
2024_CBS_03129 OMV_2023149253 R - aanvraag omgevingsvergunning voor fase 1: het oprichten van 47 woonunits, een ondergrondse parking en bijhorende omgevingsaanleg, de exploitatie van warmtepompen + de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van een kelder en ondergrondse parking - zonder openbaar onderzoek - Eksaardserijweg, Meerhoutstraat en Sint-Arnoutstraat, 9041 Oostakker - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 maart 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Florence Leroy met als contactadres Eedstraat 47, 9810 Nazareth en MATEXI PROJECTS NV met als contactadres Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem hebben een aanvraag (OMV_2023149253) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 december 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: fase 1: het oprichten van 47 woonunits, een ondergrondse parking en bijhorende omgevingsaanleg, de exploitatie van warmtepompen + de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van een kelder en ondergrondse parking
- Adres: Eksaardserijweg , Meerhoutstraat en Sint-Arnoutstraat , 9041 Oostakker
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nrs. 986A, 993M, 994B, 998D, 1000C en 1037B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 februari 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 maart 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De bouwplaats situeert zich in Oostakker, ten noorden van de R4 en ten westen van de site van Volvo Trucks. Het projectgebied wordt omsloten door de Meerhoutstraat in het zuiden en westen, de Sint-Arnoutstraat in het noorden en de Eksaardserijweg in het oosten. Het bouwblok gevormd door deze straten is aan de randen reeds voor een groot deel bebouwd door eengezinswoningen in gesloten, halfopen en open bebouwingsverband.

Een terrein van 48.284 m² in dit bouwblok is onbebouwd en doet dienst als akker en weiland.

Aan de zuidrand van het terrein bevindt zich een groenzone met hierachter een talud naar de Meerhoutstraat en Eksaardserijweg die verhoogd liggen in functie van de zuidelijk gelegen brug over de R4.

Op 9 maart 2023 werd een omgevingsvergunning verleend voor het verkavelen van dit terrein (OMV_2022081736 of 2022 OO 538/00) in 65 bovengrondse en 2 ondergrondse loten, het rooien van bomen en de aanleg van wegen-en rioleringswerken en groenaanleg. De verkaveling voorziet in 46 loten voor eengezinswoningen, 2 loten voor meergezinswoningen (met in totaal maximum 42 woonentiteiten), 1 lot voor 12 sociale stapelwoningen en 2 loten voor 20 stapelwoningen. Dit brengt het totaal op 120 woonentiteiten.

Deze woningen worden gepland binnen drie woonvelden:

- Veld 1 aan de Sint-Arnoutstraat – 0,35 ha – 17 woningen
 - 17 eengezinswoningen boven ondergrondse parkeergarage
- Veld 2 centraal in het binnengebied – 0,69 ha – 56 woningen
 - 1 meergezinswoning met buurtfunctie (max 27 entiteiten)
 - 12 sociale stapelwoningen
 - 17 eengezinswoningen
- Veld 3 aan de Meerhoutstraat – 0,56 ha – 47 woningen
 - 1 meergezinswoning met buurtfunctie en ondergrondse parkeergarage (max 15 entiteiten)

- 20 stapelwoningen boven ondergrondse parkeergarage
- 12 eengezinswoningen boven ondergrondse parkeergarage

De drie woonvelden worden ontsloten door een netwerk van parallelle en loodrechte ontsluitingsassen die aantakken op de Meerhoutstraat, de Sint-Arnoutstraat en de Eksaarderijweg. De verkaveling voorziet in een overdracht van 3,22 ha naar het openbaar domein. Van deze oppervlakte zal 1,40 ha worden aangewend voor wegenis en aanhorigheden. De overige 1,82 ha wordt ingericht als openbare groenzone en bestaat uit 3 deelzones. Hierbinnen komen spel- en ontmoetingsruimtes, een boomgaard, ecologische graslanden, robuuste natuurstructuren en waterrijke zones.

Voorliggende aanvraag betreft de bouw van de eerste fase van deze verkaveling en omvat de ontwikkeling van veld 3 aan de Meerhoutstraat. De aanvraag omvat de invulling van loten 5A, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 en 65. De stedenbouwkundige handelingen omvatten de bouw van 47 woonunits, een ondergrondse parking voor 73 auto's, bovengrondse fietsenstallingen, een gemeenschappelijke overdekte ruimte en een technisch lokaal voor hoogspanning.

Aan de zijde van de Meerhoutstraat komt een meergezinswoning dat aan de noordzijde bestaat uit 3 bouwlagen en een zadeldak en aan de zuidzijde uit 4 bouwlagen en een zadeldak. Terrassen en buitenruimtes bevinden zich aan e zijde van de collectieve tuin of aan de zijde van de Meerhoutstraat. De meergezinswoning is 35,15 m breed en 14,40 m diep. De kroonlijsthoogte bedraagt 12,00 m aan de zuidkant en 8,94 m aan de noordzijde. De nok van het volume van 4 bouwlagen is 14,62 m hoog en deze van het drielaagse volume 11,56 m ten opzichte van de nulpas.

Aan de noordzijde van het gebouw komt op het gelijkvloers de in- en uitrit naar de ondergrondse parking die aantakt op het nieuw aan te leggen openbaar domein. Op het gelijkvloers komen twee appartementen en een handelsruimte van 101 m² op de zuidelijke hoek van het gebouw. Centraal is een circulatiekern die eveneens toegang biedt naar de achtergelegen tuinzone. De verdiepingen worden telkens opgedeeld in 5 appartementen. De 4^{de} bouwlaag aan de zuidelijke zijde van het gebouw wordt opgedeeld in 3 appartementen. In totaal worden in deze meergezinswoning 15 appartementen voorzien, waarvan 4 1-slaapkamerappartementen en 11 2-slaapkamerappartementen. In de voortuin bij deze meergezinswoning worden wadi's voorzien tussen de toegangspaden.

Palend aan de noordelijke achtergevel van de meergezinswoning komt een gemeenschappelijke fietsenberging van 124 m² voor 51 fietsen en 10 buitenmaatse fietsen. Dit betreft een gelijkvloers volume met een getand zadeldak (3,06 m kroonlijst, 4,30 m nokhoogte). Hier komt eveneens een ruimte voor pakjesdiensten.

Aansluitend hieraan komt op de loten 47, 48 en 49 een reeks stapelwoningen die van elkaar gescheiden worden door stegen waarin de verticale circulatie, de toegangen naar de woningen zelf en de fietsenbergingen zich bevinden.

De stapelwoningen bestaan uit een gelijkvloerse woning met terras/tuin met hierboven een volume van twee bouwlagen met een hellend dak en een dakterras waarbinnen een duplexwoning komt. Deze volumes worden voorzien van een asymmetrisch zadeldak met een kroonlijsthoogte van 8,65 m aan de straatzijde en een nokhoogte van 11,65 m ten opzichte van de nulpas. Het gelijkvloers volume is 12,70 m diep, met aansluitend een tuinkast van ca. 60 cm diep aan weerszijden van het terras. Het hoofdvolume van de stapelwoningen is 9,60 m diep

met aansluitend een dakterras op het plat dak. In deze reeks stapelwoningen worden 10 gelijkvloerse 1-slaapkamerunits ondergebracht en 10 3-slaapkamerunits op de verdiepingen. De private voortuinen bij deze stapelwoningen worden aangelegd als wadi.

Op lot 48, centraal in deze reeks stapelwoningen wordt een collectieve berging van 7 m² gepland en een collectieve overdekte ruimte van 70 m². Deze collectieve ruimte wordt eveneens van een getand zadeldak voorzien cfr. de collectieve fietsenberging.

Lot 50 op de kop van de stapelwoningen wordt voorzien van een circulatiekern en technische ruimte voor de ondergrondse parkeergarage. De parkeergarage situeert zich onder de loten 45A, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, en 53. In deze ondergrondse laag komen 73 parkeerplaatsen waarvan 5 aangepaste parkeerplaatsen. Aan de zuidoostelijke zijde worden in deze laag een energielokaal, technische ruimtes en 32 bergingen ondergebracht. Onder de meergezinswoning worden nog aanvullend 15 bergingen ingericht.

