18 december 2023, met kenmerk JMS 537667) moeten strikt nageleefd worden.

##### Waterparagraaf:

##### Hemelwaterput:

De meergezinswoning moet aangesloten worden op een hemelwaterput met een minimum inhoud van 26,1 m<sup>3</sup>.

*Vloerpeil:*

*Het vloerpeil van de woningen dient minimaal aangelegd te worden op 7,79 m TAW (overstromingspeil + 30 cm).*

*Riolering per woning:*

*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](http://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](http://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 rioleringsystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringsystemen)).*

*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 je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijngeurhinder](http://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 vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).*

*Er moet blijvend voorzien worden in een septische put per woning. Enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de respectievelijke septische putten.*

*Openbaar domein:*

*Oprit:*

*Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 meter op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.*

*De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen / steenslag – zowel nieuwe als bestaande – zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.*

*Openbaar domein:*

*Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.*

*De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4 % bedragen over de eerste 5 m te rekenen vanaf de rooilijn.*

*Het privé-domein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, haag, afsluiting, verschil in materialen etc.).*

*Privaat binnengebied*

*Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).*

*De verkavelingsrichtlijnen van Farys van toepassing op deze volledige verkaveling. Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.*

*Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "openbare weg op privaat domein". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.*

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

*De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigators, via de link: <https://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."*

## **1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers**

De gevelsnedes (zoals BA\_Blauwstraat\_G\_N\_1\_gevel noord\_nieuw.pdf) zijn onduidelijk gelet op de verschillende maatvoering. Om de hoogtes van de woning van beroepsindieners aan te duiden wordt een vermelding in TAW gehanteerd, terwijl voor de volumes van het project zelf geen TAW wordt vermeldt, maar afstanden t.o.v. van de veel hogere vloerplas.

In de MER-screeningsnota wordt ten onrechte geponeerd dat voldoende parkeerplaatsen worden voorzien, en de site goed ontsluitbaar zou zijn.

Nochtans is de ontsluiting geenszins voor de hand liggend en zal de inplanting van tal van bijkomende woningen in het projectgebied zorgen voor mobiliteitshinder doordat de (enige) in- en uitrit van de ondergrondse parking uitkomt op het groenperk dat t.h.v. het projectgebied de Blauwstraat in 2 smalle baanvakken splitst. In combinatie met de aangrenzende parkeervakken aan de overzijde van

de Blauwstraat, genereert het project een verkeersonveilige situatie, hetgeen wordt verzwegen – minstens niet beschreven of onderzocht – in de MER-screening.

Door de POA werd reeds in het vorige (ingetrokken) dossier terecht aangestipt dat er geen garantie is dat de ondergrondse parkeerplaatsen niet afzonderlijk verkocht worden, en de eigenaar van een woonentiteit die 1 of 2 plaatsen koopt, het gemeenschappelijk gebruik ervan niet toestaat. Dubbel gebruik door bv. bezoekers is een illusie.

De aanvraag is strijdig met de voorschriften van het RUP.

Conform de 'algemene voorschriften' zijn verschillende dakvormen toegelaten, maar moet rekening gehouden worden met de omgevingskenmerken, in het bijzonder de dakvorm van de gebouwen waartegen aangebouwd wordt.

Hieraan wordt niet voldaan, nu een mastodont met platte daken tot 12,62 m hoog wordt voorzien die in geen enkel opzicht aansluit bij de dakvorm (zadeldak) van de links aanpalende woning.

De bouwhoogte mag conform de voorschriften niet hoger dan 3 bouwlagen zijn. Het is niet duidelijk hoeveel de ondergrondse verdieping uitsteekt boven het (oorspronkelijke) maaiveld, maar in elk geval zijn bovengronds minstens 4 bouwlagen voorzien.

Daarbij is duidelijk dat er geen sprake is van een teruggetrokken dakverdiep in de zin van het RUP, vermits de aanvraag één groot gebouwencomplex omvat, waarbij de vierde bouwlaag niet inpasbaar is in enig dakvolume. Bovendien is deze hoger dan de toegelaten 3 m.

Het gegeven dat het RUP voorziet in de mogelijkheid om een teruggetrokken dakverdiep te realiseren, doet uiteraard geen afbreuk aan het autonome stedenbouwkundig voorschrift dat de dakvorm moet aansluiten bij de dakvorm waartegen aangebouwd wordt.

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening:

- mobiliteit: een eerdere aanvraag werd geweigerd op 7 juli 2022, o.a. omdat er minimaal 11 parkeerplaatsen voorzien dienen te worden. Van het CBS dient een consequent standpunt verwacht te worden inzake het minimum aantal parkeerplaatsen voor eenzelfde project. Bovendien blijkt nergens uit dat 9 autoparkeerplaatsen zouden volstaan voor dit grootschalig project.

- functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen: het voorziene bouwprogramma is veel te zwaar en past niet in de bestaande ordening, met links aanpalend een woning van 2 bouwlagen onder zadeldak en rechts aanpalend een woning van 1 bouwlaag onder zadeldak.

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

Uit de visualisaties en plannen blijkt dat de achterzijde van het gebouw, dat veel verder insnijdt dan de bestaande woningen, niet alleen voorzien wordt van terrassen rondom, maar ook van grote raampartijen, met inkijk en verlies aan privacy voor de omwonenden tot gevolg.

Voorts wordt gevreesd voor geluidshinder door het dense programma, een verlies aan lichtinval en bezonning, verkeersonveiligheid (zie hoger), ....

Er zal ook een verlies zijn aan rendement voor de zonnepanelen op het hellend dak van de links aanpalende woning.

## 1.9 Adviezen in beroepsfase

### 1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS)

Het CBS bracht in zitting van 30 mei 2024 volgend advies uit: "...

#### **1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL**

- *De aanvraag is onvolledig en bevat misleidende (gebrekkige project-mer screening).*
- *De aanvraag strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften.*
- *De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening;*

*Het project overschrijdt de draagkracht van het projectgebied, het veroorzaakt tal van hinderaspecten voor de omwonenden, het is in disharmonie met de plaatselijke ordening, en het sluit niet aan op de woningen waartegen de bouwblokken zouden worden opgericht.*

#### **2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL**

*In het beroepschrift worden geen nieuwe elementen toegevoegd.*

*De collegebeslissing uit eerste aanleg wordt in het huidige advies integraal bevestigd. Bijkomend worden volgende krachtlijnen uit de collegebeslissing in eerste aanleg benadrukt:*

*Het RUP Stedelijk Wonen wil de beleidsvisie over wonen in het Ruimtelijk Structuurplan Gent (RSG) en de woonstudie ondersteunen. In het RSG en de woonstudie zijn het opbouwen van een woningreserve, een voldoende bouwdichtheid, woonkwaliteit en een menging van verschillende woningtypologieën belangrijke thema's. De behoefte aan bijkomende woningen blijft hoog en zal in de komende jaren zelfs nog stijgen. Het doel is om de woonbehoeften in stedelijke gebieden op te vangen, om de verhuisbewegingen naar het buitengebied tegen te gaan. De druk op de dichtbevolkte 19<sup>de</sup> eeuwse wijken is reeds zeer groot, daarom kijken we nu en de komende jaren ook naar de 20<sup>ste</sup> eeuwse wijken, zoals onder meer deze van Mariakerke of Wondelgem, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent'- de nieuwe ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Er treedt een belangrijke verdichting van het wonen op, zij het duidelijk gestructureerd met verschillende woningtypologieën en de creatie van voldoende groen en verweving met economische functies en woonondersteunende voorzieningen.*

*Specifiek voor het huidig project beschrijft de bestemming zone stedelijk woongebied parkstad de omgeving als een zuivere residentiële woonomgeving waarbij nagenoeg alle percelen reeds bebouwd zijn. Er wordt enkel wonen toegelaten eventueel in combinatie met kleinschalige aan wonen verwante functies. Omdat het een gebied betreft dat goed bediend wordt door een hoofdstamlijn van openbaar vervoer nl. de tramhalte Wondelgem Botestraat en omdat het perceel een grote oppervlakte heeft (1.388 m<sup>2</sup>), is er volgens het RUP mogelijkheid tot verdichting.*

*De mogelijkheden die het RUP toestaan bestaan uit:*

- *het toelaten van meergezinswoningen in de directe omgeving van de tramhalte;*
- *de mogelijkheid om grote percelen op te splitsen;*
- *en/of met meerdere eengezinswoningen of schakelwoningen te bebouwen.*

*Dit biedt de mogelijkheid om een gematigde verdichting te bereiken.*

*Met voorliggend project worden zowel eengezinswoningen als een meergezinswoning opgericht binnen de voorschriften van het RUP.*

*Ook de bouwhoogte is in overeenstemming met de toegelaten bouwhoogte volgens het RUP.*

*Bijkomend maakt het terrein deel uit van het bestaand en op te laden stedelijk knooppunt Wondelgem (S13). Een stedelijk knooppunt is een plek met een sterk ontwikkeld mobiliteitsnetwerk en/of bovenlokale voorzieningen. Ze bedienen stadsdelen, eerder dan wijken. De groei zal vooral moeten opgevangen worden in de groeistad, omdat deze knooppunten in de groeistad de potentie hebben om microcentraliteit te creëren in de twintigste-eeuwse gordel. Uiteraard moeten, om voldoende voorzieningen toe te laten, er ook voldoende netwerken aanwezig zijn: de tram en meerdere buslijnen zijn daarbij belangrijk, alsook een vlotte fietsroute naar het centrum en naar de groeistad. In Wondelgem zijn vooral stedelijke verdichtingsmogelijkheden tussen de Botestraat vanaf de tramhalte tot de Vroonstalledries. Verdichting moet in deze knooppunten vooral gezocht worden in de optimalisering van de ruimte: verschillende winkels hebben er een groot ruimtebeslag en kunnen via herinrichting een grotere verweving realiseren. Wondelgem heeft al een hoogfrequente tram. Bijgevolg ondersteunt het RUP op deze manier de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen die Ruimtelijke rendement in relatie tot Ruimte voor Gent beschrijven voor de 20<sup>ste</sup> eeuwse wijken in de groeistad.*

