



2024_CBS_06237 OMV_2023109635 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 17 loten bestemd voor een meergezinswoning, atelierwoningen, schakelwoningen, eengezinswoningen en de aanleg van wegenis en groen - met openbaar onderzoek - Herman Teirlinckstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 juni 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; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

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 en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

DAENINCK, AUDENAERT en Co BV met als contactadres Wittemoer 33, 9940 Evergem heeft een aanvraag (OMV_2023109635) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 2 november 2023.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 17 loten bestemd voor een meergezinswoning, atelierwoningen, schakelwoningen, eengezinswoningen en de aanleg van wegenis en groen
- Adres: Herman Teirlinckstraat , 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie C nrs. 567Z, 567B2, 567C2, 567A2, 570A, 571A en 572_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 januari 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 26 april 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Deze aanvraag voor het verkavelen situeert zich in Oostakker, ten zuidwesten van het op en afrittencomplex met de R4, aan de zuidzijde van de Antwerpsesteenweg. Het te verkavelen perceel is gelegen aan de zuidzijde (achterkant) van het baanwinkelcomplex aan de Herman Teirlinckstraat, vandaag gekend als de site Mediamarkt/Brico (eigenaar Redevco). Aan de zuidzijde en westzijde wordt het te verkavelen perceel omsloten door de Pijkestraat. De randen rondom de te verkavelen percelen langsheen de Herman Teirlinckstraat en de Pijkestraat zijn bebouwd. Langsheen de H. Teirlinckstraat is de schaal van de bebouwing iets groter. Vanaf de Antwerpsesteenweg hoofdzakelijk bedrijvigheid met nadien een overgang naar enkele meergezinswoningen. Richting de Pijkestraat gaat de bebouwing over in grondgebonden eengezinswoningen, een combinatie van gekoppelde of alleenstaande woningen met tuin. Langsheen de Pijkestraat bevinden zich in hoofdzaak grondgebonden gesloten of halfopen woningen met tuin. Deze woningen hebben hoofdzakelijk 2 bouwlagen met een zadeldak. Aan de zuidzijde van de te verkavelen gronden (Pijkestraat 60) bevindt zich aanpalend een alleenstaande woning in 2^e bouworde.

Ten noorden van de te verkavelen gronden bevindt zich de achterzijde van de baanwinkels Mediamarkt, Brico en Albert Hein. Deze achterzijde omvat vooral de logistieke ruimte bij deze winkels, gesloten bouwvolumes met een hoogte van 6 tot 8m voorzien van poorten, deuren en enkel ramen. Aan deze achterzijde wordt ook een aandeel parkeerplaatsen voorzien (parking personeel).

De te verkavelen percelen zijn momenteel nog deels bebouwd met een serrecomplex, maar ook deels onbebouwd en in gebruik als weide. De te verkavelen gronden zijn bereikbaar via huidige toegang naar het serrecomplex. Op het terrein zijn momenteel geen waardevol groen of waardevolle bomen aanwezig.

Met deze verkaveling wordt het projectgebied van 1,97ha opgedeeld in 20 loten opgebouwd rondom lot 21 dat het openbaar domein en de wegenis omvat. Op hoofdlijnen zal binnen deze verkaveling volgende bebouwing worden gerealiseerd:

- Maximaal 7 grondgebonden woningen die geschakeld worden met een bedrijfsruimte/atelierruimte en dus ook ruimte geven aan maximaal 7 bedrijfsruimte/atelierruimtes. (deellot 1A)
- Een meergezinswoning voor maximaal 33 wooneenheden gecombineerd met de mogelijkheid om in de plint, het gelijkvloers, buurtondersteunende functies te voorzien. (deellot 1B)
- Onder lot 1 wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien voor het gehele project.
- Maximum 23 geschakelde woningen rondom een gemeenschappelijke, private tuin (loten 3-10)
- 9 grondgebonden eengezinswoningen (loten 11-19)

In totaal kunnen dus maximaal 72 woonentiteiten, 7 atelierruimtes en minimum 400m² buurtondersteunende functie worden gerealiseerd binnen deze verkaveling. Met deze verkaveling wordt een woondichtheid van 35 woningen per ha gerealiseerd.

Er wordt een nieuwe toegangsweg tot deze verkaveling voorzien in de Herman Teirlinckstraat tussen huisnummers 8 en 10. De verkaveling wordt opgebouwd als een autoluwe verkaveling. Kort na het binnenkomen via de Herman Teirlinckstraat wordt aan de rechterzijde een openbare buurtparking voorzien van 16pp. Iets verderop, ter hoogte van de eerste bebouwing wordt de toegang naar de ondergrondse parkeergarage voorzien. Vanaf dat punt is geen autoverkeer meer mogelijk, en wordt het openbaar domein afgesloten met paaltjes. Enkel voetgangers en fietsers kunnen verder in de verkaveling via een karrespoor. Dit karrespoor is enkel toegankelijk voor hulpdiensten of in functie van verhuisbewegingen.

Het karrespoor vormt de centrale as waarlangs alle bouwlotten ontsloten worden. Geënt op deze centrale as worden ook 2 grote groenzones voorzien. Een groenzone meer centraal gelegen tussen de grondgebonden eengezinswoningen en de schakelwoningen. In deze groenzone bestaat de mogelijkheid om in de toekomst nog een trage verbinding richting de Pijkestraat te realiseren.

De tweede groenzone komt op het einde van het karrespoor. In deze tweede groenzone wordt ook ruimte voorzien om een grote, open infiltratiezone te voorzien.

Lot 1

Lot 1 wordt opgesplitst in 2 deellotten met elke een eigen type bebouwing. Omwille van gekoppelde technieken, maar ook de ondergrondse parkeergarage die zich onder het volledige lot bevindt, worden deellotten 1a en 1b bekeken als 1 lot. De aanvraag voor de bebouwing van dit lot zal als 1 geheel en dus een omgevingsdossier bekeken worden.

Deellot 1a vormt een combinatie van wonen en bedrijvigheid. Er kunnen maximaal 7 bedrijfsruimten/atelierruimten worden voorzien en 7 atelierwoningen. De atelierwoningen vormen grondgebonden woningen ter hoogte van het nieuw openbaar domein. De woningen en atelierruimtes kunnen met elkaar gekoppeld worden, maar kunnen even goed los van elkaar functioneren. De atelierruimtes zelf kunnen ook aan elkaar geschakeld worden tot een groter atelier. Zowel de ateliers als de woningen hebben een toegang en een adres ter hoogte van het nieuw openbaar domein. Dit bouwblok wordt voorzien van 3 bouwlagen met een verplicht plat dak. De bouwhoogte van de woningen bedraagt 10m50.

Deellot 1b wordt voorzien voor het realiseren van maximaal 33 appartementen. In dit bouwblok kunnen ook kantoren, diensten of buurtondersteunende functies worden voorzien, daarbij wordt minimum 400m² voor buurtondersteunende functie voorzien. Voor dit bouwblok wordt uitgegaan van 3 bouwlagen met een hoogte van 10m50. Een terruggetrokken 4^e bouwlaag in dit bouwblok is mogelijk.

Lot 2

Lot 2 zit verweven in lot 1 met een recht van boven en onderbouw en wordt voorzien voor de realisatie van een hoogspanningscabine.

Loten 3-10

Loten 3 tot 10 zijn bedoeld voor de realisatie van een 7 losstaande bouwblokken waarbinnen maximaal 23 woonentiteiten worden gerealiseerd onder de vorm van geschakelde woningen. Elke woonentiteit zal beschikken over een gedeelte private buitenruimte, maar zal verder gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke private tuin. In deze bouwblokken worden maximaal 3 bouwlagen voorzien met een maximale kroonlijsthoogte van 10m50.

Loten 11-19

Loten 11 tot 19 zijn bedoeld om 9 grondgebonden eengezinswoningen te realiseren. De woningen hebben een variabele gevelbreedte tussen de 6m70 en 8m10 en hebben steeds een tuin van minimaal 10m. Het doel is om binnen deze loten een mix te krijgen van 2 tot 3 bouwlagen met zowel hellende als platte daken.

Afbraak Serre

Met deze aanvraag wordt eveneens de sloop van het bestaande serregebouw gevraagd. In totaal gaat dit om 2726m² serregebouw.

Rooilijn

Vanaf de Herman Teirlinckstraat wordt een nieuwe inkomende weg voorzien in een ruimte tussen nieuwe rooilijnen van 10m breedte. Van zodra op het terrein de ruimte beschikbaar is wordt het openbaar domein breder en wordt de centrale as doorheen de verkaveling begrepen binnen nieuwe rooilijnen met een breedte van 12m. De inkomende weg is opgevat als een woonerf met een rijloper van 4m in beton. Om de nodige draaibewegingen te kunnen maken wordt ter hoogte van de H. Teirlinckstraat een overbreedte voorzien in de verharding. Zodra het gemotoriseerd verkeer afgeleid wordt naar de publieksparking of ondergrondse parking gaat de centrale as over in een karrespoor met lopers van 1m50 in geveegd beton en een centrale groenstrook. Dit karrespoor wordt centraal geplaatst en vormt voornamelijk de noodzakelijke toegang/bereikbaarheid voor de brandweer. Deze centrale looper loopt door tot aan de noordwestelijke hoek van de verkaveling waar aansluiting wordt gemaakt met de site van Redevco. Op die manier sluit de centrale fiets en voetgangers as aan op het pad op de commerciële site. Het vormt ook de noodzakelijke verbinding als 2^e ontsluiting voor hulpdiensten. Om garanties te bieden dat deze doorgang ten allen tijde open en toegankelijk blijft werd hiervoor een overeenkomst gemaakt met de Redevco, als eigenaar van de commerciële site. Deze overeenkomst werd toegevoegd bij dit dossier.

Centraal op de publieke buurtparking wordt ruimte voorzien om een sorteerstraat met ondergrondse containers op te richten in functie van individuele/collectief verzamelde afvalophaling.

Naast het realiseren van een nieuwe rooilijn voor de centrale verbindings-as wordt ook publiek groen overgedragen naar het Stadsdomein. In totaal wordt 7805m² overgedragen naar het openbaar domein.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 18/10/1972 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een serre. (1972 OO 083)

- Op 02/06/1980 werd een weigering afgeleverd voor de uitbreiding van een een eengezinswoning geïntegreerd in een serrencomplex. (KW G-36-80 (1980/080 SA))
- Op 23/08/1982 werd een vergunning afgeleverd voor de aanbouw van een berg- en werkplaats bij een serrencomplex. (1982/990 (1982/083 SA))
- Op 17/03/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen en heroprichten van een serrencomplex. ((1988/012 SA) 1988/97)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Aanvankelijk was een ongunstig advies verleend door Farys. In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de **wijzigingslus** voorzien (art. 30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen aan externe adviezen. Gelet op het aanvankelijk ongunstige advies van Farys, heeft de aanvrager na het openbaar onderzoek een aangepast waterverhaal uitgewerkt. De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe, en heeft opnieuw advies gevraagd aan Farys. Het aangepaste voorwaardelijk gunstige advies is daarvan het resultaat. Op 27 februari 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 29 februari 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Een nieuw openbaar onderzoek was niet noodzakelijk waardoor een termijnsverlenging niet aan de orde is.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1 Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 14 maart 2024 onder ref. VK-23-215 – 4de advies:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft de realisatie van 17 bouwloten (bestemd voor een meergezinswoning, atelierwoningen, schakelwoningen en eengezinswoningen), 1 lot voor groen in mede-eigendom, 1 lot voor privatieve tuin, 1 lot voor openbare wegenis en publiek domein en 1 lot voor de elektriciteitscabine.

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Om de 17 bouwloten 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 Herman Teirlinckstraat 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, 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 risicogrond 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.*

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de ontwikkeling deels binnen Centraal gebied en deels binnen collectief te optimaliseren buitengebied. In de zone van de geplande verkaveling ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

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

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

Specifieke bemerkingen op het dossier

Naar aanleiding van ongunstig advies zijn nieuwe plannen aangeleverd. I

Voorliggende verkavelingsaanvraag heeft betrekking op de realisatie van 17 bouwloten, 1 lot voor groen in mede-eigendom, 1 lot voor de elektriciteitscabine en 1 lot voor openbare wegenis en publiek domein

Op basis van de ingediende documenten op het omgevingsloket

- * *Ba_WEGENIS_P_B_1_BESTAANDE TOESTAND*
 - * *BA_WEGENIS_P_N_1_algemeen plan*
 - * *BA_WEGENIS_P_N_2_PRESENTATIEPLAN OPENBAAR DOMIEN*
 - * *BA_WEGENIS_P_N_3_GROENPLAN OPENBAAR DOMEIN*
 - * *BA_WEGENIS_P_N_4_VERHARDINGSPLAN*
 - * *BA_WEGENIS_P_N_5_RIOLERINGSPLAN*
 - * *BA_WEGENIS_P_N_5A_RIOLERINGSPLAN OPENBAAR DOMEIN*
 - * *BA_WEGENIS_P_N_5B_RIOLERINGSPLAN PRIVAAT DOMEIN*
 - * *BA_WEGENIS_S_N_1_TYPEPROFIEL 1*
 - * *BA_WEGENIS_S_N_2_TYPEPROFIEL 2*
 - * *BA_WEGENIS_S_N_3_TYPEPROFIEL 3*
 - * *BA_WEGENIS_S_N_4_TYPEPROFIEL 4*
 - * *BA_WEGENIS_T_N_1_TYPEPROFIEL T1*
 - * *BA_WEGENIS_T_N_2_TYPEPROFIEL T2*
 - * *BA_WEGENIS_D_N_1_DETAIL INFILTRATIE 1_OPENBAAR*
 - * *BA_WEGENIS_D_N_2_DETAIL INFILTRATIE 2_OPENBAAR*
 - * *BA_WEGENIS_D_N_3_DETAIL INFILTRATIE 3_OPENBAAR*
 - * *BA_WEGENIS_D_N_4_DETAIL INFILTRATIE 4_PRIVAAT*
 - * *BA_WEGENIS_D_N_5_DETAIL INFILTRATIE 5_PRIVAAT*
 - * *BA_WEGENIS_D_N_6_DETAIL INFILTRATIE 6_PRIVAAT*
 - * *BA_WEGENIS_D_N_7_DETAIL INFILTRATIE 7_PRIVAAT*
 - * *BA_WEGENIS_D_N_8_DETAIL OVERSTORT 1_PRIVAAT*
 - * *BA_WEGENIS_D_N_9_DETAIL OVERSTORT 2_PRIVAAT*
 - * *BA_WEGENIS_D_N_10_DETAIL OVERSTORT 1_OPENBAAR*
 - * *BA_WEGENIS_D_N_11_DETAIL OVERSTORT 2_OPENBAAR*
 - * *MOTIVATIENOTA_20230709*
 - * *VA_VP_N_VERKAVELINGSPLAN*
 - * *VA_I_N_GRONDAFSTAND*
 - * *Sirioberekening_VK Teirlinckstraat oostakker_V3*
 - * *2023-00376 PROEFVERSLAG OOSTAKKER (infiltratieproef)*
 - * *2103082 OOSTAKKER_HERMAN TEIRLINCKSTRAAT – PEILBUISMETINGEN V6*
- is onderstaand advies opgemaakt*

Besprekingen van de plannen

Op basis van verkavelingsplan en de voorschriften wordt volgende onderverdeling gemaakt volgens de ontwerpers:

- * *privé zone 1 = lot 1: hierbij wordt een ondergrondse parking voorzien. Links worden appartementen voorzien, rechts worden ateliers voorzien*

- * *privé zone 2 = lot 3 is het gemeenschappelijk lot, lot 4 tot en met 10, zijn loten voor schakelwoningen, waarbij elke schakelwoningen nog een privé groenstrook heeft*
- * *privé zone 3 = lot 11 tot en met lot 19. Dit zijn grondgebonden woningen met elk een private tuin*
- * *openbaar deel = lot 21 = deel openbare wegenis, openbaar groen (versnipperd over 2 deelzones) en openbare parking*

Privézone 1

Er wordt op dit perceel een ondergronds garage voorzien. Hierbij worden links op de ondergrondse garage appartementen voorzien met een totaal van 33 units (99 IE) en rechts worden 7 units voorzien (4 IE per unit) .

Per unit wordt een septische put van 2000L voorzien. Voor de appartementen worden 2 septische putten van 15 000L voorzien.

Het is onduidelijk hoeveel IE's per septische put. Bij de vergunningsaanvraag van dit gebouw zal dit nog verder moeten verduidelijkt worden.

Voor de aansluiting van dit lot en de verschillende septische putten worden achteraan in het gemeenschappelijk deel een DWA-leiding voorzien met een helling van 5 mm/m. Dit lot sluit dan aan op het openbaar domein via de openbare parking, waarbij een extra leiding in de openbare parking noodzakelijk is. Dit kan worden aanvaard. Ter hoogte van de grens privaat/openbaar moet wel een extra inspectieput worden voorzien. Dit is toegevoegd aan het dossier.

Inzake het private RWA-stelsel wordt volgende voorzien:

Voor de appartementen wordt een hemelwaterput van 150 000L voorzien. De aangesloten dakoppervlakte wordt niet vermeld. Bij de vergunningsaanvraag van dit gebouw zal dit nog verder moeten verduidelijkt worden

Voor elke unit (rechtse deel) wordt een afzonderlijke regenwaterput van 20 000L voorzien. Met uitzondering van unit 7 en unit 6 waar 25 000L wordt voorzien. Het is onduidelijk hoeveel dakoppervlakte van de totale dakoppervlakte zal aansluiten per put. Bij de vergunningsaanvraag van dit gebouw zal dit nog verder moeten verduidelijkt worden.

Privézone 2 betreft lot 3 tot en met lot 10

Volgens het rioleringsplan is lot 3 het gemeenschappelijk lot waarbij een open private infiltratievoorziening wordt voorzien voor de loten 4 tot en met lot 10

Voor deze loten wordt een private tuin nog voorzien.

De aansluiting naar de openbare riolering is voorzien via een DWA-leiding in het binnengebied.

Dit is aanvaardbaar maar een bijkomende inspectieput op de grens openbaar/privaat is nog noodzakelijk. Dit is toegevoegd aan het dossier.

Per lot, welke meerdere wooneenheden kan bevatten, wordt 2 septische putten voorzien. Hoe het intern rioleringsstel van deze wooneenheden zal verlopen, zal moeten verduidelijkt worden in de vergunningsaanvraag van de gebouwen.

Per lot worden verschillende regenwaterputten voorzien met een volume van 7 5 00L. Het is niet duidelijk welke dakoppervlakte van deze loten op welke put zal worden aangesloten. Dit zal moeten verduidelijkt worden bij de vergunningsaanvraag van de gebouwen.

De overloop van de regenwaterput worden aangesloten op een leiding die gaan naar een private infiltratievoorziening.

Privézone 3 betreft lot 11 tot en met lot 19

Elk lot betreft een grondgebonden woning zonder gemeenschappelijk binnengebied. Dit wil zeggen dat elke lot zowel voor DWA als voor RWA afzonderlijk dient aan te sluiten op de openbare riolering

DWA-huisaansluiting: elke woning sluit aan op de openbare riolering. Er wordt een septische put van 2 000L voorzien. Aantal IE's ontbreekt op de plannen

De overloop van de regenwaterput/infiltratievoorziening worden aangesloten op de openbare infiltratievoorziening vooraan aan de percelen in het openbaar domein.

Het openbaar domein

Inzake de plannen openbaar domein moeten volgende gegevens worden toegevoegd voor opmaak technisch dossier

- * Overstort wordt uitgevoerd dmv rioolmond boven een betonnen bak type I*
- * De openbare RWA-leiding dient te worden aangesloten op de riolering in de Herman Teirlinckstraat zonder terugslagklep*
- * Zijn de peilen nagemeten op terrein of overgenomen uit de databank van Farys. Farys vraagt steeds een controle van de peilen ter plaatse. De peilen in de databank worden enkel ter info doorgegeven.*

De gegevens van de bestaande riolering in de Herman Teirlinckstraat ontbreken op plan bestaande toestand als op plan geplande toestand. Het is onmogelijk te beoordelen of voorgesteld ontwerp uitvoerbaar is.

Grondwatertafelmetingen: er is een rapport inzake peilbuismetingen toegevoegd aan het rapport Siroberekening. Hierbij zijn metingen uitgevoerd van 5 oktober 2021 tot en september 2022

Wij vragen steeds om de gemeten waarden om te rekenen naar mTAW zodat vergelijk van hoogste grondwaterpeil en bodempeil van de infiltratievoorziening vergelijkbaar is. Het is niet duidelijk hoever een peilbuis boven de grond voorzien is en hoe gemeten wordt tov de peilbuis.