De zuidelijke bebouwing in veld 3 wordt voorbehouden voor 12 eengezinswoningen die elk bestaan uit 2,5 bouwlagen en een asymmetrisch zadeldak (kroonlijsthoogte 7,65 m aan de straatzijde en nokhoogte 10,65 m). Het bouwvolume is 9,30 m diep met aan de zuidzijde op het gelijkvloers een luifelstructuur van 1,50 m diep. Elk woning wordt aan de achterzijde voorzien van een terras en een tuinkast. Deze woningrij wordt twee keer onderbroken door een gemeenschappelijke fietsenberging van telkens 43 m² groot waarin ruimte is voor in totaal 29 gewone en 5 buitenmaatse fietsen. Op de oostelijke kop van deze woningrij komt een klantencabine en distributiecabine. Deze gelijkvloerse volumes krijgen dezelfde afwerking als deze palend aan de meergezinswoning.

De buitengevels bestaan uit lichtkleurig roodbruin genuanceerd metselwerk met accenten in lichte kleur. Op sommige plaatsen worden lintelen in beton uitgevoerd om de leefruimtes die er achter liggen uit te lichten. De fietsenbergingen worden van claustra voorzien. Alle daken worden bedekt met eenzelfde type dakpan (bruingrijs). Op sommige plaatsen worden dakvlakramen en zonnepanelen geplaatst. Alle hekwerken en borstweringen zijn in gelakt metaal.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de tijdelijke exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van een kelder en parking (inrichtingsnummer: 20231207-0056) en de exploitatie van 3 warmtepompen (inrichtingsnummer: 20231220-0038).

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Inrichtingsnummer 20231207-0056: Tijdelijke bemaling

53.2.2°a) | bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m³ per jaar) | tijdelijke bemaling met een netto waterbezwaar van maximaal 30.000 m³/jaar | klasse 3 | Nieuw | 30000 m³/jaar

Inrichtingsnummer 20231220-0038: Exploitatie Site Meerhoutstraat

16.3.2°a) | koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) | Warmtepompen voor centrale warmteproductie met een elektrisch totaalvermogen van 150 kVA | klasse 3 | Nieuw | 150 kW

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 09/03/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 46 loten voor eengezinswoningen, 2 loten voor meergezinswoningen, 1 lot voor 12 sociale woningen, 2 loten voor 20 stapelwoningen, het rooien van bomen en de aanleg van wegen-en rioleringswerken en groenaanleg. (2022 OO 538/00)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 07/05/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een woning met 3 bijgebouwen. (1990/50202)

* Op 02/05/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 10 wilgen. (1996/50041)

Verkavelingsvergunningen

* Op 09/02/1989 werd een weigering afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1987 OO 310/00/W)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 februari 2024 onder ref. 072241-001/PV/2024:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- Er dient benadrukt te worden dat alle lokalen die uitgeven op de parking afgesloten dienen te worden door deuren EI160.*
- De luchtaanvoer van de RWA dient via de helling, tevens de aanvalsweg voor de brandweer, te gebeuren.*
- Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.*

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 6 maart 2024 onder ref. AD-24-182:

Drinkwater

De realisatie van de verkaveling 'Meerhoutstraat' wordt opgedeeld in twee fasen;

** Fase 1 omvat VELD 3 (zijde Meerhoutstraat)*

** Fase 2 omvat VELD 1 & 2*

Deze aanvraag heeft betrekking op de realisatie van de eerste fase van de verkaveling 'Meerhoutstraat' te Oostakker.

De aanvraag omvat het bouwen van 47 woonunits met een ondergrondse parking en de bijhorende omgevingsaanleg, de warmtepompen (milieu) en de bemaling (milieu).

** 47 woningen*

** Ondergrondse parking voor 73 auto's*

** Bovengrondse fietsenstallingen (lot 62 en 55 in combinatie met delen van loten 46, 47 en 49)*

- * Gemeenschappelijke overdekte ruimte (lot 48)
- * Technisch lokaal voor hoogspanning en distributie (lot 51)
- * Bovengronds volume met verticale circulatie (lot 50)
- * Collectieve private binnentuin (lot 45A)
- * Ondergronds BEO-veld (*)

(*) De volledige wijk wordt aangesloten op een wijkwarmtenet gekoppeld aan een BEO-veld. Deze aanvraag omvat zowel de boringen in VELD 3 als de boringen in VELD 2, met een ondergrondse verbinding richting het energielokaal.

Om de 47 woonunits (blok 3A, 3B en 3C) op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Meerhoutstraat tot in de volledige verkaveling.

Hiervoor dient een minimumstrook van 1m in niet-monoliete verharding te worden voorzien.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan FARYS/TMVW, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte (prijzen 6 maand geldig) zal de verkavelaar het voorschot (of forfaitair bedrag) storten. Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.

*De offerte wordt opgemaakt uitgaande dat binnen de projectzone van de ingediende verkaveling/ontwikkeling geen vervuiling aanwezig is in de ondergrond. Indien deze zone van de verkaveling gekend staat als een risicoground bij OVAM, vragen wij u ons alle informatie te willen bezorgen zodat wij u afhankelijk van de graad van vervuiling een aangepaste offerte kunnen bezorgen die rekening houdt met geschikte materialen en met de extra voorzorgsmaatregelen die moeten worden genomen voor de aanleg en exploitatie van de drinkwaterleiding. In het bijzonder is het voorafgaandelijk ter beschikking stellen van de preventierichtlijnen voor aanleg en exploitatie een bindende voorwaarde om de aanleg van drinkwater-leidingnet aan te vatten.

Blok 3C kan indien nodig rechtstreeks aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet van de Meerhoutstraat.

We verwijzen u hiervoor ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

We hebben verder geen opmerkingen en/of bezwaren voor fase 1; het bouwen van 47 woonunits met een ondergrondse parking en de bijhorende omgevingsaanleg, de warmtepompen en de bemaling.

Ons advies is gunstig.

Riolering

ADVIESVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

DOSSIERNUMMER: AD 24-182

ADRES ONTWIKKELING: MEERHOUTSTRAAT - VELD 3

HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER

(VERHARDE OPPERVLAKTE > 1000m²)

De aanvraag betreft de realisatie van de eerste fase van de verkaveling Meerhoutstraat zijnde de loten 45A, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65. De aanvraag omvat het bouwen van 47 woonunits met een ondergrondse parking en bijhorende omgevingsaanleg

De 47 woonunits worden als volgt verdeelt: blok 3A, blok 3B en blok 3C. Zowel blok 3C als blok 3A worden volledig boven de ondergrondse parking voorzien. Bij blok 3B worden de meeste woningen op volle grond voorzien en enkele boven de ondergrondse parking

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in centraal of collectief geoptimaliseerd gebied.

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen tijdens de uitvoering van de infrastructuurwerken van de verkaveling: voor elke lot wordt de aansluiting voorzien binnen de ontwikkeling.

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- *het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen*
- *de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- *indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN

Blok 3B – Hier worden grondgebonden woningen voorzien

Voor elk perceel is de oppervlakte kleiner dan 120 m³ met uitzondering van lot 65 en lot 52. Voor deze 2 loten zal ook een private infiltratievoorziening moeten voorzien worden.

Voor elk lot is een rechtstreekse overloop naar de openbare riolering voorzien.

Elk perceel is voorzien van een septische put. Het aantal IE's per put ontbreekt nog in het dossier.

Blok 3A – deze blok betreft meergezinswoningen boven de ondergrondse garage. Deze omvat de lot 47, lot 48, lot 49 en lot 50.

Private DWA-stelsel: volgens de verkavelingsvergunning was 1 aansluiting voorzien voor blok 3A en Blok 3C. Volgens aangepast technisch dossier wordt voor Blok 3A 2 bijkomende aansluitingen voorzien enerzijds één ter hoogte van lot 55 en anderzijds ter hoogte van lot 62. Dit kan aanvaard worden.

De dimensionering van de septische put ontbreekt nog in het dossier.