## **CONCLUSIE**

*Voorwaardelijk gunstig*

*Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat er aanvullend extra motivatie is gegeven waarom dit project zich wel inpast in de ruimtelijke context."*

## Motivering

### 2.1 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 Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

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

#### Geplande toestand:

- meergezinswoning:
- nieuwe (waterdoorlatende) verharding waarbij het hemelwater naar een aanpalende groenstrook afwatert: 57 m<sup>2</sup>.
- nieuwe verharding (inrit): 16 m<sup>2</sup> aangesloten op hemelwaterput.
- dakoppervlakte meergezinswoning: 275 m<sup>2</sup> waarvan 157 m<sup>2</sup> wordt aangesloten op de hemelwaterput en 118 m<sup>2</sup> wordt aangelegd als groendak.
- dakoppervlakte fietsenstalling: 31 m<sup>2</sup>, aangelegd als groendak (boven ondergrondse kelder), watert natuurlijk af.
- dakoppervlakte ondergrondse parking: 88 m<sup>2</sup> aangesloten op hemelwaterput.
- hemelwaterput: 12.000 liter.
- eengezinswoning 1:
- terras/toegangspad: 25 m<sup>2</sup>, afwaterend naar naastliggende groenzone.
- dakoppervlakte woning: 67 m<sup>2</sup>, aangesloten op hemelwaterput 5.000 l.
- fietsenstalling bij woning 1: 16 m<sup>2</sup>, aangelegd als groendak.
- eengezinswoning 2:
- terras/toegangspad: 28 m<sup>2</sup>, afwaterend naar naastliggende groenzone.
- dakoppervlakte woning: 69 m<sup>2</sup>, aangesloten op hemelwaterput 5.000 l.
- fietsenstalling bij woning 2: 12 m<sup>2</sup>, aangelegd als groendak.
- collectief:
- infiltratievoorziening: volume: 6.600 l; oppervlakte: 16 m<sup>2</sup>.

#### Verhardingen:

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd, afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25 % van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

#### Hemelwaterputten:

De hemelwaterputten bij de eengezinswoningen zijn met elk 5.000 liter voldoende groot gedimensioneerd, gezien hun horizontale dakoppervlakte kleiner is dan 80 m<sup>2</sup> (artikel 7, §1 GSVH). Bij de meergezinswoning worden 2 hemelwaterputten van tezamen 12.000 liter voorzien. De aangesloten oppervlakte op deze hemelwaterputten bedraagt 245 m<sup>2</sup> (zie hoger).

Er dient een geheel aan hemelwaterputten van minimum 245 x 100 liter aangelegd te worden conform artikel 7, §2 GSVH, afgerond dus minimum 25.000 liter of 25 m<sup>3</sup>.

De hemelwaterputten (ook bij de eengezinswoningen) moeten voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien, van elke aan te sluiten woongelegenheden, en naar de tuin.

Volgens artikel 7, §2 GSVH moeten bij de meergezinswoning minstens 5 appartementen aangesloten worden op de hemelwaterput(ten).

Vermits de capaciteit van de infiltratievoorziening berekend is op een aansluiting van 7 appartementen (zie verder, per appartement mag 30 m<sup>2</sup> in mindering gebracht worden) dienen dus alle appartementen van maximaal hergebruik van hemelwater te worden voorzien.

Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

#### Groendaken:

In totaliteit wordt 177 m<sup>2</sup> groendaken aangelegd (zie hoger).

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 50 l/m<sup>2</sup>.

#### Infiltratievoorziening:

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakten zijn tezamen 470 m<sup>2</sup> groot):

- nieuwe verharding (inrit): 16 m<sup>2</sup>
- dakoppervlakte meergezinswoning: 157 m<sup>2</sup> + 118 m<sup>2</sup>/2
- dakoppervlakte ondergrondse parking (P): 88 m<sup>2</sup>
- dakoppervlakte eengezinswoningen: 136 m<sup>2</sup>
- dakoppervlakte fietsstallingen: 28 m<sup>2</sup>/2

De 2 eengezinswoningen en 7 appartementen worden aangesloten op de hemelwaterputten.

De infiltratievoorziening dient aldus gedimensioneerd op 470 m<sup>2</sup> - (9 x 30 m<sup>2</sup>) = 200 m<sup>2</sup>.

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). De voorziening dient minstens een inhoud te hebben van 6.600 liter met een infiltratieoppervlakte van 16 m<sup>2</sup>, conform artikel 8, §4 GSVH.

De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 6.600 liter en een infiltratieoppervlakte van 16 m<sup>2</sup>, deze is dus correct gedimensioneerd.

#### Ondergrondse constructie:

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt.

De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

#### Overstromingen:

De aanvraag is gedeeltelijk gelegen in pluviaal overstromingsgebied met middelgrote kans op overstromingen.

In het advies dd. 22 december 2023 van Farys wordt, om lokale problemen van wateroverlast te vermijden, geadviseerd volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden.
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag.
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden.
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water.



- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

De vloerplaat van de gebouwen (en andere kwetsbare functie zoals inrit garage) moet voldoende hoog in functie van het te verwachten overstromingspeil liggen.

De overstromingsdiepte in het huidige klimaat bij een middelgrote kans op overstroming bedraagt 19 cm boven het maaiveld (7,3 m TAW, bron: [www.waterinfo.be/watertoets](http://www.waterinfo.be/watertoets)).

Het vloerpeil van de woningen dient minimaal aangelegd te worden op 7,79 m TAW (overstromingspeil + 30 cm).

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. Enkel wat strikt noodzakelijk is kan opgehoogd worden (gebouw, eventueel oprit/toegangsweg). Op de rest van het perceel moet het oorspronkelijk maaiveld behouden blijven, zo wordt ruimte voor water gevrijwaard.

#### Besluit:

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

## 2.2 De MER-toets

De aanvraag strekt ertoe de bestaande bebouwing te slopen en deze te vervangen door 9 woonentiteiten: 2 eengezinswoningen met tussenin een meergezinswoning met 7 appartementen.

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

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd.

In deze screening worden de effecten besproken inzake de aspecten mobiliteit, bodem, watersysteem, geluid en trillingen en 'andere' (de warmtepompen).

Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. De beoogde invulling is een voortzetting van in de omgeving bestaande ruimtelijke invulling, zonder opmerkelijke afval-, verontreiniging-, risico- of hindercreatie.

In het beroepschrift wordt inzake mobiliteit gesteld dat er onvoldoende parkeerplaatsen zouden zijn.

De aanvraag voldoet aan de richtlijnen ter zake van Stad Gent (zie verder rubriek 2.5.4).

Er wordt verwezen naar het voorgaand dossier met OMV-ref. 2022110559 waar in het verslag van de POA werd aangestipt dat *"er geen garantie is dat de ondergrondse parkeerplaatsen niet afzonderlijk verkocht worden, en de eigenaar van een woonentiteit die 1 of 2 plaatsen koopt, het gemeenschappelijk gebruik ervan niet toestaat."*

In het vorig dossier bevatte de meergezinswoning 6 appartementen en een 'nevenfunctie' waarvan niet duidelijk was of het ging om een handelsruimte (zoals aangekondigd op de website van de aanvrager) of een kantoor, praktijkruimte, ... (zoals vermeld in de verklarende nota).

Er werd uitgegaan van een dubbel gebruik van parkeerplaatsen i.f.v. de bestemmingen wonen en kantoor, terwijl dit toch niet zo evident is.

In voorliggend ontwerp is er uitsluitend nog de functie wonen.

De ondergrondse plaatsen in de parking hoeven geen dubbel gebruik te hebben van bewoners en bezoekers, bezoekers kunnen/mogen op de openbare weg parkeren volgens de richtlijnen van Stad Gent.

Inzake ontsluiting wordt in het beroepschrift gesteld dat er mobiliteitshinder zal zijn *"doordat de (enige) in- en uitrit van de ondergrondse parking uitkomt op het groenperk dat t.h.v. het projectgebied de Blauwstraat in 2 smalle baanvakken splitst"*, dat *"in combinatie met de aangrenzende parkeervakken aan de overzijde van de Blauwstraat, het project een verkeersonveilige situatie genereert"* en dat deze verkeersonveilige situatie verzwegen wordt.

Het project met een meergezinswoning en 2 eengezinswoningen voorziet slechts in één aansluiting van een oprit op openbaar domein, hetgeen per definitie een veilige verkeerssituatie is t.o.v. meerdere aansluitingen.

De Blauwstraat neemt t.h.v. het perceel een bocht die ter plaatse uitgewerkt is in 2 rijstroken met eenrichtingsverkeer, gescheiden door een groenpark (een langgerekt 'rond punt' dus, uitgestrekt over

ca. 50 m).

De oprit naar het perceel geeft uit op een rijstrook van ruim 5,5 m breed met eenrichtingsverkeer. Dit is geen onveilige situatie, integendeel. De rijstroken zijn zelfs dermate breed dat er geparkeerd wordt langsheen het tussenliggende groenpleintje, het is de wegbeheerder die moet oordelen of dit een wenselijke situatie is (er wordt dus links van de rijweg geparkeerd i.p.v. rechts ervan).

Aan de overzijde van de Blauwstraat bevinden zich een 20-tal openbare parkeerplaatsen, bedoeld als park-and-ride (P+R) voor diegenen die hier hun auto achterlaten i.f.v. het nemen van de tram naar Gent. Er is geen conflictsituatie tussen deze parkeerplaatsen en de oprit, gelegen op  $\pm 18$  m afstand van elkaar.