Hydraulische nota - opmerkingen

Oppervlakte plan met aanduiding van de aangesloten oppervlakte ontbreekt in het dossier.

Voor de openinfiltratievoorziening achter in de groenzone wordt het noodzakelijk buffer dubbel zo groot voorzien als noodzakelijk. Mogelijk kan deze geoptimaliseerd worden zodat meer ruimte voor groen mogelijk is.

Het bodempeil van de voorziening is lager voorzien dan het hoogste grondwaterpeil. Om te voorkomen dat er steeds water in deze infiltratievoorziening is, wordt bodempeil best hoger voorzien. Noch voor het nodige volume, noch voor de aansluiting van de private percelen is dergelijke diepte voorziening niet nodig.

Elke infiltratievoorziening moet voorzien worden van een noodoverlaat.

Voor de openbare infiltratievoorziening mag in eerste instantie geen rekening gehouden worden met private bronmaatregelen. Voor de openbare infiltratievoorziening wensen we de worst-case in rekening te brengen.

Dit dient de eerste duidelijk bespreking te zijn in de nota – is zo opgemaakt

Een berekening met private bronmaatregelen kan toegevoegd worden om aan te tonen dat de ontwikkeling klimaat neutraal zou kunnen zijn.

Ontwerp DWA-stelsel

Gelieve het ontwerp van DWA-stelsel zo te voorzien dat geen openbaar DWA-pompstation noodzakelijk is Dit is niet aangepast en dient verder onderzocht te worden. Als een pompstation

noodzakelijk is dient dit te voldoen aan de richtlijnen van Farys. Dit is nu niet opgenomen in het dossier! Pompstation moet ook voorzien zijn van een elektriciteitskast. Dit is nu ook niet voorzien in het dossier

Algemeen Besluit

*De aanvraag wordt als volgt geadviseerd: “**gunstig met voorwaarden**”*

Volgende voorwaarden worden opgelegd

Farys wenst in de toekomst advies te geven op de bouwaanvragen zodat kan worden nagezien dat hieraan voldaan wordt.

- *Tijdens de bouwwerken zullen de infiltratievoorzieningen moet afgeschermd worden tegen stapeling van materialen om te voorkomen dat deze niet meer werken.*
- *Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een nieuw volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*
- *Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een aangepast hydraulische nota (zie opmerkingen). Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*
- *We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken.*
- *Graag ontvangt Farys tijdens de uitvoering van de werken*
 - *alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,*
 - *ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...).*
 - *Werfverslagen/ proefverslagen*
 - *Camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)*

Na uitvoering van de werken ontvangt Farys graag

- *As-builtonplannen*
- *PV van voorlopige oplevering*
- *Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.*

4.2 Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 30 januari 2024 onder ref. 5000056106:

De oprichting van een in pandige distributiecabine binnen de projectzone is vereist. De afmetingen van dit conform op te leveren lokaal worden voorwaardelijk goed bevonden, dit op basis van de ingeschatte vermogens van het totale project. Vanuit deze distributiecabine moeten

elektriciteitsnetten worden aangelegd tussen de rooilijn aan Herman Teirlinckstraat en alle nog af te stemmen tellerlokalelektricititeit. Indien er voor de delen, nadien over te dragen als openbaar domein aan Stad Gent, openbare verlichting vereist is, dan dient dit afgestemd te worden door de opdrachtgever tussen de lichtcel van Stad Gent (openbareverlichting@stad.gent) en Fluvius. Voor de aanleg van deze energieleidingen is er een nutsleidingenzone, aan te duiden op het verkavelingsplan, noodzakelijk. (onder een strook kleinschalige bestrating op voldoende afstand van plant -en boomvakken). Deze nutsleidingenstrook is nog niet voorzien op het plan van de verkaveling. 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 liggingssystemen kunnen opgevraagd worden via www.klip.be. Op vraag van de verkavelaar wordt dan 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, wegenstoelatingen, ... 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:5000056106. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.

4.3 Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 5 januari 2024 onder ref. JMS 562290:

Voorwaarden:

- *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 wervf.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.

4.4 Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 11 januari 2024 onder ref. 25112750:

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

- *Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.*
- *Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.*
- *De aansluiting van het appartementsgebouw/meergezinswoningen is uitgesloten van deze offerte. Hiervoor dient een aparte aanvraag te gebeuren via: Wyre - Coax Build Support, Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015/33.20.90 - cbs@wyre.be Hiervoor wordt een aparte offerte opgemaakt.*
- *De aftak- en aansluitkosten van de abonnee worden met de latere abonnee verrekend.*

4.5 Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 19 januari 2024 onder ref. 072063-001/PJ/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten

Een tweede ontsluiting die voldoet aan de karakteristieken van een brandweerweg is cruciaal voor de brandweer. De brandweervoertuigen moet langs de achterzijde van de nieuwe ontwikkeling kunnen op- en afrijden via de bezoekersparking van de Redevco-site.

4.6 Geen tijdig advies van IVAGO.

De adviesvraag is verstuurd op 3 januari 2024. Op 21 maart 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het projectgebied ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005. Meer specifiek werd dit projectgebied opgenomen binnen deelgebied Achtendries 3, gelegen in het verordenend plan 6.

Het projectgebied werd volgens dit gewestelijk RUP opgenomen in artikel 1: stedelijk woongebied.

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.*

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'ANTWERPSESTEENWEG - ORCHIDEESTRAAT' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 26 juni 2018). De locatie is volgens dit RUP gelegen in projectzone.

In dit gemeentelijk RUP werd het gewestelijk RUP verfijnd door middel van de overdruk 'projectzone'. Met deze overdruk werd ingezet op een verfijning van de afwegingscriteria die van belang zijn om te komen tot een kwalitatieve ontwikkeling. Deze afwegingscriteria zijn in hoofdzaak van toepassing bij de opmaak en beoordeling van de informatieve inrichtingsstudie zoals gevraagd in het gewestelijk RUP.

Met de verfijning in dit gemeentelijk RUP werd ook vooropgesteld dat de minimale dichtheid van het projectgebied 25 woningen per ha moet bedragen. Binnen de projectzone wordt ook vooropgesteld dat maximum 50% van de woonentiteiten onder de vorm van een meergezinswoning of appartement mogen zijn.

Er wordt een kwalitatieve overgang gemaakt tussen de commerciële cluster en het nieuw te realiseren stedelijk woongebied en er wordt minstens 1 fiets – en voetgangersaansluiting gemaakt naar de Antwerpsesteenweg.

Voor dit project werd een uitgebreide inrichtingsstudie gemaakt die aan de basis ligt van deze verkavelingsaanvraag. Deze informatieve inrichtingsstudie maakt integraal deel uit van het dossier en wordt verder in dit verslag beoordeeld. (zie punt 10 Omgevingstoets).

Met deze verkaveling worden in totaal maximaal 72 woonentiteiten mogelijk gemaakt in voor een totale projectzone van 1,97ha. Dit komt ongeveer op een bouwdichtheid van 35 woningen/ha.

Rekening houdende met de maximale aannames die binnen de verkaveling mogelijk zijn, kunnen 33 van de 72 woningen worden gerealiseerd onder de vorm van appartementen. Dit komt neer op 46% van het aantal woonentiteiten in een vorm van meergezinswoning of appartement en is dus minder dan de vooropgestelde 50%. Bij de verdere uitwerking van de verkaveling in concrete bouwprojecten zal deze verhouding steeds vooropgesteld worden.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. 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.

De aanvraag, is voor zover dit voor een verkaveling kan worden nagegaan, 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.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. De aanvraag omvat verder een nieuwe gemeenteweg door het projectgebied.

5.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 12/11/2022 met referentienummer 24062 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/24062>

Archeologisch onderzoek op gelijkaardige locaties in de nabije omgeving wees op nederzettingssporen uit de bronstijd tot de volle middeleeuwen en mogelijke funeraire structuren uit de bronstijd. Op basis van het bureauonderzoek alleen bestaat echter onvoldoende zekerheid over de aan-/of afwezigheid en de bewaringsgraad van een archeologische vindplaats op het plangebied zelf. Er wordt daarom een landschappelijk bodemonderzoek (indien nodig gevolgd door een verkennend en/of waarderend booronderzoek en/of een proefputtenonderzoek) en een proefsleuvenonderzoek geadviseerd in uitgesteld traject.

5.6. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

Deze aanvraag valt onder de categorie "verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten", waardoor een bescheiden woonaanbod moet gerealiseerd worden volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW art. 5.93, eerste lid, 1°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 14 bescheiden woningen (20% van 72, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

De gemiddelde woningdichtheid van het bescheiden woonaanbod moet begrepen zijn (VCW art. 5.101, §4) tussen 35 en 100 woningen/ha in stedelijk gebied.

Als het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van de nog op te richten woningen, mogen de bescheiden woningen elk niet groter zijn dan (VCW, art. 1.3, §1, 3°; berekening op basis van bruto vloeroppervlakte):

- 550 m³ voor eengezinswoningen;
- 240 m³ voor appartementen of andere types woningen met één of twee slaapkamers;
- 290 m³ voor appartementen of andere types woningen met drie of meer slaapkamers.

Als het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van kavels, mogen de bescheiden kavels elk niet groter zijn dan 500 m² (VCW, art. 1.3, §1, 3°).

Indien de last bescheiden wonen wordt uitgevoerd in natura moet de aanvrager de uitvoering waarborgen door (VCW art. 5.101, §2):

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);

- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1.041/695) + 20% = € 89.871 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2023).

De aanvraag bevat een nota waarin aangegeven is welke loten voldoen als lot bescheiden wonen.

De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden in de aankoopoptie of bij het stellen van de financiële waarborg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.. 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 projectgebied is momenteel deels bebouwd met een serrecomplex en deels onbebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

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.

Gescheiden stelsel

Het hemelwater en het afvalwater wordt op privaat domein gescheiden afgevoerd.

Infiltratie

Aangezien als gevolg van het project er minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om deze negatieve impact te vermijden:

- Verhardingen dienen beperkt te worden.
- Verharde oppervlakten zoals terrassen, parkings en inritten dienen aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of dienen af te wateren naar een voldoende grote onverharde randzone en niet naar de riolering.

Omdat een waterdoorlatende verharding enkel nut heeft op een waterdoorlatende fundering dienen de voorschriften aangevuld te worden met:

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen *op een waterdoorlatende fundering. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...).*

Bij natuurlijke infiltratie moet het water kunnen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte op eigen terrein, waar het water kan infiltreren. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige vergunning(en) inzake stedenbouwkundige handelingen. Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

De aanstiplijst hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden.

Voor de infiltratievoorziening conform de GSV, wordt er gerekend met 20 bebouwbare kavels (20 x80 m²= 1600 m²). De verhardingen (2658 m²) wordt waterdoorlatend uitgevoerd of kunnen infiltreren in de aanliggende groenzones.

Conform de GSV dient er een infiltratievoorziening van 52,8 m³ en 128 m² aangelegd. Naast de GSV legt ook Farys extra eisen op voor de infiltratievoorziening, er wordt ook naar hun advies verwezen.

De bouwheer voorzien een collectieve infiltratievoorziening van 419,9 m³ en 755,4 m² aangelegd.

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering. Dit wordt opgenomen als aandachtspunt.

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.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

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

7. 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.

8. GEMEENTERAAD

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

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 27 mei 2024. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 januari 2024 tot 9 februari 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Bemaling

De bezwaarindiener uit bezwaar tegen de bemaling die noodzakelijk zal zijn voor de realisatie van dit project. Bezwaarindiener is bezorgd over de impact van deze bemaling op de verdroging van de bodem en vraagt hiervoor de nodige zorg.

Bouwhoogte

Er wordt bezwaar geuit over de mogelijkheid om 3 bouwlagen te voorzien op de loten 11 tot 18. Er wordt daarbij verwezen naar de vergelijkbare verkaveling Govaartsakker waar de maximale kroonlijsthoogte 9m20 bedraagt.

Verbinding naar de Pijkestraat

Er worden garanties gevraagd met betrekking tot de toekomstige doorsteek naar de Pijkestraat. Wat zijn de passende maatregelen om deze doorsteek te garanderen.

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

Bemaling

De bezorgdheid over de mogelijke bemaling, noodzakelijk voor de realisatie van dit project is terecht. De effectieve bemaling maakt evenwel geen deel uit van voorliggend dossier en wordt dus niet in voorliggend dossier beoordeeld. De omgevingsvergunning voor de bemaling zal vermoedelijk apart of samen met de aanvraag voor de realisatie van (een deel van) het bouwproject worden ingediend. Op dat moment zal deze beoordeeld worden en zullen, om verdroging tegen te gaan, de nodige maatregelen worden opgelegd.

Bouwhoogte

Drie bouwlagen is de 'basisschaal' volgens de structuurvisie Ruimte voor Gent. Dit betekent dat deze bouwhoogte een 'Gentse' maat is die, indien voldoende inpasbaar, overal toepasbaar is. Het volledige project, zo ook loten 11 tot 18, liggen op voldoende afstand van de omliggende perceelsgrenzen. Het gaat daarbij om minimale tuinzones van 10m ten opzichte van de dichtstbijzijnde perceelsgrens waardoor voldaan wordt aan de gangbare afstand tussen bouwzone en perceelsgrens. Met deze afstanden en inplanting wordt aangenomen dat voldaan wordt aan de goede ruimtelijke ordening.

Verbinding naar de Pijkestraat

Met voorliggend voorstel wordt geen hypotheek gelegd op een potentiële verbinding naar de Pijkestraat. Deze verbinding is momenteel niet in eigendom en maakt ook geen deel uit van dit project. Een potentiële interessante doorsteek zal/kan er pas komen wanneer de eigendom Pijkestraat 60 wordt (her) ontwikkeld.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Inrichtingsplan

De opmaak van deze verkaveling werd voorafgegaan door de opmaak van een inrichtingsplan/studie. Op basis van een grondige analyse van het terrein en de omgeving werden eerste visie en concepten opgemaakt. Vooral op vlak van ontsluiting, doorwaadbaarheid en aantakkingen op de omgeving werd gewerkt alvorens een ruimtelijke indeling van het terrein te maken. Op basis van ontwerpend onderzoek werden voor de definiëring van de bouwvelden diverse varianten afgewogen. De uiteindelijke voorkeursvariant werd verder uitgewerkt samen met de inrichtingsprincipes voor het openbaar domein en de architectuur. Het inrichtingsplan/studie geeft voldoende inzicht in de kwalitatieve inrichting van de projectzone en geeft voldoende basis om deze verkaveling op te maken. Het inrichtingsplan maakt integraal deel uit van deze vergunningsaanvraag.

Densiteit, volume en inplanting

Voorliggende aanvraag kan worden gekaderd in een kwalitatieve verdichting waarbij een degelijk evenwicht wordt gevonden tussen bebouwde en groene ruimte. De structuurvisie 'Ruimte voor Gent' en het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' geven richting aan deze wens tot compacter bouwen op kleinere percelen vanuit het oog op een zuinig en duurzaam ruimtegebruik.

De komende jaren komen er veel Gentenaars bij. Het aantal Gentenaars groeit en blijft groeien. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. Het doel is om de woonbehoeften in stedelijke gebieden op te vangen, om de verhuisbewegingen naar het buitengebied tegen te gaan. De druk op de dichtbevolkte 19de-eeuwse wijken is reeds zeer groot, daarom kijken we nu en de komende jaren ook naar de 20ste-eeuwse wijken, zoals onder meer deze van Oostakker, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent' - de nieuwe ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten.

Met voorliggende verkavelingsaanvraag wenst men hier een antwoord op te bieden door in een ontwikkeling te voorzien die wordt gekenmerkt door compacte bouwvelden die aan

elkaar geschakeld worden in een netwerk van autoluwe wegenis met rondom een ruime openbare groenzone.

Aan de verdichtingsopdracht wordt met het voorzien van maximaal 72 woonentiteiten, 7 atelieruimtes en minimum 400m² buurtondersteunende functie op een terrein van 1,97ha voldaan. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt gestreefd naar een minimale woningdichtheid van 25 woningen per ha voor stedelijk gebied. Het projectgebied maakt deel uit van het stedelijk gebied, waardoor deze dichtheid hier van toepassing is. Het realiseren van maximaal 72 woningen op een terrein van 1,97ha betekent een woningdichtheid van ongeveer 35 woningen per hectare.

In de zoektocht naar een passende manier om te verdichten en compact te bouwen, worden in dit project 4 verschillende typologieën voorzien. Lot 1, opgesplitst in deelloten 1A en 1B, vormt een aaneengesloten volume welke een overgang zal bieden tussen de noordelijk gelegen commerciële cluster en de woonomgeving rondom de Pijkestraat.

Omdat we ook binnen de stedelijke context de nodige verweving nastreven, worden in deellot 1A de mogelijkheid geboden om 7 woningen te realiseren met daaraan 7 magazijnen/bedrijfsruimtes. Deze woningen/bedrijfsruimtes kunnen los van elkaar functioneren, maar bieden ook de mogelijkheid om te wonen en werken op dezelfde locatie. Lot 1 zet zich verder in een meergezinsgebouw met een potentiële mogelijkheid om max 33 woonentiteiten te voorzien. Met de komst van deze nieuwe woonentiteiten mogen we niet vergeten om ook bijkomende voorzieningen te voorzien. In de plint van bouwlot 1 wordt daarom minimaal 400m² ingezet om een buurtondersteunende functies te huisvesten.

Loten 4 tot 10 vormen een cluster schakelwoningen opgebouwd rondom een private 'hof'. In deze geschakelde cluster worden verdeeld over deze verschillende loten maximaal 23 woonentiteiten voorzien. De voorschriften voor deze schakelwoningen zijn zo voorzien elke woning kan voldoen aan vereisten die worden opgelegd in het algemeen bouwreglement. Alle woningen zullen een toegang en functionele ruimte hebben die uitgaat op het gelijkvloers. De woningen zijn voldoende gedimensioneerd en hebben elk een private buitenruimte. Daarnaast kunnen de woningen gebruik maken van de omliggende private buitenruimte.

Loten 11 tot 19 vormen de eerder 'klassieke' inrichting van deze verkaveling met de verdeling van 9 loten voor grondgebonden eengezinswoningen.

De mix van diverse bouw typologieën, samen met de manier waarop deze worden ingepast rondom een centrale, autoluwe openbaar domein as vormen een aanvaardbare inpassing in deze omgeving. De voorgestelde bouwvelden houden voldoende afstand ten opzichte van de omliggende bebouwing en past zich qua schaal en programma volledig in binnen de bestaande context.

Bouwhoogte

Binnen het project wordt een bouwhoogte opgelegd van maximaal 3 bouwlagen. Enkel voor deellot 1b wordt een teruggetrokken 4^e bouwlaag voorzien. Een hoogte met drie bouwlagen is een 'Gentse maat' en komt al heel veel voor in het klassieke weefsel. Hoewel langs de Pijkestraat hoofdzakelijk woningen met twee bouwlagen en een hellend dak, maar ook lagere volumes te vinden zijn, komen volumes met 3 bouwlagen meer en meer voor in het stedelijk weefsel. Met het oog op compact bouwen en het beperken van de footprint van gebouwen zal deze 3 bouwlagen zich verder doorzetten in het stedelijk gebied.

Gezien de ligging van deellot 1b centraal in het projectgebied, als overgang van de commerciële cluster naar de omliggende bebouwing, op voldoende afstand en bovendien met respect voor de beperkte optopping, is een 4^e teruggetrokken bouwlaag voor dit bouwblok aanvaardbaar. De voorgestelde bouwhoogtes en volumes vallen binnen de normen van wat we verwachten van de basisschaal binnen dit stedelijk weefsel en zijn dus ruimtelijk aanvaardbaar.

Bereikbaarheid/recht van doorgang

Voor het dagelijks gebruik wordt de verkaveling bereikt via de Herman Teirlinckstraat. Zowel voor autoverkeer als voor de trage weggebruiker zal de toegang via de Herman Teirlinckstraat primair zijn.

Om de doorwaadbaarheid te vergroten werd een overeenkomst gemaakt met de eigenaar van de commerciële cluster. Deze was niet alleen nodig om een 2^e ontsluiting te voorzien voor de hulpdiensten, maar zorgt ook voor een verbinding voor fiets en voetganger van dit project naar de Antwerpsesteenweg.