Private RWA-stelsel: GSVH2023 is toegevoegd aan het dossier. De nodige infiltratievoorziening is correct berekend. Een controle van wat voorzien wordt is minder evident wegens het ontbreken van een dwarsdoorsnede met afmetingen. De dwarsdoorsnede is wel toegevoegd in doorsnede van gebouw, maar afmetingen ontbreken. Dit wordt best toegevoegd aan het dossier. Is voor de zijkant langs de ondergrondse parking meegeteld als infiltratieoppervlakte? De lengte van de wadi op de grondplannen wordt ook best toegevoegd.

Blok 3C – deze blok betreft appartementen boven de ondergrondse garage. Deze omvat de lot 46.

Private DWA-stelsel: volgens de verkavelingsvergunning was 1 aansluiting voorzien voor blok 3A en Blok 3C. Volgens aangepast technisch dossier wordt voor Blok C afzonderlijk voorzien volgens de reeds voorziene aansluiting.

De dimensionering van de septische put ontbreekt nog in het dossier.

Private RWA-stelsel: GSVH2023 is toegevoegd aan het dossier. De nodige infiltratievoorziening is correct berekend. Een controle van wat voorzien wordt is minder evident wegens het ontbreken van een dwarsdoorsnede met afmetingen. De dwarsdoorsnede is wel toegevoegd in doorsnede van gebouw, maar afmetingen ontbreken. Dit wordt best toegevoegd aan het dossier. Is voor de zijkant langs de ondergrondse parking meegeteld als infiltratieoppervlakte? De lengte van de wadi op de grondplannen wordt ook best toegevoegd.

Dit is een bijkomende infiltratievoorziening die niet bij de vergunningsaanvraag voorzien was. De oppervlakte van dit gebouw was voorzien op de wadi voor blok 3A.

De overloop van deze nieuwe wadi wordt voorzien op de grote wadi. Volgens infrastructuurplan is deze echter voorzien op de bestaande riolering in de Meerhoutstraat. Dit moet verder afgestemd worden waar deze nu moet worden voorzien. In principe moet deze binnen de ontwikkeling aansluiten, eventueel op de wadi voor blok 3A, zoals oorspronkelijk voorzien.

De private aansluiten op de openbare riolering zijn bindend volgens infrastructuurplan. De aansluiting van de bouwaanvragen dienen hieraan te voldoen.

BESLUIT

GUNSTIG ADVIES mits voldaan wordt aan bovenstaand vermelde opmerkingen/voorwaarden.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 13 februari 2024 onder ref. 5000059185:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Op heden zijn er geen toereikende laagspanningsnetten in en rond het project. Ook zijn er geen bestaande of toereikende distributiecabine 's in de nabijheid.

Het voorzien van nieuwe distributiecabines in dit project is dus noodzakelijk. Momenteel zijn deze ook opgenomen in het project volgens de reeds gemaakte afspraken in de verschillende onderhandelingen. Zie de aanduidingen op het plan nutsleidingen BA_INFRA_P_N_2_nutsleidingen.pdf.

De aanleg van nutsleidingen laagspanning en middenspanning is vereist om zowel de individuele eengezinswoningen/appartementen, als de klantcabines binnen dit project aansluitbaar te maken.

Langsheen de nieuwe weg binnen de verkaveling en de bestaande openbare weg:

- is de inplanting van nieuwe openbare verlichting vereist.*
- is er een nutsleidingenzone voor de aanleg van nutsleidingen (onder een strook kleinschalige bestrating op voldoende afstand van plant -en boomvakken). Deze nutsleidingenstrook is voorzien op het plan van de verkaveling en dit volgens de gemaakte afspraken tijdens de verschillende onderhandelingen / besprekingen. Ook deze zijn aangeduid op het plan nutsleidingen.*

Bij een definitieve beslissing dient de verkavelaar tijdig contact met Fluvius op te nemen met betrekking tot de opmaak van een financieel voorstel en de definitieve voorwaarden. In deze definitieve voorwaarden opgenomen: de aanleg van nieuwe nutsleidingen alsook de nieuw te plaatsen openbare verlichting. De offerte voor de openbare verlichting dient na studie nog in samenspraak met Stad Gent definitief goedgekeurd te worden alvorens aan te bieden in de voorwaarden.

Indien er voor bouw-, funderings- riolerings-en wegeniswerken bestaande leidingen van Fluvius dienen verplaatst te worden dient dit eveneens tijdig aan Fluvius aangevraagd te worden.

Onze liggingsplannen kunnen opgevraagd worden via www.klip.be.

Op vraag van de verkavelaar wordt een afzonderlijke offerte aangeboden voor de verplaatsingswerken.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatings, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000059185.

Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken.

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 8 maart 2024 onder ref.

JMS 555176:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 5 februari 2024:

Netuitbreiding nodig:

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015/33.20.90 - cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

Geen tijdig advies van **Polder Moervaart en Zuidlede**. De adviesvraag is verstuurd op 7 februari 2024. Op 15 maart 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

Het project ligt in het **gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'** (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), in Deelproject Wolfput (1A) en is bestemd als Stedelijk woongebied (artikel 1). Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

De verenigbaarheid met de omgeving wordt afgetoetst in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (zie verder). De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (OMV_2022081736 intern nummer: 2022 OO 538/00). De aanvraag heeft betrekking op Lot 45A, Lot 45B Lot 46, Lot 47, Lot 48, Lot 49, Lot 50, Lot 51, Lot 52, Lot 53, Lot 54, Lot 55, Lot 56, Lot 57, Lot 58, Lot 59, Lot 60, Lot 61, Lot 62, Lot 63, Lot 64 en Lot 65. De zonering volgens deze verkaveling is zone voor bebouwing, achtertuintrook, voortuintrook en ondergrondse constructie.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het project is gekoppeld aan de aanleg van een nieuw aan te leggen openbare weg, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. De omgevingsvergunning voor de aanleg van de wegenis werd verleend op 9 maart 2023 samen met de verkavelingsvergunning met als kenmerk OMV_2022081736 of intern nummer 2022 OO 538/00. Deze openbare weg is op heden nog niet aangelegd.

Overeenkomstig artikel 4.3.5 §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan in het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Dit belet niet dat de vergunningverlenende overheid moet voorkomen dat onleefbare toestanden mogelijk gemaakt worden ten gevolge van omgevingsvergunningen die op basis van artikel 4.3.5.§3 Codex verleend worden.

Daarom kan het vergunningverlenende bestuursorgaan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen. We opteren ervoor om de waarborgregeling die is opgenomen in Last 4 van de verkavelingsvergunning OMV_2022081736, hier over te nemen zodat de te stellen waarborg ook volstaat om een verkoopbaarheidsattest te bekomen.

Voor de aanleg van deze verkaveling dient een technisch dossier overgemaakt te worden aan de Dienst Wegen-, Bruggen en Waterlopen. Pas na de uitvoering (en voorlopige oplevering) van de wegen- en rioleringswerken palend aan de te bebouwen loten kunnen de betreffende woningen in gebruik genomen worden.

4.5. Archeologienota

Aan het dossier werd een archeologienota toegevoegd met referentienummer 23149 die werd bekrachtigd op 27 juli 2022. Er werd een bureauonderzoek (projectcode 2021D202), een landschappelijk booronderzoek (projectcode 2021E328) en een proefsleuvenonderzoek (projectcode 2021K47) uitgevoerd, dat aangeeft dat er geen bijkomend archeologisch onderzoek meer nodig geacht wordt in het kader van de geplande vergunningsaanvraag. Naar aanleiding van het uitgevoerde archeologische vooronderzoek zijn geen verdere maatregelen vereist. Daarom wordt geen programma van maatregelen opgemaakt.