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.

## 2.3 Resultaten openbaar onderzoek en bespreking

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

## 2.4 Met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

### 2.4.1 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag heeft o.a. betrekking op handelingen aan een meergezinswoning met minstens 6 wooneenheden en met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus, zodat de aanvraag onder het toepassingsgebied valt van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (artikel 5, 1<sup>e</sup> lid van de verordening).

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Voor de integrale toegankelijkheid van het gebouw worden de dorpels aan de toegangen max. 2 cm hoog voorzien. De terrassen worden waar mogelijk drempelloos voorzien en in de toegankelijke delen worden de draaicirkels gerespecteerd.

### 2.4.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden, daar o.a. het terrein kleiner dan 3.000 m<sup>2</sup> is (in casu  $\pm 1.388$  m<sup>2</sup>).

### 2.4.3 De juridische toets

Het project werd ingediend als een groepswoningbouwproject.

Dat houdt in dat sprake moet zijn van een gemeenschappelijke/ gelijktijdige werf (e.a.). Woningen kunnen pas verkocht (of vervreemd) worden nadat wind- en waterdicht werden afgewerkt. Het individueel verkopen van gronden en/of volumes die nog niet wind- en waterdicht werden afgewerkt, vereist een voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

Indien men toch wil eerder verkopen, dan moet deze aanvraag worden ingetrokken, of moet verzaakt worden aan de op basis van deze aanvraag verleende vergunning, en moet na het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden een nieuwe aanvraag indienen voor een omgevingsvergunning voor de beoogde stedenbouwkundige handelingen.

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

Het perceel is volgens het RUP 167 'Stedelijk Wonen' deelgebied 'Wondelgem – Parkstad' bestemd als 'stedelijk woongebied', met tevens een aanduiding als 'knooppunt zone'.

In deze zone gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften:

*"Het algemeen voorschrift 'bestemming stedelijk woongebied' is van toepassing.*

...

*Binnen de bestemming wonen zijn in principe enkel eengezinswoningen en schakelwoningen toegelaten.*

*Meergezinswoningen zijn toegelaten in volgende situaties:*

- *Op percelen met rechtmatig tot stand gekomen meergezinswoningen.*
- *In de knooppuntzone zoals aangeduid op het grafisch plan."*

Het algemeen voorschrift 'bestemming stedelijk woongebied' luidt als volgt:

*"Wonen is toegelaten, evenals aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen wordt o.m. verstaan: gemeenschapsvoorzieningen, detailhandel, horeca, lokale bedrijven, kantoren, diensten, nutsvoorzieningen, socioculturele- en recreatieve voorzieningen, autobergplaatsen, groene ruimten, wegen, pleinen en infrastructuur voor lokaal openbaar vervoer. Deze opsomming is niet limitatief."*

De aanvraag die voorziet in het bouwen van een meergezinswoning (bestaande uit zeven woonunits) en twee eengezinswoningen na sloop van de bestaande schuur en het rooien van een boom is – althans vanuit planologisch oogpunt – bestemmingsconform.

#### 2.4.4 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."*

De aanvraag situeert zich binnen de plancontour van het RUP 167 'Stedelijk Wonen' deelgebied 'Wondelgem – Parkstad' dat ertoe strekt om via een generieke bestemmingszone 'stedelijk woongebied' een voorschrift te introduceren dat vergelijkbaar is met de bestemmingszone 'woongebied' volgens het gewestplan. Het RUP omvat enkel een algemeen bestemmingsvoorschrift. Op het vlak van inrichtingsvoorschriften blijft het RUP summier, zodat de voorliggende aanvraag nog dient getoetst te worden aan de in art. 4.3.1, §2, 1° VCRO opgenomen aandachtspunten en criteria.

· Functionele inpasbaarheid

In de toelichting bij het bestemmingsvoorschrift van 'Stedelijk woongebied Parkstad' staat het volgende:

*"Het bestaande woningtype en de huidige bouwhoogte in de omgeving dient als referentie. Omdat het een gebied betreft dat goed bediend wordt door een hoofdstamlijn van OV en er vrij veel percelen een grote oppervlakte hebben worden er mogelijkheden tot verdichting voorzien. Deze bestaan uit*

*- het toelaten van meergezinswoningen in de directe omgeving van de tramhalte;*  
*- de mogelijkheid om grote percelen op te splitsen en/of met meerdere eengezinswoningen of schakelwoningen te bebouwen.*

*Dit biedt de mogelijkheid om een gematigde verdichting te bereiken."*

De aanvraag is gelegen in de Blauwstraat een zijstraat van de Botestraat, die de hoofdverbindingsweg vormt tussen de deelgemeenten Wondelgem en Mariakerke. Het aanvraagterrein bevindt zich in de zeer nabije omgeving van de tramhalte Wondelgem Neptunus (op ca. 40 m vogelvlucht – ca. 100 m wandelafstand). Het oprichten van een meergezinswoning is derhalve mogelijk.

Daarenboven geldt nog dat er recent, op de hoek van de Botestraat en de Blauwstraat, een meergezinswoning werd opgetrokken van 3 bouwlagen en een teruggetrokken verdieping. In de

Botestraat komen nog dergelijke hoge gebouwen voor, bijvoorbeeld aan de Colruyt (200 m verderop, richting centrum Wondelgem), waar recent een kopwoning opgetrokken werd met deels 4 bouwlagen met plat dak. De Blauwstraat wordt voornamelijk gekenmerkt door gekoppelde eengezinswoningen van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog, vaak gaat het om zadeldaken met een lage dakhelling.

Dichtbij de Roodborstjesstraat (op  $\pm$  500 m van bouwperceel) werd recent een woning van 3 bouwlagen met plat dak opgetrokken (Blauwstraat 5-7).

De woning Blauwstraat 28 werd recent opgetrokken tot 3 bouwlagen en een zeer licht hellende bedaking. Ook komen enkele woningen voor met een dusdanig brede dakuitbouw in het verlengde van de voorgevel dat zij het uitzicht hebben van een woning met kroonlijsthoogte 3 bouwlagen: de meergezinswoningen Blauwstraat 2-4-6, 18-20-22-24 en 89-91, en de eengezinswoningen Blauwstraat 26 en 55.

Voorliggend perceel bevindt zich tussen de wachtgevels van 2 eengezinswoningen: links de woning Blauwstraat 104, welke een kroonlijsthoogte heeft van 2 bouwlagen en een zadeldak met helling  $\pm$  30°, en rechts de woning Blauwstraat 94, welke een kroonlijsthoogte heeft van 1 bouwlaag en een zadeldak met helling  $\pm$  45°. Op beide woningen wordt aangesloten met een eengezinswoning van 2 bouwlagen met plat dak, daartussen komt een meergezinswoning van 3 bovengrondse bouwlagen met een teruggetrokken (vierde) bouwlaag.

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

· Schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

Op het vlak van de integratie van de gebouwen in de omgeving omvat het RUP een aantal algemene richtinggevendende voorschriften, doch deze zijn summier van aard, zodat een gerichte afweging van het project dient gemaakt te worden aan de hand van de omgevingskenmerken in het bijzonder de aanpalende gebouwen.

De toegelaten bouwhoogte wordt uitgedrukt in het aantal bouwlagen of in aantal meters. Indien de bouwhoogte wordt uitgedrukt in aantal meters, moet de bouwhoogte gemeten worden tussen het gemiddelde maaiveldniveau ter hoogte van de buitengevels van het gebouw en de nokhoogte, d.i. het hoogste punt van het dak van het gebouw.

Voor het deelgebied 'Wondelgem – Parkstad' geldt volgend algemeen voorschrift inzake 'bouwhoogte':  
*"De bouwhoogte van een eengezinswoning bedraagt maximaal drie bouwlagen.*

*Behoudens andersluidende voorschriften is de bouwhoogte van constructies of gebouwen voor meergezinswoningen of andere functies nooit hoger dan 3 bouwlagen."*

In de toelichting bij dit voorschrift wordt volgende verduidelijking gegeven:

*"Per deelgebied wordt de bouwhoogte voorgeschreven. Dit is ook de kroonlijsthoogte. Het dak (of het teruggetrokken dakverdiep is hier niet bij inbegrepen. Meestal wordt de bouwhoogte uitgedrukt in bouwlagen. Vaak gaat het om een maximaal aantal bouwlagen. Soms kan ook een minimaal aantal bouwlagen voorgeschreven zijn.*

*Dit voorschrift dient samen gelezen te worden met de voorschriften over daken en dakverdiepen. Voor eengezinswoningen wordt de maximale bouwhoogte vastgesteld op 3 bouwlagen. Dit komt overeen met de gangbare praktijk in de stedelijke context.*

*Omdat het hier om een RUP gaat dat vooral in functie van het wonen is geconcipieerd, wordt het maximum aantal bouwlagen meestal bij de functie wonen vermeld. Wanneer het om andere functies gaat, kan in een zelfde situatie een zelfde bouwhoogte toegestaan worden als voor wonen. De omrekening van aantal bouwlagen naar meter uitgaande van een gemiddelde bouwhoogte van ongeveer 3m per bouwlaag (voor woongebouwen) is dan nuttig. Voor bouwlagen met een andere functie (bv. detailhandel of kantoren) kan wel een grotere hoogte per bouwlaag worden toegestaan. In functie van een goede stedenbouwkundige ordening kan het in bepaalde omstandigheden aangewezen zijn om de toegelaten maximum bouwhoogte te beperken, zoals bijvoorbeeld : de afstand tot de achterliggende bebouwing is te gering, de tuindiepte is te klein, het hoogteverschil met aanpalende gebouwen is te groot, aansluiting op bestaande gebouwen is moeilijk omwille van het grote hoogteverschil, de afstand tot de perceelsgrens is te gering, bij bijgebouwen".*

*Inzake 'daken en dakverdiepen' geldt volgend verordenend voorschrift:*

*"Verschillende dakvormen zijn toegelaten, maar moeten rekening houden met de omgevingskenmerken, in het bijzonder de dakvorm van het gebouw / de gebouwen waartegen*

*aangebouwd wordt.*

*Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te berekenen. In een hellend dak wordt wel maar één functionele bouwlaag toegelaten. Beperkte afwijkingen van de dakhelling zijn toegelaten om andere vormen van 'hellende daken' toe te laten.*

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

De aanvraag voorziet de oprichting van een meergezinswoning bestaande uit 3 volwaardige bouwlagen met een teruggetrokken vierde bouwlaag die binnen de denkbeeldige enveloppe van een hellend dak valt. De vierde teruggetrokken bouwlaag wordt afgewerkt met een plat dak. Langs beide zijden wordt de nieuwe meergezinswoning geflankeerd door een eengezinswoning bestaande uit 2 volwaardige bouwlagen met plat dak.