Voorliggende aanvraag bevat een overeenkomst om ervoor te zorgen dat:

- Een permanente doorgang/bereikbaarheid gegarandeerd wordt voor de hulpdiensten via deze 2^e ontsluiting
- Gebruik kan gemaakt worden van de logistieke dienstweg om de bedrijfsgebouwen uit lot 1A te bereiken via de achterzijde, kant commerciële cluster.
- Een recht van doorgang voor fietsers en voetgangers wordt voorzien, een 'trage weg' naar de Antwerpsesteenweg.

De bijgeleverde overeenkomst biedt alvast voldoende garanties binnen het dossier om kwalitatieve verbindingen mogelijk te maken. De overeenkomst voorziet eveneens dat deze notarieel worden vastgelegd zodat deze afspraken ook een permanent karakter krijgen.

Mobiliteit

Voetganger en fiets

Zowel de Pijkestraat als de Herman Teirlinckstraat zijn goed bereikbaar als voetganger en fietser.

De verkaveling zelf houdt rekening met fiets- en wandeldoorsteken over gans de site. De site is zowel voor fietser als voetganger langs beide kanten doorwaadbaar en toegankelijk. Er wordt een poging gedaan om de site ook deels autovrij te maken, wat de veiligheid voor voetgangers en fietsers zal verhogen. Er wordt een nieuwe doorsteek gecreëerd tussen de verkaveling en de Antwerpsesteenweg. Enkel het deel dat onderdeel uitmaakt van de verkaveling wordt hier voorgesteld, de rest van het pad wordt voorzien op de site van Redevco (met erfdienstbaarheid in overeenkomst).

Collectief vervoer

- Op 650 meter bevindt zich bushalte 'Teirlinckstraat' daar kan men buslijnen 76, 77 en 78 nemen richting Gent centrum, De Pinte en Lochristi.
- Het dichtstbijzijnde NMBS-station is dat van Dampoort op 4,8km.
- Er is 1 deelwagen in een straal van 500m rond het project.
- Het project is relatief goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Auto

De dagdagelijkse verkeersafwikkeling zal verlopen via de Herman Teirlinckstraat. De site is bereikbaar via de doorgang aan de Herman Teirlinckstraat en wordt nagenoeg volledig verkeersvrij opgevat. Parkeren en autoverkeer worden geconcentreerd nabij de toegang aan de

H. Teirlinckstraat in de vorm van een compacte bovengrondse bezoekersparking en een inrit tot de ondergrondse parkeergarage voor de bewoners of het personeel van de buurtversterkende functies.

Over de site heen wordt een zacht netwerk ontwikkeld dat zich uitstrekt vanaf de Antwerpsesteenweg (over het terrein van Redevco heen) tot de nieuwe woonontwikkelingen aan de overzijde van de H. Teirlinckstraat. De voorziene hoofdas is zo uitgerust dat een centrale, toekomstige aansluiting naar de Pijkestraat reeds aangezet wordt en in de toekomst eenvoudig verder kan uitgebreid worden.

De logistieke as op de Redevco-site wordt eveneens ingezet voor de ontsluiting van de kleine bedrijfsunits. Deze bedrijfsunits krijgen hierdoor een tweezijdige oriëntatie: de logistieke bewegingen situeren zich aan de zijde van het groothandelscomplex, de publieke toegang richt zich op de nieuwe (autovrije) hoofdas. Er werd een overeenkomst tot erfdiensbaarheid toegevoegd aan het dossier met Redevco voor zowel logistiek verkeer, brandweer en voetgangers/fietsers.

Parkeren

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

1. Type functie: wonen en een beperkt aantal bedrijfsunits (zonder zicht op specifiek karakter van deze units)
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: maximum 72 woonentiteiten en de oppervlakte van de bedrijfsunits is nog niet vermeld.

Er kan nog geen duidelijke berekening gemaakt worden over de specifieke parkeereis per project. Daarvoor hebben we gedetailleerder zich nodig: aantal wooneenheden, aantal slaapkamers, type functies bedrijven,... Er moet altijd voldaan worden aan de parkeerrichtlijnen die door de stad worden opgelegd.

AUTOPARKEREN

Het parkeren wordt voor het volledige project ondergronds voorzien, dit met uitzondering van de ateliers en de bezoekersparking. Er wordt een parkeerhaven (bezoekersparking) voorzien aan lot 1. In de ondergrondse parkeergarage worden plaatsen gekoppeld aan de woonentiteiten of andere functies.

De verkavelingsaanvraag houdt rekening met 1 parkeerplaats per woonentiteit (dit voldoet aan de norm van de witte zone die varieert tussen 0,8 en 2 parkeerplaatsen per wooneenheid) en

een factor van 0,3 parkeerplaatsen per woonentiteit voor bezoekers (valt ook binnen de norm van 0,2 à 0,5 bezoekersparkeerplaats per wooneenheid). De nota stelt het volgende:

“Voor het scenario waarbij enkel woonfuncties voorzien worden over alle loten houdt de ondergrondse parkeergarage rekening met 72 parkeerplaatsen voor de bewoners. De bezoekersparking telt 16 parkeerplaatsen bovengronds, waarvan 2 aangepaste, en 6 parkeerplaatsen ondergronds ($72 \times 0,3 = 22pp$). De ondergrondse parking onder lot 1 en 2 is ruim genoeg opgevat voor $72 + 6$ plaatsen (maximum tot 87pp). In het andere uiterste geval waarbij het volledig gelijkvloers van lot 2 langs de hoofdas ingenomen wordt door kantoor of buurtgerichte functie dienen worst-case 24 parkeerplaatsen ($= 800m^2 \times 3pp/100m^2$) voorzien te worden voor het personeel en bezoekers. In dit scenario vervallen er 7 vaste bewonersplaatsen en 2 bezoekersplaatsen voor het wonen, en dient het totaal aantal te voorziene parkeerplaatsen gelijkgesteld te worden aan $72 - 7 - 2 + 24 = 87pp$. Ook in dit geval biedt de ondergrondse bouwlaag voldoende marge (maximum tot 87pp).

Deze ondergrondse parking kan uiteraard ook complementair ingezet worden waarbij kantoren, diensten of buurtversterkende functies voornamelijk overdag gebruik maken van de parking, en deze plaatsen 's avonds of in het weekend vrij komen voor bewoners of bezoekers.”

Alle getallen wat betreft autoparkeren zullen dus verder gedetailleerd moeten uitgerekend worden naargelang het aantal en de type functies die er komen. Deze moeten voldoen aan de aantallen die vermeld worden binnen de parkeerrichtlijnen en de studie oude bareel. Er kan sprake zijn van dubbelgebruik maar dit zal moeten blijken uit onderzoek of dit in realiteit zal mogelijk zijn.

De ondergrondse parkeergarage moet ook kwalitatief worden vormgegeven (hellingsgraden, bochtstralen, afmetingen parkeervakken,...)

FIETSPARKEREN

Centraal op de site wordt een grote fietsenberging voorzien. Het is op heden niet duidelijk voor welke functies deze zal gebruikt worden.

Men zal het fietsparkeren duidelijk moeten uitwerken per functie en volgens de parkeerrichtlijnen van de stad. Voor de inrichting van het fietsparkeren moet men tevens voldoen aan minimale kwaliteitseisen bepaald door Stad Gent.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Nieuw openbaar domein

Alle bouwvelden worden omsloten via een centraal pad. Van zodra de ondergrondse parking, die zich volledig situeert onder lot 1, bereikt is wordt dit centraal pad afgesloten voor

gemotoriseerd verkeer. Het grootste deel van dit project is op die manier autoluw en enkel toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Door te kiezen voor een geclusterde parking en een autovrij binnengebied staat de leefkwaliteit en verkeersveiligheid voorop. Het openbaar domein kan worden ingericht in functie van ontmoeting, spel, hemelwaterinfiltratie,... Ook het scheiden van het harde en zachte verkeer komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid van de bewoners ten goede.

Voor de brandweer/hulpdiensten vormt dit centrale pad de doorsteek in geval van nood. Het centrale pad geeft uiteindelijk verbinding met de wegenis van de noordelijk gelegen commerciële cluster. Op die manier is de veiligheid gegarandeerd maar wordt ook voor de bewoners en omwonenden een veilige verbinding gemaakt naar de N70 Antwerpsesteenweg. Dit centrale pad, de wegenis, wordt vastgelegd door middel van een nieuwe rooilijn waarbij alle gronden na aanleg worden overgedragen aan de Stad.

Naast deze nieuwe wegenis worden in het project ook 2 openbare groenzones voorzien. Deze groenzones geven voldoende antwoord aan de groennorm die moet voorzien worden binnen deze ontwikkeling en zorgen voor de nodige groenruimte voor de bewoners, een plaats om te spelen, te ontmoeten, te verblijven maar ook een plaats met voldoende ruimte voor natuur, bio diversiteit en waterinfiltratie. Deze groenzones komen centraal te liggen binnen het project en zijn eveneens gekoppeld aan het centrale pad.

Ook deze groenzones zullen na aanleg overgedragen worden naar de Stad waardoor in totaal 7805m² openbaar domein wordt overgedragen.

Team Stadsbouwmeester

Voorliggende verkavelingsaanvraag OMV_2023109635, betreft het het verkavelen van gronden in 17 loten bestemd voor een meergezinswoning, atelierwoningen, schakelwoningen, eengezinswoningen en de aanleg van wegenis en groen, door DAENINCK, AUDENAERT en Co bv, gelegen te Herman Teirlinckstraat , 9041 Gent

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 14/10/2021. Nadien volgde Team Stadsbouwmeester de stedelijke gesprekken, via coördinatie-overleg.

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 verkavelingsvoorstel, en adviseert daarom gunstig.

Het advies van de Kwaliteitskamer is bijgevoegd als bijlage.

Sloop Serregebouw

De sloop van het bestaande serregebouw werd niet als dusdanig aangevraagd als stedenbouwkundige handeling aangevraagd in het dossier. Op basis van het project en de aanduiding op het plan bestaande toestand wordt wel degelijk de sloop van dit serregebouw voorzien. Ondanks dat dit een losstaand gebouw is maar groter is dan 1000m³ valt dit niet onder

de vrijstelling en is dit een vergunningsplichtige handeling. Om deze verkaveling en dit project te realiseren is de afbraak van deze serre noodzakelijk en ook ruimtelijke te verantwoorden. De afbraak moet evenwel voldoen aan artikel 4.3.3 van het besluit van de Vlaamse Regering, waarbij de opmaak van een slooppopvolgingsplan noodzakelijk is. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd.

Geluid

Er zullen in de verkaveling halfopen en gesloten bebouwingen gerealiseerd worden. Er dient bijgevolg voldoende aandacht besteed te worden aan geluidsisolatie tussen de wooneenheden. De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') moet nageleefd worden.

Onkruidbeheersing

Er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst.

Het ontwerp mag zo weinig mogelijk vatbaar zijn voor kruidgroei. Na de realisatie moet het ontwerp beheerd kunnen worden zonder chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken en zonder zeer intensieve en dure beheersmethoden te moeten toepassen.

De verhardingen dienen functioneel te zijn en bijgevolg voldoende gebruikt te worden door betreding en/of berijding. Bij minder dan 60 passages per dag is het risico op kruidgroei groot en kan de noodzaak van de verharding in twijfel getrokken worden. Indien er sporadisch verkeer nodig is, zijn grasdallen of grindgazon betere alternatieven. Dit bevordert ook de infiltratie van hemelwater.

Bij verhardingen met kleinschalige elementen hebben de voegbreedte en het voegvullingsmateriaal een grote impact op de kruidgroei en de intensiteit van het onderhoud nadien. Bij een infiltratiegevoelige ondergrond dient de voorkeur uit te gaan naar poreuze stenen om de voegen tot een minimum te beperken (het hemelwater infiltreert via de stenen zelf). Indien infiltratie geen optie is, kan kruidgroei vermeden worden door te kiezen voor een monolietverharding of voegmortel. De aanwezigheid van een kantsteen of kantopsluiting is steeds noodzakelijk aan de randen van een verharding met kleinschalig materiaal om de stenen goed op te sluiten. Het gebruik van veel verschillende materialen voor de verharding dient vermeden te worden, en de aansluiting dient perfect te zijn om grote voegen te vermijden.

In goten is er steeds een verhoogd risico op kruidgroei door de opeenhoping van vuil, water en organisch materiaal. Goten moeten daarom uitgevoerd worden in grotere geprefabriceerde (beton)elementen of ter plaatse gestort beton, niet in kleinschalig materiaal.

Obstakels en opstaande hoeken in de verharding moeten zo veel mogelijk vermeden worden. Passtukken bij obstakels verlagen de kans op kruidgroei. Onder straatmeubilair of moeilijk bereikbare plaatsen zoals fietsenstallingen kunnen geprefabriceerde elementen uit één stuk of een gesloten verharding toegepast worden.

Ondergrondse infrastructuur (kabels/leidingen) moeten zodanig ingepast worden zodat latere opbrekingen kunnen vermeden worden of zo min mogelijk verstoring teweegbrengen.

Verhardingen die later ingelijfd worden bij het openbaar domein moeten bereikbaar zijn voor veeg- en borstelmachines: minimale breedte van 3,30 m, minimale niveauverschillen, voldoende draagkracht (grote veegmachine weegt 19 ton) en afgeronde of afgeschuinde hoeken.

In plantvakken en boomspiegels kunnen bodembedekkers de kruidgroei afremmen waardoor een intensief onderhoud niet nodig is.

Voor meer info over specifiekere richtlijnen en ontwerptekeningen, wordt verwezen naar het ideeënboek "Ontwerpvoorbeelden onkruidwerende verhardingen" van CROW (www.crow.nl, publicatie 119) en de "handleiding voor niet-chemisch(e) onkruidbeheer(sing) op verhardingen met kleinschalige elementen" van het OCW (<http://www.brrc.be/>).

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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_2023109635-verkavelingvoorschriften_Herman Teirlinckstraat.pdf (deel van de beslissing)
- 211014_DO_KK_SBM0509_Herman_Teirlinckstraat_gemengde ontwikkeling.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023109635_Herman Teirlinckstraat_gemeenteraadsbesluit 27 mei 2024.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023109635 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 17 loten bestemd voor een meergezinswoning, atelierwoningen, schakelwoningen, eengezinswoningen en de aanleg van wegenis en groen aan DAENINCK, AUDENAERT en Co bv gelegen te Herman Teirlinckstraat , 9041 Gent

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.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 27 mei 2024 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

BIJZONDERE VOORWAARDEN met betrekking tot de verkavelingsvoorschriften

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN met betrekking tot het bouwrijp maken van het terrein

Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 12/11/2022 met referentienummer 24062 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

<https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/24062>

Sloopopvelingsplan

Conform artikel 4.3.3 van het besluit van de Vlaamse Regering moet een sloopopvolging met een sloopopvolgingsplan opgemaakt en goedgekeurd worden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

De bouwheren/kopers zijn verplicht een gescheiden systeem voor afvoer van afvalwater en oppervlaktewater (dakafvoer, regenwater) aan te leggen en aan te sluiten op de afvoerleiding voor respectievelijk afvalwater en oppervlaktewater.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 27 mei 2024 moeten uitgevoerd worden.

Bijkomend worden volgende **bescheiden last** opgelegd:

Deze aanvraag valt onder de categorie "verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten", waardoor een bescheiden woonaanbod moet gerealiseerd worden volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW art. 5.93, eerste lid, 1°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt

20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 14 bescheiden woningen (20% van 72, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

De loten 4 tot 19 zijn aangeduid om de last bescheiden wonen op te vangen.

Indien de last bescheiden wonen wordt uitgevoerd in natura moet de aanvrager de uitvoering waarborgen door (VCW art. 5.101, §2):

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1.041/695) + 20% = € 89.871 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2023).

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Mobiliteit

Volgende elementen worden meegenomen in de verdere uitwerking van de bouwprojecten:

- Alle getallen wat betreft autoparkeren zullen verder gedetailleerd moeten uitgerekend worden naargelang het aantal en de type functies die er komen. Deze moeten voldoen aan de aantallen die vermeld worden binnen de parkeerrichtlijnen. Er kan sprake zijn van dubbelgebruik maar dit zal moeten blijken uit onderzoek of dit in realiteit zal mogelijk zijn.
- De ondergrondse parkeergarage moet ook kwalitatief worden vormgegeven (hellingsgraden, bochtstralen, afmetingen parkeervakken,...)
- Het fietsparkeren duidelijk uitwerken per functie en volgens de parkeerrichtlijnen van de stad. Ook de inrichting moet voldoen aan de minimale kwaliteitseisen.

Geluid

Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan geluidsisolatie (tussen de wooneenheden, omgeving). De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') moet nageleefd worden.

Waterparagraaf

- Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige stedenbouwkundige vergunning(en). Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. De aanstiplijst hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden (www.gent.be/bouwreglement).
- Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater

in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

Onkruidbeheersing

- Obstakels en opstaande hoeken in de verharding moeten zo veel mogelijk vermeden worden. Passtukken bij obstakels verlagen de kans op kruidgroei. Onder straatmeubilair of moeilijk bereikbare plaatsen zoals fietsenstallingen kunnen geprefabriceerde elementen uit één stuk of een gesloten verharding toegepast worden.
- In plantvakken en boomspiegels kunnen bodembedekkers de kruidgroei afremmen waardoor een intensief onderhoud niet nodig is.
- Voor meer info over specifiekere richtlijnen en ontwerptekeningen, wordt verwezen naar het ideeënboek "Ontwerpvoorbeelden onkruidwerende verhardingen" van CROW (www.crow.nl, publicatie 119) en de "handleiding voor niet-chemisch(e) onkruidbeheer(sing) op verhardingen met kleinschalige elementen" van het OCW (<http://www.brrc.be/>).

Aanbevelingen inzake duurzaamheid en energie

- Kies voor energiezuinige verlichting langs wegenis en paden of van gevels (conform Lichtplan van de stad Gent).
- Gebruik duurzame materialen zoals bouwmaterialen met goede NIBE-klasse, FSC-houtsoorten, gerecycleerde materialen, materialen met een beperkt onderhoud, grote weersbestendigheid, lokaal geproduceerde materialen.
- Beperk het stedelijk hitte-eiland-effect door verhardingen te beperken, de aanleg van opgaand groen, het voorzien van waterpartijen en de aanleg van lichtgekleurde daken en verharde oppervlakten.
- Let op de oriëntatie van de gebouwen: dit heeft een enorme impact op oververhitting (denk aan zonnewering), maar geeft ook kansen m.b.t. maximale zonlichttoetreding.
- Hoe rekening met geluidsbelasting en luchtkwaliteit bij de inplanting van de gebouwen en bij de schikking van de functies in de gebouwen.
- Probeer energiezuinig te bouwen met nadruk op een performante gebouwschil (bv. passiefbouw). Er moet minstens voldaan worden aan de EPB-eisen.
- Kies indien mogelijk voor lokale energieproductie (zonnepanelen, zonneboilers, enz) gekoppeld aan zuinige technieken (vb warmtepompen).
- Voorzie eventueel 1 of meerdere laadpalen voor elektrische voertuigen (vb. op de gebundelde parking).

Plaatsnaamgeving:

Binnen het project wordt nieuw openbaar domein voorgesteld dat conform het decreet van 28 januari 1977 tot bescherming van de openbare wegen en pleinen in aanmerking komt voor plaatsnaamgeving. Daarbij maken wij U erop attent dat voor het toekennen van een plaatsnaam aan de delen die overgedragen worden naar het openbaar domein U zelf de aanvraag dient te richten tot dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen - cel Grondbeheer Openbare Weg om deze procedure op te starten. De doorlooptijd is minimaal 6 maand inclusief openbaar onderzoek en daartoe dient de bouwheer volgende stukken over te maken:

- een beknopte nota waarin de reden van de aanvraag wordt uitgelegd (=> bijv. een nieuw bouwproject met aanleg van nieuwe wegen) mét opgave van nummer/kenmerk van de toegekende omgevingsvergunning
- een kopie van de goedgekeurde plannen

- een duidelijk plan waarop de nieuwe toestand wordt aangegeven

De nodige stukken dienen bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: dwbw.celgrondbeheer@stad.gent. Of met de post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Huisnummering

De termijn van 30 dagen kan hier niet gerespecteerd worden. De termijn is afhankelijk van de procedure plaatsnaamgeving. Eens de straatnaam principieel wordt vastgesteld, kan de bouwheer of de eigenaar aanvraag van de huisnummers online aanvragen.

