



2024_CBS_11650 OMV_2024064424 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van infrastructuurwerken i.f.v. het heraanleggen van straten en een park en het rooien van 3 bomen - met openbaar onderzoek - Clematisstraat, Crocusstraat, Dahliastreet, Ericastraat, Francisco Ferrerlaan, Hyacintstraat en Leliestraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 12 december 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; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, 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 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN NV PR met als contactadres Havenlaan 88 bus 94, 1000 Brussel heeft een aanvraag (OMV_2024064424) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het uitvoeren van infrastructuurwerken i.f.v. het heraanleggen van straten en een park en het rooien van 3 bomen
- Adres: Clematisstraat, Crocusstraat, Dahliastraat, Ericastraat, Francisco Ferrerlaan, Hyacintstraat en Leliestraat, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 10 sectie K nrs. 388F3, 397K, 591L, 591A, 591E, 591H, 591G, 591F, 591S, 591V en 591N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 juli 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 oktober 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en plaats

De aanvraag is gelegen in de Bloemekenswijk en heeft betrekking op het openbaar domein gelegen tussen de Francisco Ferrerlaan en de toegang tot de Westerbegraafplaats.

Het project omvat de Clematisstraat, Crocusstraat, Ericastraat, een deel van de Francisco Ferrerlaan, de Hyacintstraat, Leliestraat en het openbaar groen rondom de daar gelegen 3 sociale woongebouwen van Thuispunt Gent, het OCMW-gebouw en de aanpalende particuliere woningen:

- Gebouw A Thuispunt Gent: Francisco Ferrerlaan 135-273B + uitbreiding (waarvan een deel te adresseren op de Hyacintstraat)
- Gebouw B Thuispunt Gent: Francisco Ferrerlaan 275-415 + uitbreiding
- Gebouw C Thuispunt Gent: Leliestraat 1-81
- OCMW-gebouw: Francisco Ferrerlaan 273-273A
- Woningen: Clematisstraat 1-10 en Hyacintstraat 1-15

Historiek van de aanvraag en beschrijving van het project

Op 9 december 2021 werd een vergunning verleend voor het renoveren en uitbreiden van de sociale woongebouwen A en B van Thuispunt Gent (OMV_2020136322, zie punt 2 HISTORIEK). I.f.v. de uitbreidingen, de toegangen tot de gebouwen en de brandweertoegankelijkheid werden ook beperkte (en soms *tijdelijke*) aanpassingen aan de omgeving in die aanvraag opgenomen. Dit betrof i.f.v. gebouw A de aanleg van een tijdelijke brandweg t.h.v. de Hyacintstraat, en permanente wijzigingen ter hoogte van de tramhalte en het fietspad vooraan (in de Francisco Ferrerlaan). Voor gebouw B was dat de afschaffing van de Irisstraat, de aanleg van een tijdelijke brandweg achteraan en de sloop van een deel van de garageboxen in de Irisstraat en Leliestraat.

De *definitieve* heraanleg van het omliggende openbaar domein, in relatie tot de vergunde werken in 2021, is het onderwerp van huidige aanvraag. Deze infrastructuurwerken worden financieel ondersteund en ook aangevraagd door de Vlaamse Overheid (Wonen in Vlaanderen).

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Slopingswerken en vellen van bomen

De bestaande wegeenis en riolering wordt uitgetrokken en er worden tevens 3 bomen geveld: 3 berken waarvan 2 met een diameter van 45cm, bij de 3^e boom is dat 30cm.

Heraanleg Clematisstraat en Hyacintstraat als woonerf

De Clematisstraat wordt – net als alle andere straten – omgevormd tot een woonerf.

Aan de westelijke zijde van het woonerf (tegenaan de percelen Clematisstraat 1-10) bevindt zich een ca. 3,50m brede strook. Deze strook bevat vergroende zones, de opritten naar de woningen en 3 parallelle publieke parkeerplaatsen.

De strook voor gemengd verkeer bevindt zich centraal en is ca. 6m breed. Ten aanzien van de bestaande toestand is deze rijbaan meer opgeschoven naar het westen, en dus richting de woningen Clematisstraat 1-10.