De aanvraag wijkt beperkt af van de maximaal toegelaten bouwhoogte van de teruggetrokken dakverdieping. In de verklarende nota wordt een hoogte van 3,27 m vermeld (= verschil tussen vloerplas en dakrand), terwijl slechts een hoogte van max. 3 m is toegestaan. Het betreft in deze een hoogteverschil van slechts 0,27m. Het hoogteverschil dient bovendien genuanceerd te worden: men kan de hoogte op ca. 3,10 m vaststellen (hoogte dakrand bovenste verdieping is peil +1262, hoogte dakrand 2<sup>e</sup> verdieping is peil +952, verschil = 3,10 m, zie doorsnedes CC' en DD'). Houdt men geen rekening met dakranden, dan bedraagt het verschil tussen de vloerhoogte van de bovenste verdieping (peil +935) en de hoogte van het plat dak (peil +1244, nl. 18 cm lager dan dakrand) 3,09 m. De bovenste verdieping is binnenin 2,61 m hoog, de dikte van het dak bedraagt 48 cm, hetzij tezamen 3,09 m (zie doorsnede CC'), zodat de afwijking slechts 0,10 m bedraagt hetgeen als een beperkte afwijking in de zin van art. 4.4.1, §1 VCRO kan beschouwd worden. Dergelijke beperkte afwijking is aanvaardbaar aangezien leefruimtes binnenin doorgaans een hoogte van 2,60 à 2,70 m hebben. De voorgestelde hoogte van 2,61 m betreft aldus een algemeen gangbare hoogte, integendeel. De afwijkende hoogte van de teruggetrokken dakverdieping (ca. 10 cm) is het gevolg van het dakpakket dat 48 cm dik is, hetgeen rekening houdend met de hedendaagse eisen inzake isolatie is ook dit een aanvaardbare afmeting.

Een tweede afwijking doet zich voor op het vlak van de dakvorm. Zowel de meergezinswoning, als beide eengezinswoningen worden voorzien van een plat dak, dit terwijl de onmiddellijke omgeving van de aanvraag gedomineerd wordt door hellende daken, met een grote diversiteit aan hellingsgraden. Terwijl het algemeen voorschrift over de 'Daken en dakverdiepingen' stelt dat:

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

Overwegende dat de aanvraag langs beide zijden een harmonische aansluiting zoekt op de aanpalende bestaande bebouwing, kan aangenomen worden dat rekening moet gehouden worden met de bestaande dakvorm van de aanpalende bebouwing die in beide gevallen van het hellend type is. Het voorzien van een platte dakvorm betreft in die zin een afwijking. Het afwijken van de dakvorm betreft een in art. 4.4.1, §1 VCRO opgenomen toegelaten afwijking. Art. 4.4.1, §1 VCRO luidt voluit als volgt:

*"§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen."*

Op basis van art. 4.4.1, §1 VCRO is het aldus mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de dakvorm. Een afwijking is evenwel slechts mogelijk voor zover er sprake is van een 'beperkte' afwijking. Volgens

de memorie van toelichting bij het ontwerpdecreet dat aanleiding heeft gegeven tot de VCRO moet *"het 'beperkte karakter' van beperkte afwijkingen afgemeten (...) worden aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften."* (Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, pag. 136). De decreetgever heeft dus in een 'relativiteitseis' voorzien: er kan niet in absolute zin worden gesteld of een afwijking ja dan nee beperkt of substantieel is, het beperkt karakter van de afwijking moet worden afgewogen aan de hand van (het doel van) de vigerende voorschriften. Het moet bijgevolg gaan om afwijkingen die geen grote invloed hebben op de voorschriften van het RUP en die slechts een beperkte impact hebben op het aanpalend perceel.

Er dient vooreerst vastgesteld te worden dat het in dit geval wel degelijk om een beperkte afwijking gaat, gezien de voorschriften van het RUP zich geenszins verzetten tegen het voorzien van een plat dak. Meer nog in het algemeen voorschrift 'Daken en vakverdiepingen' wordt bevestigd dat een plat dak mogelijk is. Het voorschrift stelt immers helder dat *"Verschillende dakvormen toegelaten zijn"*, dus ook platte daken. In de toelichting bij het voorschrift wordt nog bevestigd dat: *"Er wordt geen algemene verplichting opgelegd voor wat betreft de dakvorm. Het bepalen van de gewenste dakvorm vormt het voorwerp van een afweging waarin de omgevingskenmerken in het bijzonder van de aanpalende gebouwen een rol kan spelen."* Uit de toelichting bij het voorschrift kan alvast vastgesteld worden dat het RUP enige vrijheid bij de keuze van dakvorm wou laten. Door het voorzien van een plat dak wordt alvast geen afbreuk gedaan aan het doel dat het vigerend stedenbouwkundig voorschrift nastreeft, m.n. het toelaten van verschillende dakvormen.

Behalve de recent opgetrokken meergezinswoning op de hoek van de Blauwstraat en de Botestraat, hebben alle woningen in de onmiddellijke omgeving, inzonderheid de 2 woningen waartegen gebouwd wordt, een zadeldak. Vanuit deze vaststelling en de in de toelichting opgenomen verduidelijking dat *"het bepalen van de dakvorm het voorwerp vormt van een afweging waarin de omgevingskenmerken in het bijzonder van de aanpalende gebouwen een rol kunnen spelen"* geldt dat strikt gezien zou moeten geoordeeld worden dat het voorzien van een plat dak niet mogelijk is. Dergelijke starre en strenge visie druist echter in tegen het doel dat met het voorschrift wordt nagestreefd, met name verschillende dakvormen mogelijk maken.

Daarnaast bevindt het aanvraagperceel zich in een unieke situatie. Beide woningen op de aanpalende percelen behoren tot de laagste in de Blauwstraat, hebben een zeer verschillend gabariet (links 2 bouwlagen en dakhelling  $\pm 30^\circ$ , rechts 1 bouwlaag en dakhelling  $\pm 45^\circ$ ), de zijperceelgrenzen liggen zeer schuin t.o.v. de rooilijn en beide woningen staan ook niet op dezelfde afstand van de straat. Het is dus niet mogelijk om op een harmonieuze wijze op beide woningen aan te sluiten, rekening houdend met de gewenste verdichting zoals opgelegd in het RUP. Op zijn minst getuigt een harmonische aansluiting op beide aanpalende woningen geenszins van een goede ruimtelijke ordening. Immers bij het harmonieus aansluiten op beide aanpalende woningen, wordt een situatie gecreëerd waarbij de uitzondering de regel wordt.

Tot slot dient nog vermeld te worden dat platte daken een hedendaagse dakvorm zijn, die almaar meer worden toegepast aangezien hierdoor duurzaam kan gebouwd worden. Het voorzien van een platte dakvorm maakt dat alle binnenruimte functioneel nuttig kan aangewend worden en er vanuit energetische overwegingen geen buitensporige en overbodig kosten moeten gemaakt worden. Door in het RUP te voorzien dat 'verschillende dakvormen mogelijk zijn' wou men het voorzien van platte daken in deze dominante omgeving van hellende daken evident ook mogelijk maken.

De aanvraag tracht een evenwicht te zoeken tussen de historische ongewenste context van de aanpalende terreinen en de hedendaagse vereisten van duurzaam bouwen. Op de aanpalende wachtgevels wordt aangesloten met een bouwvolume met een kroonlijsthoogte van 'slechts' 2 bouwlagen en een plat dak, dit zorgt voor een stedenbouwkundig verantwoorde aansluiting op de betrokken gevels, ook door de bouwdiepte van zowel gelijkvloers als bovenverdieping te beperken tot 10 m. De afwijkende dakvorm ten aanzien van de aanpalende dakvorm is aanvaardbaar en richt zich integraal naar de in het RUP opgenomen doelstellingen.

Ten overvloede kan ook nog verwezen worden naar de toelichting bij het algemeen voorschrift m.b.t. 'bouwhoogte' waar o.a. wordt gesteld dat in functie van een goede stedenbouwkundige ordening het in bepaalde omstandigheden kan aangewezen zijn om de toegelaten maximum bouwhoogte te beperken, zoals bijvoorbeeld indien het hoogteverschil met aanpalende gebouwen te groot is. Met

'bouwhoogte' wordt echter enkel de kroonlijsthoogte bedoeld.