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>

Schade openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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).

Belangrijke bepalingen

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

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1°binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels

2°binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1°wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2°komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3°komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1°binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2°binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3°binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, 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 – 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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_06237 - OMV_2023109635 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 17 loten bestemd voor een meergezinswoning, atelierwoningen, schakelwoningen, eengezinswoningen en de aanleg van wegenis en groen - met openbaar onderzoek - Herman Teirlinckstraat, 9041 Gent - Vergunning

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Stedenbouwkundige voorschriften bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

1. VOORSCHRIFTEN Lot 1

GEBOUW

1.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p><u>deellot 1a</u> De woonentiteiten worden opgevat als grondgebonden woningen met een eigen private gelijkvloerse toegang. De ateliers zijn bestemd voor niet-hinderlijke bedrijvigheid en dienstverlening. De ateliers kunnen eventueel samengevoegd worden.</p> <p>De beperking van de bedrijvigheid tot niet-hinderlijke bedrijven sluit de inrichting van een seveso-bedrijf op deze locatie uit.</p> <p>'De woningen en ateliers worden ruimtelijk geschakeld en voorzien van aparte toegangen. De woningen kunnen desgewenst rechtstreeks aan een onderliggende atelierruimte gekoppeld worden. De schakelwoningen worden geïoriënteerd naar de publieke ruimte'.</p> <p>De bebouwing op het deellot wordt ingevuld met maximum 7 ateliers en maximum 7 grondgebonden woningen. Het aantal ateliers stemt overeen met het aandeel woningen zodat bij elk atelier een woning kan geschakeld worden.</p> <p>Het parkeren wordt voor de volledige verkaveling volledig ondergronds voorzien (dit m.u.v. de bezoekersparking en het parkeren achteraan de ateliers)</p> | <p><u>deellot 1a</u> De hoofdbestemming van dit deellot is wonen alsook niet-hinderlijke bedrijvigheid en dienstverlening (zoals opslagruimte, creatieve beroepen, vrije beroepen, ambachtelijke bedrijven zoals een aannemersbedrijf, schildersbedrijf edm. inclusief toonzaal).</p> <p>Het verkavelingsplan toont de contour van deellot 1a.</p> <p>Het deellot wordt ingevuld met maximum 7 grondgebonden schakelwoningen en maximum 7 ateliers.</p> <p>De ondergrondse bouwlaag is bestemd voor de aanleg van ondergrondse parkeerplaatsen, bergingen, kelders, fietsenstalling, utilitaire functies, technische ruimtes edm. In deze ondergrondse ruimte kunnen geen woonfuncties worden ondergebracht.</p> |
| <p><u>deellot 1b</u> Dit deellot is bestemd voor de oprichting van een meergezinswoning. Op het gelijkvloers van de meergezinswoning zijn niet alleen wonen, maar ook kantoren, diensten of buurtversterkende invullingen (crèche, dokterspraktijk edm) mogelijk.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p> | <p><u>deellot 1b</u> De hoofdbestemming van dit deellot is wonen.</p> <p>Het verkavelingsplan toont de contour van deellot 1b.</p> <p>Enkel op de gelijkvloerse verdieping zijn als hoofdbestemming ook kantoren, diensten en/of een buurtversterkende invulling toegestaan. Er wordt een minimum oppervlakte van 400m² voor buurtversterkende invulling (kantoren en/of diensten) opgelegd.</p> |

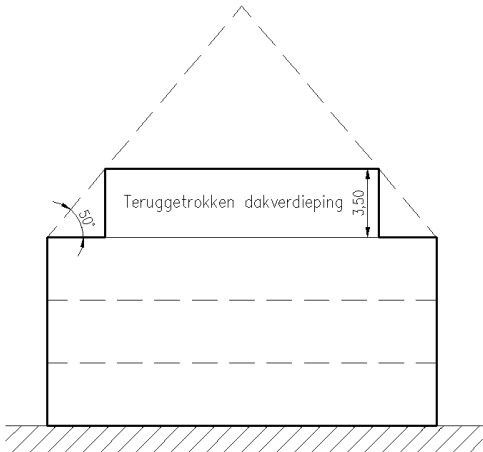
| | |
|---|--|
| <p>Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p> <p>Het exacte aantal appartementen volgt uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.</p> <p>Het parkeren wordt immers voor de volledige verkaveling volledig ondergronds voorzien (dit m.u.v. de bezoekersparking en het parkeren achteraan de ateliers).</p> | <p>Op de verdiepingen van de meergezinswoning zijn aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen toegelaten als nevenbestemming, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat maximum 30 % van de totale vloeroppervlakte.</p> <p>Het gebouw bevat maximum 33 woonentiteiten (naast de eventuele kantoren, diensten of buurtversterkende invulling op het gelijkvloers).</p> <p>De ondergrondse bouwlaag is bestemd voor de aanleg van ondergrondse parkeerplaatsen, bergingen, kelders, fietsenstalling, utilitaire functies, technische ruimtes edm. In deze ondergrondse ruimte kunnen geen woonfuncties worden ondergebracht.</p> |
|---|--|

1.2 OPPELVLAKTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| <p>De bouwzone geeft de maximaal bebouwbare oppervlakte weer.</p> <p>Het verkavelingsplan bevat ook de aanduiding van de maximale contouren van de ondergrondse bouwlaag.</p> | <p><u>Deelot 1a</u></p> <p>De maximaal bebouwbare oppervlakte is vastgelegd op het verkavelingsplan. De bebouwing dient te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. De voorbouwlijn dient gevolgd te worden.</p> <p>Voor de bouwzone die niet bebouwd worden gelden de voorschriften voor de omgevingsaanleg.</p> <p>De maximale bouwzone voor de ondergrondse bouwlaag is vastgesteld op het verkavelingsplan.</p> <p>De ondergrondse bouwlaag dient te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende zone voor de ondergrondse bouwlaag.</p> <p><u>Deelot 1b</u></p> <p>De maximaal bebouwbare oppervlakte voor de meergezinswoning is vastgelegd op het verkavelingsplan.</p> <p>De meergezinswoning dient te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. De voorbouwlijn dient gevolgd te worden. Overige gevels</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>moeten niet noodzakelijk samenvallen met de grenzen van de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. Voor de bouwzone die niet bebouwd worden gelden de voorschriften voor de omgevingsaanleg.</p> <p>De bouwzone voor de ondergrondse bouwlaag is vastgesteld op het verkavelingsplan. De ondergrondse bouwlaag dient te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende zone voor de ondergrondse bouwlaag.</p> <p>Deellot 1b heeft een recht van onder-en bovenbouw over lot 2. (de hoogspanningscabine)</p> |
|--|---|

1.3 VOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <p><u>deellot 1a</u> Het effectieve volume zal volgen uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.</p> <p><u>deellot 1b</u> Het effectieve volume zal volgen uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.</p> <p>Dit voorschrift is eveneens verordenend opgenomen in het toepasselijke gemeentelijke RUP.</p> <p>Het teruggetrokken dakverdiep telt niet mee als bouwlaag of in de berekening van de bouwhoogte in meter, waaronder de maximale kroonlijsthoogte.</p> | <p><u>deellot 1a</u> Er worden drie bovengrondse bouwlagen (alook een ondergrondse bouwlaag) toegelaten.</p> <p>Een vierde teruggetrokken bouwlaag is niet toegestaan.</p> <p><u>deellot 1b</u> Er worden 3 bovengrondse bouwlagen (alook een ondergrondse bouwlaag) toegelaten.</p> <p>Een bijkomende teruggetrokken dakverdiep (binnen de 50°) is toegelaten. Een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen. Dit teruggetrokken verdiep heeft een maximale hoogte van 3,5 m en er is maar één functionele bouwlaag in toegelaten.</p> |
|  | |

1.4 KROONLIJSTHOOGTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <p><u>deellot 1a</u></p> <p>Het wegenisplan bevat het niveau van de as van de weg.</p> | <p><u>deellot 1a</u></p> <p>De maximale kroonlijsthoogte voor het woongedeelte tot het vloerpeil bedraagt 10,50 meter.</p> <p>De maximale kroonlijsthoogte voor de ateliers inclusief een vaste opstand rond het dakterras van de woningen bedraagt 9,0m tot het vloerpeil.</p> <p>VLOERPEIL</p> <p>Het vloerpeil wordt voorzien op 0,2m boven de as van de weg.</p> <p>Indien mechanische toestellen (zoals een warmtepomp, airco-installatie, zonnepanelen edm.) op het plat dak worden geplaatst, moeten deze aan het zicht onttrokken worden. Deze constructies worden niet in rekening gebracht bij het bepalen van de maximale (kroonlijst) hoogte. Het hoogste punt van het toestel dient op het dak geplaatst te worden onder een maximale hellingshoek van 30 graden, gemeten vanaf van de dichtstbijgelegen kroonlijst van het gebouw.</p> |
| <p><u>deellot 1b</u></p> <p>Enkel platte daken zijn toegelaten.</p> <p>Het wegenisplan bevat het niveau van de as van de weg.</p> <p>Deze toestellen kunnen ook worden opgericht bovenop het bijkomende teruggetrokken dakverdiep en tellen niet mee in de berekening van de maximale (kroonlijst) hoogte of het aantal bouwlagen.</p> | <p><u>deellot 1b</u></p> <p>De maximale kroonlijsthoogte tot het vloerpeil bedraagt 10,50 meter. De teruggetrokken dakverdiep wordt niet in rekening gebracht voor het bepalen van deze maximale kroonlijsthoogte.</p> <p>VLOERPEIL</p> <p>Het vloerpeil wordt voorzien op 0,2 m boven de as van de weg.</p> <p>Indien mechanische toestellen (zoals een warmtepomp, airco-installatie, zonnepanelen edm.) op het plat dak worden geplaatst, moeten deze aan het zicht onttrokken worden. Deze constructies worden niet in rekening gebracht bij het bepalen van de maximale (kroonlijst) hoogte, noch meegeteld als bouwlaag. Het hoogste punt van het toestel dient op het dak geplaatst te worden onder een maximale hellingshoek van 30 graden, gemeten vanaf van de dichtstbijgelegen kroonlijst van het gebouw of dakrand van het teruggetrokken verdiep.</p> |

1.5 DAKUITVOERING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p><u>deellot 1a</u></p> <p>-</p> <p><u>deellot 1b</u></p> <p>Het teruggetrokken dakverdiep telt niet mee als bouwlaag of in de berekening van de bouwhoogte in meter, waaronder de maximale kroonlijsthoogte. (cfr. het voorschrift inzake volume).</p> <p>Technische toestellen kunnen ook worden opgericht bovenop het bijkomende teruggetrokken dakverdiep en tellen niet mee in de berekening van de maximale (kroonlijst)hoogte.</p> | <p>Enkel platte daken zijn toegelaten. Hellende daken zijn verboden.</p> <p>Groendaken zijn (met uitzondering van terrassen) verplicht (enkel afwijking op gemotiveerd verzoek: cfr extra opslag regenwater, plaatsen zonnepanelen, ed.).</p> <p>Indien mechanische toestellen (zoals een warmtepomp, airco-installatie, zonnepanelen edm.) op het plat dak worden geplaatst, moeten deze aan het zicht onttrokken worden. Deze constructies worden niet in rekening gebracht bij het bepalen van de maximale (kroonlijst) hoogte, noch meegeteld als bouwlaag. Het hoogste punt van het toestel dient op het dak geplaatst te worden onder een maximale hellingshoek van 30 graden, gemeten vanaf van de dichtstbijgelegen kroonlijst van het gebouw of dakrand van het teruggetrokken verdiep.</p> |

1.6 TYPE GEBOUW

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <p><u>deellot 1a</u></p> <p>De bebouwing bestaat uit ateliers en grondgebonden woningen.</p> <p>Er is tevens een ondergrondse bouwlaag voorzien.</p> <p>De woningen worden opgevat als grondgebonden woningen met een eigen private gelijkvloerse toegang, al of niet gekoppeld aan een atelier.</p> <p>Ateliers kunnen eventueel samengevoegd worden.</p> <p><u>deellot 1b</u></p> <p>Dit behoeft geen verdere toelichting.</p> | <p><u>deellot 1a</u></p> <p>De bebouwing bestaat uit ateliers met een bestemming (niet-hinderlijke) bedrijvigheid en diensten alsook uit grondgebonden (schakel)woningen met bestemming wonen.</p> <p>Zowel de ateliers als de woningen beschikken over een eigen gelijkvloerse toegang.</p> <p>De woningen dienen zich verplicht te bevinden aan de zijde van het nieuwe publieke domein. De bouwdiepte van het woongedeelte wordt omwille van de eenzijdige oriëntatie beperkt tot 6m.</p> <p><u>deellot 1b</u></p> <p>Het gebouw betreft een meergezinswoning.</p> |

1.7 INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <p><u>deellot 1a</u></p> <p>De bouwzone geeft de inplanting weer. De effectieve inplanting zal volgen uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen.</p> <p>Het verkavelingsplan bevat ook de aanduiding met inplanting van de ondergrondse bouwlaag.</p> | <p><u>deellot 1a</u></p> <p>De bebouwing dient ingeplant binnen de bouwzone vastgelegd op het verkavelingsplan. De voorbouwlijn dient gevolgd te worden. De andere gevels moeten niet noodzakelijk samenvallen met de grenzen van de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. Voor de bouwzone die niet bebouwd worden gelden de voorschriften voor omgevingsaanleg.</p> <p>De bebouwing op deellot 1a kan bovengronds gekoppeld worden aan de bebouwing op deellot 1b.</p> <p>De bouwzone voor de ondergrondse bouwlaag is vastgesteld op het verkavelingsplan. De ondergrondse bouwlaag dient te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende zone voor de ondergrondse bouwlaag.</p> |
| <p><u>deellot 1b</u></p> <p>De bouwzone geeft de inplanting weer. De effectieve inplanting voor de meergezinswoning zal volgen uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.</p> <p>Het verkavelingsplan bevat ook de aanduiding met inplanting van de ondergrondse bouwlaag.</p> | <p><u>deellot 1b</u></p> <p>De meergezinswoning dient te worden ingeplant binnen de op het verkavelingsplan vastgestelde bouwzone. De voorbouwlijn dient gevolgd te worden. Overige gevels moeten niet noodzakelijk samenvallen met de grenzen van de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. Voor de bouwzone die niet bebouwd worden gelden de voorschriften voor omgevingsaanleg.</p> <p>De bebouwing op deellot 1b kan ook bovengronds gekoppeld worden aan de bebouwing op deellot 1a.</p> <p>De bouwzone voor de ondergrondse bouwlaag is vastgesteld op het verkavelingsplan. De ondergrondse bouwlaag dient te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende zone voor de ondergrondse bouwlaag.</p> |

1.8 AANTAL BOUWLAGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p><u>deellot1a</u></p> <p>Het effectief aantal voorziene bouwlagen zal volgen uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen.</p> | <p><u>deellot1a</u></p> <p>Er worden drie bovengrondse bouwlagen (alsook een ondergrondse bouwlaag) toegelaten</p> <p>Een vierde teruggetrokken bouwlaag is niet toegestaan</p> |
| <p><u>deellot1b</u></p> <p>Het effectief aantal voorziene bouwlagen zal volgen uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen.</p> <p>Het teruggetrokken dakverdiep telt niet mee als bouwlaag (cfr. het voorschrift inzake volume.)</p> | <p><u>deellot1b</u></p> <p>Er worden drie bovengrondse bouwlagen (alsook een ondergrondse bouwlaag) toegelaten.</p> <p>Een bijkomende teruggetrokken dakverdiep (binnen de 50°) is toegelaten. Een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen. Dit teruggetrokken verdiep heeft een maximale hoogte van 3,5 m en er is maar één functionele bouwlaag in toegelaten.</p> |

1.9 GEVELMATERIALEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| <p>Wat de gevelmaterialen en kleuren betreft, wordt een harmonie in het project nagestreefd.</p> <p>Er wordt voorzien in architecturale vrijheid in materialisatie, maar met aandacht voor harmonie. Op die wijze wordt beoogt om een coherente site op te bouwen zonder dat dit één monotoon geheel moet zijn.</p> | <p>De gebruikte materialen moeten duurzaam zijn waarbij de materialen wat structuur en kleur betreft in harmonie zijn met de overige gebouwen in het verkavelingsgebied.</p> <p>Alle gevels dienen volwaardig afgewerkt te worden.</p> |

1.10 ONDERGRONDS GEDEELTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p>Het verkavelingsplan bevat de aanduiding met de maximale contouren/oppervlakte van de ondergrondse bouwlaag.</p> <p>De toegang voor het wagenverkeer tot de ondergrondse parking moet genomen worden 'vooraan' het gebouw zodat de wegenis over een zo ruim mogelijke lengte als een autovrije wegenis kan worden aangelegd.</p> <p>Het parkeren wordt voor de volledige verkaveling volledig ondergronds voorzien (dit m.u.v. de bovengrondse bezoekersparking en het parkeren achteraan de ateliers).</p> | <p>De maximale contour van de ondergrondse bouwlaag is aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De inrit voor de ondergrondse bouwlaag dient geïntegreerd te worden binnen deellot 1a en zich binnen de eerste 6m van de bebouwing op deellot 1a (zijde H. Teirlinckstraat) te situeren.</p> <p>De aanleg van ondergrondse constructies buiten de afgebakende bovengrondse bouwzone van het gebouw dient zo te gebeuren dat de voorziene groen(-of buiten)aanleg effectief kan worden gerealiseerd.</p> |

1.11 TERRASSEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p><u>deellot 1a</u></p> <p>Dit voorschrift wordt opgelegd door de Dienst Wegen stad Gent.</p> <p><u>deellot 1b</u></p> <p>Dit voorschrift wordt opgelegd door de Dienst Wegen stad Gent.</p> | <p><u>deellot 1a</u></p> <p>Op de bovenliggende verdiepingen kunnen terrassen aangelegd worden, het hoofdterras van de woningen worden op het dak van de onderliggende ateliers gerealiseerd.</p> <p>Uitpandige terrassen, luifels en/of uitkragingen zijn toegestaan tot maximaal 100 cm buiten de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone.</p> <p>Tot op een hoogte van 2,20 meter boven het trottoirniveau mogen niet-constructieve elementen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn. Vanaf een hoogte van 2,20 meter tot een hoogte van 3,00 meter mag dit maximaal 20 cm bedragen. Vanaf een hoogte van 3,00 meter dienen de uitsprongen beperkt te worden tot maximaal 60 cm.</p> <p><u>deellot 1b</u></p> <p>Op de gelijkvloerse verdieping kunnen terrassen aangelegd worden achterliggend het gebouw. De terrassen dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen. Het hemelwater dient rechtstreeks te infiltreren in de aanpalende groenzone of rechtstreeks in de fundering van het terras.</p> <p>Uitpandige terrassen, luifels en/of uitkragingen zijn toegestaan tot maximaal 100 cm buiten de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone.</p> <p>Tot op een hoogte van 2,20 meter boven het</p> |

| | |
|--|---|
| | trottoirniveau mogen niet-constructieve elementen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn. Vanaf een hoogte van 2,20 meter tot een hoogte van 3,00 meter mag dit maximaal 20 cm bedragen. Vanaf een hoogte van 3,00 meter dienen de uitsprongen beperkt te worden tot maximaal 60 cm. |
|--|---|

NIET-BEBOUWDE DELEN

1.12 OMGEVINGSAANLEG

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p><u>deellot 1a</u> Aan de voorzijde van het gebouw worden de paden tot de toegangsdeuren voorzien (van woningen en ateliers). De ateliers zijn voor wagenverkeer enkel bereikbaar via de achterzijde van het gebouw.</p> <p>De opritten (en parkeerplaatsen) voor voertuigen tot de ateliers wordt achter de bebouwing voorzien gezien de toegang voor voertuigen tot de ateliers zal worden voorzien via de aanpalende handelssite.</p> | <p><u>deellot 1a</u> De voortuinstrook mag enkel worden ingericht in functie van de toegangspaden voor voetgangers. De verharding moet worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.</p> <p>De zone achteraan de ateliers kan deels worden verhard met waterdoorlatende materialen in functie van de toerit en de parkeerplaatsen voor het atelier.</p> <p>Er dient voorzien te worden in maximaal groen (minstens 40% van de tuinzone achteraan) en ritmisch hoogstambomen conform het gewenste dreef-effect op de aanpalende site met een minimum van 1 hoogstam per individuele bedrijfsunit. Breedte oprit maximum 3 meter, tenzij gekoppeld per twee ateliers dan mag deze 4 meter zijn.</p> |
| <p><u>deellot 1b</u> In het kader van een duurzame woonontwikkeling is het de intentie om de verharding tot een minimum te beperken.</p> | <p><u>deellot 1b</u> De niet bebouwde perceelsdelen mogen maximaal voor één derde (1/3) worden verhard met waterdoorlatende verharding. De resterende ruimte van de tuin wordt groen en met de nodige open infiltratievoorzieningen ingericht.</p> |

