

directie Ruimte & Mobiliteit
dienst Omgevingsvergunningen (R)

vergadering van
01 april 2021

Besluit van de Deputatie

aanwezig
Van Cauter Carina,
gouverneur-voorzitter

kenmerk
betreft

20/b.17-1765 - OMV-referentie 2020060236
**OVberoep - Gent - Derden (Bescherm Bomen en Natuur
vzw ; e.a.) tegen Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**
het aanleggen van een oefen- en examenterrein, het
oprichten van een dienstgebouw en het aanleggen van een
compensatiebekken naast de verhardingen

Moens Kurt
Grillaert Leentje
Gillis Riet
Vervliet An

bevoegde gedeputeerde Leentje Grillaert

leden

1. Feitelijke en juridische gronden

Ghysens Steven,
provinciegriffier

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

dossiernummer:
2101433

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD;

zittingnummer:
141

termijn:
16 april 2021

Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn, met als contactadres Motstraat 20 te 2800 Mechelen, heeft per beveiligde zending van 4 juni 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2020060236.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Gent, Buitensingel, kadastraal gekend 7° afdeling, sectie G, nrs. 304H, 342E, 349R, 349K, 350F, 350H, 351B en 353A.

Het betreft een aanvraag tot het aanleggen van een oefen- en examenterrein, het oprichten van een dienstgebouw en het aanleggen van een compensatiebekken naast de verhardingen.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen:

- nieuwbouw of aanleggen: verharding;
- het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen: terreinaanlegwerken;
- ontbossen;
- bouwen of herbouwen: dienstgebouw.

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 15 oktober 2020 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 19 november 2020 beroep ingesteld door meester Marleen Ryelandt, advocaat te Brugge, namens volgende derden:

./...

- Bescherm Bomen en Natuur vzw, met zetel Engelendalelaan 52 te Brugge;
- mevrouw Cécile Modde, Maïsstraat 24 te Gent;
- mevrouw Kelly Hendrickx, Limbastraat 41 te Gent;
- de heer Torsten Wiedeman, Sassekaai 41 te Gent;
- Mevrouw Elke Bastien, Limbastraat 74 te Gent;
- de heer Jan De Beir en mevrouw Veerle Bastien, Limbastraat 72a te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 17 december 2020 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op de tussenkomst van meester Jens Debièvre en meester Kyoto Van Herreweghe, advocaten te Brussel, Havenlaan 86c b113, optredend namens de aanvrager.

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 16 maart 2021;

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

Er werden replieken ontvangen. Deze replieken worden aan het slot besproken.

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein is volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' grotendeels gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (wijziging gewestplan, goedgekeurd op 26 januari 2001), alsook nog voor een klein gedeelte (spievormig deel langs de Hurstweg) in industriegebied, conform het oorspronkelijk gewestplan, goedgekeurd op 14 september 1977.

Volgens artikel 7.2.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen - het inrichtingsbesluit - zijn de industriegebieden bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants en opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut kunnen enkel die voorzieningen toegestaan worden welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld.

- Het project ligt deels (een zeer klein gedeelte ten noordwesten, langs de waterloop 'Oude Lieve') in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Wondelgemse meersen', definitief vastgesteld door de deputatie op 18 oktober 2012.

./...

Het betrokken gedeelte bevindt zich in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen met parkachtige en/of natuurlijk karakter.

In deze zone gelden volgende bestemmingsvoorschriften:

“Deze zone is bestemd voor groenaanleg. Constructies zijn enkel toegelaten als onderdeel van de aanpalende gemeenschapsvoorzieningen en met zeer beperkte omvang en grondinname. De inrichting van deze zone richt zich op deze van de Lievevallei voorop. Slechts beperkte verhardingen zijn er toegelaten. De niet verharde strook moet steeds voldoende breed blijven om de natuurverbindingfunctie te waarborgen.”

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Buitensingel.
- Het terrein ligt aan de (oud-)geklasseerde waterloop O204 “Oude Lieve”, in beheer van de stad.
- Het terrein ligt niet binnen een polder.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO–Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. De loop van de Lieve met oevers werd als monument beschermd.
- Het terrein is bebost.
- Het terrein ligt op minder dan 20 meter afstand van de vrije rand van bestaande of geplande spoorlijnen.

1.3 Adviezen

1.3.1 Agentschap voor Natuur en Bos

Deze instantie bracht op 17 augustus 2020 een voorwaardelijk gunstig advies.

1.3.2 Aquafin

Deze instantie bracht op 17 juli 2020 ongunstig advies uit om reden dat de plannen rekening houden met een erfdienstbaarheidszone van 5m breed, terwijl op de betrokken percelen een erfdienstbaarheidszone van 6m geldt.

Door de stad werd opgemerkt dat op alle plannen van de nieuwe toestand de erfdienstbaarheid wel degelijk op 6m staat ingetekend. Dit werd ook telefonisch doorgesproken met de behandelaar van Aquafin.

1.3.3 Elia Asset

Deze instantie bracht op 17 juli 2020 een gunstig advies onder voorwaarden uit.

./...

1.3.4 Infrabel

Deze instantie bracht op 14 juli 2020 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.5 Hulpverleningszone centrum

Deze instantie bracht op 15 juli 2020 een gunstig advies onder voorwaarden uit.

1.3.6 Farys

Deze instantie bracht op 18 augustus 2020 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

Omgevingsvergunningen

- op 17/01/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor tijdelijke sta-accommodatie voor mobiele bewoners (OMV_2018122521);
- op 26/09/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een oefen- en examenterrein voor de Vlaamse vervoermaatschappij De Lijn en het oprichten van een dienstgebouw op de site (OMV_2019016352). Dit dossier werd in beroep ingetrokken op 10/02/2020;
- op 23/01/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het rooien van bomen (OMV_2019123328).

Stedenbouwkundige vergunningen

- op 06/08/1973 werd een vergunning afgeleverd voor ophogen terreinen. (Litt. H-11-73);
- op 06/03/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het ophogen van de percelen met grond. (1989/277);
- op 02/04/1991 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van loodsen, werkplaatsen en 2 woongelegenheden. (1990/80191);
- op 27/09/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van bomen voor de aanleg van de collector verbindingskanaal. (1994/323).

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen in het noorden van Gent, in de voormalige Wondelgemse meersen, en bevindt zich tussen de historische bedrijvigheid langsheen de Wiedauwkaai en het Kanaal Gent-Terneuzen enerzijds en de recentere bedrijven langsheen de Buitensingel anderzijds. Ten noorden van het eigendom bevindt zich het forensisch psychiatrisch centrum.

Het eigendom is gelegen aan de Buitensingel, dat evenwijdig loopt aan de spoorlijn en waarlangs zich tevens een fietssnelweg bevindt. Het terrein is tevens bereikbaar via de doodlopende zijstraat Hurstweg.

Het terrein is op heden onbebouwd, en kent een wilde begroeiing van bomen en struiken. Op het eigendom bevindt zich enkel een drukreducerstation en

./...

hoogspanningsmasten. Langsheen de linkse zijdelingse perceelsgrens loopt de Oude Lieve.

De aanvraag omvat het aanleggen van een oefen- en examenterrein voor de Vlaamse vervoermaatschappij De Lijn en het oprichten van een dienstgebouw op de site.

Op de site zullen volgende werken plaatsvinden:

- rooien van het terrein en ontbossen;
- grondwerken, ophoging en afgraving van terreinen;
- aanleggen van verharding;
- aanleggen van riolering + rwa en infiltratiestroken;
- compenseren van waardevolle natuur in de vorm van een compensatiebekken en voorzien van een groenberm;
- optrekken van constructie (dienstgebouw);
- realiseren van omheining < 2 m hoogte;
- voorzien van verlichting op de site.