4.6. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

Deze aanvraag geeft uitvoering aan de last bescheiden wonen opgenomen in de verkaveling met dossiernummer OMG_2022081736.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van de Gentse Kanalen (beheer: Polder Moervaart en Zuidlede). Het project 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Algemeen geplande toestand

- verharding (206,12 m²) met natuurlijke infiltratie
- verharding (978,78 m²) aangesloten op centrale infiltratiekommen
- verharding (784,55 m²) aangesloten op wadi's
- deel boven ondergrondse kelder aanzien als groendak (356,6 m²)
- 10 eengezinswoningen (55,8 m² tot 58,9 m²): hemelwaterput 7 500 l
- 2 eengezinswoningen (van elk 72,8 m²): hemelwaterput 7 500 l met 2 500 l infiltratie
- stapelwoningen en fietsberging (765 m² -20 eenheden): hemelwaterput van 30 000 l
- appartement en fietsberging (609 m² 16 eenheden): hemelwaterput van 30 000 l
- infiltratievoorzieningen:
 - * westelijke grote wadi (17 142 l en 19,261 m²)
 - * westelijke kleine wadi (4 842 l en 4,813 m²)
 - * noordelijke wadi (41 909 l en 62,98 m²)
 - * centrale zone infiltratiekommen (32 216 l en 239 m²)
- vraag tot afwijking om kleinere put te plaatsen 30 000 l ipv 76 500 l voor de stapelwoningen en 30 000 l ipv 60 900 l voor de appartementen

Gescheiden stelsel

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

Verharding

Een deel van de verharding (voor de eengezinswoningen + fietsbergingen + HS-cabine = 206,12 m²) kan, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte is minimaal 25% (87,9 m²) van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte. De oppervlakte waaronder

zich ondergrondse constructies bevinden werden niet in rekening gebracht bij de onverharde zone.

Er kan voldaan worden aan de voorwaarden.

Hemelwaterput

De hemelwaterputten van de eengezinswoningen (7500 l) zijn conform de GSV.

Voor de stapelwoningen en appartement wordt er een hemelwaterput van elk 30 000 l voorzien.

Conform de GSV dient er een hemelwaterput van resp. 76 500 l voor de stapelwoningen en resp. 60 900 l voor de appartementen voorzien worden.

Er wordt gevraagd om een kleinere hemelwaterput te voorzien.

In de bijgevoegde nota wordt er nog van een hergebruik voor toilet van 30 l per gebruiker gerekend. Rekening houdend met de nieuwe GSV en technisch achtergrond document dient er wel gerekend worden met 37 l hergebruik per gebruiker voor toilet, wasmachines en binnenkraan.

De verkleining kan goedgekeurd worden.

Er dienen aanvoerleidingen aangelegd naar elk toilet en naar de plaats waar de wasmachine wordt voorzien, van elke wooneenheid en het kantoor, en naar de tuin, indien aanwezig. Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is.

Infiltratievoorziening

Eengezinswoningen

De hemelwaterputten van 10 eengezinswoningen wordt rechtstreeks aangesloten op de riolering.

Voor 2 eengezinswoningen wordt er een hemelwaterput met een ondergrondse infiltratie-unit voorzien. Een ondergrondse infiltratie-unit is niet conform de GSV, er dient een bijkomende bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd voor de loten 52 en 65 die beiden groter zijn dan 120 m².

Centrale infiltratiekommen

Een deel van de verharde oppervlaktes (978,78 m²) gelegen boven de ondergrondse kelder, terrassen van de woningen/stapelwoningen, padjes watert af naar de centrale zone met infiltratiekommen van 32 216 l en 239 m².

Volgens de GSV dient deze zone een volume te hebben van 32 299,7 l en een oppervlakte van 78,3 m².

In de bijgevoegde nota wordt gesproken dat het volume van deze zone 40 270 l is, maar dit is niet terug te vinden op de plannen. Het volume dient bijgevolg minimum 32 299,7 l te bedragen. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Wadi – infiltratiegracht noord

Een deel van de verharde oppervlaktes (613,05 m²)= bergingen, terrassen, padjes, afdekking kelder en het overloop van de hemelwaterput van de stapelwoningen (164,7 m²= 764,7-20*30), watert af naar de infiltratiegracht noord van 41 909,76 l en 62,98 m². Deze oppervlaktes zijn in overeenstemming met de GSV die een volume van 25665,75 l en een oppervlakte van 62,22 m² oplegt.

Wadi – infiltratiegracht west

Een deel van de verharde oppervlaktes (171,5 m²)= bergingen, terrassen, padjes, afdekking kelder en het overloop van de hemelwaterput van de appartementen (129,25 m²=609,25-16*30), watert af naar de infiltratiegracht west (klein en grote) van 21 985 l en 24 m².

Volgens de GSV dient een infiltratievoorziening met een volume van 9 924,8 l en een oppervlakte van 24 m² voorzien worden.
Dit voldoet aan de GSV.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

5.3. Conclusie

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

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

7. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

8. OMGEVINGSTOETS

Team Stadsbouwmeester

Advies van Team Stadsbouwmeester:

'Voorliggende aanvraag OMV_2023149253, betreft fase 1: het oprichten van 47 woonunits, een ondergrondse parking en bijhorende omgevingsaanleg, de exploitatie van warmtepompen + de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van een kelder en ondergrondse parking

mevrouw Florence Leroy en MATEXI PROJECTS nv, gelegen te Eksaardserijweg , Eksaardserijweg-Meerhoutstraat , Meerhoutstraat en Sint-Arnoutstraat , 9041 Oostakker.

De aanvraag is het gevolg van een lang traject, waarbij eerder een verkavelingsvergunning OMV_2022081736 werd komen. In het kader van de aanloop tot de verkaveling gebeuren vier gesprekken met de Kwaliteitskamer (11/03/2021 – 30/09/2021 – 24/03/2022 – 16/06/2022). Na het bekomen van de verkavelingsvergunning werd Team Stadsbouwmeester opnieuw betrokken in gesprekken voor de uitwerking van de architectuur. Deze werd met de Kwaliteitskamer besproken op 05/10/2023. Nadien was er verdere afstemming met betrekking tot updates via email tot een gunstig advies werd bekomen:

We zien dat er een reflectie is op de bemerkingen van de Kwaliteitskamer, en dat daarop gereageerd wordt in het ontwerp. De aangehaalde referenties werden bestudeerd en de suggesties werden opgenomen. We zien bijstellingen voor de entreeruimtes van de schakelwoningen en ook voor de terrassen werd de kwaliteit verder geoptimaliseerd via inkorting maar ook door opname van het balustradeontwerp.

We willen jullie hierbij uitdrukkelijk bedanken voor het geleverde werk, en het willen doorlopen van het proces samen met de Kwaliteitskamer. Van ons team mogen jullie bijgevolg een gunstig advies verwachten.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Het advies van de Kwaliteitskamer is bijgevoegd als bijlage.'

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Het voorstel stemt overeen met deze voorschriften en getuigt dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

De geplande woningen zijn voldoende ruim en worden met aandacht voor de woonkwaliteit ingericht. In veld 3 wordt met 20 gestapelde woningen, 15 appartementen en 12 eengezinswoningen een goede mix voorzien in woontypologie en woninggrootte. Het aandeel 1-slaapkamerappartementen in deze eerste fase van de ontwikkeling ligt met 40% hoger dan een goede mix vooropstelt. Dit hoger aandeel kan echter worden gemotiveerd in de totaliteit van de verkaveling waar het aandeel 1-slaapkamerappartementen wordt teruggebracht naar 35% van het totale aantal appartementen en stapelwoningen. Daarnaast voorziet het project in 46 eengezinswoningen, wat 38% van het totale aantal wooneenheden in het project betreft. Een beperkte afwijking in het aandeel 1-slaapkamerappartementen kan bijgevolg worden verantwoord.

De leefruimtes worden allen gekoppeld aan een voldoende ruim terras. De grondgebonden eenheden sluiten bovendien direct aan op de achtergelegen collectieve tuinzone. De slaapkamers zijn eveneens groot genoeg en worden van voldoende daglicht voorzien. De voorziene woonkwaliteit kan gunstig worden geëvalueerd.

De omgevingsaanleg is kwalitatief ontworpen. De verharding wordt voldoende beperkt zodat een degelijke oppervlakte als groenzone kan worden aangelegd. De contour van de

ondergrondse parking is maximaal onder de bebouwing geschoven, zodat slechts een gedeelte van de collectieve binnenruimte niet op volle grond wordt ingericht. De ruimte boven de ondergrondse parking wordt eveneens voorzien van groenaanleg onder de vorm van plantbakken en sporadische groendaken.