1.13 OMHEININGEN OP DE PERCEELSGRENS

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p><u>deellot 1a</u> Het verbieden van afsluitingen voor de voorbouwlijn komt de beeldkwaliteit van de omgeving ten goede. De openheid van het project wordt hiermee bijkomend geaccentueerd.</p> <p>Het inplanten of laten begroeien van een draadafsluiting door een klimplant is verplicht.</p> <p><u>deellot 1b</u> Het verbieden van afsluitingen voor de voorbouwlijn komt de beeldkwaliteit van de omgeving ten goede. De openheid van het project wordt hiermee bijkomend geaccentueerd.</p> <p>Het inplanten of laten begroeien van een draadafsluiting door een klimplant is verplicht.</p> | <p><u>deellot 1a</u> Afsluitingen voor de voorbouwlijn zijn niet toegelaten.</p> <p>AARD EN AFMETINGEN Op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen zijn omheiningen van maximaal 1,80 meter hoog, bestaande uit draadafsluiting of kastanjehekwerk verwerkt in hagen of begroeid met klimplant toegelaten.</p> <p>Gesloten panelen (beton, hout) zijn uitdrukkelijk verboden.</p> <p><u>deellot 1b</u> Omheiningen voor de voorbouwlijn zijn niet toegelaten;</p> <p>AARD EN AFMETINGEN Op de zijdelingse en achterse perceelsgrens alsook ter afscherming van privatieven is een omheining van maximaal 1,80 meter hoog, bestaande uit draadafsluiting of kastanjehekwerk verwerkt in hagen of begroeid met klimplant toegelaten. Ook tuinmuren zijn toegestaan in een passend materiaal bij de gevels. Tuinmuren als scheiding tussen de gelijkvloerse terrassen van aanpalenden dienen beperkt te blijven tot 4m vanaf de achtergevel.</p> <p>Gesloten panelen (hout, beton) zijn uitdrukkelijk verboden.</p> |

GEBOUW

2.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---------------------------------------|---|
| Dit behoeft geen verdere toelichting. | Lot 2 is bestemd om ingericht te worden met een elektriciteitscabine. |

2.2 OPPERVLAKTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| De ligging kan best bekeken worden op het verkavelingsplan. | Lot 2 heeft een breedte van 5,00 meter en een diepte van 7,50 meter. Lot 2 grenst langs drie zijden aan lot 1. Lot 2 dient toegankelijk te zijn via het openbaar domein. |

2.3 VOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--------------------|---|
| - | De ruimte voor de elektriciteitscabine wordt voorzien met een hoogte volgens de gelijkvloerse bouwlaag van lot 1. Deellot 1b heeft een recht van onder-en bovenbouw over lot 2. (de cabine) De bovenliggende verdiepingen dienen ingericht te worden volgens de voorschriften van deellot 1b. De ruimte onderliggend de cabine zal voornamelijk gebruikt worden als doorvoerruimte van kabels. |

2.4 INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--------------------|-------------------------------------|
| - | Volgens het verkavelingsplan. |

2.8 AANTAL BOUWLAGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--------------------|---|
| - | Nutscabine op de gelijkvloerse verdieping, en een deel van de ondergrondse verdieping. De bovenliggende verdiepingen dienen ingericht te worden volgens de voorschriften van deellot 1b. |

2.9 GEVELMATERIALEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| Wat de gevelmaterialen en kleuren betreft, wordt een harmonie in het project nagestreefd. | <p>GEVELMATERIALEN</p> <p>De gebruikte materialen moeten duurzaam zijn waarbij de materialen wat structuur en kleur betreft in harmonie zijn met de overige gebouwen in het verkavelingsgebied.</p> <p>Alle gevels dienen volwaardig afgewerkt te worden.</p> <p>De gebruikte materialen en kleuren moeten in harmonie zijn met de overige gebouwen in het verkavelingsgebied.</p> |

2.10 ONDERGRONDS GEDEELTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-------------|--|
| - | De ruimte onderliggend de cabine zal voornamelijk gebruikt worden als doorvoerruimte van kabels. |

3. GEMEENSCHAPPELIJKE TUINZONE

3.1 BESTEMMING TUIN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <p>De gemeenschappelijke tuin zal dienst doen als bijkomende buitenruimte voor de loten 4 tot en met 10 en hierdoor ook bijdragen tot het groene karakter van de verkaveling. Deze gemeenschappelijk groene ruimte wordt evenwel niet geïncorporeerd in het openbaar domein.</p> | <p>Lot 3 dient ingericht te worden met een gemeenschappelijke tuin dienstig voor de woningen op de loten 4 tot en met 10.</p> |

3.2 OPPERVLAKTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-------------|---|
| <p>-</p> | <p>De afbakening van lot 3 is vastgelegd op het verkavelingsplan.</p> |

3.3 INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-------------|----------------------------------|
| <p>-</p> | <p>Volgens verkavelingsplan.</p> |

3.4 OMGEVINGSAANLEG.

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p>Enkel kleine constructies die bijdragen tot een grotere beleving van de gemeenschappelijke tuinzone (zoals zitbankjes, kleine kunstwerken, verlichtingselementen, speeltoestellen edm) zijn toegelaten voor zover deze inpasbaar zijn in de omgeving.</p> <p>Het hekwerk is geen verplichting maar kan een buffer vormen tussen het publiek groen en lot 3.</p> <p>Deze constructies zijn weergegeven op het groenplan;</p> | <p>De tuinzone dient zo maximaal mogelijk met streekeigen groenaanplant worden aangelegd.</p> <p>Verhardingen en toegangspaden dienen beperkt te worden uitgevoerd en in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Het oprichten van bijgebouwen is in deze tuinzone is verboden.</p> <p>Enkel kleine tuinconstructies (zoals vermeld in de toelichting) zijn toegelaten.</p> <p>Een (collectieve) overdekte fietsstalling(en) voor de bewoners en bezoekers van de woningen op de loten 4 tot en met 10 zijn toegestaan.</p> <p>Op de perceelsgrens van lot 3 met het publiek groen bestaat de mogelijkheid om een omheining op te richten in de vorm van een kastankehouten hekwerk.</p> |

GEBOUW

4.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| <p>Loten 4-5-6-7-8-9 en 10 dienen elk ingevuld met schakelwoningen of gekoppelde ééngezinswoningen.</p> <p>Een schakelwoning is een zelfstandige woning die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit twee of meer met elkaar verweven zelfstandige woningen waarbij elk zelfstandige woning minstens gedeeltelijk op de begane grond is gebouwd, en waarbij de hoofdtoegang van elke zelfstandige woning rechtstreeks uitkomt op de openbare weg of op een oprit naar de openbare weg.</p> <p>De toegang tot de woonentiteiten verloopt via het lot voor wegenis (openbaar domein) of via lot 3.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de zelfstandige woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p> <p>Onder de bebouwing kan een ondergrondse bouwlaag worden voorzien die niet als woonruimte kan worden gebruikt.</p> | <p>De hoofdbestemming is wonen onder de vorm van schakelwoningen of gekoppelde ééngezinswoningen.</p> <p>Het maximaal aantal woningen bedraagt 23.</p> <p>Enkel aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn toegelaten als nevenbestemming, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat maximum 30 % van de totale vloeroppervlakte.</p> <p>De ondergrondse bouwlaag is bestemd voor de aanleg van bergingen, kelders, utilitaire functies, technische ruimtes edm. In deze ondergrondse ruimte kunnen geen woonfuncties worden ondergebracht.</p> |

4.2 OPPERVLAKTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p>De bouwzone geeft de maximaal bebouwbare oppervlakte weer.</p> | <p>De maximaal bebouwbare oppervlakte is vastgelegd op het verkavelingsplan.</p> <p>De woningen dienen te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. De gevels aan de voorbouwlijn publiek domein dienen gevolgd te worden. De overige gevels moeten niet noodzakelijk samenvallen met de grenzen van de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. Voor de bouwzone die niet bebouwd worden gelden de voorschriften voor omgevingsaanleg.</p> |

4.3 VOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p>Het effectieve volume zal volgen uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.</p> <p>De schakelwoningen worden dermate opgevat dat er een compact volume wordt gerealiseerd waarbinnen zich zelfstandige woningen bevinden. Op deze manier wordt er duurzaam gebouwd en wordt de beschikbare open ruimte gemaximaliseerd. Deze woontypologie vraagt echter een recht van overbouw voor de woningen met een verdieping ten opzichte van de onderliggende.</p> | <p>Er worden maximaal 3 bouwlagen (en een ondergrondse bouwlaag) toegestaan. Een teruggetrokken 4^{de} bouwlaag is niet toegestaan.</p> <p>Bij geschakelde bebouwing kunnen eigendommen horizontaal overlappen naarmate men verandert van verdieping d.m.v. een recht van overbouw.</p> |

4.4 KROONLIJSTHOOGTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| <p>Zowel platte als hellende daken zijn toegelaten.</p> <p>Het wegenisplan bevat het niveau van de as van de weg.</p> | <p>De maximale kroonlijsthoogte tot vloerpeil bedraagt 10,50 meter.</p> <p>VLOERPEIL Het vloerpeil wordt voorzien op 0,2m boven de as van de weg.</p> <p>Indien mechanische toestellen (zoals een warmtepomp, airco-installatie, zonnepanelen edm.) op het plat dak worden geplaatst, moeten deze aan het zicht onttrokken worden. Deze constructies worden niet in rekening gebracht bij het bepalen van de maximale (kroonlijst) hoogte, noch meegeteld als bouwlaag. Het hoogste punt van het toestel dient op het dak geplaatst te worden onder een maximale hellingshoek van 30 graden, gemeten vanaf van de dichtstbijgelegen kroonlijst van het gebouw.</p> |

4.5 DAKUITVOERING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-------------|--|
| | <p>De dakvorm is vrij te bepalen. Zowel platte bedaking als hellende daken zijn toegestaan. Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. De maximale nokhoogte bedraagt 12,5 m.</p> <p>Indien mechanische toestellen (zoals een warmtepomp, airco-installatie, zonnepanelen edm.) op het plat dak worden geplaatst, moeten deze aan het zicht onttrokken worden. Deze constructies worden niet in rekening gebracht bij het bepalen van de maximale (kroonlijst) hoogte, noch meegeteld als bouwlaag. Het hoogste punt van het toestel dient op het dak geplaatst te worden onder een maximale hellingshoek van 30 graden, gemeten vanaf van de dichtstbijgelegen kroonlijst van het gebouw.</p> <p>Bij platte daken zijn, daar waar geen terrassen zijn, groendaken verplicht.</p> |

4.6 TYPE GEBOUW

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---------------------------------------|--|
| Dit behoeft geen verdere toelichting. | Schakelwoningen of gekoppelde ééngezinswoningen. |

4.7 INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-------------|--|
| - | <p>Volgens verkavelingsplan; De exacte positie volgt uit de te verkrijgen bouwvergunning; De bouwzone is vastgelegd op het verkavelingsplan; Het gebouw dient te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. De gevels aan de voorbouwlijn publiek domein en gevels langs lot 3 dienen gevolgd te worden. De overige gevels moeten niet noodzakelijk samenvallen met de grenzen van de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. Voor de bouwzone die niet bebouwd worden gelden de voorschriften voor omgevingsaanleg.</p> |

4.8 AANTAL BOUWLAGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| Het effectieve volume zal volgen uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. | Er worden 3 bouwlagen (alsook een ondergrondse bouwlaag) toegelaten. Een teruggetrokken 4 ^{de} bouwlaag is niet toegestaan. |

4.9 GEVELMATERIALEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| <p>Wat de gevelmaterialen en kleuren betreft, wordt een harmonie in het project nagestreefd.</p> <p>Er wordt voorzien in architecturale vrijheid in materialisatie, maar met aandacht voor harmonie. Op die wijze wordt beoogt om een coherente site op te bouwen zonder dat dit één monotoon geheel moet zijn.</p> | <p>De gebruikte materialen moeten duurzaam zijn waarbij de materialen wat structuur en kleur betreft in harmonie zijn met de overige gebouwen in het verkavelingsgebied.</p> <p>Alle gevels dienen volwaardig afgewerkt te worden.</p> |

4.10 ONDERGRONDS GEDEELTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| In deze ondergrondse ruimte kunnen geen woonfuncties worden ondergebracht. | <p>Er kan een ondergrondse bouwlaag ontwikkeld worden. De contouren van de ondergrondse bouwlaag mag niet buiten de bouwzone komen.</p> <p>De ondergrondse bouwlaag is bestemd voor de aanleg van bergingen, kelders, utilitaire functies, technische ruimtes edm. In deze ondergrondse ruimte kunnen geen woonfuncties worden ondergebracht.</p> |

4.11 TERRASSEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---------------------------------------|--|
| De tuinfunctie bevindt zich op lot 3. | <p>Op de gelijkvloerse verdieping kunnen terrassen aangelegd worden. De terrassen dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen. Het hemelwater dient rechtstreeks te infiltreren in de aanpalende groenzone of rechtstreeks in de fundering van het terras.</p> <p>Het terras mag tot 100% verhard worden.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Dit voorschrift wordt opgelegd door de Dienst Wegen stad Gent.</p> | <p>Op de bovenliggende verdiepingen van de loten 4 tot en met 10 kunnen terrassen aangelegd worden.</p> <p>Uitpandige terrassen, luifels en/of uitkragingen worden toegestaan tot maximaal 100 cm buiten de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone.</p> <p>Tot op een hoogte van 2,20 meter boven het trottoirniveau mogen niet-constructieve elementen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn. Vanaf een hoogte van 2,20 meter tot een hoogte van 3,00 meter mag dit maximaal 20 cm bedragen. Vanaf een hoogte van 3,00 meter dienen de uitsprongen beperkt te worden tot maximaal 60 cm.</p> |
|---|--|

4.12 OMGEVINGSAANLEG

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-------------|--|
| - | <p>De groenzone dient zo maximaal mogelijk met streekeigen groenaanplant worden aangelegd. Verhardingen en toegangspaden dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen en kunnen tot 100 % van de oppervlakte aangelegd worden. Tuinbergingen dienen binnen het hoofdvolume opgelost te worden.</p> |

4.13 OMHEININGEN OP DE PERCEELSGRENS

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| <p>De omheining geeft de mogelijkheid om voor de privatieve delen enige afscherming te voorzien ten opzichte van de gemeenschappelijke tuinzone van lot 3.</p> <p>Het inplanten of laten begroeien van een draadafsluiting door een klimplant is verplicht.</p> | <p>AARD EN AFMETINGEN</p> <p>Op de perceelsgrenzen alsook ter afsluiting van de privatieven is een omheining of een tuinmuur in eenzelfde of een passend materiaal bij de gevels van maximaal 1,80 meter hoog toegelaten</p> <p>Indien de omheining bestaat uit een draadafsluiting of in kastanjehekwerk verwerkt in hagen of begroeid met klimplant.</p> <p>Gesloten panelen (hout, beton, ..) zijn uitdrukkelijk verboden.</p> |

GEBOUW

5.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p>Loten 11-12-13-14-15-16-17-18 en 19 dienen elk ingevuld met een grondgebonden ééngezinswoning;</p> <p>De toegang tot elke lot verloopt via het lot voor wegenis (openbaar domein).</p> | <p>De hoofdbestemming is wonen onder de vorm van gesloten of halfopen grondgebonden ééngezinswoningen. Per lot mag maximum één ééngezinswoning worden voorzien.</p> <p>Enkel aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn toegelaten als nevenbestemming, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat maximum 30 % van de totale vloeroppervlakte.</p> <p>3° de nevenfunctie beslaat maximum 100 m².</p> <p>De ondergrondse bouwlaag is bestemd voor de aanleg van bergingen, kelders, utilitaire functies, technische ruimtes edm. In deze ondergrondse ruimte kunnen geen woonfuncties worden ondergebracht.</p> |

5.2 OPPERVLAKTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| <p>De bouwzone geeft de maximaal bebouwbare oppervlakte weer.</p> | <p>De maximum bebouwbare oppervlakte is vastgelegd op het verkavelingsplan.</p> <p>De woningen dienen te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. De voorbouwlijn dient gevolgd te worden.</p> <p>De overige gevels moeten niet noodzakelijk samenvallen met de grenzen van de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. Voor de bouwzone die niet bebouwd worden gelden de voorschriften voor tuinzone.</p> |

5.3 VOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p>Het effectieve volume zal volgen uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.</p> | <p>Voor de loten 10 tot en met 18 worden maximum 3 bouwlagen toegelaten alsook een ondergrondse bouwlaag. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 10,50 meter. Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°.</p> <p>De maximale nokhoogte bedraagt 12,5 m. Een hellend</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Deze beperkingen zijn ingegeven vanuit de inpasbaarheid ten opzichte van de ééngezinswoningen gelegen aan de Herman Teirlinckstraat.</p> | <p>dak heeft een maximale hellingsgraad tussen 0 en 50°.</p> <p>Voor het lot 19 mag worden voorzien in maximaal 2 bouwlagen (alook een ondergrondse bouwlaag). De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,2 m en de maximale nokhoogte 9,2m.</p> <p>Voor lot 19 wordt het voorzien van ramen op de verdieping in de linkerzijgevel expliciet verboden. Ook het voorzien van een dakterras is expliciet verboden voor dit lot.</p> |
|---|--|

5.4 KROONLIJSTHOOGTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p>Zowel platte als hellende daken zijn toegelaten</p> | <p>De maximale kroonlijsthoogte tot vloerpeil bedraagt 10,50 meter voor de loten 10 tot en met 18.</p> <p>Voor lot 19 bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 7,20 m.</p> <p>VLOERPEIL Het vloerpeil wordt voorzien op 0,20m boven de as van de weg.</p> |

5.5 DAKUITVOERING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-------------|---|
| | <p>De dakvorm is vrij te bepalen. Zowel platte bedaking als hellende daken zijn toegestaan. Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. De maximale nokhoogte bedraagt 12,5 m voor de loten 10 tot en met 18.</p> <p>Lot 19 heeft een maximale nokhoogte van 9,20 m.</p> <p>Groendaken zijn verplicht (enkel afwijking op gemotiveerd verzoek: cfr extra opslag regenwater, plaatsen zonnepanelen, ed.).</p> <p>Indien mechanische toestellen (zoals een warmtepomp, airco-installatie, zonnepanelen edm.) op het plat dak worden geplaatst, moeten deze aan het zicht onttrokken worden. Deze constructies worden niet in rekening gebracht bij het bepalen van de maximale (kroonlijst) hoogte, noch meegeteld als bouwlaag. Het hoogste punt van het toestel dient op het dak geplaatst te worden onder een maximale hellingshoek van 30 graden, gemeten vanaf van de dichtstbijgelegen kroonlijst van het gebouw.</p> |

5.6 TYPE GEBOUW

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---------------------------------------|---|
| Dit behoeft geen verdere toelichting; | Loten 11,12, 13,15,16 en 19: halfopen bebouwing; Loten 14-17-18: gesloten bebouwing. |

5.7 INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-------------|------------------------------|
| - | Volgens verkavelingsplan. |

5.8 AANTAL BOUWLAGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| Deze beperkingen zijn ingegeven vanuit de inpasbaarheid ten opzichte van de ééngesinswoningen gelegen aan de Herman Teirlinckstraat. | Voor de loten 10 tot en met 18 worden maximum 3 bouwlagen toegelaten alsook een ondergrondse bouwlaag. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 10,50 meter. Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad tussen 0 en 50°. De maximale nokhoogte bedraagt 12,5 m. Voor het lot 19 mag worden voorzien in maximaal 2 bouwlagen (alsook een ondergrondse bouwlaag). De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,2 m, de nokhoogte bedraagt maximaal 9,2 m. Voor lot 19 wordt het voorzien van ramen op de verdieping in de linkerzijgevel expliciet verboden. |