Aan de oostelijke zijde van het woonerf bevinden zich de 2 inritten naar de parkeergarage in gebouw A en tevens 7 dwarse publieke parkeerplaatsen. Van deze 7 plaatsen zijn er 2 autodeelplaatsen en 1 staanplaats voor mindervaliden.

Met de heraanleg van de doodlopende Hyacintstraat als woonerf worden ter hoogte van de aansluiting met de Clematisstraat nog 8 dwarse publieke parkeerplaatsen voorzien. Verder in de Hyacintstraat kan niet geparkeerd worden en wordt het profiel daarom versmald naar 4m, uitgevoerd als 2 karrensporen met tussenin een halfverharding.

Heraanleg Crocusstraat en Leliestraat als woonerf

Bij de heraanleg van de Crocusstraat en Leliestraat als woonerf wordt het profiel van de weg (strook voor gemengd verkeer) beperkt met een variërende breedte van 6m tot 5,5m en 4m, plus 2 versmallingen tot 3,20m. In beide straten samen worden 4 parallelle publieke parkeerplaatsen voorzien (waarvan 1 voor mindervaliden en 2 autodeelplaatsen), en 14 dwarse (waarvan 2 voor mindervaliden).

De heraanleg voorziet nog steeds een toegang tot de Westerbegraafplaats, de resterende garageboxen in de Leliestraat en de ondergrondse parking onder gebouw C.

Realisatie van een aaneengesloten parkzone

Rondom de gebouwen wordt een aaneengesloten parkzone gerealiseerd. Door de eerdere afschaffing van de Irisstraat werd het groen achteraan gebouw B gekoppeld aan de Westerbegraafplaats. Met dit project wordt ook de Ericastraat achteraan het OCMW-gebouw afgeschaft zodat deze zone mee onderdeel van een groter geheel kan worden.

De parkzone wordt doorwaadbaar ontworpen door het voorzien van verscheidene parkpaden. De paden maken een verbinding van de Hyacintstraat tot de Dahliastraat, en van de Francisco Ferrerlaan tot het einde van de Leliestraat (toegang tot de Westerbegraafplaats).

Verspreid doorheen de parkzone bevinden zich tevens verscheidene zitbanken. In het gebied worden tevens 2 zones voorzien met speeltuigen: een eerste t.h.v. gebouw C aan de Hyacintstraat, een tweede achteraan gebouw B.

Er worden een 20-tal nieuwe hoogstammige bomen aangeplant. De verdere beplanting wordt in overleg met de Groendienst van de Stad Gent nog uitgewerkt in het technisch dossier.

Materialen

Het woonerf zelf wordt uitgevoerd in betontegels, de publieke parkeerplaatsen in kasseien. Waar er een karrenspoor aangelegd wordt, gebeurt dat in cementbetonverharding met tussenin betongrassdallen.

De opritten naar de particuliere woningen zijn voorzien in betonstraatstenen en lineaire grasbetontegels. De 2 inritten naar de parking in gebouw A worden volledig uitgevoerd in grasbetontegels.

De parkpaden worden uitgewerkt in een halfverharding. Enkel in de zone van de Westerbegraafplaats is dat d.m.v. intensief gemaaid gazon.

Afvalophaling

Er worden 3 afvalstraatjes met ondergrondse containers voorzien voor alle bewoners in het gebied:

- Centraal in de Clematisstraat, aan de oostzijde, t.h.v. gebouw A: 5 containers (glas, papier, pmd, gft, rest)
- In het begin van de Crocusstraat, aan de oostzijde, t.h.v. gebouw B: 5 containers (glas, papier, pmd, gft, rest)
- In het begin van de Leliestraat, aan de oostzijde, t.h.v. gebouw C: 3 containers (papier, pmd en rest)

Parkeren

In het project worden 36 publieke autostaanplaatsen voorzien waarvan 4 autodeelplaatsen en 4 voor mindervaliden (zie eerder). *In de nota wordt foutief aangegeven dat dit er 32 zijn, op plan zijn er 36 voorzien.*

Tevens worden 40 publieke fietsstaanplaatsen voorzien, verspreid op verschillende plaatsen: aan de toegang van de 3 sociale woongebouwen, aan de Hyacintstraat en de Dahliastraat. *In de nota wordt foutief aangegeven dat dit er 30 zijn, op plan zijn er 40 voorzien.*

Openbare riolering en wadi's

Met de aanvraag wordt ook de openbare riolering heraangelegd en worden openbare bovengrondse wadi's voor de opvang van het regenwater van de wegen voorzien.