Het is de bedoeling een site op te bouwen waar in alle veiligheid geoefend kan worden op o.a. manoeuvres met verscheidene soorten bussen. Tevens zal dit terrein als examencentrum gebruikt worden. De totale oppervlakte van de te realiseren verharding bedraagt 8340m².

De toegang tot het terrein wordt genomen via de Hurstweg. Ter hoogte van de toegang wordt een dienstgebouw ingeplant, 5,62m op 12,62m groot. De hoogte bedraagt 3,55m, onder plat dak. Als gevelmateriaal is gekozen voor grijze vezelcementplaten. In het dienstgebouw bevinden zich een stapelruimte, toiletten en een eetruimte.

Het compensatiebekken dient voor het compenseren van de verboden te wijzigen vegetatie die zal verdwijnen. Het bekken heeft een bodemoppervlakte van 2176m².

Aan de noordkant wordt een groenberm aangelegd, met beplanting in functie van het tegenwerken van invasieve exoten zoals de Japanse duizendknoop.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 1091 bezwaarschriften ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening INPLANTING EN GROEN

De keuze om deze terreinen ter beschikking te stellen voor De Lijn is gemaakt bij de gewestplanwijziging in 2001. Daarvoor was dit gebied bestemd als industrieterrein en zou het dus aangesneden kunnen worden ten behoeve van industrie. Aan deze gewestplanwijziging ging een uitgebreid locatieonderzoek vooraf. Verschillende potentiële locaties voor de tram- en busstelplaats en het oefenterrein voor De Lijn werden in beeld gebracht en de locatie op de Wondelgemse Meersen kwam hier als meest gunstige uit. Sindsdien is er geïnvesteerd in de Gaardeniersbrug maar werd het terrein zelf nog niet ingericht. Deze aanvraag is eerste stap in de effectieve realisatie van de bus- en tramstelplaats met werkplaatsen op deze locatie.

./...

De inplanting van een oefenterrein voor De Lijn in de Wondelgemse meersen in de zone tussen de Hammerikstraat en de Buitensingel kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt worden aanvaard. Deze zone is voor een groot deel jong bos (wilgenstruweel) met enkele oudere wilgen rijen en er is ook een biologisch zeer waardevol moerasgebied (rietland) aanwezig. De zeer waardevolle vegetatie zit te diep en centraal op het terrein, waardoor het behoud ervan gecombineerd met de beoogde ontwikkeling (oefenterrein met voldoende breedte en lengte) niet mogelijk is.

Gezien de ruimtelijke bestemming de aanleg van de aangevraagde infrastructuur toelaat en ook voorzagt, is het vernietigen van deze waardevolle vegetatie dan ook onvermijdelijk, wat binnen het natuurdecreet wordt toegestaan mits volwaardige (kwantitatieve en kwalitatieve) natuurcompensatie. Deze compensatie van de 'verboden te wijzigen' aanwezige rietvegetatie is voorzien door middel van een nieuw uit te graven bekken. Als in deze zone nieuw moeras wordt gecreëerd heb je een voldoende lange zone, aansluitend bij de Oude Lieve. De gecompenseerde moerasvegetatie scoort bijgevolg ook qua locatie minstens evenwaardig als de huidige locatie.

Deze natuurcompensatie is met het bevoegde Vlaamse Agentschap voor Natuur en Bos in 2017 mee onderzocht en het ANB kon toen akkoord gaan met het uitgewerkte compensatieverhaal.

De eerste strook (10 m) naast de Singel is wilgenopslag van mindere natuurwaarde (geen verboden te wijzigen). De resterende bosvegetaties (sf, sz) zijn ook nog geen 20 jaar oud (was een vroeger weilandcomplex met knotwilgen). Het betreft dus spontane jonge opslag. Dit betekent dat voor het bosgedeelte niet dient gecompenseerd te worden. Voor de oudere wilgen wordt nu wel een compensatie voorzien.

Er zijn wel enkele bemerkingen met betrekking tot de uitvoering van het compensatiebekken.

Het bufferbekken dient zodanig ingericht te worden zodat deze het verlies aan natuur werkelijk kan compenseren.

Het zou zeer wenselijk zijn om een deel van de bestaande zeer waardevolle vegetatie te 'enten' in de nieuwe uitgraving. Praktisch dient dit bekeken en uitgewerkt te worden, want dit geeft toch mogelijks een redelijk grote meerwaarde tot het succes van de natuurcompensatie. De uitgravingen voor de aanleg van de natuurcompensatie moeten voor een maximale oppervlakte de diepte bereiken van het huidig moeras, namelijk 5,3 TAW (om voldoende waterhoudend te zijn doorheen grootste periode van het jaar, anders krijg je verlanding). Dit wordt in de beschrijvende nota en overzichtsplan nieuwe toestand voorzien, maar op het typedwarsprofiel nog foutief aangeduid (1 m lager dan 6,8 TAW, dus 5,8 TAW ipv beoogde 5,3 TAW). Er moet gezocht worden naar het oorspronkelijke niet opgehoogde maaiveldniveau van het meersengebied en de hoogte van 5,3 TAW is de referentiehoogte voor de natuurcompensatie (te bepalen door middel van boringen).

Alle maatregelen dienen getroffen te worden om van de aanwezige Japanse duizendknoop af te geraken, zowel tijdens aanleg als in het groenbeheer. Omwille van een beter landschappelijke integratie moet de afsluitingen van het oefenterrein worden aangebracht onder de vorm van hagen of begroeide draadafsluitingen (klimop).

Een deel van de bomen zijn reeds geveld in functie van een bijkomend bodemonderzoek, hiervoor werd een regularisatievergunning verkregen op 23/01/2020 (OMV_2019123328).

ERFGOED

De aanvraag ligt in de nabijheid van de beschermde loop van de Lieve. Vanuit Monumentenzorg en Stadsarcheologie kan akkoord gaan met het voorgestelde ontwerp.

ECONOMIE

./...

Ook vanuit economisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen deze voorgestelde ontwikkeling.

INGEDEELDE INRICHTINGEN EN ACTIVITEITEN

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht (o.a. bemalingswerken).

BODEM EN GRONDWATER

Op de site werden diverse bodemonderzoeken en bodemsaneringsprojecten uitgevoerd. De dossiers zijn gekend bij OVAM onder dossiernummers 912, 10461 en 12118.

Er moet tijdens de werken (grondverzet, bemalingen) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

...

Leqt volgende voorwaarden op:

BRANDWEER

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 15 juli 2020 met kenmerk 059891-002/DVDS/2020).

NATUUR EN BOS

Het advies van Agentschap Natuur en Bos (advies van 17 augustus 2020, met kenmerk 20-213461) moeten strikt nageleefd worden. Met in het bijzonder:

* De werken dienen uitgevoerd te worden buiten de periode van 1 maart tot 30 juni.

* De te ontbossen oppervlakte binnen het projectgebied valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De resterende bosoppervlakte moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

* De met Japanse duizendknoop besmette grond moet afzonderlijk worden afgegraven, gestockeerd en behandeld alvorens deze terug te gebruiken.

* Er dient nazorg te worden toegepast om eventuele nieuwe haarden Japanse duizendknoop te bestrijden: elk groeiseizoen worden één of meerdere terreinbezoeken ingepland om te controleren op nieuwe, opschietende stengels. Door de stengels onmiddellijk te verwijderen, wordt verhinderd dat een nieuwe haard kan uitgroeien.

Meer info en praktijktest over het bestrijden van Japanse duizendknoop is te vinden op ecopedia.be en via <https://www.inbo.be/nl/invasieve-duizendknoop-vlaanderen-een-kader-voorgoed-beheer-nb-0718>

INFRABEL

De voorwaarden opgenomen in het advies van Infrabel NV Directie I-I.NW (advies van 14 juli 2020, met kenmerk 3516.2020.340.Gent) moeten strikt nageleefd worden.