Het ontwerp komt aan deze toelichting/suggestie tegemoet door de kroonlijsthoogte van de eengezinswoningen aan de beide zijanten te beperken tot 2 bouwlagen i.p.v. 3 bouwlagen, hetgeen een toekomstige meer hedendaagse harmonische aansluiting mogelijk maakt. Bij de tussenliggende meergezinswoning wordt de kroonlijsthoogte opgetrokken naar 3 bouwlagen. De inrichtingsvoorschriften van het RUP laten een teruggetrokken dakverdieping toe bovenop de 3 bouwlagen van de meergezinswoning, mits dit gebeurt binnen de omschrijving van een hellend dak met maximale hellingsgraad van 50°. De aanvraag voldoet hieraan. De hellingsgraad werd thans genomen vanaf de voorgevellijn, en niet vanaf de verticale lijn van de vooruitspringende terrassen, zoals in de vorige aanvraag, hetgeen tot een te groot dakvolume leidde.

Voor het overige bevat het RUP geen voorschriften inzake bouwdieptes, hoogte van bouwlagen (behalve van de teruggetrokken verdieping), geen hoogte van de vloerpas t.o.v. het peil van de straat, .... Deze aspecten worden dan ook in het licht van de goede ruimtelijke ordening beoordeeld aan de hand van de algemeen hangbare normen.

In het ontwerp wordt de gelijkvloerse pas van de meergezinswoning 17 cm hoger voorzien dan het peil van de voorliggende weg, in de vorige aanvraag was dit nog 70 cm. Hierbij wordt uitgegaan van vloerpassen op een hoogte van 7,50 m TAW (zie plan BA\_Blauwstraat\_G\_N\_4\_gevelwest\_nieuw.pdf). Vanuit de watertoets wordt opgelegd dat het vloerpeil van de woningen minimaal dient aangelegd te worden op 7,79 m TAW (overstromingspeil + 30 cm).

De vloerpas dient dus met 29 cm verhoogd te worden.

De gelijkvloerse bouwlaag is binnenin 2,59 m hoog, de bouwlagen op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping zijn binnenin 2,70 m hoog, dit zijn gangbare én aanvaardbare hoogtes.

In een typische woonstraat als deze wordt doorgaans als norm gehanteerd dat de bouwdiepte van de bovenverdiepingen maximum 12 m mag bedragen, inclusief dakterrassen. De hier gevraagde meergezinswoning heeft een bouwdiepte van 12,7 m op de bovenverdiepingen. Aan de voorgevel worden over de ganse gevelbreedte uitkragende terrassen voorzien van 2 m diep op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping. De eengezinswoningen zijn 10 m diep. Gelet op de breedte en diepte van het perceel en de trapsgewijze opbouw kunnen deze bouwdieptes aanvaard worden.

#### · Mobiliteitsimpact

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

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

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

In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) VCRO.

Er worden 22 fietsparkeerplaatsen voorzien voor de meergezinswoning en 8 voor de eengezinswoningen, hetgeen in overeenstemming is met de parkeerrichtlijnen.

Volgens de richtlijnen zijn er 7 à 18 autoparkeerplaatsen voor bewoners en 2 à 5 voor bezoekers nodig.

De ondergrondse parking bevat 9 parkeerplaatsen, evenveel als er woonentiteiten zijn (de eengezinswoningen inbegrepen). Dit volstaat.

De parkeerrichtlijnen bepalen dat *"voor kleinere projecten in de groene en witte zone waarbij het aantal gevraagde bezoekersparkeren maximum 5 autoparkeerplaatsen bedraagt, het aanvaardbaar is dat voor bezoekersparkeren wordt verwezen naar het openbaar domein."*

#### · Visueel - vormelijke elementen

Er dient op het terrein één hoogstammige boom gerooid te worden, daar deze zich binnen de contouren van de bouwzone bevindt.



Ter compensatie voorziet het ontwerp in de aanplanting van 2 nieuwe hoogstammige bomen, dit is aanvaardbaar.

Zoals hoger vermeld wordt op aanvaardbare wijze aangesloten op de aanpalende woningen door er langs beide zijden een eengezinswoning tegen aan te bouwen van slechts 2 bouwlagen hoog (volgens RUP mag 3 bouwlagen), door de bouwdiepte op zowel het gelijkvloers als de bovenverdieping te beperken tot 10 m en door te kiezen voor een plat dak i.p.v. een hellend dak.

De centraal op te richten meergezinswoning behoudt achteraan ca. 21 m afstand tot de achterste perceelgrens met percelen, bebouwd met woningen gericht naar de Westergemstraat. Dit volstaat om de privacy van de omwonenden te respecteren, temeer omdat er gekozen is om alle dakterrassen en leefruimten in te richten aan de straatzijde en de slaapvertrekken aan de tuinzijde. Enkel bij het penthouse in de dakverdieping loopt de living door van voor- tot achteraan, maar de achtergevel van het penthouse is 2,85 m teruggetrokken t.o.v. de achtergevel op de verdiepingen eronder.

De ruimte achter het penthouse wordt volledig als groendak ingericht volgens het grondplan, doch doorsnede CC' tekent er (nog) een terras. Als voorwaarde wordt opgelegd dat het om een groendak moet gaan.

De omvang van het bouwperceel laat toe om een getrappt volume te realiseren met centraal een verdichtingsproject cfr. de doelstellingen van het RUP.

De aanvraag is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

#### 2.4.5 Conclusie met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen

Gunstig, mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

##### Externe adviezen:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 21 december 2023 met kenmerk 067867- 003/NVDV/2023).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 22 december 2023, met kenmerk AD-23-1424 – (zie AD-22-422) - 3de advies) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 29 november 2023, met kenmerk 5000052904) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 29 november 2023) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 18 december 2023, met kenmerk JMS 537667) moeten strikt nageleefd worden.

##### Waterparagraaf:

Hemelwaterput:

De meergezinswoning moet aangesloten worden op een hemelwaterput met een minimum inhoud van 25.000 liter.

Vloerpeil:

Het vloerpeil van de woningen dient aangelegd te worden op 7,79 m TAW (overstromingspeil + 30 cm).

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 50 l/m<sup>2</sup>.

De bovenste verdieping van de meergezinswoning dient achteraan volledig als groendak ingericht, conform het grondplan van deze verdieping. Een gebruik als dakterras is niet toegestaan.

Ondergrondse bouwlaag:

De ondergrondse constructie dient uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Verhardingen:

De verhardingen moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd, afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25 % van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

##### Toegankelijkheidsverordening:

De meergezinswoning moet voldoen aan de bepalingen van deze gewestelijke verordening.

Bomen:

Ter compensatie van de te rooien boom dienen (zoals voorzien op het inplantingsplan) ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de ruwbouw en op minstens 2 m van de perceelgrenzen 2 hoogstammige loofbomen met minimumstamomtrek HS12/14 te worden aangeplant.

Riolering per woning:

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](http://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 Watervkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op [www.farys.be/wettelijke-bepalingen](http://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 rioleringsystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringsystemen)).

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 je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijngeurhinder](http://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 vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put per woning. Enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de respectievelijke septische putten.

#### Openbaar domein:

##### Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag – zowel nieuwe als bestaande – zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

##### Openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4 % bedragen over de eerste 5 m te rekenen vanaf de rooilijn.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, haag, afsluiting, verschil in materialen etc.).

##### Privaat binnengebied

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

## **2.5 Met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten**

### **2.5.1 Ligging ten opzichte van hindergevoelige gebieden of elementen**

Het project ligt volgens het gewestplan in een woongebied en de nabije omgeving bestaat uit woonwijken met zowel open als halfopen bebouwingen met tuin. Links en rechts naast het project bevindt zich momenteel een open bebouwing waartegen kan aangebouwd worden. De omgeving is dicht bebouwd.

### **2.5.2 Bespreking milieuhygiënische aspecten**

#### Afvalstoffen

Bij de bemaling komen normaal gezien geen afvalstoffen vrij. Er wordt geen waterzuivering voorzien. De afvalstoffen die vrijkomen bij de afbraak van bestaande gebouwen dienen afgevoerd te worden volgens de bepalingen opgenomen in het materialendecreet en Vlarema.

De afvalstoffen die vrijkomen bij de uitbating van de inrichting zullen voornamelijk van huishoudelijke aard zijn. Volgens de plannen van de kelder is daar een afvalberging voorzien. Hinder hiervan lijkt minimaal. Wel dient de aanvrager steeds de nodige maatregelen te treffen om hinder naar omwonenden te voorkomen.

Afvalstoffen zoals PMD, papier en karton, restafval dienen selectief ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of –makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

#### Afvalwater

##### Lozingssituatie

Het project ligt in een centraal gebied. In de Blauwstraat is een gemengde riolering aanwezig.

##### Huishoudelijk afvalwater

Volgens de bestreden beslissing legt stad Gent septische putten op bij alle woningen. Het huishoudelijk afvalwater wordt via 3 septische putten geloosd in de openbare riolering (2\* 2000 + 5000 liter).

Het huishoudelijk afvalwater is afkomstig van particuliere huishoudens, wat niet is ingedeeld. Voor het sanitaire toepassingen, wasmachines en buitenkranen wordt hergebruik van hemelwater ingezet.

#### Bedrijfsafvalwater

Om de bouwwerken in den droge te kunnen uitvoeren zal een bemaling noodzakelijk zijn. De bemaling zelf maakt nog geen deel uit van voorliggende aanvraag. Wel dient ikv arrest RvVb-A-2223-0160 van 27/10/2022 de beoordeling van de mogelijke effecten van de bronbemaling samen te gebeuren samen met de aanvraag voor het bouwproject, indien een MER-screening vereist is. Er werd een bemalingsnota toegevoegd waarin een inschatting van het debiet is opgenomen en de effecten werden besproken.

Volgens de bemalingsnota zal een grondwateronttrekking nodig zijn met een debiet > 30.000 m<sup>3</sup>/jaar een verlaging van het grondwaterpeil van meer dan 4m-mv, ingedeeld in klasse 2 (rubriek 53.2.2°b)2°. Daarnaast wordt ingeschat dat zowel voor arseen en nikkel het indelingscriterium zal overschreden worden, waardoor het bemalingswater dient geloosd te worden als bedrijfsafvalwater met gevaarlijk stoffen, ingedeeld onder rubriek 3.4.2°. Er wordt geen waterzuivering voorzien.