Beschrijving van de werken i.k.v. het gemeentewegendecreet

Met de werken wordt de Ericastraat afgeschaft, wordt de Francisco Ferrerlaan beperkt gewijzigd en worden de Clematisstraat, Crocusstraat, Hyacintstraat en Leliestraat verplaatst. De Ericastraat wordt mee opgenomen in de parkzone. De Clematisstraat, Crocusstraat, Hyacintstraat en Leliestraat worden ingericht als woonerf.

In functie van deze aanvraag worden nieuwe rooilijnen vastgelegd (zie rooilijnplan).

Om de grenzen tussen de parkzone en het nieuwe openbaar domein kadastraal duidelijk te maken worden ook gronden geruild (zie overdrachtsplan): delen van het openbaar domein worden overgedragen naar Stad Gent, en delen van percelen in eigendom van Stad Gent worden overgedragen naar het openbaar domein.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 09/12/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het renoveren en uitbreiden van 2 appartementsblokken bestemd voor sociale huisvesting en het exploiteren van gasketels en een warmtepomp, het slopen van garageboxen en het afschaffen van de gemeenteweg irisstraat achter blok b. (OMV_2020136322)
- Op 07/12/2023 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een bronbemaling in functie van het plaatsen van rioleringsputten en kelderuitbreiding. (OMV_2023153076)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 13/02/1973 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen appartementsgebouw en 20 eengezinswoningen. (Litt. F-6-72)
- Op 26/07/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het opstellen van een kabelverdeelkast. (KW F-9-74)
- Op 04/12/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een gaskabine. (KW D-16-74)
- Op 13/03/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 2 wooncomplexen en afzonderlijke garages. (Litt. F-1-75)
- Op 01/07/1975 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een schuilhuisje. (KW F-5-75)
- Op 11/08/1975 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten gebouw met 4 appartementen , auto-showroom en ondergrondse parking voor 12 wagens. (Litt. F-7-75)
- Op 22/10/1975 werd een vergunning afgeleverd voor vellen van een boom. (KW F-15-75)
- Op 21/03/1994 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een scheidingswand in doorgang. (1993/40280)
- Op 11/06/1998 werd een vergunning afgeleverd voor uitvoering van technische werken (plaatsen van paneelantennes voor het gsm-netwerk). (1997/41198)
- Op 13/07/2000 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een rustbank in een plantsoen van de westerbegraafplaats te gent (nabij de ingang). (1999/40309)
- Op 06/06/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de renovering van een appartementsgebouw en het opmetselen van de dakrand. (2002/40036)

- Op 16/10/2003 werd een vergunning afgeleverd voor heraanleg tramlijn en perrons. (2002/40293)
- Op 04/10/2004 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren van een appartementsgebouw. (2004/40107)
- Op 31/07/2006 werd een vergunning afgeleverd voor de heraanleg van de tramlijn + de perrons. (2006/40057)
- Op 18/06/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 1 zomereik en 1 es (westergembegraafplaats) en 1 els (amand casier de ter bekenlaan). (2015/06086)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 10 juli 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd niet geëvalueerd.

Op 13 september 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend naar aanleiding van het ongunstig advies van de brandweer (ref. 073096-001/JD/2024, zie punt 4.1), de uitgebreide voorwaarden in het advies van Farys (ref. AD-24-787, zie punt 4.4) en de ontvangen bezwaren (zie punt 10). In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen van de Brandweer en Farys, en aan de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend. De wijzigingen brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee en doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 20 september 2024. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Brandweerzone Centrum – eerste advies

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 juli 2024 onder ref. 073096-001/JD/2024. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

4.2. Brandweerzone Centrum – tweede advies, na wijzigingslus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 september 2024 onder ref. 066962-004/JD/2024. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, de aanpassingen die nodig zijn aan het openbaar domein zodat alles vlot berijdbaar wordt voor de brandweer, moeten correct ingetekend worden verlaagde boordstenen.