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

AQUAFIN

Op de betrokken percelen geldt echter een erfdienstbaarheidszone van 6,00m. Op het plan bestaande toestand staat dit foutief getekend, namelijk 5,00m. Zie aanduiding op de plannenset.

ELIA

De voorwaarden opgenomen in het advies van Elia (advies van 17 juli 2020, met kenmerk GS/N/981976-1/CA/KVR) moeten strikt nageleefd worden. (zie bijlage omgevingsloket).

FARYS

./...

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 18 augustus 2020, met kenmerk AD-19-466 - 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.

GROEN

- Er moet onderzocht worden om een deel van de bestaande zeer waardevolle moerasvegetatie te 'enten' in de nieuwe uitgraving.

- De uitgravingen voor de aanleg van de natuurcompensatie moeten voor een maximale oppervlakte de diepte bereiken van het huidig moeras, namelijk 5,3 TAW. Hierbij wordt gezocht naar het oorspronkelijke niet opgehoogde maaiveldniveau van het meersengebied (= de referentiehoogte voor de natuurcompensatie, te bepalen door middel van boringen).

- Alle maatregelen worden getroffen om de aanwezige Japanse duizendknoop te verwijderen/vernietigen, zowel tijdens aanleg als in het groenbeheer.

- De afsluitingen van het oefenterrein worden voorzien door middel van hagen of begroeide draadafsluitingen (klimop).

OPENBAAR DOMEIN

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen.

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 12 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Na het beëindigen van de werken zal een oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement.

Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit.

Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer. Alle private parkeerplaatsen moeten via de oprit bereikbaar zijn.

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

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 of verstuurd worden naar Stropstraat 1 te 9000 Gent.

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

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

./...

van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringssystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren of in de gracht te lozen is de RWAleidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement.

Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.

Voor een eventuele lozingsconstructie op de onbevaarbare waterloop moet de machtiging bekomen worden bij de Stad Gent, Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 2, 9000 Gent.

Tel. 09/266 79 00. E-mail: tdwegen@stad.gent

WATERHUISHOUDING

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen

./...

drainageleidingen, goten, afvoercolken (andere dan noodafvoer-/overstortcolken), hellingen, ...).

Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

De infiltratievoorziening is ondergronds en bestaat uit kratten.

Om infiltratie toe te laten dient de gemiddelde hoogste grondwaterstand idealiter dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening.

De eventuele overloop moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen zijn, aangezien de infiltratievoorziening anders als drainage fungeert.

Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. Een bovengrondse infiltratievoorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.

Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de kratten/putten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratievoorzieningen in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanten van het blok als infiltrerend beschouwd worden. Beter is het om de kratten/putten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

ARCHEOLOGIE

De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 18 maart 2019 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/10384> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden.

INGEDEELDE INRICHTINGEN EN ACTIVITEITEN

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht (o.a. bemalingswerken).

BODEM EN GRONDWATER

Op de site werden diverse bodemonderzoeken en bodemsaneringsprojecten uitgevoerd. De dossier zijn gekend bij OVAM onder dossiernummers 912, 10461 en 12118.

Er moet tijdens de werken (grondverzet, bemalingen) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

..."

1.8 Argumentatie appelland, hier de derde-beroepinsteller

Appelland haalt volgende argumenten aan:

1. Project-MER-screening

Het project dient te worden beschouwd als een stadsontwikkelingsproject, waaronder ook parkeerterreinen vallen. Huidige aanvraag heeft betrekking op een grootschalige voorziening waarop bussen stationeren in het kader van oefensessies en waarbij een belangrijke dynamiek wordt gegenereerd. Bovendien wordt ontbost met het oog op een nieuwe functionele invulling waardoor de aanvraag ook onder rubriek 1d) van bijlage III van het project-MER-besluit valt;

2. advies Agentschap Natuur en Bos

De door ANB opgelegde gelijkaardige en gelijkwaardige natuurcompensatie is verre van zeker, aangezien er nog heel wat zaken moeten worden uitgeklaard (is het mogelijk dat de knotwilgen kunnen

./...

worden verplant, dat de moerasvegetatie kan worden geënt in het compensatiebekken, wat is het oorspronkelijke maaiveldniveau van het meersengebied?). Hierdoor is er sprake van een schending van het rechtszekerheidsbeginsel en inbreuk op artikel 16 van het Natuurdecreet. Er is bovendien sprake van beschermde diersoorten, voorkomende op de Rode Lijst. De Ilef- en rustplaatsen van deze fauna zal worden aangetast;

3. schending RUP Wondelgemse Meersen
Er is geen sprake van beperkte grondinname evenmin als van beperkte verhardingen;
4. beschermd monument 'De Loop van de Lieve en oevers'
Het project zal een impact hebben op de beleving en het uitzicht van de Lieve. Er diende derhalve advies te worden gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed;
5. het verdwijnen van een bufferzone is nadelig voor geluidsoverlast
De groene zone fungeert nu als enige geluidsbuffer tussen de spoorweg en de achterliggende wijken en bedrijventerreinen.
Er komt extra geluidsoverlast bij door de bedrijvigheid van het oefenterrein;
6. het verdwijnen van een natuurlijke buffer tegen hitte en natuurlijke luchtfilter.
Bijkomend heeft het bussempark een negatieve impact op de luchtkwaliteit doordat de voertuigen grotendeels op diesel rijden;
7. het verdwijnen van een natuurlijk stuk wandel- en speelbos: het natuurdomein bevat stroken waar gewandeld kan worden;
8. gevaar voor de verkeersveiligheid door toename weggebruik bussen;
9. gevaar wateroverlast doordat de aanleg van een grote oppervlakte verharding gevolgen zal hebben op het grondwater, dat zich op natuurlijke manier zal verplaatsen naar de naastgelegen gebieden;
10. verdwijnen waardevolle natuur Wondelgemse Meersen: het betreft hier het laatste overblijfsel van het natuurgebied Wondelgemse Meersen!
11. strijdigheid met richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Gent;
12. strijdigheid met MIRA rapport S 2000.

1.9 Replieknota aanvraag van 15 februari 2021

Aanvrager motiveert vooreerst waarom het beroep als onontvankelijk dient te worden verworpen.

Aangaan de MER-screeningsplicht stelt aanvrager vast dat voorliggende aanvraag een oefen- en examenterrein beoogt, en geen parkeerterrein noch busstelplaats. Er worden geen publieke parkeerplaatsen voorzien. De verkeersgeneratie zal beperkt zijn tot gemiddeld 3 pae per uur.

./...

Wat de ontbossing betreft, verwijst aanvrager naar het advies van ANB dat het hier gaat om een terrein dat in 2002 nog een stortplaats was en het bos hierdoor vrijgesteld is van boscompensatie. De aanvraag valt bijgevolg evenmin onder rubriek 1 d) van bijlage III van het MER-besluit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft haar gunstig advies zeer omstandig gemotiveerd en hieraan voorwaarden gekoppeld opdat het project geen vermijdbare schade aan de natuur zal veroorzaken.

Aanvrager stelt vast dat beroepers veel ter zake beweren, maar weinig bewijzen.

Aanvrager merkt op dat het project grotendeels niet gelegen is binnen het RUP Wondelgemse Meersen. Meer nog, het college heeft geoordeeld dat het natuurlijk karakter van de Lieve zal worden gevrijwaard door de aanleg van een nieuw bekken.

Wat de schending van het soortenbesluit betreft, verwijst aanvrager naar de natuurtoets die bij de aanvraag werd gevoegd. Tijdens terreinbezoeken werden slechts een beperkt aantal vogels aangetroffen.