Voor de realisatie van de kelder wordt ook een bemalingsaanvraag toegevoegd. Er zal gewerkt worden met een ruime oppervlakte-infiltratiezone (binnen de verkavelingsgrens en dus nabij de ontgravingen) waar het bemalingswater opnieuw de bodem kan indringen. De impact op het aanwezige groen / bomen wordt hierdoor geminimaliseerd.

De gekozen vormgeving en afwerking is sober en hedendaags. De gekozen materialen zijn duurzaam en stedenbouwkundig aanvaardbaar. Voor de architecturale uitwerking wordt verwezen naar het advies van Team Stadsbouwmeester. De woningen integreren zich op voldoende wijze in de onmiddellijke omgeving en kunnen vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

Voor de aftoetsing van de voorgestelde parkeeroplossingen worden de stedelijke parkeerrichtlijnen in rekening gebracht. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

1. Type functie: wonen
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 2 appartementen met 3 slaapkamers en 180 m2 detailhandel

Rekening houdend met bovenstaande criteria zijn 149 fietsparkeerplaatsen vereist voor de bewoners en 5 voor de bezoekers. Daarnaast zijn ook 47 autoparkeerplaatsen voor de bewoners vereist.

Het fietsparkeerluik is zeer kwalitatief uitgewerkt. In de eerste plaats omdat er voldoende fietsparkeerplaatsen worden voorzien. Daarnaast is het ook een grote meerwaarde dat alle fietsparkeerplaatsen zich uitsluitend op maaiveldniveau bevinden en ze zijn verspreid over het volledige gebied van fase 1. Dit betekent dat alle bewoners vlot toegang hebben tot een fietsenberging. Verder zijn ook alle fietsenbergingen voor bewoners overdekt en afsluitbaar. Ook alle afmetingen van de fietsparkeerplaatsen zijn in overeenstemming met de stedelijke fietsparkeerrichtlijnen.

Ook wat betreft het autoparkeren zijn er geen opmerkingen. De bouwheer voorziet in overeenstemming met de gemaakte afspraken een ondergrondse garage met 73 parkeerplaatsen. 47 daarvan zijn bestemd voor de woningen van fase 1. De overige 26 zijn bestemd voor een deel van de woningen in de volgende fase. De parkeerplaatsen voor bezoekers maken geen deel uit van voorliggende aanvraag.

Mits de bijzondere voorwaarden strikt worden nageleefd kan voorliggende aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Bodem en grondwater

De bronbemaling moet voldoen aan onderafdeling 5.53.6.1 van Vlarem II en uitgevoerd worden volgens de richtlijnen bemalingen ter bescherming van het milieu (VMM, 2019).

Geplande toestand

Voor de aanleg van een ondergrondse parking zal er bemaald worden op een diepte van 8 m, het grondwater zal max. 5,63 m verlaagd worden. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 93 m³/uur. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in door infiltratie op percelen 993 M en 986A (ca. 13 000 m²) ten noorden van de projectzone. Er wordt gerekend met een gemiddelde infiltratiecapaciteit van ca. 40 mm/h en nuttige oppervlakte van 1/4 van het terrein, waardoor tot ca. 130 m³/h of 3.120 m³/dag geïnfiltreerd kan worden via infiltratiegrachten.

Als terugvalscenario wordt retourbemaling via retourbronnen (en uiteindelijk overloop in een nabije gracht als 2e backup) toegepast.

Door de infiltratie of retourbemaling wordt het waterbezwaar niet meer dan 30.000 m³/jaar.

De exploitant dient de hoeveelheid geloosd grondwater (die niet geretourneerd of geïnfiltreerd wordt) kunnen meten. Dit wil zeggen, de voorziene infiltratiegrachten en/of retourbronnen mogen niet zomaar aangesloten worden op bestaande grachten (of rioleringen) in de omgeving. De hoeveelheid water die gepompt of overloopt naar de lozingsgracht dient te kunnen gemeten worden met debietmeters.

De debietmeters dienen wekelijks opgevolgd en indien het debiet van 30 000 m³ (door verdere simulatie) dreigt te worden overschreden dient er een klasse 2 vergunning aangevraagd.

Er dient een foto en plan van de voorziene infiltratiegrachten te worden doorgestuurd voor het starten van de bemaling aan de Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.

Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Beperken en retourneren

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

- het merk en serienummer

- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt in de bijzondere voorwaarden een peilsturing van de bemaling opgenomen. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwphase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Hergebruik

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website:

<https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>.

De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken. De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Wateroverlast

De infiltratiegrachten, retourbemaling of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Bodem/grondwaterverontreiniging

De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. Er wordt geconcludeerd dat de bemaling geen onaanvaardbare verspreiding van (rest)verontreiniging in de omgeving tot gevolg heeft.

Zettingen

Theoretische zetting berekenen geven aan dat er geen absolute zettingen (> 20 mm) verwacht worden ter hoogte van de dichtstbijzijnde te behouden constructies in de omgeving (o.a. openbare weg).

Uit het sondeerverslag blijkt de mogelijke aanwezigheid van veen rond 2 m-mv (zie S2) en tussen 12 en 17 m-mv. Er wordt aangeraden om de aanwezigheid van veen te verifiëren aan de hand van een boring en om tijdens de bemaling de zettingen op te volgen.

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen en openbare weg binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Geluid

De pompen zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Fauna en flora

Er zal gewerkt worden met een ruime oppervlakte-infiltratiezone (binnen de verkavelingsgrens en dus nabij de ontgravingen) waar het bemalingswater opnieuw de bodem kan indringen. De impact op het aanwezige groen / bomen wordt hierdoor geminimaliseerd.

WARMTEPOMP Inrichtingsnummer 20231220-0038

Er worden geothermische warmtepompen voorzien. Het beo(boorgat energie opslag)-veld wordt aangelegd met een 120-tal boring van 150 m diepte. Het afgesloten koelmiddel dat gebruikt wordt in de buizen is glycol-water. Het dieptecriterium voor rubriek 55 bedraagt op de locatie 150 m, het beo-veld is bijgevolg niet ingedeeld.

Als opmerking wordt meegegeven:

De boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van Vlare II. De exploitant wordt er specifiek op gewezen dat de boringen dienen uitgevoerd te worden door een erkend boorfirma in discipline 4-vertikale boringen, en de boorgaten goed afgedicht dienen te worden om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen.

Lucht

Er wordt 3 warmtepompen van elk 50 kW aangevraagd voor het beo-veld.

Het gebruikte koelmiddel in de warmtepompen is R410A (elk 42,3 kg type HKF = 88,32 ton CO₂-eq).

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II.

De warmtepomp bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent [≥ 50 ton] waardoor ze conform Vlare II zesmaandelijks moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlare II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Geluid

De warmtepompen worden binnen in een lokaal voorzien, er is geen buitenunit. Er wordt geen geluidshinder verwacht.

CONCLUSIE

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

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

-voor 20231207-0056- bronbemaling:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m³ per jaar) tijdelijke bemaling met een netto waterbezwaar van maximaal 30.000 m³/jaar. klasse 3 Nieuw	30 000 m³/jaar

-voor 20231220-0038-warmtepompen:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepompen voor centrale warmteproductie met een elektrisch totaalvermogen van 150 kVA. klasse 3 Nieuw	150 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023149253 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- Dossier OMV_2023149253 - ADVIES_SBM.docx (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor fase 1: het oprichten van 47 woonunits, een ondergrondse parking en bijhorende omgevingsaanleg, de exploitatie van warmtepompen + de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van een kelder en ondergrondse parking aan mevrouw Florence Leroy en MATEXI PROJECTS nv (O.N.:0821445389) gelegen te Eksaardserijweg, Meerhoutstraat en Sint-Arnoutstraat , 9041 Oostakker.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Tijdelijke bemaling en Exploitatie Site Meerhoutstraat met inrichtingsnummer 20231207-0056 en 20231220-0038 beslist het college als volgt:

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

-voor 20231207-0056- bronbemaling:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.2°a)	bronbemaling, met inbegrip van terugpompingen niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag, die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, in een ander gebied dan de gebieden vermeld in punt 1° (netto opgepompt debiet van maximum 30 000 m³ per jaar) tijdelijke bemaling met een netto waterbezwaar van maximaal 30.000 m³/jaar. klasse 3 Nieuw	30 000 m³/jaar

-voor 20231220-0038-warmtepompen:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Warmtepompen voor centrale warmteproductie met een elektrisch totaalvermogen van 150 kVA. klasse 3 Nieuw	150 kW

Artikel 2:

TERMIJN

De gevraagde vergunning voor de werken en de warmtepompen (inrichtingsnummer: 20231220-0038) kan verleend worden voor onbepaalde duur.