Noot van de omgevingsambtenaar: de correcte uittekening van de gevraagde technische aanpassing aan het openbaar domein kan in het technisch dossier opgenomen worden.

4.3. Dienst VR – Team Externe Veiligheid

Geen bezwaar advies van **Dienst VR - Team Externe Veiligheid** afgeleverd op 5 juli 2024 zonder referentie. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Gelet op het feit dat de ontwikkeling niet gelegen is binnen de maximale effectafstand van de naburige Seveso-inrichting (<2km) heeft het Team Omgevingseffecten met betrekking tot de externe veiligheid geen bezwaar tegen deze aanvraag

4.4. Farys – eerste advies

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 31 juli 2024 onder ref. AD-24-787. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

4.5. Farys – tweede advies, na wijzigingslus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 8 oktober 2024 onder ref. AD-24-787 – 2de advies. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Drinkwater

Ons advies is gunstig.

Riolering

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN:

De riolering is getekend op de plannen maar er zijn geen gegevens vermeld omdat dit niet vergunningsplichtig is. Het ontwerp dient verder afgestemd te worden met Farys bij de uitwerking van detailontwerp en aanbestedingsdossier.

Volgens de bijgevoegde hydraulische nota sluit het gebouw B gelegen binnen de aanvraag, aan op de Dahliastraat. De aansluiting wordt niet gezien als een deel van de aanvraag. Farys kan hiermee niet akkoord gaan. Daar de heraanleg wordt voorzien tot aan de Dahliastraat moet de aansluiting van gebouw B mee opgenomen worden in het dossier, als deze nog niet zou uitgevoerd zijn in een vroegere fase.

Conclusie ontwerpplannen: we kunnen concluderen dat de plannen voldoen mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen in het nog aan te leveren aanbestedingsdossier.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Conclusie hydraulische evaluatie: hydraulische nota voldoet.

- De meeste wadi's voldoen aan de opgelegde infiltratievolumes en infiltratieoppervlakten.*
- Eén wadi voldoet niet, maar volgens de aangesloten oppervlakte zal deze oppervlakte niet volledig naar deze wadi stromen gezien de omliggende groenzones, waardoor de wadi toch zal voldoen.*
- De aangenomen peilen van de noodoverlopen zijn vermeld in de nota, maar niet op het ontwerpplan, dit zal nog moeten toegevoegd worden.*

CONCLUSIE: gunstig met voorwaarden

- Voor de voorwaarden wordt verwezen naar bovenstaande opmerkingen.*
- Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier:
 - * Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het dossier detailontwerp. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een 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 eventueel aangepast hydraulische nota.*
 - * 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. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:
 - * 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 dient onderstaande aan FARYS overgemaakt te worden:
 - * As-buildedossier**

- * *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.*

4.6. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 12 juli 2024 onder ref. 5000072699. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen. Bij deze hebt u aan onze financiële voorwaarden voldaan. Hiernaast dient u ook aan de technische voorwaarden in dit schrijven en de technische brochures Fluvius te voldoen. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Opmerkingen betreffende de bestaande wegenis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

4.7. Proximus

Geen advies van **Proximus** afgeleverd op 25 juli 2024 zonder referentie. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Het project beoogt geen nieuwe wooneenheden. Een definitieve netwerkanalyse van de impact van deze wegenis- en rioleringswerken op onze infrastructuur kan pas gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat). Proximus wenst graag verder betrokken te worden door deelname aan de coördinatievergaderingen. Een uitnodiging kan verzonden worden naar werven.a12@proximus.com.

4.8. Vlaamse Vervoersmaatschappij – De Lijn

Voorwaardelijk gunstig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** afgeleverd op 1 juli 2024 zonder referentie. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Gezien de aanwezigheid van de bestaande en geëlektrificeerde tramlijn is het noodzakelijk om bijgevoegde veiligheidsmaatregelen als bindend te beschouwen.