Aanvrager stelt dat geen advies van Agentschap Onroerend Erfgoed vereist is, aangezien het project slechts in de nabijheid van de beschermde loop van de Lieve ligt. De Lieve loopt immers niet door het project.

Wat schending van de goede ruimtelijke ordening betreft, argumenteert aanvrager dat de dichtstbijzijnde woningen zich op 250m van het project bevinden, dat beroepers reeds tussen verschillende bedrijven, een forensisch psychiatrisch centrum en betonfabriek wonen, dat beroepers er verkeerdelijk vanuit gaan dat de aanvraag om een busstelplaats gaat. Aanvrager merkt verder op dat een deel van de groenzone behouden blijft, dat de impact op de luchtkwaliteit miniem zal zijn aangezien de verkeersgeneratie zeer beperkt blijft.

Aanvrager verwijst tevens naar de omstandige beoordeling van de bezwaarschriften door het college van burgemeester en schepenen.

1.10 Adviezen in beroepsfase

1.10.1 Agentschap voor Natuur en Bos

Deze instantie bracht op 20 januari 2021 voorwaardelijk gunstig advies uit: *“Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft kennis genomen van het beroepschrift maar ziet geen nieuwe elementen die het formuleren van een nieuw advies vereisen. In bijlage vindt u nogmaals het eerder uitgebracht advies en goedgekeurd gewijzigde boscompensatievoorstel.”*

1.10.2 Infrabel

Deze instantie bracht op 4 januari 2021 voorwaardelijk gunstig advies uit.

./...

1.10.3 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 17 december 2020 opnieuw advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 12 januari 2021 gunstig advies uit en verwijst integraal naar de beslissing van 15 oktober 2020.

2. Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt deels in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het dak van het dienstgebouw wordt aangesloten op een hemelwaterput met inhoud 5000 liter met hergebruik voor sanitair.

De voorziene verharding rondom het dienstgebouw wordt in waterdoorlatende materialen aangelegd. In het advies van Farys wordt terecht opgemerkt dat deze verharding niet in helling mag worden aangelegd (zoals nu voorzien volgens de plannen). Dit dient als voorwaarde te worden opgelegd.

De verharding en overloop van de hemelwaterput bij het dienstgebouw worden aangesloten op een infiltratievoorziening met een inhoud van 225m³ en een oppervlakte van 374m².

De infiltratievoorziening is ondergronds en bestaat uit kratten. Om infiltratie toe te laten dient de gemiddelde hoogste grondwaterstand idealiter dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening. De eventuele overloop moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen zijn, aangezien de infiltratievoorziening anders als drainage fungeert.

Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. Een bovengrondse infiltratie voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.

Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de kratten/putten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratievoorzieningen in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanten van het blok als infiltrerend beschouwd worden. Beter is het om de kratten/putten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

Er kan worden geoordeeld dat geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden onder voormelde voorwaarden niet geschaad.

/...

2.2 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens aard en omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

Door de dienst MER werd op 16 maart 2020 bevestigd dat het aanleggen van een oefen- en examenterrein voor De Lijn geen stadsontwikkeling is en dus ook niet MER-plichtig, tenzij het terrein ook als stelplaats zal gebruikt worden, wat hier niet het geval is. Er diende derhalve geen project-MER-screeningsnota te worden opgemaakt.

2.3 De natuurtoets

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

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch minder waardevol tot zeer waardevol: voormalig stortterrein met ruigte en opslag van allerlei aard en rietland.

Door aanvrager werd een natuurtoets bij de aanvraag gevoegd. Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft in haar advies van 17 augustus 2020 de natuurtoets als volgt geëvalueerd:

“...

Bespreking natuurtoets

In de loop van de voorbije 20 jaar is er op dit terrein een spontane natuurontwikkeling ontstaan met dus grotendeels jong bos (wilgenstruweel) en meer centraal op het terrein een biologisch zeer waardevol moerasgebied (riet- en zeggenvegetatie). Gezien de ruimtelijke bestemming de aanleg van de aangevraagde infrastructuur toelaat en ook voorzagt, is het vernietigen van deze waardevolle vegetaties dan ook onvermijdelijk.

Het vernietigen van deze vegetaties wordt binnen het Natuurdecreet toegestaan mits een volwaardige (kwalitatieve en kwantitatieve) natuurcompensatie.

De verboden te wijzigen vegetaties (rietland, moeraspirearuigte en grote zeggenvegetatie) werden in kaart gebracht en zullen gecompenseerd worden op naastgelegen percelen welke ingericht zullen worden in functie van deze compensatie. Als milderende factor worden ook nog wilgen voorzien op de rand van het compensatiebekken. Eventueel kan er nog onderzocht worden of de meest kwalitatief waardevolle knotwilgen kunnen verplant worden naar de rand van de nieuwe moeraszone.

Op het terrein komt tevens een aanzienlijke populatie aan exoten voor zoals Japanse duizendknoop. Bij het inrichten van het compensatiegebied moet men maatregelen treffen opdat deze zone volledig vrij wordt gemaakt en gehouden van deze invasieve soort.

Uit de vele bezwaarschriften en protesten uit de buurt blijkt dat heel wat vogels en andere dieren gebruik maken van deze biotoop. De aanwezige soorten zijn kenmerkend voor ruigtes en kleine bosformaties en zijn dan ook niet zo uitzonderlijk. Het kappen van het bos heeft geen impact op populatieniveau. Als de broedperiode wordt gerespecteerd wordt voldaan aan het

./...

soortenbesluit. Daarentegen is iedere ontbossing uiteraard negatief voor de biodiversiteit en de klimaatdoelstellingen. Dit zijn evenwel afwegingen vanuit de goede ruimtelijke ordening en de algemene milieuproblematiek. Vanuit de natuur- en boswetgeving zijn er geen dwingende argumenten om deze aanvraag ongunstig te adviseren.

Conclusie

De geplande werken en activiteiten zullen geen vermijdbare schade aan de natuur veroorzaken.

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden:

- De werken dienen uitgevoerd te worden buiten de periode van 1 maart tot 30 juni.
- De te ontbossen oppervlakte binnen het projectgebied valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De resterende bosoppervlakte moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos.

Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

- De met Japanse duizendknoop besmette grond moet afzonderlijk worden afgegraven, gestockeerd en behandeld alvorens deze terug te gebruiken.
- Er dient nazorg te worden toegepast om eventuele nieuwe haarden Japanse duizendknoop te bestrijden: elk groeiseizoen worden één of meerdere terreinbezoeken ingepland om te controleren op nieuwe, opschietende stengels. Door de stengels onmiddellijk te verwijderen, wordt verhinderd dat een nieuwe haard kan uitgroeien.

Meer info en praktijktest over het bestrijden van Japanse duizendknoop is te vinden op ecopedia.be en via <https://www.inbo.be/nl/invasieve-duizendknoop-vlaanderen-een-kader-voor-goed-beheer-nb-0718> .”

2.4 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

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

“De bezwaren worden als volgt samengevat:

Verdwijnen van groen en biotoop

In deze omgeving zijn er de laatste jaren al heel wat kostbare bomen en groene plekken verdwenen ten koste van bouwprojecten. Dit ten spijt van vele buurtbewoners. Er blijven maar bomen gekapt worden. Het stuk groen, de bomen die nu verdwijnen zijn noodzakelijk voor deze buurt. Er is door de jaren heen een echte biotoop ontstaan. De rijke biodiverse begroeiing waaronder knotwilgen, diverse boom- en grassoorten, planten, bloemen en struiken zijn een woonplaats voor dieren en vogelsoorten en vormen een rustoord voordieren, dit gaat verloren. Bomen zorgen voor zuurstofvrijgave en opname CO₂, waterberging gaat verloren, de waterdoorlaatbaarheid neemt af, vormen een buffer bij hitte. Een rijke geschiedenis gaat verloren van een historische natuurgebied.