Voor nikkel en arseen dienen lozingsnormen te worden aangevraagd. Voor beide wordt een lozingsnorm voorgesteld van 10\* IC. Dit dient te worden aangevraagd als bijstelling.

Indien een afwijking nodig is voor controle-inrichting, dient dit ook als bijstelling te worden aangevraagd.

Met betrekking tot de lozing wordt voorgesteld om te lozen in de gemengde riolering van de Blauwstraat. Overeenkomstig art. 5.53.6.1.1 van Vlare II dient de lozing in de riolering (gemengd stelsel of DWA) vermeden worden en is niet toegestaan indien een RWA of oppervlaktewater bereikbaar is binnen een afstand van 200 m overheen openbaar domein. Volgens stad Gent kan geloosd worden in de gescheiden riolering van de Botestraat, dat op minder dan 200 m gelegen is van het project. Rekening houdend met bovenstaande, dient bij voorkeur te worden geloosd op de RWA van de Botestraat.

#### 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.

Het projectgebied bevindt zich in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met een middelgrote kans op overstromingen, maar niet in een fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Volgens het dossier wordt rekening gehouden met de principes van overstromingsgevoelig bouwen.

Het grootste deel van de verhardingen infiltreert op eigen terrein.

De hemelwater afkomstig van de daken wordt opgevangen in hemelwaterputten met een totaal volume van 22 m<sup>3</sup> met overloop naar een wadi.

- Dak eengezinswoning: 67 m<sup>2</sup> gaat naar een hemelwaterput van 5 m<sup>3</sup>
- Dak meergezinswoning 121 m<sup>2</sup>+ dak parking 87 m<sup>2</sup> + inrit 16 m<sup>2</sup> (totaal 224 m<sup>2</sup>) gaat naar een hemelwaterput van 12 m<sup>3</sup>
- Dak eengezinswoning 69 m<sup>2</sup> gaat naar een hemelwaterput van 5 m<sup>3</sup>

Daarnaast worden diverse daken als groendaken voorzien, zoals de stad Gent voorlegt. Volgens de stedenbouwkundige beoordeling dient bij de meergezinswoning een hemelwaterput van 25 m<sup>3</sup> te worden voorzien overeenkomstig de GSV. De totale opvang komt dan neer op minimaal 35 m<sup>3</sup>.

Uit eigen berekening blijkt dat voor een dakoppervlakte van 67 m<sup>2</sup> en opvang van 5 m<sup>3</sup>, jaarlijks ca 38 m<sup>3</sup> hemelwater kan worden opgevangen. Voor een dakoppervlakte van 224 m<sup>2</sup> en een

hemelwateropvang van 25 m<sup>3</sup>, kan jaarlijks ca 140 m<sup>3</sup> hemelwater worden opgevangen. Het hemelwater zal gebruikt worden voor laagwaardige toepassingen, zoals toiletten, wasmachines en buitenkranen.

#### *Bodem- en grondwater*

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

De machines dienen steeds goed onderhouden te zijn, zodat geen lekken naar de bodem kunnen ontstaan.

#### *Geluid*

Binnen een straal van 100 m rond de perceelsgrenzen bevinden zich een aanzienlijk aantal woningen, gezien de nabije omgeving dicht bebouwd is.

Mogelijke geluidsbronnen betreffen bouwwerkzaamheden en bijhorende transporten tijdens de aanlegfase en de warmtepompen (buitenunits) en afgeleide geluiden van de bewoning zoals stemgeluiden, machines of voertuigen tijdens de exploitatiefase.

Rekening houdend met art. 4.5.1.1 §2 zijn geen geluidsnormen van toepassing tijdens de eigenlijke bouw-, sloop of wegenwerken.

De warmtepompen betreffen bronnen die continu in werking kunnen zijn (verwarming/koeling). De warmtepompen betreffen een ingedeelde inrichting (klasse 3), waardoor de geluidsnormen volgens hoofdstuk 4.5 van Vlare II van toepassing zijn. Dit geldt eveneens van de bemalingspompen.

De bemaling maakt momenteel geen deel uit van voorliggende aanvraag, maar worden wel mee beoordeeld. De bemaling wordt ingedeeld in klasse 2.

Voor het bepalen van de geluidsnormen voor specifiek geluid in open lucht dient het gebiedstype bepaald te worden volgens het gewestplan/RUP.

De dichtste woningen bevinden zich volgens het gewestplan/RUP in woongebied, maar op minder dan 500 m van een industriegebied of gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (gebiedstype 2°) waarbij volgende richtwaarden van toepassing zijn volgens bijlage 4.5.4: voor de dagperiode 50 dB(A), 's avonds en nacht 45 dB(A).

Voor het bepalen van de norm dient het beslissingsschema volgens bijlage 4.5.6 te worden gevolgd (klasse 2/3, nieuwe inrichting). Hieruit blijkt dat de richtwaarde dient verminderd met 5dB(A) (indien het oorspronkelijk omgevingsgeluid niet gekend is). Dit is eveneens het geval bij een klasse 3 inrichting. Bijgevolg zijn de volgende normen van toepassing nabij de dichtste woningen:

| gebied | Dag (7-19u) | Avond (19-22h) | Nacht (22-7h) |
|--------|-------------|----------------|---------------|
| 2°     | 45          | 40             | 40            |

De warmtepompen/bemalingspompen dienen steeds te voldoen aan de geldende geluidsnormen.

Gezien de warmtepomp 24/24 in werking is, is de norm voor de nacht/avond (laagste norm) bepalend. Er wordt ook opgemerkt dat zich een tramspoor bevindt op ca 30 m van de projectsite.

Er werd een technische fiche toegevoegd van de warmtepompen. Er wordt uitgegaan van een warmtepomp met een vermogen van 6 kW. Er zijn twee technische fiches opgeladen, met verschillende geluidsniveaus. Het is niet helemaal duidelijk welke warmtepomp zal worden gebruikt, daarom wordt de hoogste waarde genomen bij een vermogen van 6 kW.

- Geluidsvermogenniveau binnen: 38 dB(A)
- Geluidsvermogenniveau buiten: 66 dB(A)

De binnenunits worden voorzien in de berging van de woonentiteiten, hiervan wordt geen geluidshinder verwacht. De buitenunits worden voorzien op de daken. Dit betreft een mogelijke geluidsbron.

De afstanden van de warmtepompen tot de daken van de dichtste bewoning kunnen als volgt worden ingeschat:

|                | WP linkse eengezinswoning+ | 7 WP appartement | WP rechter eengezinswoning |
|----------------|----------------------------|------------------|----------------------------|
| Linkse woning  | 3 m                        | 16 m             | Geen bijdrage              |
| Rechtse woning | Geen bijdrage              | 8,5 m            | 3m                         |

De 7 warmtepompen die op het dak van het appartement worden geplaatst, dienen te worden samengeteld om de immissie t.h.v. de dichtste woning te kennen (totaal 74,5 dB(A)). Er wordt geen bijdrage verwacht van de warmtepomp op de rechter woning t.o.v. de linker bestaande woning (en omgekeerd), gezien deze afgeschermd worden door het appartement.

Volgende informatie in het dossier wordt vermeld m.b.t. de warmtepompen:

*"We hebben bewust gekozen voor energiezuinige warmtepompen die tevens voldoen aan de vereiste geluidsnormen. Alle buitenunits van de warmtepompen worden geïnstalleerd op de respectievelijke daken van de wooneenheden. Voor de woningen is bovendien gekozen voor een verhoogde dakrand van 60 cm om te voorkomen dat de warmtepompen visuele en akoestische effecten hebben op de omgeving. Het dak van het appartementencomplex bevindt zich op een hoogte van 12,44 meter boven de nulmeting van de MGW en zal dus eveneens geen visuele en akoestische effecten hebben op de omgeving."*

Zonder rekening te houden met de verhoogde dakranden of andere akoestisch milderende effecten kunnen volgende geluidsimmissies berekend worden t.h.v. de dichtste woningen, niet horende tot het project:

|                | WP linkse<br>eengezinswoning+ | 7 WP appartement | WP rechter<br>eengezinswoning |
|----------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|
| Linkse woning  | 48,5 dB(A)                    | 42,4 dB(A)       | Geen bijdrage                 |
| Rechtse woning | Geen bijdrage                 | 47,9 dB(A)       | 48,5 dB(A)                    |

Hierbij is het duidelijk dat zonder verhoogde dakrand de geluidsnormen voor de avond/nacht niet gehaald worden. Bij het voorkomen van een tonaal karakter dient deze waarde nog met 5 dB verhoogd te worden.

Overeenkomstig de plannen wordt t.h.v. de eengezinswoningen een verhoogde dakrand van ca 60 cm voorzien. T.h.v. het appartement is een kleine dakrand aanwezig. Het appartement is wel aanzienlijk hoger dan de omliggende woningen, maar hierdoor kunnen akoestisch effecten naar de omgeving niet volledig worden uitgesloten. De afmetingen van de buitenunit zijn niet gekend. Mogelijks kan de verhoogde dakrand t.h.v. de eengezinswoning de geluidsemissies van de buitenunit volledig milderen, maar dit kan niet met zekerheid vastgesteld worden. Voor de warmtepompen op het appartement worden geen milderende maatregelen voorzien. Zonder rekening te houden met akoestische afscherming is er een grote overschrijding van de geluidsnorm voor avond/nacht t.h.v. de dichtste woningen.

Er dient nog te worden nagegaan of huidige opstelling van de warmtepompen met de voorziene akoestische maatregelen voldoende is om te voldoen aan de geluidsnormen. Indien hieruit blijkt dat de normen overschreden worden, zijn bijkomende maatregelen nodig.