De gevraagde vergunning voor de bemaling (inrichting 20231207-0056) wordt verleend voor een termijn van maximaal 2 jaar. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze datum dient gemeld te worden conform de bijzondere voorwaarde.

Dit doet geen afbreuk aan de geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Externe adviezen

De brandweervoorschriften opgenomen in het advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 februari 2024 onder ref. 072241-001/PV/2024 moeten strikt worden nageleefd.

In het bijzonder:

- *Er dient benadrukt te worden dat alle lokalen die uitgeven op de parking afgesloten dienen te worden door deuren EI160.*

- *De luchtaanvoer van de RWA dient via de helling, tevens de aanvalsweg voor de brandweer, te gebeuren.*
- *Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.*

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** afgeleverd op 6 maart 2024 onder ref. AD-24-182 moeten worden nageleefd.

Het advies van **Fluvius** afgeleverd op 13 februari 2024 onder ref. 5000059185 moet worden nageleefd.

Het advies van **Proximus** afgeleverd op 8 maart 2024 met kenmerk JMS 555176 moet worden nageleefd.

Het advies van **Wyre** afgeleverd op 5 februari 2024 moet worden nageleefd.

Het advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken – ASTRID** moet strikt worden nageleefd.

Hemelwaterput

De verkleining van de hemelwaterputten wordt toegestaan.

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

Infiltratievoorziening

Voor de loten 52 en 65 moet een bijkomende bovengrondse infiltratievoorziening aangelegd te worden conform de GSV. Een ondergrondse infiltratievoorziening volstaat niet.

Centrale infiltratiekommen

Volgens de GSV dient deze zone een volume te hebben van 32 299,7 l en een oppervlakte van 78,3 m². Het volume dient bijgevolg vergroot te worden van 32 216 l tot 32 299,7 l.

Aanpassing aan technisch dossier

Het omgevingsplan komt niet overeen met het laatst goedgekeurde technisch dossier. Elke aanpassing hieraan wordt uit voorliggende vergunning gesloten. De omgevingsaanleg van het openbaar domein wordt geregeld via het technisch dossier.

Voldoende uitgeruste weg

De woningen/gebouwen mogen pas in gebruik genomen worden als de riolering en wegenis afgewerkt en opgeleverd zijn.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

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 screenen.

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.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater ter plaatse te laten infiltreren of in een gracht te laten lozen.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put per woning/gebouw.

De regenwaterpijpen op de straatgevels die op de rooilijn zijn gelegen moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp mag de rooilijn niet overschrijden.

Openbaar domein

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

We houden ons aan de eis om langshelling in de wegenis te voorzien omwille van volgende motivatie.

Groen heeft de eigenschap om stelselmatig hoger te komen. Op termijn is het bijgevolg niet ondenkbaar dat het water minder vlot zal afstomen naar de wadi. Omwille hiervan willen we langshelling en instroomvlakjes door de berm naar de wadi op de laagste punten.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein, met uitzondering van elektriciteitscabines.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 meter, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

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.).

Geluid

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden.

Fietsenberging

De parkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen moeten op de grond gemarkeerd worden in een witte belijning of opvallend kleur, en visueel onderscheiden worden van de parkeerzone voor reguliere fietsen.

WAARBORGEN

Overeenkomstig artikel 4.3.5 §3 kan het vergunningverlenende bestuursorgaan een afdoende **financiële waarborg** eisen voor de uitvoering van de wegeniswerken in het geval de nieuw aan te leggen openbare weg nog niet is aangelegd op het moment dat de omgevingsvergunning voor de gebouwen wordt afgeleverd. We opteren ervoor om de waarborgregeling die is opgenomen in Last 4 van de verkavelingsvergunning OMV_2022081736, hier over te nemen zodat de te stellen waarborg ook volstaat om een verkoopbaarheidsattest te bekomen.

Als vergunninghouder ben je dus verplicht om de goede uitvoering van de wegen-, rioleringswerken en de groenaanleg, zoals vergund op 9 maart 2023 (OMV_2022081736), financieel te waarborgen.
Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (OMV_2023149253) en bouwen@stad.gent als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Nutsvoorzieningen

Het bedrag van de waarborg voor de aanleg van nutsleidingen, is gelijk aan het verschil van de door de nutsmaatschappijen geraamde kostprijs en het aan de nutsmaatschappijen betaalde voorschot.

De waarborgen voor de aanleg van nutsleidingen worden volledig vrijgegeven na bevestiging door de distributiemaatschappijen van de betaling van het saldo van de geraamde kostprijs.

Wegen-, rioleringswerken en groenaanleg

Het bedrag voor de waarborg voor in de vergunning opgelegde lasten met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, is gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke kostprijs van de werken (of van het gedeelte van de werken dat nog uitgevoerd moet worden), zoals blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de Stad Gent, verhoogd met 25%, en aangevuld met de geraamde kostprijs voor de opmaak van een as-built plan.

De waarborg voor de wegen- en rioleringswerken wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg, waaronder het forfaitair bedrag voor de opmaak van een as-built plan, wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de grondoverdracht (verlijden van de akte).

De waarborg voor de aanleg en het onderhoud van de groenzones wordt in helften vrijgegeven, de ene helft na de voorlopige oplevering van de groenaanleg en de andere helft na de grondoverdracht (verlijden van de akte), na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

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

Indien een **verkoopbaarheidsattest** wordt aangevraagd zal de in kader van voorliggende vergunning gestelde waarborg samen met de reeds verleende aankoopoptie voor de bescheiden last, ook volstaan om dat verkoopbaarheidsattest te bekomen.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

Debietmeting

De exploitant dient de hoeveelheid geloosd grondwater (die niet geretourneerd of geïnfilteerd wordt) kunnen meten. Dit wil zeggen, de voorziene infiltratiegrachten en/of retourbronnen mogen niet zomaar aangesloten worden op bestaande grachten (of rioleringen) in de omgeving. De hoeveelheid water die gepompt of overloopt naar de lozingsgracht dient te kunnen gemeten worden met debietmeters.

De debietmeters dienen wekelijks opgevolgd en indien het debiet van 30 000 m³ (door verdere simulatie) dreigt te worden overschreden dient er een klasse 2 vergunning aangevraagd.

Infiltratiegrachten

Er dient een foto en plan van de voorziene infiltratiegrachten te worden doorgestuurd voor het starten van de bemaling aan de Dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.

Webapplicatie DOV

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

- het merk en serienummer;
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing;

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

Peilsturing

Om het debiet en de invloed van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, wordt een peilsturing van de bemaling opgenomen.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwphase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Aftappunt

Voorafgaande aan de lozing van het bemalingswater dient een aftapmogelijkheid voorzien te worden op de lozingsleiding. Het aftappunt moet het eenvoudig en kosteloos hergebruik van grondwater voor particuliere derden, mogelijk maken.

Er werd door de Stad een affiche opgemaakt die door de exploitant kan gebruikt worden om de maatregel aan te kondigen. Deze affiche is terug te vinden op de website:

<https://stad.gent/nl/groen-milieu/omgaan-met-water/hergebruik-van-opgepompt-grondwater-bij-bouwwerven>.

De installatie van de aftapmogelijkheid dient te gebeuren bij aanvang van de bemalingswerken.

De exploitant stuurt uiterlijk op de dag na installatie, een foto van de opstelling en de affiche naar de dienst Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer.