De Wondelgemse Meersen vormt een waardevol bos- en natuurgebied. Een gelijkaardig gebied met dezelfde ecosysteemwaarden ontwikkelen is onmogelijk. Daarom de vraag om het groen en de bomen op deze plek te laten staan.

Overlast

Er zal geluidsoverlast zijn door bedrijvigheid van de Lijn, storende

./...

omgevingsgeluiden, luchtvervuiling, de verkeersveiligheid komt in het gedrang en de rust wordt verstoord.

Gewestplanbestemming

Legaliteitsbelemmering met gewestplanbestemming 'Gentse en Kanaalzone' industriezone. Een oefenterrein voor bussen is niet bestemmingsconform daar hier niets op basis van grondstoffen gecreëerd wordt en valt dus niet onder 'productief-technisch bedrijf'.

Project MER Screeningsnota

Voor het ontbossen met het oog op een omschakeling naar een ander bosgebruik is een MERscreeningsnota nodig.

RUP 169 Groen

Kan dit gebied niet opgenomen worden in het nieuwe RUP Groen?

Groennorm

Het Bestuursakkoord bepaalt in de groennorm dat er voor elke Gentenaar binnen een wandelafstand van 400 meter minstens 10m² groen aanwezig moet zijn in een park dat minstens 1 ha groot is. Dit is het enige groen in onze buurt. Als dit verdwijnt hebben wij geen groene omgeving meer om te wandelen, sporten en tot rust te komen.

Alternatieven

Zijn er alternatieven onderzocht, waarom moet dit oefencentrum op deze plaats komen?

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

Verdwijnen van groen en biotoop

We begrijpen zeker de bezorgdheid, maar via een planningsinitiatief (gewestplanwijziging in 2001) na een uitgebreid locatieonderzoek is de keuze gemaakt om deze zone in te kleuren als gemeenschapsvoorziening specifiek als stelplaats voor de lijn. Natuurlijk ontstaat er op een termijn van 20 jaar een waardevolle groenzone met bijhorende biotoop door deze spontane vegetatie. Deze zone is voor een groot deel jong bos (wilgenstruweel) en er is ook een biologisch zeer waardevol moerasgebied (rietland) aanwezig. Gezien de ruimtelijke bestemming de aanleg van de aangevraagde infrastructuur toelaat en ook voorzorg, is het vernietigen van deze waardevolle vegetatie dan ook onvermijdelijk, wat binnen het natuurdecreet wordt toegestaan mits volwaardige (kwantitatieve en kwalitatieve) natuurcompensatie.

De verboden te wijzigen vegetaties (rietland, moeraspirearuigte en grote zeggenvegetatie) werden in kaart gebracht en zullen gecompenseerd worden op naastgelegen percelen welke ingericht zullen worden in functie van deze compensatie. Als milderende factor worden ook nog wilgen voorzien op de rand van het compensatiebekken. Eventueel kan er nog onderzocht worden of de meest kwalitatief waardevolle knotwilgen kunnen verplant worden naar de rand van de nieuwe moeraszone.

Op het terrein komt tevens een aanzienlijke populatie aan exoten voor zoals Japanse duizendknoop. Bij het inrichten van het compensatiegebied moet men maatregelen treffen opdat deze zone volledig vrij wordt gemaakt en gehouden van deze invasieve soort. Er blijkt ook dat heel wat vogels en andere dieren gebruik maken van deze biotoop. De aanwezige soorten zijn kenmerkend voor ruigtes en kleine bosformaties en zijn dan ook niet zo uitzonderlijk. Het kappen van het bos heeft geen impact op populatieniveau. Als de broedperiode wordt gerespecteerd wordt voldaan aan het soortenbesluit. Daarentegen is iedere ontbossing uiteraard negatief voor de biodiversiteit en de klimaatdoelstellingen. Vanuit de natuur- en boswetgeving zijn er geen dwingende argumenten om deze aanvraag ongunstig te adviseren. Vanuit de planologische context en keuze die gemaakt werd in 2001 komt de aanvraag wel degelijk in aanmerking voor vergunning.

./...

Overlast

De aanvraag situeert zich aan een vrije nieuwe infrastructuur van de Buitensingel en de Hurstweg. Een infrastructuur die een resultaat is van de volledige ontwikkeling Wondelgemse Meersen en vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan. De Buitensingel evenwijdig aan de spoorweg is de verzamelweg waarop alle zijstraten zoals de Hurstweg op aansluiten. De inrichting van deze wegen is voorzien op industrieel verkeer en dus ook bussen. In volledige ontwikkeling is aan afzonderlijke fietsvoorziening aangelegd, evenwijdig aan de Buitensingel tot aan de spoorweg overgang en door het lineair park die de loop van de Lieve volgt. Er is bij deze ontwikkeling weldegelijk rekening gehouden met de verkeersveiligheid.

Er zal in deze industriële omgeving wel wat geluid geproduceerd worden, dit is eigen aan dergelijke omgeving, maar dit zal niet meer zijn dan de gewone verkeersbewegingen op het openbaar domein. De dichtstbijzijnde woningen in de Limbastraat situeren zich op 250m afstand van huidige aanvraag.

Gewestplanbestemming

Elk perceel heeft een planologische bestemming, ofwel via het gewestplan een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) of een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP).

Deze bestemming bepaalt wat er stedenbouwkundig is toegelaten en wat niet. De percelen waarvoor een vergunningsaanvraag werd ingediend voor het oefenterrein van De Lijn zijn zo goed als volledig gelegen binnen een zone voor gemeenschapsvoorzieningen volgens het gewestplan (2001).

Via de laatste gewestplanwijziging, in 2001, heeft de Vlaamse overheid de zone van de Wondelgemse Meersen ingekleurd als

gemeenschapsvoorziening, specifiek ten behoeve van De Lijn. Voor alle duidelijkheid: daarvoor was dit gebied bestemd als industrieterrein en zou het dus aangesneden kunnen worden ten behoeve van industrie.

Een kleiner deel is gelegen in industriegebied volgens het gewestplan.

Helemaal in het uiterste westen, grenzend aan de Lieve, is de aanvraag gesitueerd in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen met parkachtige en/of natuurlijk karakter volgens het RUP 'Wondelgemse Meersen' (2012).

De aanvraag is planologisch in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften gemeenschapsvoorzieningen.

Project MER Screeningsnota

De aanvraag wordt niet aanzien als een stadsontwikkelingsproject, waardoor er geen merscreeningsnota noodzakelijk is. Bovendien wordt het perceel niet aanzien als een bos waarvoor de boscompensatie moet worden toegepast. De verbossing met wilgen is minder dan 22 jaar geleden spontaan ontstaan, het terrein was immers tot 2002 nog een stortplaats. Voor de wilgenrij ouder dan 22 jaar in het bos is in het kader van het bosdecreet eveneens geen boscompensatie nodig aangezien zij deel uitmaken van het bos dat minder dan 22 jaar geleden is ontstaan. Aangezien de aangevraagde werken als handeling van algemeen belang worden aanzien is er ook geen ontheffing nodig op het ontbossingsverbod. Het Agentschap Natuur en Bos heeft voor dit dossier een gunstig advies gegeven.

RUP 169 Groen

We waarderen de bezorgdheid over het verdwijnen van natuur op het Gentse grondgebied en delen jullie doelstellingen om meer groen in onze stad te krijgen. Dat is uiteraard ook net de reden waarom we werk gemaakt hebben van het RUP Groen.