5.9 GEVELMATERIALEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| Wat de gevelmaterialen en kleuren betreft, wordt een harmonie in het project nagestreefd. Er wordt voorzien in architecturale vrijheid in materialisatie, maar met aandacht voor harmonie. Op die wijze wordt beoogt om een coherente site op te bouwen zonder dat dit één monotoon geheel moet zijn. | De gebruikte materialen moeten duurzaam zijn waarbij de materialen wat structuur en kleur betreft in harmonie zijn met de overige gebouwen in het verkavelingsgebied. Alle gevels dienen volwaardig afgewerkt te worden. |

5.10 ONDERGRONDS GEDEELTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| In deze ondergrondse ruimte kunnen geen woonfuncties worden ondergebracht. | <p>Er kan een ondergrondse bouwlaag ontwikkeld worden. De contouren van de ondergrondse bouwlaag mag niet buiten de bouwzone komen.</p> <p>De ondergrondse bouwlaag is bestemd voor de aanleg van bergingen, kelders, utilitaire functies, technische ruimtes edm. In deze ondergrondse ruimte kunnen geen woonfuncties worden ondergebracht.</p> |

5.11 TERRASSEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| Dit voorschrift wordt opgelegd door de Dienst Wegen stad Gent. | <p>Op de gelijkvloerse verdieping kunnen terrassen aangelegd worden. De terrassen dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende verharding. Het hemelwater dient rechtstreeks te infiltreren in de aanpalende groenzones of in de fundering van de terrassen.</p> <p>Op loten 11 tot 18 zijn dakterrassen op de achtergevel verboden.</p> <p>Op lot 19 is een terras op verdieping verboden.</p> <p>Tot op een hoogte van 2,20 meter boven het trottoirniveau mogen niet-constructieve elementen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn. Vanaf een hoogte van 2,20 meter tot een hoogte van 3,00 meter mag dit maximaal 20 cm bedragen. Vanaf een hoogte van 3,00 meter dienen de uitsprongen beperkt te worden tot maximaal 60 cm.</p> |

5.12 OMGEVINGSAANLEG

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| In het kader van een duurzame woonontwikkeling is het de intentie om de verharding tot een minimum te beperken. | <p>De niet bebouwde perceelsdelen mogen maximaal voor één derde (1/3) worden verhard met waterdoorlatende materialen in functie van terrassen en toegangspaden. De rest wordt groen ingericht.</p> <p>Bijgebouwen of tuinbergingen in de tuinzone worden niet toegestaan. Evenwel kan over een beperkte bouwdiepte van 3m ten opzichte van de achtergevel een ondiepe tuinkast (netto diepte kast tot maximum 1m) voorzien worden als deel van een tuinmuur en zo de scheiding vormen tussen de onderlinge percelen. De</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>hoogte van deze opbergkast is beperkt tot 1,8m. De tuinkast is opgebouwd uit dezelfde of passende materialen bij het hoofdvolume.</p> <p>Tegen de achterste perceelsgrens wordt voorzien in een gemengde streekeigen haag in bijvoorbeeld Ligustrum atrovirens à rato van 3 planten per lopende meter die niet gesnoeid dient te worden.</p> |
|--|---|

5.13 OMHEININGEN OP DE PERCEELSGRENS

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <p>Het verbieden van afsluitingen voor de voorbouwlijn komt de beeldkwaliteit van de omgeving ten goede. De openheid van het project wordt hiermee bijkomend geaccentueerd.</p> <p>Het inplanten of laten begroeien van een draadafsluiting door een klimplant is verplicht.</p> | <p>Omheiningen voor de voorbouwlijn zijn niet toegelaten.</p> <p>AARD EN AFMETINGEN</p> <p>Op de zijperceel- en achterperceelsgrens is de oprichting van een tuinmuur of omheining mogelijk. De tuinmuur dient in dezelfde gevelsteen als de bebouwing opgericht te worden. Een omheining bestaat uit metalen palen en netdraad, of kastanjehekwerk.</p> <p>De maximale hoogte van de muur of omheining bedraagt 1,80 meter, ten opzicht van het maaiveld.</p> <p>Indien de omheining bestaat uit een draadafsluiting of kastanjehekwerk dient deze te worden verwerkt in hagen of begroeid met klimplant.</p> <p>Gesloten panelen (beton, hout,..) zijn uitdrukkelijk verboden.</p> |

6. VOORSCHRIFTEN Lot 20

6.1 OMGEVINGSAANLEG

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| In het kader van een duurzame woonontwikkeling is het de intentie om de verharding tot een minimum te beperken. | <p>Dit lot mag niet bebouwd worden en wordt groen ingericht.</p> <p>Bijgebouwen of tuinbergingen in de tuinzone worden niet toegestaan.</p> <p>Tegen de achterste perceelsgrens wordt voorzien in een gemengde streekeigen haag in bijvoorbeeld <i>Ligustrum atrovirens</i> à rato van 3 planten per lopende meter die niet gesnoeid dient te worden.</p> |

6.2 OMHEININGEN OP DE PERCEELSGRENS

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Het inplanten of laten begroeien van een draadafsluiting door een klimplant is verplicht. | <p>AARD EN AFMETINGEN</p> <p>Op de zijperceel- en achterperceelsgrens is de oprichting van een tuinmuur of omheining mogelijk. De tuinmuur dient in dezelfde gevelsteen als de bebouwing opgericht te worden.</p> <p>Een omheining bestaat uit metalen palen en netdraad, of kastanjehekwerk.</p> <p>De maximale hoogte van de muur of omheining bedraagt 1,80 meter, ten opzicht van het maaiveld.</p> <p>Indien de omheining bestaat uit een draadafsluiting of kastanjehekwerk dient deze te worden verwerkt in hagen of begroeid met klimplant.</p> <p>Gesloten panelen (beton, hout,..) zijn uitdrukkelijk verboden.</p> |

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

7. VOORSCHRIFTEN Lot wegenis en openbaar domein / lot 21

7.1 Openbaar domein

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p>Het groene karakter van de verkaveling wordt benadrukt door de inrichting van een groot aantal publieke groenzones. Hierbij is rekening gehouden met de in het RUP vooropgestelde groennorm (20 m² publiek groen per woning).</p> <p>Deze groenzones zullen na de aanleg ervan worden overgedragen aan het openbaar domein.</p> | <p>Het openbaar domein wordt ingericht als wegenis en als publieke groenzone.</p> <p>De publieke groenzones worden aangelegd met streekeigen beplanting. In deze publieke groenzones kunnen een bezoekersparking, fietsbergingen, open infiltratievoorzieningen, een afvalstraat, infrastructuur voor postbedeling en kleinschalige recreatieve infrastructuur worden aangebracht.</p> <p>De zones waarop de constructies zoals de fietsbergingen en afvalstraat, postbedeling en bezoekersparking kunnen worden voorzien, zijn aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Beperkte terreinophogingen zijn toegestaan in functie van de natuurlijke uitwerking van open infiltratievoorzieningen speelzones edm.</p> |

7.2 Openbare wegenis

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <p>De aan te leggen wegenis (cfr. het wegenisdossier) is over te dragen en behoort toe aan het openbaar domein.</p> <p>De toegang van de verkaveling voor wagenverkeer is beperkt tot de publieke bezoekersparking en de toegang tot de ondergrondse bouwlaag (met inrit via lot 1). Parkeren op eigen terrein gebeurt dan ook hoofdzakelijk ondergronds (behalve in functie van de ateliers op lot 1). De toegang tot deze ateliers voor wagenverkeer wordt voorzien via de aanpalende handelssite.</p> | <p>De hoofdwegenis bestaat deels uit een volle wegverharding, deels uit een karrespoor in beton met centraal en aan weerszijden een verharding in grasdallen.</p> <p>Pleintjes en toegangspaden worden uitgevoerd in betonstraatsteen. Andere paden kunnen enkel in een gebonden halfverharding uitgevoerd.</p> <p>De wegenis voor wagenverkeer is beperkt tot de toegang tot de bezoekersparking en toegang tot de ondergrondse bouwlaag. De wegenis wordt voor het overige beperkt tot gebruik voor zwakke weggebruikers, hulpdiensten, huisvuilafhaling, postbedeling edm.</p> <p>Het parkeren van wagens op openbaar domein is enkel toegelaten in de aangegeven zone (bezoekersparking).</p> |

STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

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

SBM0509 - Herman Teirlinckstraat - achter Mediamarkt

14-10-2021 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0509 - Herman Teirlinckstraat - achter Mediamarkt
360 Architecten
ABS Bouwteam



SITUERING

Aanleiding van deze presentatie is een gemengde ontwikkeling achter de site Brico/Mediamarkt aan de Antwerpsesteenweg. De site maakt eerder deel uit van een groter masterplan rondom de Mediamarktsite. In voorliggend ontwerponderzoek wordt een gemengd project met wonen en werken in een verweven voorstel voorgesteld.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > CONTEXT: grootschalig project langs Antwerpsesteenweg
- > PROGRAMMA: inrichtingsstudie met gemengd programma – wonen en werken

ADVIES

Voor de Kamer wordt een heldere toelichting gegeven en met een interessant onderzoek dat wordt opgestart. Er worden duidelijke keuzes gemaakt, boeiend is de combinatie tussen wonen en maakateliers.

Voor de Kwaliteitskamer zijn concreet volgende elementen verder aan te passen of te verfijnen:

1. Atelierwonen

Op de snede p. 44 is onduidelijk of de intentie is om de atelierwoning van beide zijden van daglicht te voorzien. Ook in het eigen voorbeeld moest worden omgegaan met de bestaande context en topografie. Hier wordt een nieuwe ontwikkeling voorgesteld waar de woningen gedeeltelijk mono-geïntendeerd zullen zijn, en een doorzon bovenste verdieping. Voor de Kamer ligt in deze typologie kans om woningen te ontwerpen die het karakter ontleen aan een atelier, bijvoorbeeld door een hogere verdiepingshoogte, alternatieve architecturale expressie, grote daktuin,.. .. zodat wordt gewoond in een soort van atelier. Waardoor meer kan worden gesproken over één gebouw, meer als wonen geënt op een atelier of omgekeerd. Er is een publiek te vinden voor wonen in een loft en van thuis werken, het kan daarom vernieuwend zijn om hier aan een specifieke typologie te werken, maar die kwaliteiten ontleent aan andere types. In het voorstel kan men zeer ver op het terras zelf zitten, zodat ook die in gunstige oriëntatie komt. Door een evidente verweving te zoeken kan conflict worden vermeden.

Indien de functies naar eigendom worden verdeeld, wordt het een atypisch woonproduct, waar volgens de Kamer andere zaken moeten worden aangeboden als louter een klassieke woonst. De Kamer verwijst opnieuw naar de vrije hoogte, veel daglicht, betaalbaarheid,.. De Kamer ziet een kans om betaalbaar wonen in te zetten door de logica van het industrieel bouwen door te trekken in het wonen, en de poëzie van prefabbeton of CLT te omarmen, zonder daarmee goedkoop uitzijnde industriebouw te realiseren.

2. Programmatie

De Kamer vindt het een fascinerende site, als een passtuk die twee schalen verbindt, op zowel het bovenlokale niveau, als op niveau van de wijk met verkavelingen en residentieel programma. Het project past in de tussenschaal. Ze pleit om de anderssoortigheid van de omgeving verder in de verf te zetten. Daardoor zal een dynamiek ontstaan die niet enkel gericht is op de bewoners, maar ook op het tussenpubliek en dus de bewoners rondom kan aantrekken. Dit kan mee aanleiding vormen voor de programmatie, de Kamer oppert gedeeld ruimtegebruik van bijvoorbeeld de ateliers. De Kwaliteitskamer vraagt te bestuderen of andere ontwikkel- en verdienmodellen mogelijk zijn, dit soort omgevingen lenen zich hier zeer hard toe. Ze oppert te denken aan een coöperatieve.

3. Typologie in verdichting

In de presentatie wordt sterk benadrukt hoe het project koppeling zoekt met de steenweg en de schaalbreuk met de omgeving. Niet enkel de grote dozen vormen een uitdaging langs de steenweg, maar eveneens de achterliggende verdichtingsprojecten in het groen. Daar wordt gezocht naar specifieke modellen voor het wonen. Onderzoeksvraag is hoe in dit type verkavelingslandschap wordt verdicht en hoe nieuwe modellen kunnen worden geïntegreerd.

De Kamer ziet veel potentieel in het hofblokje aan het einde van de straat. De oogt bedrieglijk eenvoudig, maar maakt een duidelijke figuur, adres en collectiviteit. Vanuit de presentatie is helder hoe dit blokje kan verschijnen als stedelijke figuur, maar eveneens hoe het kan verkrumelen, ontlichten of verlucht worden tot een ensemble dat meer de korrel zoekt van de verkavelingen rondom. Het model is erg boeiend, en de Kamer ziet potentieel in het samenbrengen van de ontwerpers met de achterliggende deelgebieden in functie van kennisdeling en het zoeken van connectie. Bijvoorbeeld met Atelier Romain.

4. Hofblokje

Het hofblokje vormt een eiland binnen een eiland. De Kamer ziet twee varianten, met een duidelijk intern systeem waar ook de brandweer moet komen, en waarbij tuinen naar de buitenzijde worden gericht. Op de west- en zuidkant gebeurt dat tuin op tuin, maar aan de oostkant zal er mogelijks een confrontatie komen met de publieke kant, waardoor een achterkant wordt gecreëerd. De Kamer stelt zich daar nog terughoudend tegenover en vraagt dit verder te onderzoeken.

Er is daarnaast nog een groot verschil in het verkrumeld versus het gesloten model. Vraag is niet enkel hoe de permeabiliteit van de rand kan worden vormgegeven, maar ook de maat van het binnenstuk van het blokje kan wijzigen als gevolg van de densiteit. Het verkrumelde model lijkt meest te kloppen.

5. Waterhuishoudingsvoorzieningen

De redenering start vanuit de wandel- en fietsverbinding en verschillende te realiseren sequenties. De waterhuishoudingsvoorzieningen worden echter helemaal achteraan voorzien. De Kamer suggereert dat om te draaien en te onderzoeken hoe het water mee in de publieke ruimte kan worden geïntegreerd als centrale ader. Bovendien is het naar onderhoud moeilijker achteraan.

Daarnaast suggereert de Kamer met een lineairder opzet te werken, verwijzend naar een uitzoom op geopunt.

OPVOLGING

De Kamer ziet het vervolg van dit onderzoek met enthousiasme en nieuwsgierigheid tegemoet, ze wil in volgende stap ook de verschillende deelprojecten begeleiden en adviseren om de verhalen bij elkaar te houden.

De Kwaliteitskamer adviseert Team Stadsbouwmeester te contacteren voor directe vervolgstappen.

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.

2024_GR_00423 De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2023109635 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 17 loten bestemd voor een meergezinswoning, atelierwoningen, schakelwoningen, eengezinswoningen en de aanleg van wegenis en groen - met openbaar onderzoek - Herman Teirlinckstraat, 9041 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 27 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Christophe Peeters, voorzitter
Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Anne Schiettekatte; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Gert Robert; Carl De Decker; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Fourat Ben Chikha; Anita De Winter; Joris Vandenbroucke; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Stijn De Roo; Sonja Welvaert; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Els Roegiers; Emilie Peeters; Helga Stevens; Jeroen Van Lysebettens; Martine Verhoeve; Anton Vandaele; Nikolaas Schuiten
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

Michel Daeninck namens DAENINCK, AUDENAERT en Co BVdiende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Herman Teirlinckstraat kadastraal gekend als afdeling 17 sectie C nrs. 567Z, 567B2, 567C2, 567A2, 570A, 571A en 572_. Deze aanvraag werd op 02/11/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 03/01/2024 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

Deze aanvraag voor het verkavelen situeert zich in Oostakker, ten zuidwesten van het op en afrittencomplex met de R4, aan de zuidzijde van de Antwerpsesteenweg. Het te verkavelen perceel is gelegen aan de zuidzijde (achterkant) van het baanwinkelcomplex aan de Herman Teirlinckstraat, vandaag gekend als de site Mediamarkt/Brico (eigenaar Redevco). Aan de zuidzijde en westzijde wordt het te verkavelen perceel omsloten door de Pijkestraat. De randen rondom de te verkavelen percelen langsheen de Herman Teirlinckstraat en de Pijkestraat zijn bebouwd. Langsheen de H. Teirlinckstraat is de schaal van de bebouwing iets groter. Vanaf de Antwerpsesteenweg hoofdzakelijk bedrijvigheid met nadien een overgang naar enkele meergezinswoningen. Richting de Pijkestraat gaat de bebouwing over in grondgebonden eengezinswoningen, een combinatie van gekoppelde of alleenstaande woningen met tuin.

Langsheen de Pijkestraat bevinden zich in hoofdzaak grondgebonden gesloten of halfopen woningen met tuin. Deze woningen hebben hoofdzakelijk 2 bouwlagen met een zadeldak. Aan de zuidzijde van de te verkavelen gronden (Pijkestraat 60) bevindt zich aanpalend een alleenstaande woning in 2^e bouworde.

Ten noorden van de te verkavelen gronden bevindt zich de achterzijde van de baanwinkels Mediamarkt, Brico en Albert Hein. Deze achterzijde omvat vooral de logistieke ruimte bij deze winkels, gesloten bouwvolumes met een hoogte van 6 tot 8m voorzien van poorten, deuren en enkel ramen. Aan deze achterzijde wordt ook een aandeel parkeerplaatsen voorzien (parking personeel).

De te verkavelen percelen zijn momenteel nog deels bebouwd met een serrecomplex, maar ook deels onbebouwd en in gebruik als weide. De te verkavelen gronden zijn bereikbaar via huidige toegang naar het serrecomplex. Op het terrein zijn momenteel geen waardevol groen of waardevolle bomen aanwezig.

Met deze verkaveling wordt het projectgebied van 1,97ha opgedeeld in 20 loten opgebouwd rondom lot 21 dat het openbaar domein en de wegenis omvat. Op hoofdlijnen zal binnen deze verkaveling volgende bebouwing worden gerealiseerd:

- Maximaal 7 grondgebonden woningen die geschakeld worden met een bedrijfsruimte/atelierruimte en dus ook ruimte geven aan maximaal 7 bedrijfsruimte/atelierruimtes. (deellot 1A)
- Een meergezinswoning voor maximaal 33 wooneenheden gecombineerd met de mogelijkheid om in de plint, het gelijkvloers, buurtondersteunende functies te voorzien. (deellot 1B)
- Onder lot 1 wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien voor het gehele project.
- Maximum 23 geschakelde woningen rondom een gemeenschappelijke, private tuin (loten 3-10)

- 9 grondgebonden eengezinswoningen (loten 11-19)

In totaal kunnen dus maximaal 72 woonentiteiten, 7 atelierruimtes en minimum 400m² buurtondersteunende functie worden gerealiseerd binnen deze verkaveling. Met deze verkaveling wordt een woondichtheid van 35 woningen per ha gerealiseerd.

Rooilijn

Vanaf de Herman Teirlinckstraat wordt een nieuwe inkomende weg voorzien tussen huisnummers 8 en 10, die weg krijgt een rooilijnbreedte van 10m. Van zodra op het terrein de ruimte beschikbaar is wordt het openbaar domein breder en wordt de centrale as doorheen de verkaveling begrepen binnen nieuwe rooilijnen met een breedte van 12m. De inkomende weg is opgevat als een woonerf met een rijloper van 4m in beton. Om de nodige draaibewegingen te kunnen maken wordt ter hoogte van de H. Teirlinckstraat een overbreedte voorzien in de verharding. De verkaveling wordt opgebouwd als een autoluwe verkaveling. Kort na het binnenkomen via de Herman Teirlinckstraat wordt aan de rechterzijde een openbare buurtparking voorzien van 16pp. iets verderop, ter hoogte van de eerste bebouwing wordt de toegang naar de ondergrondse parkeergarage voorzien. Vanaf dat punt is geen autoverkeer meer mogelijk, en wordt het openbaar domein afgesloten met paaltjes. Enkel voetgangers en fietsers kunnen verder in de verkaveling via een karrespoor. Dit karrespoor is enkel toegankelijk voor hulpdiensten of in functie van verhuisbewegingen.