Zettingen

De aanwezigheid van veen dient nagegaan aan de hand van een boring en de zettingen dienen tijdens de bemaling opgevolgd.

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen en openbare weg binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden.

Wateroverlast

De infiltratiegrachten, retourbemaling of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

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

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Bemaling -geluid

De pompen zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn.

Beo-veld

De boringen dienen te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.9.1. en artikel 6.9.1.3 van Vlare II. De exploitant wordt er specifiek op gewezen dat de boringen dienen uitgevoerd te worden door een erkend boorfirma in discipline 4-vertikale boringen, en de boorgaten goed afgedicht dienen te worden om verontreiniging van de grondwaterlagen te voorkomen.

Warmtepompen

De warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlare II.

De warmtepomp bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent [≥ 50 ton] waardoor ze conform Vlare II zesmaandelijks moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlare II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten

opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Grondwater

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

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

Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadkantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

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

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

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99.

§ 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.

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 aantoonde 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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 in kennisstelling van de stopzetting.
- § 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.

Artikel 100.

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 van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

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 bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie 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° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

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 omgevingsvergunning. 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.

2024_CBS_03129 - OMV_2023149253 R - aanvraag omgevingsvergunning voor fase 1: het oprichten van 47 woonunits, een ondergrondse parking en bijhorende omgevingsaanleg, de exploitatie van warmtepompen + de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van een kelder en ondergrondse parking - zonder openbaar onderzoek - Eksaardserijweg, Meerhoutstraat en Sint-Arnoutstraat, 9041 Oostakker - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023149253

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_0_I_N_01_Inplantingsplan.pdf	Y7FMqR3ZZXqdTnhn6Of3SA==
BA_0_I_B_01_Inplanting bestaand.pdf	TU1c7SDgmaEL60aESzsH6A==
BA_3B_P_N_03_Tweede verdieping.pdf	6N4wRFjFYUZ365R7zsv4IQ==
BA_3C_P_N_01_Gelijkvloers.pdf	cwyav/dgWINq7ZdZw4Dw8w==
BA_3A_P_N_03_Tweede verdieping.pdf	oeqyFa4jJlXbxGH5ArR5mA==
BA_0_P_N_01_Rioleringsplan.pdf	c9vD4hpr8Nm6Q8Pkp8P+GQ==
BA_3A_P_N_02_Eerste verdieping.pdf	HCzlcNhagacOb3Ji7i2GxQ==
BA_3C_P_N_05_Dakenplan.pdf	HltbnUNxjyX85609rJpXQA==
BA_3B_P_N_02_Eerste verdieping.pdf	dQQ3OYTLMlr8guw87CpVLA==
BA_3C_P_N_03_Tweede verdieping.pdf	LV/+M5pxYyPJ1D33kUfhkw==
BA_3B_P_N_04_Dakenplan.pdf	lhfoghn3Uah5qn2G5LopEg==
BA_3A_P_N_01_Gelijkvloers.pdf	yrFB2p4pgQ9wxo3zzJY2/A==
BA_3A_P_N_04_Dakenplan.pdf	ZEcs9dZCa+P/Jmcv902rnQ==
BA_3C_P_N_02_Eerste verdieping.pdf	dqFa/fqJBf38UO+7cfHGyg==

BA_kelder_P_N_01_Kelder.pdf	ZsVSP27MC6Syh5c8eS18Ug==
BA_3B_P_N_01_Gelijkvloers.pdf	E4iYPDc3v2ot/LtSMONdDQ==
BA_3C_P_N_04_Derde verdieping.pdf	CEA4ypPaAeiR6JG/mALAwA==
BA_0_L_N_01_Legende.pdf	d81JiV9Fw2DQAskubR48AQ==
BA_BIJLAGE_PLAN_RW_01_Bijlage opp regenwater.pdf	bEyKIRMWCetE1K0Sw/e6KA==
BA_0_T_B_01_Terreinsnede 1.pdf	oF0FofcGjvaGOOf+4LSfG1A==
BA_0_T_N_02_Terreinsnede 2.pdf	CgpxULJR0gMk0xmmd8qvcQ==
BA_0_T_N_01_Terreinsnede 1.pdf	ZQsRunkAx9b5luMGP7l3Zw==
BA_0_T_B_02_Terreinsnede 2.pdf	GbJP4uMwA1DWfaY8O34ZVg==
BA_3A_G_N_01_Noordgevel.pdf	SZwrrnfO/CLIEjzGlnBEvQ==
BA_3A_G_N_03_Zuidgevel.pdf	1lbTd7jL9hav+mRr2bdrMw==
BA_3A_G_N_06_Binnengevel West.pdf	A/4h/lhHRiqaxwV9wgzqsQ==
BA_3B_G_N_02_Oostgevel.pdf	BFBYd5vbW0YgtvMhYEXsRw==
BA_3B_G_N_03_Zuidgevel.pdf	d0/SN68VO2UBlQaxlbG+Cw==
BA_3B_G_N_05_Binnengevel Oost.pdf	PbDza733kqtRHfZ67oSLng==
BA_3C_G_N_01_Noordgevel.pdf	JVtqgivwn/j9v6nHKyDnFg==
BA_3B_G_N_01_Noordgevel.pdf	af041wZtP/Yy7TM50g1FIQ==
BA_3C_G_N_02_Oostgevel.pdf	lLep4DiUxlgIK3yjf4dopA==

BA_3C_G_N_03_Zuidgevel.pdf	mazgUVle2HXQ7eqhYqnokg==
BA_3B_G_N_06_Binnengevel West.pdf	sO8NjfdhE1pgiHBHglcSmw==
BA_3B_G_N_04_Westgevel.pdf	KSaIXEqKyEg4QUBZm8FclQ==
BA_3C_G_N_04_Westgevel.pdf	nJcXI0h0uGWT3dy38GJznw==
BA_3A_G_N_04_Westgevel.pdf	WQA9U/+ap27ECns/xy0ZQg==
BA_3A_G_N_05_Binnengevel Oost.pdf	DY6/dTDIIAZxFaOYCO2IjQ==
BA_3A_G_N_02_Oostgevel.pdf	vK+gUO2o8KNd8ZzoMA0qZg==
BA_3A_S_N_01_Snede DD.pdf	Apt+aqTAdn7wYr0N6xl35g==
BA_3B_S_N_01_Snede AA.pdf	syVKnv0k6pSgVeif4kTqeQ==
BA_3C_S_N_03_Snede CC.pdf	FmBFoqCsqUKIdUPDkPPfGg==
BA_3B_S_N_02_Snede FF.pdf	J6H7W1rEsv5iFcBGRQiROQ==
BA_3A_S_N_02_Snede FF.pdf	rSkxBDO/pa2P9K+Rfs9s1Q==
BA_3C_S_N_01_Snede AA.pdf	IGhKYClxn3jooJKzihj9sw==
BA_3C_S_N_04_Snede DD.pdf	o6s75i3W3umX3Pbcwql7kQ==
BA_3C_S_N_02_Snede BB.pdf	Px3764qOzSMLhHHRbKOCJQ==
BA_3C_S_N_05_Snede EE.pdf	Tbw61H3Mr9rJJNI6GRzBSQ==

Voorliggende aanvraag OMV_2023149253, betreft fase 1: het oprichten van 47 woonunits, een ondergrondse parking en bijhorende omgevingsaanleg, de exploitatie van warmtepompen + de exploitatie van een bronbemaling in functie van de aanleg van een kelder en ondergrondse parking

mevrouw Florence Leroy en MATEXI PROJECTS nv, gelegen te Eksaardserijweg , Eksaardserijweg-Meerhoutstraat , Meerhoutstraat en Sint-Arnoutstraat , 9041 Oostakker.

De aanvraag is het gevolg van een lang traject, waarbij eerder een verkavingsvergunning OMV_2022081736 werd komen.