Maar de concrete vraag is een bijzonder kwestie. Via de laatste gewestplanwijziging, in 2001, heeft de Vlaamse overheid de zone van de Wondelgemse Meersen ingekleurd als gemeenschapsvoorziening, specifiek ten behoeve van De Lijn. Voor alle duidelijkheid: daarvoor was dit gebied bestemd als industrieterrein en zou het dus aangesneden kunnen worden ten

./...

behoefte van industrie. Aan deze gewestplanwijziging ging een uitgebreid locatieonderzoek vooraf. Verschillende potentiële locaties voor de tram- en busstelplaats en het oefenterrein voor De Lijn werden in beeld gebracht en de locatie op de Wondelgemse Meersen kwam hier als meest gunstige uit. Sindsdien is er geïnvesteerd in de Gaardeniersbrug maar werd het terrein zelf nog niet ingericht. Ondertussen is in de loop van 20 jaar een waardevol biotoop door spontane vegetatie ontstaan.

Er is dus in afwachting van een concreet project 'tijdelijke natuur' ontstaan. Het stadsbestuur erkent het belang van dergelijke natuur en biologisch waardevolle vegetaties en biotopen en handelt daar ook naar. Daarom werd reeds met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (2003), het Groenstructuurplan (2012) en de recente Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent (2018) vastgelegd dat we streven naar (minstens) 2865 ha waardevolle natuur. Alle waardevolle natuur die verdwijnt, dient gecompenseerd te worden. Vandaar ook ons RUP Groen, waar onder andere 146 ha een natuur- en 106 ha een bosbestemming krijgt. Onder andere de uitbreiding van het Bloemekenspark rond de UCO-site zit vervat in het RUP Groen en zal de komende jaren ook daadwerkelijk aangelegd worden.

Het specifieke gebied in de Wondelgemse meersen kende zoals hierboven geschetst een ander bestemmingstraject en is daardoor destijds niet opgenomen in de RUP Groen-procedure. Dat RUP Groen heeft intussen al een lange administratieve weg afgelegd. In 2016 heeft het college voor de eerste keer de motivatienota en de lijst met deelgebieden van het RUP Groen goedgekeurd. Op 31 augustus 2017 werd de startnota van het RUP goedgekeurd. Nadien volgde een zeer uitgebreide raadplegingsronde. Burgers kregen de kans om opmerkingen te geven op die startnota. Tijdens de raadpleging hebben een aantal burgers gevraagd om nieuwe deelgebieden toe te voegen. Al deze vragen zijn grondig overwogen. Op basis van de selectiecriteria werden dan ook effectief een aantal deelgebieden toegevoegd aan het RUP Groen. Er zijn op dat moment geen vragen gesteld over Wissenhage of de Wondelgemse Meersen.

Nadien werd in juni 2018 het voorontwerp RUP Groen goedgekeurd. Er is toen ook een merscreeningsrapport opgemaakt voor alle deelgebieden die erin zijn opgenomen – een voorbeeld van een verplichting in de procedure. Op 10 september 2020 keurde het college, ter voorbereiding van de gemeenteraad, het ontwerp RUP Groen goed. Het is procedureel niet meer mogelijk om nu, in deze fase, nog nieuwe deelgebieden toe te voegen aan het (ontwerp) RUP Groen. Deelgebieden die nu nog toegevoegd zouden worden hebben immers niet de procedure doorlopen zoals de andere deelgebieden sinds het voorontwerp. Hiervoor zouden eerder genomen stappen hernomen moeten worden, wat gezien de complexiteit, de urgentie en de impact op eigenaars binnen het RUP Groen niet wenselijk is.

Groennorm

Zoals hierboven reeds beschreven werd de keuze voor een zone voor gemeenschapsvoorziening reeds in 2001 gemaakt. In de onmiddellijke omgeving komt onder andere de uitbreiding van het Bloemekenspark rond de UCO-site, zit vervat in het RUP Groen en zal de komende jaren ook daadwerkelijk aangelegd worden.

Ook het RUP Wondelgemse meersen goedgekeurd op (18/10/2012) voorziet een lineair park langsheen de Lieve, de zone ingekleurd als groenas, voorheen was dit eveneens industriegebied volgens het gewestplan. De vallei van de Lieve wordt, aanvullend op de bescherming van de waterloop zelf, op verschillende manieren hersteld en versterkt. Groenas 8 krijgt hierdoor meer gewicht en belang. Deze versterking gebeurt zo veel als mogelijk op beide oevers, met behoud en versterking van bestaande waardevolle natuur, het

./...

open leggen van de waterloop op zoveel mogelijk plaatsen langs het tracé van de groenas, een verdere natuurlijke uitbouw over een voldoende breedte, respect voor en zo mogelijk herstel door afgraving van de veengronden, waar mogelijk behoud en herstel van de landschappelijke structuur van bomenrijen op de grenzen van de smalle dwarse percelen, de aanleg van een doorlopende fietsas en kleine voorzieningen voor zachte recreatie (zitbank, picknickplek, klein trapveldje voor de jeugd, ...).

Het beschermde monumentale karakter van de Lieve wordt door de ontwikkeling ook op het terrein voelbaar en beleefbaar.

In dit zelfde RUP zijn alle woningen in de Limbastraat zone eigen gemaakt (was vroeger industriegebied) werd voor alle woningen tuinuitbreidingen voorzien en werd op de kop van de Limbastraat een parkje ingericht.

Dit getuigd dat de stad weldegelijk reeds vele inspanning heeft ondernomen en nog zal ondernemen om het woon en leefklimaat te verbeteren.

Alternatieven

Momenteel is een oefencentrum gelegen in Destelbergen, daarvoor werd een tijdelijke vergunning verkregen in afwachting van een nieuwe locatie. Het huidige tijdelijke oefenterrein voldoen niet aan de wettelijke bepaalde eisen voor oefen en examen centrum voor een rijbewijs D. De huidige aanvraag voor deze locatie zal daar wel aan voldoen.

De keuze voor het oefencentrum en de bus en tramstelplaats werd reeds 20 jaar geleden gemaakt, destijds is ook een locatieonderzoek geweest (zie ook punt 'RUP 169 Groen'). Vanuit praktische en organisatorische overweging komt het oefencentrum vlak naast de toekomstige bus en tramstelplaats. De leslokalen voor de theoretische opleiding zullen ook ondergebracht worden in de nog te bouwen bus en tramstelplaats."

2.5 Archeologietoets

Het dossier bevat een archeologienota (ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/10384>). Deze nota is bekrachtigd door het agentschap Onroerend Erfgoed op 18 maart 2019. De archeologienota toont gemotiveerd aan dat er verder archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

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

"De maatregelen in de archeologienota die gepubliceerd is op <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/10384> moet de initiatiefnemer laten uitvoeren overeenkomstig het programma van maatregelen in die archeologienota inclusief de bijkomende voorwaarden en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013".

2.6 De juridische toets

a) Overeenstemming met gewestplan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan, zoals hoger omschreven.

In 2001 werd het gewestplan gewijzigd, waarbij de site werd ingekleurd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, specifiek met het oog op de inrichting van een bus- en tramstelplaats en werkplaatsen.

./...