Zodra het gemotoriseerd verkeer afgeleid wordt naar de publieksparking of ondergrondse parking gaat de centrale as over in een karrespoor met lopers van 1m50 in geveegd beton en een centrale groenstrook. Dit karrespoor wordt centraal geplaatst en vormt voornamelijk de noodzakelijke toegang/bereikbaarheid voor de brandweer. Deze centrale looper loopt door tot aan de noordwestelijke hoek van de verkaveling waar aansluiting wordt gemaakt met de site van Redevco. Op die manier sluit de centrale fiets en voetgangers as aan op het pad op de commerciële site. Het vormt ook de noodzakelijke verbinding als 2^e ontsluiting voor hulpdiensten. Om garanties te bieden dat deze doorgang ten allen tijde open en toegankelijk blijft werd hiervoor een overeenkomst gemaakt met de Redevco, als eigenaar van de commerciële site. Deze overeenkomst werd toegevoegd bij dit dossier.

Centraal op de publieke buurtparking wordt ruimte voorzien om een sorteestraat met ondergrondse containers op te richten in functie van individuele/collectief verzamelde afvalophaling.

Het karrespoor vormt de centrale as waarlangs alle bouwloten ontsloten worden. Geënt op deze centrale as worden ook 2 grote groenzones voorzien. Een groenzone meer centraal gelegen tussen de grondgebonden eengezinswoningen en de schakelwoningen. In deze groenzone bestaat de mogelijkheid om in de toekomst nog een trage verbinding richting de Pijkestraat te realiseren.

De tweede groenzone komt op het einde van het karrespoor. In deze tweede groenzone wordt ook ruimte voorzien om een grote, open infiltratiezone te voorzien.

Naast het realiseren van een nieuwe rooilijn voor de centrale verbindings-as wordt ook publiek groen overgedragen naar het Stadsdomein. In totaal wordt 7805m² overgedragen naar het openbaar domein.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 januari 2024 tot 9 februari 2024.

Resultaat : Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

Aangezien de aanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit.

De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad spreekt zich daarbij uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

Alle bouwvelden worden omsloten via een centraal pad. Van zodra de ondergrondse parking, die zich volledig situeert onder lot 1, bereikt is wordt dit centraal pad afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Het grootste deel van dit project is op die manier autoluw en enkel toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Door te kiezen voor een geclusterde parking en een autovrij binnengebied staat de leefkwaliteit en verkeersveiligheid voorop. Het openbaar domein kan worden ingericht in functie van ontmoeting, spel, hemelwaterinfiltratie,... Ook het scheiden van het harde en zachte verkeer komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid van de bewoners ten goede.

Voor de brandweer/hulpdiensten vormt dit centrale pad de doorsteek in geval van nood. Het centrale pad geeft uiteindelijk verbinding met de wegenis van de noordelijk gelegen commerciële cluster. Op die manier is de veiligheid gegarandeerd maar wordt ook voor de bewoners en omwonenden een veilige verbinding gemaakt naar de N70 Antwerpsesteenweg. Dit centrale pad, de wegenis, wordt vastgelegd door middel van een nieuwe rooilijn waarbij alle gronden na aanleg worden overgedragen aan de Stad.

Naast deze nieuwe wegenis worden in het project ook 2 openbare groenzones voorzien. Deze groenzones geven voldoende antwoord aan de groennorm die moet voorzien worden binnen deze ontwikkeling en zorgen voor de nodige groenruimte voor de bewoners, een plaats om te

spelen, te ontmoeten, te verblijven maar ook een plaats met voldoende ruimte voor natuur, bio diversiteit en waterinfiltratie. Deze groenzones komen centraal te liggen binnen het project en zijn eveneens gekoppeld aan het centrale pad.

Ook deze groenzones zullen na aanleg overgedragen worden naar de Stad waardoor in totaal 7805m² openbaar domein wordt overgedragen.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij verkavelingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze verkavelingsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

Het voorstel van wegenis moet aangepast worden op een aantal punten. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden aan de verkavelaar in het kader van de beslissing over deze verkavelingsaanvraag.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023109635 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023109635 - afstand van grond.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023109635 - verslag gem. OA.pdf
- OMV_2023109635 - advies Brandweer.pdf
- OMV_2023109635 - advies Farys.pdf
- OMV_2023109635 - advies Fluvius.pdf
- OMV_2023109635 - advies Proximus.pdf
- OMV_2023109635 - advies Wyre.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Herman Teirlinckstraat en kadastraal gekend als afdeling 17 sectie C nrs. 567Z, 567B2, 567C2, 567A2, 570A, 571A en 572_, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 19 januari 2024 met kenmerk 072063-001/PJ/2024).

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 14 maart 2024, met kenmerk VK-23-215 – 4de advies) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 30 januari 2024, met kenmerk 5000056106) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 5 januari 2024, met kenmerk JMS 562290) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van WYRE (11 januari 2024 onder ref. 25112750) moeten strikt nageleefd worden.

Waterparagraaf

Aangezien als gevolg van het project er minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om deze negatieve impact te vermijden:

- Verhardingen dienen beperkt te worden.
- Verharde oppervlakten zoals terrassen, parkings en inritten dienen aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of dienen af te wateren naar een voldoende grote onverharde randzone en niet naar de riolering.

Omdat een waterdoorlatende verharding enkel nut heeft op een waterdoorlatende fundering dienen de voorschriften aangevuld te worden met:

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen *op een waterdoorlatende fundering*. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...).

Bij natuurlijke infiltratie moet het water kunnen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte op eigen terrein, waar het water kan infiltreren. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening wordt verwezen naar het advies van Farys.

Onkruidbeheersing

- In goten is er steeds een verhoogd risico op kruidgroei door de opeenhoping van vuil, water en organisch materiaal. Goten moeten daarom uitgevoerd worden in grotere geprefabriceerde (beton)elementen of ter plaatse gestort beton, niet in kleinschalig materiaal.

- Ondergrondse infrastructuur (kabels/leidingen) moeten zodanig ingepast worden zodat latere opbrekingen kunnen vermeden worden of zo min mogelijk verstoring teweegbrengen.

Verhardingen die later ingelijfd worden bij het openbaar domein moeten bereikbaar zijn voor veeg- en borstelmachines: minimale breedte van 3,30 m, minimale niveauverschillen, voldoende draagkracht (grote veegmachine weegt 19 ton) en afgeronde of afgeschuinde hoeken.

Voorwaarden mbt de aanleg en inrichting van het openbaar domein

Volgende elementen worden opgenomen als bijzondere voorwaarde om verder mee te nemen in de uitwerking van het technisch dossier:

- 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.
- Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% te hebben en een langshelling van 2 mm/m te hebben. Voor halfverharding dient een helling van 1% te voorzien worden.
- Het privaat domein dient op de rooilijn DUIDELIJK afgescheiden te zijn van het toekomstig openbaar domein (ander materiaalgebruik, boordsteen, afsluiting, ...).
- De draaicirkels voor de brandweer zijn niet juist ingetekend. Deze dienen gesimuleerd te worden rekening houdend dat de draaibeweging al reeds start aan de overkant van de straat hierdoor kan de verharding nog geoptimaliseerd worden. Deze wordt voorzien in volwaardige verharding in een betonverharding. Het bestaand voetpad dient t.h.v. de draaicirkels heraangelegd te worden in printbeton (dubbelklinkerformaat).
- De centrale loper van de parkeerhaven dient aangelegd te worden in waterpasserende betonstraatstenen (met verbrede voeg). Enerzijds dient Ivago hier op te draaien en anderzijds geraken personen met een beperking niet op hun parkeerplaats langs een aanvaardbaar materiaal.
- De boordstenen rondom de parkeerhaven dienen niet in opstand geplaatst te worden. Halfverharding komt onder een helling van 1% zodanig dat het overtollige regenwater kan afstromen richting de groenzones.
- Eveneens dienen de parkeerplaatsen individueel afgebakend te worden door een boordsteen type ID1 en voorzien worden van een P-tegel. De grasdallen dienen goed begaanbaar te zijn.
- Zoals put DWA 3 getekend staat, dienen de boordstenen plaatselijk onderbroken te worden wat niet wordt toegelaten. Deze positie moet herbekeken worden
- De bovenkant van de afvalcontainers dienen vlak te staan en de verharding rondom deze ondergrondse containers dient uitgewerkt te worden met standaard betonstraatstenen 22 x 22 x 8 cm.

- Het technische dossier omvat beter uitgewerkte dwarsprofielen zodat bestaande en toekomstige maaiveldpijlen op elkaar worden afgestemd.
- De toegangspaden richting de loten dienen zoveel als mogelijk per 2 gekoppeld te worden. De gekoppelde toegangspaden mogen maximaal over een breedte van 1,5 m verhard worden waarbij het pad t.h.v. de perceelsgrens uitwaaiert tot 3 meter. Op deze manier heeft elk lot een toegang van max. 1,5 m breed. Eveneens dienen de toegangspaden aangelegd te worden in de standaard betonstraatstenen 22 x 22 x 8 cm.
- De toegangspaden richting de verschillende loten mogen een max. helling hebben van 4% waarbij de voorkeur uitgaat naar 2%. Eveneens dienen de toegangspaden in één helling aangelegd te worden i.p.v. te werken met 2 verschillende hellingen.
- Het aantal en de positionering van de fietsenstallingen op de toegangspaden naar de gebouwen wordt in functie van het technisch dossier in samenspraak met de Stad herbekeken.
- Het pleintje achteraan het karrespoor dient aangepast te worden zodanig dat de volwaardige verharding ligt t.h.v. de draaibeweging van brandweer en het overige voorzien wordt in volwaardig groen.
- Minder versnippering van groen door naar grotere aansluitende gehelen te gaan en dit op basis van de terreineenheden die gehanteerd worden binnen de Groendienst van de Stad Gent (overzicht op te vragen).
- In de oostelijke groenzone bijvoorbeeld dient het maaibeheer met grotere aaneengesloten gehelen uitgewerkt te worden.
- Geen of enkel beter gekozen locaties voor hoge opgaande heestergroepen in de westelijke groenzone.
- Minder bomen (dan ingetekend) worden aangeplant die dan wel vrij kunnen uitgroeien en waar mogelijk worden gelocaliseerd verder van de perceelsgrenzen dan nu voorzien (dus op meer dan 2m), Concrete soorten worden in fase technisch dossier beoordeeld.
- De taluds van de infiltratievoorzieningen worden op bepaalde plaatsen minder steil aangelegd (waardoor het beheer vergemakkelijkt wordt).
- Langs het karrespoor wordt het geschikte IPOD4-profiel voorzien en dit in samenspraak met Farys en DWBW. Er moet een minimale vlakke strook van 1m tussen talud en private percelen voorzien worden.
- In functie van recreatief gebruik wordt een zitbank en kleine spelprikkels in de westelijke groenzone voorzien.

Artikel 3:

legt aan de houder(s) van de verkavelingsvergunning, bij afgifte van de verkavelingsvergunning, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van de nieuwe weg.

LAST 2 – Openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van het groen.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Indien nodig zal de Stad Gent bij een gebrekkige uitvoering van de werken een beroep doen op de mogelijkheid om bestuursdwang toe te passen. Dat betekent dat de Stad Gent zelf de

wegenwerken/groenaanleg uitvoert in jouw plaats en op jouw kosten. De bestuursdwang is voorzien in artikel 77 van het omgevingsvergunningendecreet.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

BEPALEN WAARBORGEN

Op basis van de geraamde kostprijs worden de eventueel te stellen waarborgen vastgelegd. Je stelt deze voor de aanvang van de werken. Zie last 4

START VAN DE WERKEN

Deel de aanvangsdatum van de werken minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- AS-Builtplan + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De waarborgtermijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: tdwegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

LAST 3 –Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

LAST 4 - Verkoopbaarheidsattest en waarborgen

A. Waarborgen om een verkoopbaarheidsattest te bekomen

Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, of verhuurd voor meer dan negen jaar, of bezwaard met een recht van erfpacht of opstal, als de verkavelingsakte is verleden (art 4.2.16 §1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Daarvoor is een verkoopbaarheidsattest nodig van het college van burgemeester en schepenen.

Het college kan dit attest enkel afleveren als je als vergunninghouder (deels) zelf de lasten hebt uitgevoerd en/of (deels) de nodige waarborgen hebt gesteld.

Een waarborg betekent ofwel:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een afdoende financiële waarborg verleend door een bankinstelling.

Als het gaat om een financiële waarborg voor de aanleg van de weg, de riolering en/of het openbaar groen, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- Het geheel van de lasten moet uitgevoerd zijn, zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het verkoopbaarheidsattest door het college van burgemeester en schepenen aan de vergunninghouder is betekend,
- de definitieve oplevering vindt drie jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Als er geen financiële waarborg wordt gesteld, gelden enkel de vervaltermijnen voorzien in het Omgevingsvergunningsdecreet (art 99 tem 104).

Bedragen en vrijgave van de borg(en) die verband houden met het verkoopbaarheidsattest

Als waarborgen worden gesteld voor de aanleg van nutsleidingen, is het bedrag van de waarborg 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.

Als waarborgen worden gesteld voor in de vergunning opgelegde lasten met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, dan is het bedrag van de waarborg 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.

B. Waarborgen voor de goede uitvoering van de werken

Indien er geen waarborgen worden gesteld in functie van het bekomen van een verkoopbaarheidsattest, dan ben je als vergunninghouder verplicht om een "bankwaarborg op eerste verzoek" te stellen ter garantie van de goede uitvoering van de wegen-, rioleringswerken en de groenaanleg.

Deze waarborg voor de goede uitvoering van de werken bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: 15% van de verhoogde geraamde kostprijs voor de wegen- en rioleringswerken. Dit is 15% van 125% van de geraamde kostprijs van de wegen- en rioleringswerken.
- voor groenaanlegwerken: 50 % van de verhoogde geraamde kostprijs van de groenaanlegwerken. Dit is 50% van 125% van de geraamde kostprijs voor groenaanleg.

Deze bankwaarborg voor de goede uitvoering van de werken wordt verplicht gesteld voor de aanvang van de werken en wordt pas bij grondoverdracht (verlijden van de akte) vrijgegeven.

Indien een verkoopbaarheidsattest van toepassing is wordt deze borg (B) niet meer bovenop de reeds verplichte borg (zie A = 125 % van de geraamde totaalprijs) gevraagd, op voorwaarde dat deze borg (A) reeds is gesteld vooraleer wordt gestart met de werken.

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de verkavelingsvergunning 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 .


LAST 5 – Kosteloze grondafstand


Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zoals ingediend in last 1 en last 2 zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

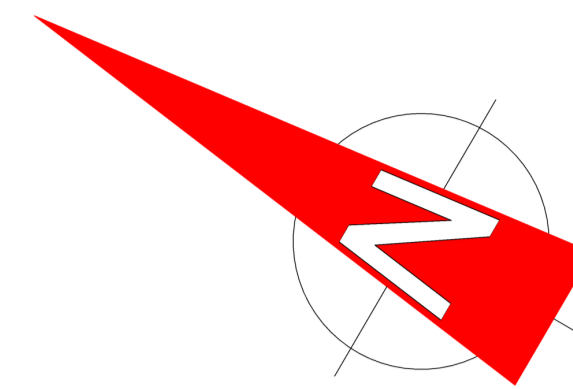
Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

 Elektronisch ondertekend op
30/05/2024 om 16:30:44 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
29/05/2024 om 20:04:37 (GMT+02:00)
door
Christophe Peeters, Voorzitter
gemeenteraad en raad voor
maatschappelijk welzijn

2024_GR_00423 - De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2023109635 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 17 loten bestemd voor een meergezinswoning, atelierwoningen, schakelwoningen, eengezinswoningen en de aanleg van wegenis en groen - met openbaar onderzoek - Herman Teirlinckstraat, 9041 Gent



LEGENDE

| | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

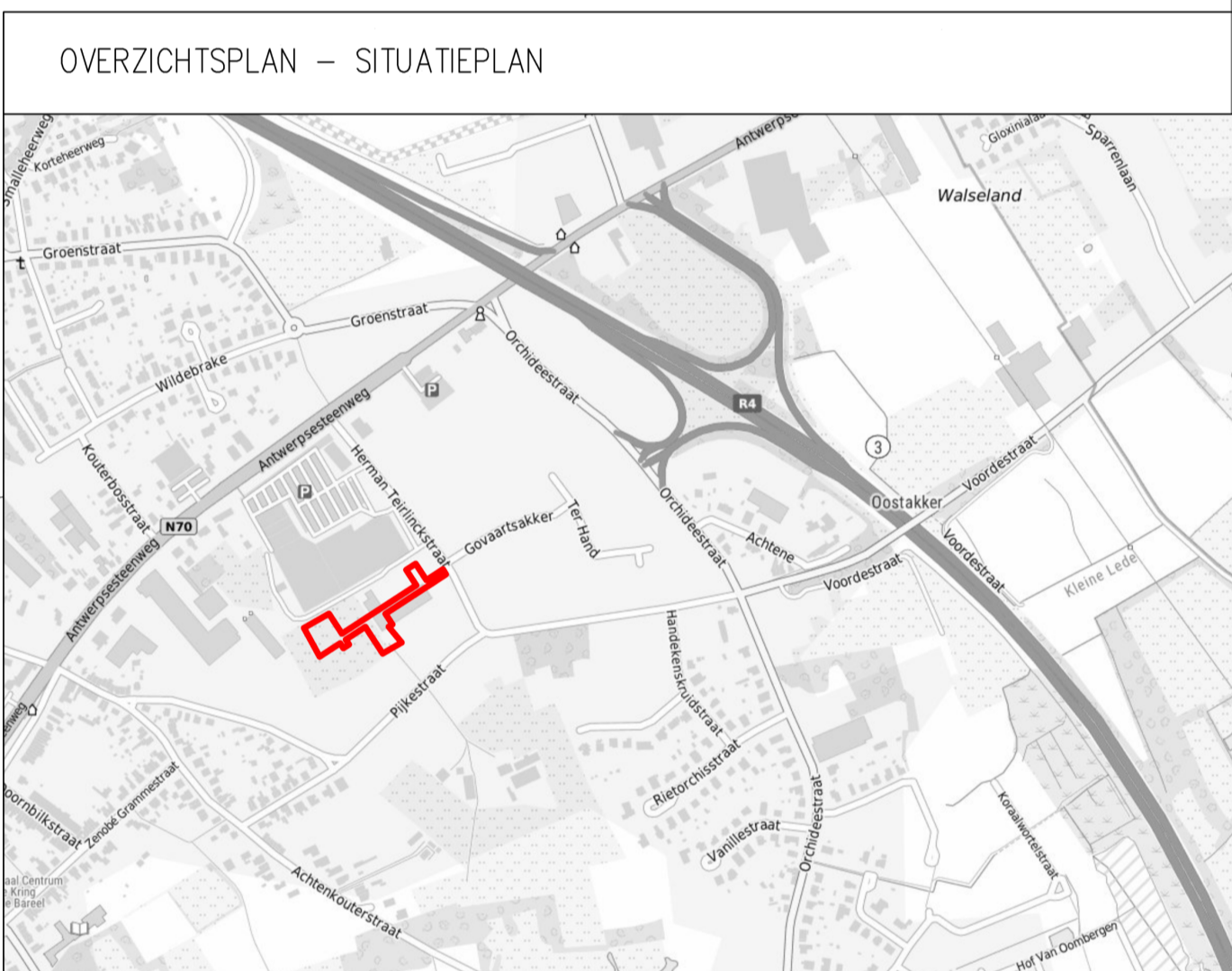
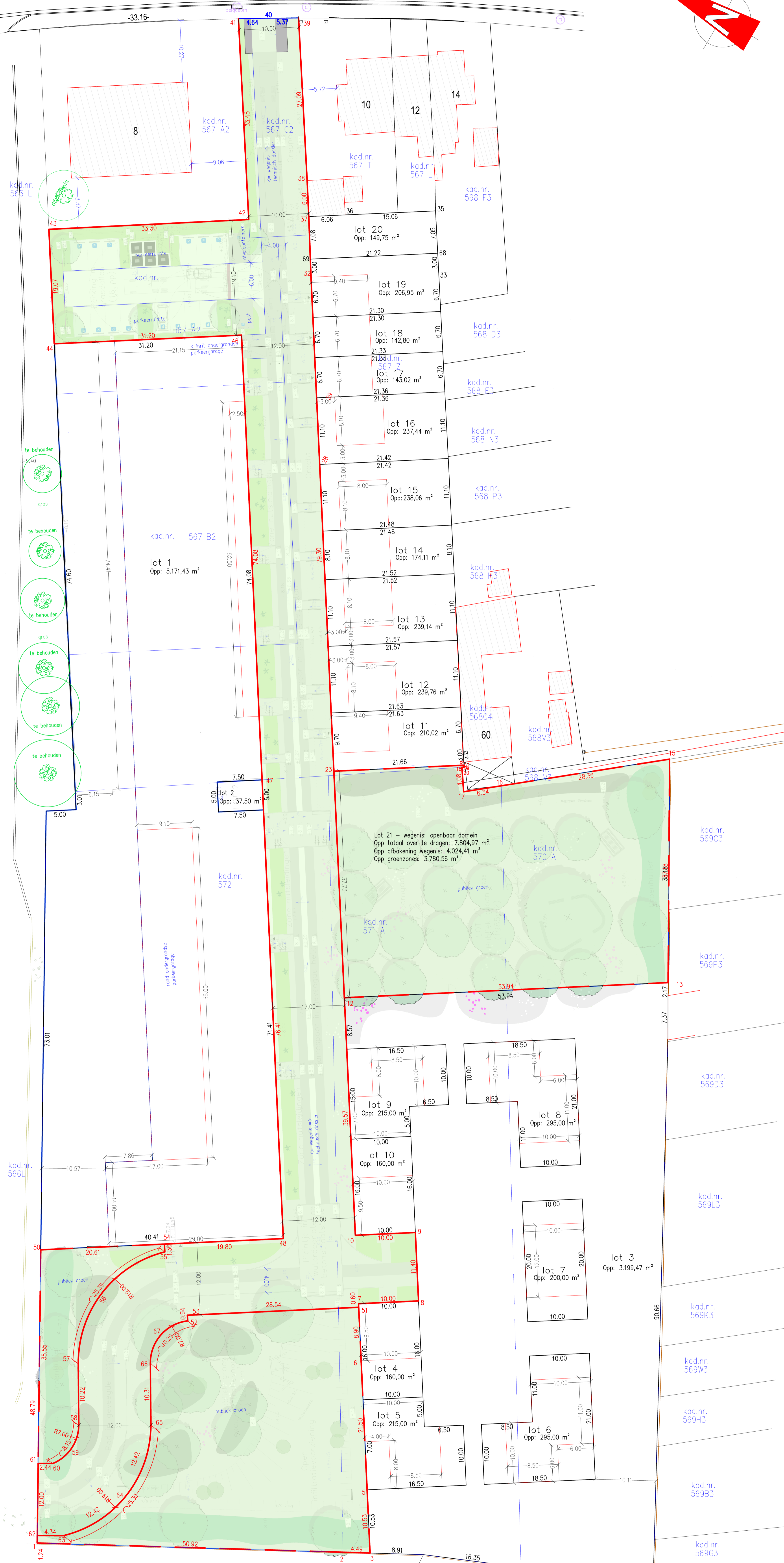
LEGENDE VERKAVELING

| | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

Coördinaten in Lambert '72

| | | |
|----|-----------|-----------|
| 1 | 102196.49 | 196561.84 |
| 2 | 102202.82 | 196517.10 |
| 3 | 102222.96 | 196513.15 |
| 4 | 102231.81 | 196518.88 |
| 5 | 102249.86 | 196530.56 |
| 6 | 102257.83 | 196535.72 |
| 7 | 102263.26 | 196527.32 |
| 8 | 102272.84 | 196533.51 |
| 9 | 102287.40 | 196541.91 |
| 10 | 102290.62 | 196563.41 |
| 11 | 102329.95 | 196518.14 |
| 12 | 102332.19 | 196536.67 |
| 13 | 102344.24 | 196558.63 |
| 14 | 102340.23 | 196563.53 |
| 15 | 102343.80 | 196565.83 |
| 16 | 102343.80 | 196565.53 |
| 17 | 102344.07 | 196565.71 |
| 18 | 102332.30 | 196583.91 |
| 19 | 102401.40 | 196626.62 |
| 20 | 102412.95 | 196610.77 |
| 21 | 102421.36 | 196616.27 |
| 22 | 102413.21 | 196628.33 |
| 23 | 102409.91 | 196634.03 |
| 24 | 102414.95 | 196637.28 |
| 25 | 102437.60 | 196652.14 |
| 26 | 102434.85 | 196656.76 |
| 27 | 102432.45 | 196660.72 |
| 28 | 102404.46 | 196642.41 |
| 29 | 102366.28 | 196670.31 |
| 30 | 102370.29 | 196659.84 |
| 31 | 102387.23 | 196633.75 |
| 32 | 102325.03 | 196593.50 |
| 33 | 102300.88 | 196551.99 |
| 34 | 102238.93 | 196585.91 |
| 35 | 102257.33 | 196535.39 |
| 36 | 102241.05 | 196558.82 |
| 37 | 102241.82 | 196559.35 |
| 38 | 102249.13 | 196568.61 |
| 39 | 102249.04 | 196567.90 |
| 40 | 102237.89 | 196573.48 |
| 41 | 102225.69 | 196570.96 |
| 42 | 102216.91 | 196565.74 |
| 43 | 102212.89 | 196564.84 |
| 44 | 102209.23 | 196566.26 |
| 45 | 102208.01 | 196568.37 |
| 46 | 102197.57 | 196562.45 |
| 47 | 102199.74 | 196558.70 |
| 48 | 102190.78 | 196553.02 |
| 49 | 102192.97 | 196555.38 |
| 50 | 102191.83 | 196560.65 |
| 51 | 102192.36 | 196561.51 |
| 52 | 102145.46 | 196612.41 |
| 53 | 102140.93 | 196630.23 |

Beschrijving der grenzen
 Lijn 41-40-39 volgens af te schaffen rooilijn, onzichtbare grenslijn;
 Lijn 41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59 volgens verkavelingsvergunning, onzichtbare grenslijn;
 Lijn 54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100 volgens verkavelingsvergunning, onzichtbare grenslijn;
 Punten zijn niet gemeten/afgelezen op het terrein.



OVERZICHTSPLAN - SITUATIEPLAN - SCHAAL 1/10.000

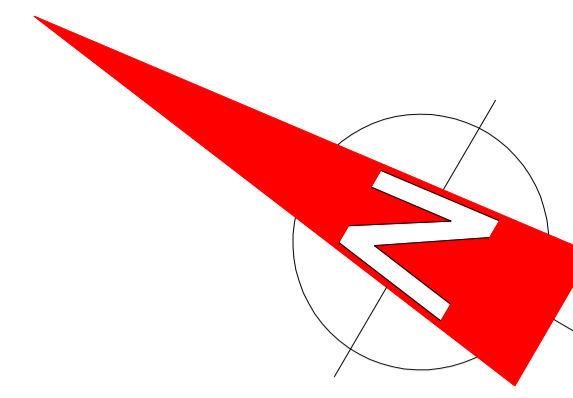
| | |
|--|------------------|
| PROVINCIE: Oost-Vlaanderen | GEMEENTE: Gent |
| LIGGING: Herman Teirlinckstraat, 9041 Oostakker | |
| GENT, 17 ^e afdeling, sectie E, kad.nr. 570 A, 571 A, 572, 567 Z, 567 B2, 567 C2, al 567 A2 | |
| verkaveling te Herman Teirlinckstraat - Oostakker ROOILIJNPLAN | |
| Aanvrager: | |
| TER GOEDKEURING gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van: op bevel de secretaris | |
| de burgemeester-voorzitter | |
| SCHAAL : 1/250 | DOSS: V_20220405 |
| DATUM : 5 september 2023 | |
| WIZIGINGEN | |
| Opgesteld door landmeter-expert Daeninck Michel, | |

DAENINCK-AUDAERT
 landmeetkundig

DAENINCK MICHEL
 landmeter-expert
 Willemoor 33 - 9040 Evergem
 www.daeninck-audaert.be

AUDAERT KRIS
 landmeter-expert
 Lievekens
 GUNSAKERWEG 8
 9000 LIEVEKENS
 tel: 09 27 22 00
 fax: 09 27 22 10
 gen 0475 22 19
 gen 0475 22 19
 gen 0475 22 19

Herman Teirlinckstraat



LEGENDE

| | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

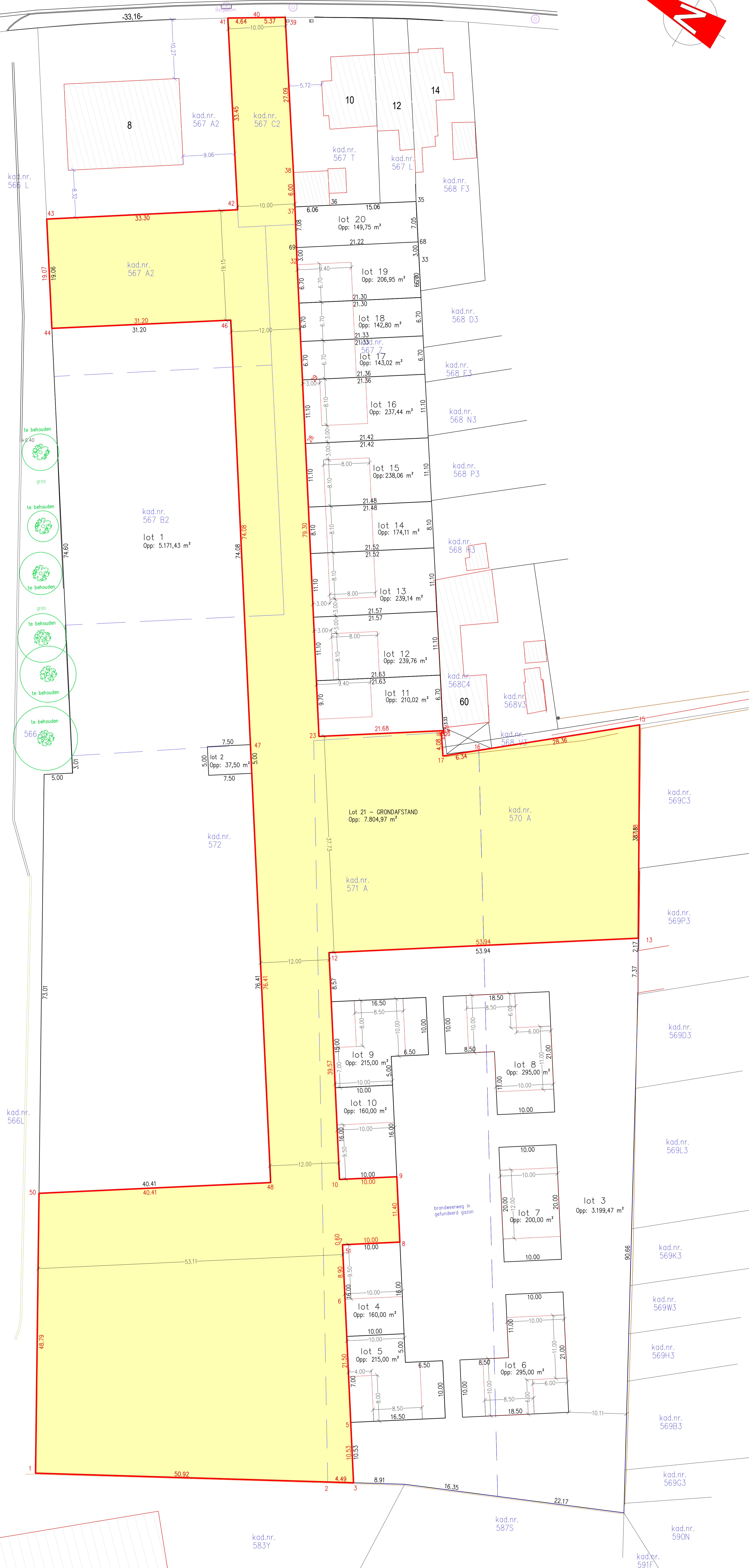
LEGENDE VERKAVELING

| | |
|--|---------------------------|
| | CONTOUR |
| | PERCEEL |
| | BUKANTE HOE |
| | OPENBAAR DOMEN |
| | TUN PRIVAAT |
| | TUN WEIDE_DIENDIOW |
| | WEGENS |
| | ONDERGRONDSE PARKERGARAGE |
| | NIEUWE ROODLIJN |
| | NIEUWE ROODLIJN MET PARK |
| | KADASTRAAL PERCEEL |
| | BROEDAFSTAND |

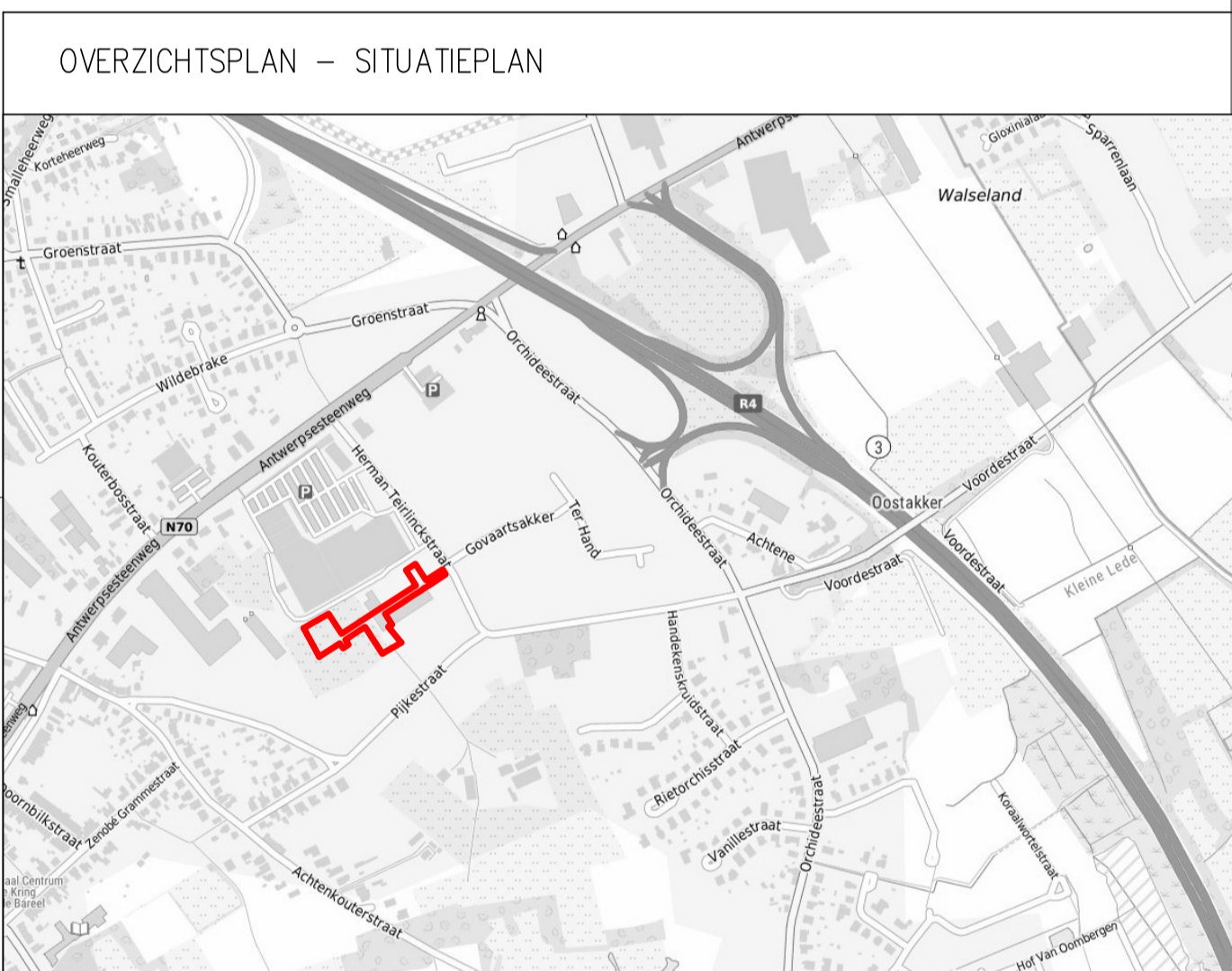
Coördinaten in Lambert '72

| | | |
|----|-----------|-----------|
| 1 | 102196.49 | 195561.84 |
| 2 | 109220.82 | 195517.10 |
| 3 | 109222.96 | 195513.15 |
| 4 | 109231.81 | 195518.88 |
| 5 | 109249.86 | 195530.56 |
| 6 | 109257.83 | 195535.72 |
| 7 | 109263.26 | 195527.32 |
| 8 | 109272.84 | 195533.51 |
| 9 | 109287.40 | 195541.91 |
| 10 | 109300.62 | 195563.41 |
| 11 | 109329.95 | 195518.14 |
| 12 | 109332.19 | 195558.67 |
| 13 | 109344.24 | 195558.63 |
| 14 | 109340.23 | 195563.53 |
| 15 | 109343.60 | 195558.83 |
| 16 | 109343.80 | 195565.53 |
| 17 | 109344.07 | 195565.71 |
| 18 | 109332.30 | 195583.91 |
| 19 | 109401.40 | 196026.62 |
| 20 | 109412.95 | 196016.27 |
| 21 | 109421.36 | 196016.27 |
| 22 | 109413.21 | 196028.83 |
| 23 | 109409.91 | 196034.03 |
| 24 | 109414.95 | 196037.28 |
| 25 | 109437.60 | 196052.14 |
| 26 | 109434.85 | 196056.76 |
| 27 | 109432.45 | 196060.72 |
| 28 | 109404.46 | 196042.41 |
| 29 | 109386.28 | 196070.31 |
| 30 | 109370.29 | 196059.84 |
| 31 | 109387.23 | 196033.75 |
| 32 | 109325.03 | 196033.50 |
| 33 | 109260.88 | 196051.99 |
| 34 | 109238.93 | 196055.91 |
| 35 | 109257.33 | 196055.39 |
| 36 | 109241.05 | 196058.82 |
| 37 | 109241.82 | 196059.35 |
| 38 | 109250.13 | 196058.61 |
| 39 | 109249.04 | 196057.90 |
| 40 | 109237.89 | 196053.48 |
| 41 | 109225.69 | 196057.98 |
| 42 | 109216.91 | 196055.74 |
| 43 | 109217.09 | 196054.84 |
| 44 | 109200.23 | 196056.26 |
| 45 | 109208.01 | 196058.37 |
| 46 | 109197.57 | 196052.45 |
| 47 | 109190.74 | 196055.70 |
| 48 | 109210.78 | 196053.02 |
| 49 | 109222.97 | 196055.38 |
| 50 | 109231.83 | 196056.65 |
| 51 | 109235.79 | 196051.51 |
| 52 | 109415.46 | 196121.41 |
| 53 | 109403.93 | 196630.23 |

Beschrijving der grenzen
 Lijn 41-40-39 volgens de te schenken roodlijn, onzichtbare grenslijn.
 Lijn 41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100 volgens de te schenken roodlijn, onzichtbare grenslijn.
 Punten zijn niet gematerialiseerd op het terrein.



Pijkestraat



OVERZICHTSPLAN - SITUATIEPLAN - SCHAAL 1/10.000

| | |
|--|---|
| PROVINCIE: Oost-Vlaanderen | GEMEENTE: Gent |
| LIGGING: Herman Teirlinckstraat, 9041 Oostakker | |
| GENT, 17 ^e afdeling, sectie E, kad.nr. 570 A, 571 A, 572, 567 Z, 567 B2, 567 C2, al 567 A2 | |
| verkaveling te Herman Teirlinckstraat - Oostakker PLAN VOOR GRONDAFSTAND | |
| Aanvrager: | |
| TER GOEDKEURING gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van: op bevel de secretaris | |
| de burgemeester-voorzitter | |
| SCHAAL: 1/250 | DOSS: v_20220405 |
| DATUM: 5 september 2023 | |
| WIZJINGEN | |
| Opgemaakt door landmeter-expert Daeninck Michel, | |
| | |
| DAENINCK-AUDENAERT landmeetkundig | DAENINCK MICHEL landmeter-expert Willemoor 33 - 9040 Everegem www.daeninck-audenaert.be |
| Audenaert Kris landmeter-expert Willemoor 33 - 9040 Everegem www.audenaert-kris.be | WITTEMORIER 33 9040 Everegem www.wittemorier.be |

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023109635

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) |
|-------------------------------|---------------------------|
| VA_I_N_Grondafstand.pdf | v/JY/4ithA/HdssxxzZMQA== |
| VA_T_B_Terreinprofiel.pdf | 1qxFNs8oaJStyn3ltZtubg== |
| VA_VP_B_Bestaandetoestand.pdf | dRQWHFK6nNP1tsEuaM4aAg== |
| VA_VP_N_Verkavelingsplan.pdf | RHXyrY/vhD6bq+yjqYlSeA== |