Daarnaast zullen gedurende de bemaling bemalingspompen in werking zijn. Ook hiervoor gelden dezelfde geluidsnormen. Van de bemalingspompen is geen technische fiche met brongeluid aanwezig, wel is de plaats van opstelling gekend.

Op basis van de formule voor de geometrische verzwakking van geluid, kan wel het maximaal brongeluid berekend worden, waarbij de geluidsnorm voor de nacht (40 dB(A)) niet overschreden wordt t.h.v. de dichtste woningen.

Volgens het plan van de bemaling dat deel uitmaakt van de bemalingsnota is de bemalingspomp op ca 9 m van de dichtste woning ingeplant (Blauwstraat 104). Rekening houdend met deze afstand mag het brongeluid van de bemalingspompen niet hoger zijn dan 67 dB(A). Dit kan worden opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Tijdens het openbaar onderzoek werd een bezwaar ingediend waarbij vragen gesteld werden omtrent de milderende maatregelen voor de warmtepompen. Volgens het bezwaarschrift is er onvoldoende informatie aanwezig om te kunnen garanderen dat de geluidsnormen nageleefd kunnen worden.

Volgens de bestreden beslissing moeten steeds voldoende maatregelen genomen worden en te allen tijde voldaan worden aan de geluidsnormen. Er worden milderende maatregelen genomen om de geluidshinder tot een minimum te beperken. Er wordt hiervoor een aandachtspunt opgenomen.

In het beroepsschrift ingediend door omwonenden is eveneens vrees voor geluidshinder afkomstig van voorliggend project. Hierbij wordt eerder verwezen naar de inplanting van het gebouw/terrassen

en de te dense invulling van het projectgebied. Ook de warmtepompen maken deel uit van dit projectgebied.

Rekening houdend met bovenstaande werd geoordeeld dat de milderende maatregelen die genomen worden om geluidshinder van de warmtepompen te beperken onvoldoende zijn onderbouwd om te kunnen aantonen dat voldaan wordt aan de geluidsnormen.

De exploitant heeft hiertoe aanvullende informatie toegevoegd via een bericht op 24 juni 2024. Deze aanvulling omvat een simulatie van de akoestische belasting afkomstig van de warmtepompen. In deze prognosestudie werden 4 beoordelingspunten vastgelegd, met name twee thv de linkerbuur en twee ter hoogte van de rechterbuur. Deze immissiepunten werden vastgelegd op 4m hoogte. Er wordt gerekend met een maximaal bronvermogen van 67 dB(A). Voor de bepaling van de normen werd rekening gehouden met nieuwe klasse 3 warmtepompen, gelegen in gebiedsklasse 2, zoals ook hierboven beschreven. De norm voor de nacht (bepalend) betreft 40 dB(A). Voor de modellering werd rekening gehouden met het geluid afkomstig van alle installaties samen (9 warmtepompen). Verder werden in het model volgende elementen meegenomen:

- De geometrische uitbreiding – verzwakking i.f.v. afstand
- Atmosferische verzwakking i.f.v. temperatuur (10°C) en de luchtvochtigheid (70%)
- Reflecties (tot 3de orde) bij het inval op een reflecterend oppervlak
- Absorptie bij inval van de golf op een zacht oppervlak (grondabsorptie, absorbatieve schermen,...)
- Meewindcondities bron-ontvanger

Volgende waarden werden gesimuleerd thv de beoordelingspunten:

|                             | BP1  | BP2  | BP3  | BP4  |
|-----------------------------|------|------|------|------|
| Gesimuleerde waarde (dB(A)) | 32,7 | 30,9 | 33,1 | 33,1 |

Hieruit blijkt dat alle installaties samen niet leiden tot een overschrijding van de geluidsnormen voor de nacht.

In de eerdere 'worst case' berekening werd enkel gebruik gemaakt van geometrische verzwakking, zonder rekening te houden met andere milderende effecten. Via het model, kon dit wel in rekening worden gebracht, wat leidt tot lagere immissies thv de beoordelingspunten. Ook in geval een tonaal karakter wordt vastgesteld (+ 5dB(A)), kan nog voldaan worden aan de geluidsnormen. Hiermee werd voldoende onderbouwd dat met de opstelling zoals voorzien op de uitvoeringsplannen, kan voldaan worden aan de geldende geluidsnormen.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de eerdere ongunstige beoordeling van het aspect geluid en de gestelde bezwaren/beroepsargumenten.

#### Bronbemaling

Er werd een bemalingsnota toegevoegd aan het dossier.

Het arrest RvVb-A-2223-0160 van 27/10/2022 stelt dat de beoordeling van de mogelijke effecten van de bronbemaling, die wordt toegepast in de aanlegfase van het betrokken project, deel moet uitmaken van de MER-toets als deze vereist is voor een project. Dit omdat de bemaling een onderdeel uitmaakt van het totale project en in de milieubeoordeling het totale project moet beoordeeld worden. Dit arrest stelt niet dat bemalingen gezamenlijk moeten ingediend worden met de aanvraag voor het bouwproject.

Gezien voorliggend project MER-screeningsplichtig is, met name rubriek 10 b)

stadsontwikkelingsprojecten en een bemaling vereist is, dienen de effecten te worden opgenomen in de MER-screeningsnota.

De effecten van de bemaling werden besproken in de bemalingsnota en worden hierna besproken.

#### Debiet

Voor de aanleg van de kelderverdieping met liftputten worden een bemaling voorzien. Het ingeschatte debiet bedraagt 41 m<sup>3</sup>/u, 978 m<sup>3</sup>/dag en 81.064 m<sup>3</sup>/jaar. De maximale grondwaterverlaging bedraagt 5m-mv (thv liftputten). Er wordt nog nagegaan of de septische putten en hemelwaterputten tijdens de bemaling kunnen geplaatst worden.

#### Bemalingsconcept

Voor de kelderverdieping betreft het gehanteerde bemalingsconcept een vacuümbemaling of gelijkwaardig met ca. 60 filters van 50 mm tot een diepte van ca. 7 m-mv. Er wordt gerekend met een



duur van 120 dagen. Voor de aanleg van de liftput betreft het gehanteerde bemalingsconcept een vacuümbemaling of gelijkwaardig met ca. 10 filters van 50 mm tot een diepte van ca. 9 m-mv. De invloedstraal bedraagt 477 m (tot een verlaging van 0,05 m vanaf de rand vd bemaling).

Op basis van sonderingen en boorverslagen wordt besloten dat de bovenste 20 m-mv voornamelijk bestaat uit zand met lemige tot kleiige zones. Vanaf een diepte van ca. 70 m bestaat de ondergrond uit klei. De bemaling vindt voornamelijk plaats in het quartair (Schelde Group), HCOV 0100. Voor de berekeningen werd rekening gehouden met een grondwaterstand van 1 m-mv.

Effecten op de omgeving

→Zettingen

De theoretische zettingen werden bepaald voor de resultaten uit de drie sonderingen, S1, S2 en S3. Er wordt rekening gehouden met een voorbelasting van factor 4. De theoretische zettingen bedragen respectievelijk 6,33 mm, 6,49 mm, 5,14 mm. Hieruit blijkt dat een grondwaterverlaging tot 5,0 m-mv mogelijk is zonder dat hierbij ontoelaatbare theoretische zettingen ontstaan van meer dan 20 mm. De zettingen worden aanvaardbaar geacht.

→Verontreiniging

Er vallen 8 bodemdossiers binnen de invloedstraal van de bemaling.

Voor het dossier ARAL België (dossier 11816) wordt een reële kans verwacht op beïnvloeding door de bemaling. In het grondwater is een verontreiniging met MTBE vastgesteld. Dit betreft een mobiele parameter.

De snelheid van verplaatsing van MTBE als gevolg van de bemaling werd berekend, deze bedraagt maximaal 6,72 m na 120 dagen. Er wordt aangeraden om een monitoring uit te voeren van de grondwaterstand en het debiet. Gezien de contouren van de verontreiniging zich redelijk dicht tegen de perceelsgrens bevindt, is het aangewezen dit verder op te volgen.

Voor de overige onderzochte bodemdossiers worden geen relevante effecten verwacht als gevolg van de bemaling, gezien ofwel geen verontreinigingen werden vastgesteld in het grondwater, de grote afstand tot de projectsite en/of het immobiel karakter van de vastgestelde verontreiniging.

Er werd in geen van de onderzochte bodemdossiers een overschrijding van het indelingscriterium voor arseen en nikkel vastgesteld. Echter blijkt uit de achtergrondwaardenkaart van OVAM dat ter hoogte van de onderzoekslocatie de achtergrondwaarde van arseen 5 tot 10 µg/l bedraagt en voor nikkel 5 tot 40 µg/l. Omdat het indelingscriterium mogelijk overschreden wordt, worden lozingsnormen voorgesteld van 10\*IC. Bij de uiteindelijk aanvraag van de bemaling dient VMM hierover advies te verlenen.

→PFAS

De projectsite ligt niet in de nabijheid van een PFAS-no regret zone.

→Verdroging

Er liggen geen VEN of SBZ gebieden of vogelrichtlijngebieden binnen de invloedstraal van de bemaling. Wel liggen enkele biologische waardevolle gebieden binnen de invloedstraal.

Het dichtstbijzijnde waardevol gebied (kasteelpark) bevindt zich op ca. 125 m van de bemaling. Op basis van de berekeningen wordt er op 125 m van de rand van de bemaling een verlaging van ca. 1 m verwacht in het geval van een bemaling in het voorjaar. Indien nodig geacht kunnen hier gepaste maatregelen voorzien worden.