Een klein deel langs de Hurstweg is evenwel gelegen in industriegebied. In deze zone wordt een deel verharding en het dienstgebouw voorzien. Het gaat hier evenwel om een zéér beperkte oppervlakte (ca 600m²) van de projectsite, de gevraagde handelingen (aanleg verharding voor oefenterrein en dienstgebouw) hebben een ruimtelijk beperkte impact en worden compatibel met industriegebied bevonden.

b) Overeenstemming met RUP

Langsheen de Oude Lieve is een deel gelegen binnen het RUP Wondelgemse Meersen, in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen met parkachtig en/of natuurlijk karakter. Deze zone is bestemd voor groenaanleg. In deze zone wordt geen verharding voorzien. Een deel van het compensatiebekken bevindt zich in deze strook. Dit is conform de voorschriften.

c) Overeenstemming met Algemeen Bouwreglement

Het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing. Het ontwerp is in overeenstemming met dit Algemeen Bouwreglement. Aanvrager heeft conform artikel 14 van de verordening gemotiveerd uiteengezet waarom het dienstgebouw niet voorzien wordt van een groendak.

d) Ontvankelijkheid ingestelde beroep

Vergunninghouder betwist de ontvankelijkheid van het derdenberoep omdat de derden geen of onvoldoende omschrijving van hun belang en/of te verwachten gevolgen van de bestreden beslissing aanduiden.

Appellant nr.1, VZW Bescherm Bomen en Natuur

Op bladzijde 2 van het beroepschrift wordt aangegeven dat *“De Raad van Bestuur van de VZW besliste op 2.11.2020 om huidig beroep op te starten, dit om de kap van bomen tegen te gaan en de aantasting van de waardevolle natuurwaarden in de Wongelgemse Meersen.”*

Op de volgende bladzijden wordt verduidelijkt dat het tegengaan van een kapping binnen haar statutair doel valt, en volgens haar statuten ook binnen haar werkingsgebied. De VZW besliste op rechtmatige wijze in rechte op te treden. Bijkomend wordt gewezen op artikel 2, 1e OVD waarin wordt bepaald dat *“niet-gouvernementele organisaties die zich voor milieubescherming inzetten, geacht worden belanghebbende te zijn”*. Appellant nr. 1 blijkt dergelijke NGO te zijn.

Het beroep is ontvankelijk in hoofde van appellant nr. 1.

Appellanten nrs. 2 tem 6

Vergunninghouder beweert inzake appellanten nrs. 2 t.e.m. 6 dat zij te veraf van de bouwplaats wonen, om enige van de beweerde hinder - visuele hinder, geluidshinder, verslechtering van de luchtkwaliteit, achteruitgang van de woon- en leefkwaliteit - te kunnen ondervinden.

Appellanten nrs. 2 en 4 wonen onmiskenbaar op een dergelijke afstand van de bouwplaats dat niet aannemelijk is dat zijn de opgeworpen hinder in hun

./...

persoonlijke levenssfeer zullen ondervinden. Minstens toont men in het beroepschrift niet specifiek aan hoe appellanten nrs. 2 en 4 door de bestreden beslissing persoonlijk worden geraakt.

Appellanten nrs. 3, 5 en 6 wonen dicht bij de bouwplaats, doch dient te worden vastgesteld dat de door hen opgeworpen hinderaspecten op een danig algemene wijze zijn omschreven dat zij niet te onderscheiden zijn van potentiële hinder die door eenieder kan worden opgeworpen. Nergens wordt het ontstaan van visuele of geluidshinder, het verdwijnen van buffering of habitat, de verslechtering van lucht- en woonkwaliteit per beroepsindiener gespecificeerd, terwijl deze onmogelijk dezelfde kan zijn voor al de appellanten nrs. 2 t.e.m. 6, gelet op hun verspreide woonplaatsen. Evenmin wordt aannemelijk gemaakt dat net de bestreden beslissing deze zaken specifiek voor appellanten kan veroorzaken eerder dan dat deze vermeende hinderaspecten het gevolg zouden zijn van gelijk welke bebouwing op gelijk welke locatie in de omgeving van appellanten. Het belang van appellanten nrs. 2 t.e.m. 6 wordt niet voldoende duidelijk gemaakt in het beroepschrift.

Het beroep is ontvankelijk in hoofde van appellant nr. 1 en onontvankelijk in hoofde van de overige appellanten.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een oefen- en examencentrum voor de busmaatschappij De Lijn. De aanvraag voorziet in de aanleg van een aanzienlijke verharding en een beperkt dienstgebouw. Hiervoor moet een bestaand, spontaan ontstaan bosje gerooid worden. Omdat er biologisch waardevolle riet- en zeggenvegetatie wordt verwijderd, wordt hiervoor een compensatiebekken aangelegd.

Appellanten hebben in hoofdzaak bezwaar tegen het verdwijnen van het groen. Tot 2002 werd de site als stortplaats gebruikt. Dan reeds was het de bedoeling de site te herbestemmen in functie van de vervoersmaatschappij De Lijn, juist om die reden werd het gewestplan Gentse en Kanaalzone gewijzigd. Echter werden sindsdien geen werkzaamheden op het terrein uitgevoerd, waardoor spontane begroeiing is ontstaan.

Uit het advies van het Agentschap Natuur en Bos blijkt dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat. De biologisch waardevolle, verboden te wijzigen vegetaties worden gecompenseerd d.m.v. de aanleg van een compensatiebekken. Op de rand van het compensatiebekken worden wilgen aangeplant. De ligging van het compensatiebekken sluit bovendien aan bij de Oude Lieve, hetgeen een meerwaarde betekent voor de volgens het RUP voorziene groenas rond de Lieve.

Uit het advies van het Agentschap Natuur en Bos blijkt tevens dat de aanwezige diersoorten kenmerkend zijn voor ruigtes en kleine bosformaties en dus niet zo uitzonderlijk zijn. Het kappen van het bos heeft geen impact op het populatieniveau.

Het Agentschap Natuur en Bos legt bovendien voorwaarden op opdat het project geen vermijdbare schade aan de natuur zal veroorzaken.

./...

Het terrein werd evenmin opgenomen in het ontwerp van RUP "Groen" dat op 29 september 2020 door de gemeenteraad voorlopig werd vastgesteld en waarvan het openbaar onderzoek ondertussen is afgerond. De stad heeft dus de keuze gemaakt om het bestaande groengebied niet planologisch te beschermen. Met het RUP Wondelgemse Meersen werd wél een groenas voorzien langsheen de Lieve. Uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat de stad reeds heel wat inspanningen heeft geleverd om de buurt te 'vergroenen': het bloemekenspark werd aangelegd en zal nog verder worden uitgebreid, de groenas langs de Lieve zal onder meer worden ingericht met een fietsas en kleine voorzieningen voor zachte recreatie, op de kop van de Limbastraat werd een parkje ingericht.

Tenslotte blijft een groot deel van het bebost terrein behouden (circa 14.000m²).

Er dient te worden vastgesteld dat beroepsindieners er ten onrechte vanuit gaan dat het om een busstelplaats gaat, met een aanzienlijke verkeersgeneratie tot gevolg. Het betreft hier echter een oefen- en examenterrein, waarbij het aantal bijkomende vervoersbewegingen beperkt blijft tot 3 pae. Er is dan ook geen sprake van een aanzienlijke verkeerstoename met verkeers- en geluidshinder tot gevolg. Ook zal de interferentie met het bestaande fietspad en de daarmee gepaard gaande verkeersonveiligheid hierdoor beperkt zijn.

Bovendien bevindt de aanvraag zich binnen een industriële omgeving, waar vrachtverkeer tot de normale bedrijvigheid behoort. Geluid is derhalve eigen aan een dergelijke, industriële omgeving. De impact van het gevraagde op mogelijks reeds aanwezige geluidshinder zal verwaarloosbaar zijn.

Hinder naar omwonenden wordt aanvaardbaar bevonden. De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich langs de Maisstraat/Jan Yoensstraat en langs de Limbastraat. De woningen van de Limbastraat zitten 'geprankt' tussen enerzijds bedrijven en anderzijds het forensisch psychiatrisch centrum. De te behouden groenstrook op de projectsite zorgt voor zowel een visuele als geluidsbuffer naar deze woningen toe.