In het kader van de aanloop tot de verkaveling gebeuren vier gesprekken met de Kwaliteitskamer (11/03/2021 – 30/09/2021 – 24/03/2022 – 16/06/2022). Na het bekomen van de verkavelingsvergunning werd Team Stadsbouwmeester opnieuw betrokken in gesprekken voor de uitwerking van de architectuur. Deze werd met de Kwaliteitskamer besproken op 05/10/2023. Nadien was er verdere afstemming met betrekking tot updates via email tot een gunstig advies werd bekomen:

We zien dat er een reflectie is op de bemerkingen van de Kwaliteitskamer, en dat daarop gereageerd wordt in het ontwerp. De aangehaalde referenties werden bestudeerd en de suggesties werden opgenomen. We zien bijstellingen voor de entreeruimtes van de schakelwoningen en ook voor de terrassen werd de kwaliteit verder geoptimaliseerd via inkorting maar ook door opname van het balustradeontwerp.

We willen jullie hierbij uitdrukkelijk bedanken voor het geleverde werk, en het willen doorlopen van het proces samen met de Kwaliteitskamer. Van ons team mogen jullie bijgevolg een gunstig advies verwachten.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.

Het advies van de Kwaliteitskamer is bijgevoegd als bijlage.

ADVIES KWALITEITSKAMER 05/10/2023

SITUERING

Het projectgebied is gelegen in Oostakker, nabij de R4 en grenzend aan het brugcomplex dat leidt naar de Volvo Trucks site. Het projectgebied is momenteel onbebouwd en bestaat uit een historisch landschap met heel wat lijnen op basis van reliëf.

De site is stedenbouwkundig bekend als stedelijk woongebied.

De ontwikkeling kent reeds een lange historiek, in 2013 was er een voorstel voor klassieke verkaveling,

dat uiteindelijk niet geland heeft. Dit project werd eerder voorgelegd aan de Kamer op 11/03/21, 30/09/2021, 24/03/2022 en 16/06/2022. Intussen werd de verkavelingsvergunning bekomen. In het kader van de uitwerking van de architectuur wordt het project opnieuw voorgelegd.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- CONTEXT: grootschalig project langsheen Groenklimaat-as, op terrein met waardevol groen.*
- SCHAAL: grootschalig meergezinswoningproject met >20 entiteiten*

ADVIES

De Kamer ziet veel kwaliteiten in het project, er is veel appreciatie voor het werk dat werd geleverd vanaf de vooronderzoeken in het kader van de verkavelingsaanvraag naar het voorliggend werk.

Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Grote bomen

De Kamer adviseert van bij aanleg in te zetten op de aanplant van een aantal (vb. 4) grote bomen. Er moet worden vermeden dat de eerste bewoners niet kunnen meegenieten van het vooropgestelde plan, en dat pas na anderhalve generatie het beeld wordt bekomen. De Kamer pleit in te zetten op een goede positie voor grote bomen, en daarnaast het plan te bedenken vanuit wijkers en blijvers, en de tijdsgeest daarin mee te nemen (5jaar - 10jaar - 15 jaar)

2. Architectuur

De aanpak van de architectuur is voor de Kamer zeer helder. De gebouwen werden op ooghoogte bestudeerd, gradiënten en overgangen worden samen met de korrelgroottes van de gebouwen samengezet met het landschap. Daar is een vocabulair rond ontwikkeld.

3. Overgangen en achterbouwen

In het vocabulair dat werd ontwikkeld, zijn figuren opgenomen die toelaten om de grens tussen de architectuur en het landschap harder te zetten. Dan kunnen luifels of loggia's worden ingezet voor de minimale overgangsruimte tussen privaat en collectief, om de overgangen van betekenis te voorzien. In het voorstel is dat nog niet geheel duidelijk, door de achterbouwtjes, luifeltjes, groenstrookje is de binnenzijde niet zo helder. Er is veel uitstel en uitbreiding van de private woningen. De voorzijde is helder, maar de binnenzijde nog niet helemaal. De Kamer oppert ze meer te openen zodat men sneller door de rand van het bouwblok heen kan bewegen, en de kwaliteit van de tussenliggende ruimtes op te krikken.

4. Adressen schakelwoningen

De adressen voor de schakelwoningen worden dieperliggend voorzien, op een afstand van het adres van de straat en binnentuin. Stedenbouwkundig worden forse bewegingen voorzien, daarin zijn stegen naar een collectief systeem onlogisch. Bijkomend wordt veel gevel gemaakt voor de ontsluiting van de vier woningen, waardoor de compactheid verloren gaat. Bovendien ligt daarboven een terras. Onduidelijk voor de Kamer is wat de verblijfskwaliteit is, beperkt bezond en tochtig. De Kamer begrijpt het schema, maar de uitkomst is nog niet heel duidelijk.

De Kamer refereert naar het project van Carton123 in Korbeek Winners, waar 4 woningen rond een brede tussenruimte werden geschakeld. Veel in het project is vergelijkbaar, ook volgens de kleine architecturale middelen die worden ingezet. De daken lopen door, waardoor de ruimte meer wordt samengehouden. De Kamer suggereert te werken met een grote maquette om te werken op de verbeteringen. bijvoorbeeld een dubbele poort als voordeur voor de 4 woningen, een luifeltje aan de voordeuren als beschutting. Een overdekte zone aan de achterzijde in de enfilade van de afbouw van 60cm, als beschutting tegen de

regen. De extra pergola in de volwaardige variant lijkt overbodig. Of het balkon iets doortrekken, waardoor de enfilade meer verdwijnt.

Het frontaal gevelbeeld suggereert volgens de Kamer nog teveel dat hier een ruimte voor garage wordt gelaten tussen de woningen, ze moet meer leesbaar worden gemaakt als entree.

5. Trap in tegenrichting schakelwoningen

De Kamer ziet dat de trap van de 4 woningen in tegenbeweging naar de tuin is ingericht. Overwegingen en ontwerpuitslagingen moeten ook voor de trap worden onderzocht, bijvoorbeeld hoe de trap architecturaal wordt uitgewerkt.

6. Fietsenstalling

De Kamer wijst op de meerwaarde van natuurlijk daglicht in een fietsenstalling, bijvoorbeeld door claustra of via een raam. De fietsenstalling kan in buitenklimaat zijn, de meerwaarde van licht is belangrijk.

7. Terrassen uitpandige terrassen meergezinswoning

De Kamer is nog niet overtuigd van de uitpandige terrassen in de meergezinswoning. Er zijn weinig goede terrassen die uitpandig goed functioneren, omdat ze vaak generiek en slecht worden uitgewerkt. De Kamer is wél voorstander van grote terrassen als basis voor de woonkwaliteit, maar dat vraagt gedetailleerd ontwerpwerk van de balustrades, bijvoorbeeld 40cm optrekken, minder transparant maken zodat er toch nog voldoende vrijheid is waar men heen kan kijken, maar voldoende beschutting om het beeld onder controle te houden en waar bewoners iets achter kunnen zetten.

Een sprekend voorbeeld van een goede balustrade is de franse klassieke, met zuiltjes naast elkaar die onderaan dikker zijn. Stedelijk en privacy genererend.

De Kamer wijst ook op het onbehaaglijk gevoel inzake wind, de inkijk, de beschutting,..

Ook bouwkundig zijn de terrassen geen evidentie, door de grote aangehangen constructies die thermisch moeten worden onderbroken. Bij ondersteuning zijn meer armaturen aanwezig om de schermen en grenzen mee vorm te geven. Onderzoeksvraag is dan ook of ze wel in beton moeten, de Kamer adviseert advies in te winnen met de ingenieur. Bijvoorbeeld kan de bovenste afdragen op de onderste, met 1 uitkraging kunnen kolommen en de lasten op dat terras worden ondervangen. De Kamer verwijst naar het project van Hama Architecten in Vogelenzang, waar aan de achterzijde van het bakstenen gebouw een houten structuur hangt.

Bij ondersteuning tot de grond kunnen klimplanten worden toegevoegd.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert een herwerking van het project volgens boven aangehaalde punten. De Kwaliteitskamer is positief over het geleverde werk. Bovenstaande architecturale aandachtspunten zullen het project nog een niveau hoger tillen. De Kamer adviseert Team Stadsbouwmeester en Dienst Stedenbouw op de hoogte te houden van de updates met betrekking tot de aandachtspunten.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.