Volgens de ecotoopkwetsbaarheidskaart zijn er geen waardevolle gebieden aanwezig die kwetsbaar zijn voor verdroging. Gezien de beperkte termijn, wordt dan ook geen significant negatieve invloed verwacht als gevolg van de bemaling op deze natuurgebieden.

→Lozing

Gezien de aanwezigheid van oppervlaktewater en een RWA binnen de 200 m van de bemaling, dient het bemalingswater minstens hierop te worden geloosd. De lozing op de riolering wordt afgeraden.

Inzake infiltratie wordt gesteld dat de plaats beperkt is vanwege de dicht bebouwde omgeving.

Indien gebruik van bemalingswater wordt toegestaan, dient rekening te worden gehouden met eventuele parameters die overschreden worden. Mogelijks kan hergebruik om die reden niet worden toegestaan.

→Conclusie

Het betreft een bemaling ingedeeld als klasse 2, met de lozing van bemalingswater als bedrijfsafvalwater, eveneens ingedeeld als klasse 2. Een advies van VMM, dienst advisering afvalwater en dienst advisering grondwater is dus vereist. De voorwaarden die worden opgelegd bij de effectieve vergunningsaanvraag door de adviserende instanties dienen strikt te worden nageleefd. Er wordt aangeraden om een peilsturing op te leggen en om de effectieve verspreiding van de parameter MTBE op te volgen. Er wordt aangenomen dat mits het naleven van de voorwaarden, opgelegd door de adviesinstanties, de impact op de omgeving aanvaardbaar zal zijn.

#### *Lucht*

##### →Stof

Er kunnen niet geleide stofemissies ontstaan door de werkzaamheden. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6.12, betreffen de beheersing van stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken. Overeenkomstig art 6.12.2 neemt de uitvoerder van de werken de nodige maatregelen om stofemissies tijdens bouw-, sloop- en infrastructuurwerken zo laag mogelijk te houden. Dit kan gaan om afscherming, verneveling, snelheid van de voertuigen op de werven.

##### →Warmtepompen

Volgens de technisch fiche wordt het koelmiddel R410A (GWP 2088) gebruikt in de warmtepompen. Dit betreft een synthetisch koelmiddel, type HFK. Het gebruik van dergelijke milieuschadelijke koelmiddelen dienen waar mogelijk beperkt te worden. Deze kunnen in de atmosfeer vrijkomen door lekken. Een regelmatig onderhoud is aldus van belang om lekken en bijgevolg milieuschade te voorkomen.

De 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-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

#### *Visueel*

Het project wordt voorzien in een dicht bebouwde omgeving die voornamelijk bestaat uit halfopen en open bebouwingen. De meersgezinswoning is hoger dan de woningen in de nabije omgeving. De inpasbaarheid in de omgeving van voorliggend project wordt beoordeeld in de stedenbouwkundige aspecten. De warmtepompen op de eengezinswoning worden visueel afgeschermd door een opstaande dakrand. Op de meergezinswoning wordt geen verhoogde dakrand voorzien, het is bijgevolg niet duidelijk of deze volledig zijn afgeschermd. Mogelijks zijn deze wel beperkt zichtbaar. M.b.t. de warmtepompen wordt geen significant negatieve visuele impact verwacht.

### 2.5.3 Conclusie met betrekking tot de ingedeelde inrichtingen of activiteiten

Er kan akte genomen worden van de gemelde klasse 3 iioa:

#### o 16.3.2°a)

Diverse warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 54 kW (9 \* 6 kW) onder de gecoördineerde milieuvorwaarden

De vergunning kan worden toegestaan voor een termijn van onbepaalde duur onder de gecoördineerde omgevingsvoorwaarden.

#### Milieuvorwaarden

##### Algemene en sectorale milieuvorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvorwaarden 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 milieuvorwaarden

#### **Opvang van hemelwater**

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van 35 m³. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

### **Opslag van afvalstoffen**

- a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.
- b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.
- c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

### **Stationair draaien van motoren**

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperioden en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d..

### **Geluid**

- a) De warmtepompen en bijhorende milderende maatregelen worden uitgevoerd zoals voorzien op de uitvoeringsplannen en/of worden zodanig geplaatst (of akoestisch geïsoleerd) dat de bewoners/omwonenden hier geen hinder van ondervinden.
- b) Om de bemaling normconform te kunnen uitvoeren mag het maximale brongeluid van warmtepomp 67 dB(A) bedragen bij een afstand tot de dichtste woning van 9 m, zoals voorzien op het uitvoeringsplan. Indien deze afstand wijzigt, dient ook het maximale brongeluid hiermee in overeenstemming gebracht of dient een akoestische omkasting voorzien te worden.

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

De derden stellen onder meer door de timing verrast te zijn, dat daarom gevraagd wordt om uitstel van hoorzitting gevraagd werd, dat immers daardoor het hoorrecht miskend wordt, dat de dakvorm afwijkt, nu deze niet hellend maar plat is, dat dit geen beperkte afwijking is, maar een integrale breuk met het voorschrift, dat het gevraagde niet getuigt van een kwalitatieve aansluiting op de aanpalende eigendommen, dat de mobiliteitsimpact van het gevraagde niet aanvaardbaar is.

De aanvrager stelt onder meer dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen stelde dat er een onvoldoende motivering was in verband met de afwijking met betrekking tot dakvorm, dat dit in het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar voldoende ontmoet is, dat het voorschrift geen dakvorm oplegt, wel moet rekening gehouden worden met de aanpalenden.

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.

Het verslag van de POA werd 8 kalenderdagen d.i. 5 werkdagen voor de hoorzitting gecommuniceerd, wat bezwaarlijk laattijdig kan genoemd worden.

## **2.7 Conclusie**

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023066634 wordt de omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV1, onder voorwaarden.

## **Besluit**

---

### **Artikel 1**

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023066634 ingediend door Huysman Bouw nv en Huysman wordt een omgevingsvergunning verleend, volgens projectinhoud officieel PIV1, onder volgende voorwaarden:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 21 december 2023 met kenmerk 067867- 003/NVDV/2023).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 22 december 2023, met kenmerk AD-23-1424 – (zie AD-22-422) – 3<sup>de</sup> advies) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 29 november 2023, met kenmerk 5000052904) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 29 november 2023) moeten strikt nageleefd worden.

■ De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 18 december 2023, met kenmerk JMS 537667) moeten strikt nageleefd worden.

■ Waterparagraaf:

Hemelwaterput:

De meergezinswoning moet aangesloten worden op een hemelwaterput met een minimum inhoud van 26,1 m<sup>3</sup>.

Vloerpeil:

Het vloerpeil van de woningen dient minimaal aangelegd te worden op 7,79 m TAW (overstromingspeil + 30 cm).

■ Riolering per woning:

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](http://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](http://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 rioleringsystemen : [www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringsystemen](http://www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringsystemen)).

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 je via deze link kan terugvinden: [www.farys.be/richtlijngeurhinder](http://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 vind je op [www.farys.be/keuring-privewaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privewaterafvoer).

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put per woning. Enkel alle toiletten dienen aangesloten te worden op de respectievelijke septische putten.

#### ■ Openbaar domein:

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3 m op het openbaar domein worden toegestaan, dit is de bestaande oprit. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag – zowel nieuwe als bestaande – zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Openbaar domein:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2 % richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De helling van de ondergrondse parking mag niet meer dan 4 % bedragen over de eerste 5 m te rekenen vanaf de rooilijn.

Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, haag, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Privaat binnengebied:

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

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 Huysman Bouw met inrichtingsnummer 20230928-0051, gemelde klasse 3 rubriek:

o 16.3.2°a)

Diverse warmtepompen met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 54 kW (9 \* 6 kW)

onder de gecoördineerde milieuvorwaarden

De vergunning wordt verleend voor een termijn van onbepaalde duur

onder de gecoördineerde omgevingsvergunningsvoorwaarden:

Milieuvorwaarden

Algemene en sectorale milieuvorwaarden van VLAREM II

De algemene en sectorale milieuvorwaarden 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

##### **Opvang van hemelwater**

Het hemelwater afkomstig van het dak van de bedrijfsgebouwen dient opgevangen te worden in een of meerdere regentanks met een gezamenlijke inhoud van 35 m<sup>3</sup>. Het opgevangen hemelwater wordt maximaal aangewend en minstens gebruikt voor de toiletspoeling en/of andere laagwaardige toepassingen (reinigen lokalen, reinigen voertuigen, ...).

##### **Opslag van afvalstoffen**

- a) De constructie van de ruimten waar afvalstoffen tijdelijk zijn opgestapeld is zodanig dat accidenteel uit bepaalde recipiënten ontsnappende vloeistoffen, morsvloeistoffen en uitlogingen op een adequate wijze kunnen verwijderd worden.
- b) Het is verboden afvalstoffen in brand te steken of te verwijderen door lozing.
- c) Het is verboden zich van afvalstoffen te ontdoen anders dan door afvoer naar erkende resp. vergunde ophalers en verwerkers van afvalstoffen.

##### **Stationair draaien van motoren**

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d..

##### **Geluid**

- a) De warmtepompen en bijhorende milderende maatregelen worden uitgevoerd zoals voorzien op de uitvoeringsplannen en/of worden zodanig geplaatst (of akoestisch geïsoleerd) dat de bewoners/omwonenden hier geen hinder van ondervinden.
- b) Om de bemaling normconform te kunnen uitvoeren mag het maximale brongeluid van warmtepomp 67 dB(A) bedragen bij een afstand tot de dichtste woning van 9 m, zoals voorzien op het uitvoeringsplan. Indien deze afstand wijzigt, dient ook het maximale brongeluid hiermee in overeenstemming gebracht of dient een akoestische omkasting voorzien te worden.

### **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.

#### **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 vervaltermijn 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 vervaltermijn 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.dbrc.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 Provinciegriffier,  
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,  
Kurt Moens