De geïsoleerd gelegen meergezinswoningen langs de Maisstraat/Jan Yoensstraat worden van de projectsite gescheiden door de spoorweg en het wijkgezondheidscentrum De Kaai. Tevens grenst aan deze gebouwen een beboste zone welke het zicht op het oefencentrum verhindert.

De aanvraag wordt ruimtelijk inpasbaar in de omgeving bevonden.

Het oefen- en examencentrum wordt bovendien ingeplant vlakbij de toekomstige bus- en tramstelplaats met werkplaatsen aan de overzijde van de Buitensingel. Hiertoe werd met de oprichting van de Gaardeniersbrug reeds een eerste aanzet gegeven.

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

De derden stellen onder meer dat de derden wel degelijk belang hebben, dichtbij de plaats van de werken wonen en dat het project een aantasting van impliceert van de groene omgeving, het laatste stukje groen hetwelk zich nog in de buurt van de Maisstraat en de Limbastraat bevindt, dat het de

./...

aanwezigheid betreft van biologisch zeer waardevolle natuurwaarden, en dat het niet is omdat de bebossing niet ouder zou zijn dan 22 jaar, dat het niet om een biologische waardevolle vegetatie gaat; dat het projectgebied deels gelegen is in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Wondelgemsemeersen, definitief vastgesteld door de Deputatie op 18 oktober 2012, en dat het betrokken gedeelte zich bevindt in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen met parkachtige en /of natuurlijk karakter, dat constructies er enkel toegelaten zijn met een zeer beperkte omvang en grondinname en slechts met beperkte verhardingen, wat hier niet het geval is, dat het herlokaliseren en compenseren op een andere locatie van de zeer waardevolle moerasvegetatie is zeer onzeker is, dat er reeds vossen gespot zijn, dat door ANB een afwijking verleend op het Natuurdecreet, maar geen afwijking op het Soortenbesluit, dat niet gezocht werd naar alternatieven, dat bij huidig project de overheid juist het tegenovergestelde gaat doen van wat ze eerder aankondigde, dit is spontaan ontstane verbossing op een oude stortplaats gaan rooien in plaats van aanplanten,

De aanvrager stelt onder meer het belang van de derden in vraag en werpt de onontvankelijkheid van het beroep op, dat verkeerdelijk verwezen wordt naar de busstelplaats, dat voor het grootste deel van de middelen geen argumentatie uitgewerkt wordt door de derden;

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

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2020060236 ingediend door Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn kan een omgevingsvergunning worden verleend onder voorwaarden.

3. Besluit

Artikel 1: Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2020060236 ingediend door Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn wordt een omgevingsvergunning verleend onder volgende voorwaarden:

BRANDWEER

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 15 juli 2020 met kenmerk 059891-002/DVDS/2020).

NATUUR EN BOS

Het advies van Agentschap Natuur en Bos (advies van 17 augustus 2020, met kenmerk 20-213461) moet strikt nageleefd worden. Met in het bijzonder:

- * De werken dienen uitgevoerd te worden buiten de periode van 1 maart tot 30 juni.
- * De te ontbossen oppervlakte binnen het projectgebied valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De resterende bosoppervlakte moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of

./...

ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

* De met Japanse duizendknoop besmette grond moet afzonderlijk worden afgegraven, gestockeerd en behandeld alvorens deze terug te gebruiken.

* Er dient nazorg te worden toegepast om eventuele nieuwe haarden Japanse duizendknoop te bestrijden: elk groeiseizoen worden één of meerdere terreinbezoeken ingepland om te controleren op nieuwe, opschietende stengels. Door de stengels onmiddellijk te verwijderen, wordt verhinderd dat een nieuwe haard kan uitgroeien.

Meer info en praktijktest over het bestrijden van Japanse duizendknoop is te vinden op ecopedia.be en via <https://www.inbo.be/nl/invasieve-duizendknoop-vlaanderen-een-kader-voorgoed-beheer-nb-0718>

INFRABEL

De voorwaarden opgenomen in het advies van Infrabel NV Directie I-I.NW (advies van 14 juli 2020, met kenmerk 3516.2020.340.Gent) moeten strikt nageleefd worden.

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

AQUAFIN

Op de betrokken percelen geldt een erfdienstbaarheidszone van 6,00m. Op het plan bestaande toestand staat dit foutief getekend, namelijk 5,00m. Zie aanduiding op de plannenset.

ELIA

De voorwaarden opgenomen in het advies van Elia (advies van 17 juli 2020, met kenmerk GS/N/981976-1/CA/KVR) moeten strikt nageleefd worden. (zie bijlage omgevingsloket).

FARYS

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 18 augustus 2020, met kenmerk AD-19-466 - 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.

GROEN

- Er moet onderzocht worden om een deel van de bestaande zeer waardevolle moerasvegetatie te 'enten' in de nieuwe uitgraving.

- De uitgravingen voor de aanleg van de natuurcompensatie moeten voor een maximale oppervlakte de diepte bereiken van het huidig moeras, namelijk 5,3 TAW. Hierbij wordt gezocht naar het oorspronkelijke niet opgehoogde maaiveldniveau van het meersengebied (= de referentiehoogte voor de natuurcompensatie, te bepalen door middel van boringen).

- Alle maatregelen worden getroffen om de aanwezige Japanse duizendknoop te verwijderen/vernietigen, zowel tijdens aanleg als in het groenbeheer.

- De afsluitingen van het oefenterrein worden voorzien door middel van hagen of begroeiende draadafsluitingen (klimop).

OPENBAAR DOMEIN

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen.

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 12 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Na het beëindigen van de werken zal een oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement.

./...

Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer. Alle private parkeerplaatsen moeten via de oprit bereikbaar zijn.

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

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 of verstuurd worden naar Stropstraat 1 te 9000 Gent.

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

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

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

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringssystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door

./...

wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren of in de gracht te lozen is de RWAleidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement.

Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put.

Voor een eventuele lozingsconstructie op de onbevaarbare waterloop moet de machtiging bekomen worden bij de Stad Gent, Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 2, 9000 Gent.

Tel. 09/266 79 00. E-mail: tdwegen@stad.gent

WATERHUISHOUDING

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening.

Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

De infiltratievoorziening is ondergronds en bestaat uit kratten.

Om infiltratie toe te laten dient de gemiddelde hoogste grondwaterstand idealiter dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening.

De eventuele overloop moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen zijn, aangezien de infiltratievoorziening anders als drainage fungeert.

Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. Een bovengrondse infiltratievoorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.

Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de kratten/putten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratievoorzieningen in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanten van het blok als infiltrerend beschouwd worden. Beter is het om de kratten/putten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

ARCHEOLOGIE

./...

De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 18 maart 2019 met referentienummer <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/10384> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden.

INGEDEELDE INRICHTINGEN EN ACTIVITEITEN

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht (o.a. bemalingswerken).

BODEM EN GRONDWATER

Op de site werden diverse bodemonderzoeken en bodemsaneringsprojecten uitgevoerd. De dossiers zijn gekend bij OVAM onder dossiernummers 912, 10461 en 12118.

Er moet tijdens de werken (grondverzet, bemalingen) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

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

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

Artikel 2:

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

Hou rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie:

Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

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

De gele affiches (A2-formaat) dienen bij de gemeente opgevraagd te worden.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

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 vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de

/...

verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

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

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

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

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

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

Artikel 101. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, 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 of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, www.rvvb.be)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105.

§ 1. De uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunning, genomen in laatste administratieve aanleg, of de aktename of de niet-aktename van een melding, vermeld in artikel 111, kan bestreden worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

2° het betrokken publiek;

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

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

5° ...;

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

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

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

./...

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

Gent, 01 april 2021

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,

De gouverneur-voorzitter,