4.9. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 8 juli 2024 zonder referentie. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om deze adviesvraag correct te beantwoorden. Er is impact op onze kabelinfrastructuur. U kan uw aanvraag indienen op volgend mailadres: netaanleg.gent@wyre.be

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt voor een beperkt deel in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'THEMATISCH RUP GROEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 28 september 2021), met name de zone boven de afgeschafte Irisstraat en de daar reeds afgebroken garageboxen (OMV_2020136322). Deze locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor begraafpark.

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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

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.

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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Vasthouden van hemelwater

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Het project voldoet hieraan door verhardingen te reduceren en waar mogelijk groenzones te voorzien naast de verhardingen zodat het hemelwater dat hierop valt plaatselijk kan infiltreren.

Het betreft verhardingen op openbaar domein die niet onder het toepassingsgebied vallen van de Gewestelijke Verordening Hemelwater.

Bemaling

De nieuw aan te leggen riolering is vrij ondiep gelegen. De riolerings sleuf in de Clematisstraat-Hyacintstraat bevindt zich 1,5m diep, deze in de Crocusstraat-Leliestraat 2,0m. De kans is dus groot dat bemaling niet nodig is aangezien de nieuwe strengen boven het gemeten grondwaterpeil aan te leggen zijn. Evenwel wordt voor deze aanvraag een worst case scenario ingeschat, waarin er toch een bemaling nodig zou zijn met een grondwaterverlaging tot respectievelijk 2,5 en 3,0m diep.

Er worden 2 simulaties gemaakt: de Clematisstraat-Hyacintstraat en de Crocusstraat-Leliestraat. De aanleg van regen- en vuilwater zal gebeuren in 1 sleuf. De aanleg in de Clematisstraat en Hyacintstraat gebeurt na de werken aan gebouw A. De aanleg van de Crocusstraat en Leliestraat gebeurt na de werken aan gebouw B. Deze zullen dus zeker niet in hetzelfde jaar worden gerealiseerd, waartoe een opsplitsing in 2 delen gerechtvaardigd is.

Het max. verwachte jaarlijks debiet in de Clematisstraat-Hyacintstraat bedraagt 10.761 m³/jaar. Het max. verwachte jaarlijks debiet in de Crocusstraat-Leliestraat bedraagt 12.172 m³/jaar. Indien een bemaling nodig is zijn deze dus onder te brengen in een klasse 3 indeling (rubriek 53.2.2° a)).

Indien een bemaling nodig is moet de akte of vergunning verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden. In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Op het punt waar de Clematisstraat aansluit op de Francisco Ferrerlaan is de aanvraag gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is er klein onder klimaatverandering. Voor het overige is het gebied niet overstromingsgevoelig.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit het advies van de rioolbeheerder Farys opgevolgd te worden.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. Er worden enkel mogelijke stikstofemissies verwacht tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

8. 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.

9. 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 25 november 2024. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 juli 2024 tot en met 7 augustus 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 5 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

10.1. Verlies aan parkeerplaatsen

Met de aanvraag gaan parkeerplaatsen verloren. Onder meer de parkeerstrook voor de woningen in de Clematisstraat verdwijnt. Ook het straatparkeren in de Hyacintstraat verdwijnt. Hiermee wordt niet akkoord gegaan wetende dat er vandaag reeds een grote parkeervraag is. Er is veel zoekverkeer, er wordt 's avonds vaak fout geparkeerd omwille van een tekort aan staanplaatsen.

Wat betreft het autodelen zijn er op de bestaande locaties in de Dahliastraat, Mimosastraat en F. Ferrerlaan altijd wagens beschikbaar, dus het lijkt ons overbodig om van de weinig gecreëerde parking 4 plaatsen weg te nemen voor autodelen.

Bespreking:

Met de aanvraag wordt het bestaande aantal openbare staanplaatsen in het projectgebied niet verlaagd, het bestaande aantal (36) blijft bewaard. *In de nota wordt foutief aangegeven dat dit er slechts 32 voorzien worden, op plan zijn er echter 36 voorzien.* Er worden hiervan 4 voorzien als autodeelplaats en 4 voor mindervaliden, cfr. de afspraken in de omgevingsvergunning OMV_2020136322.

De parkeerplaatsen voor deelwagens wordt ook als gunstig ingreep beschouwd. Deze plaatsen stimuleren het 'autodelen' in de buurt en dragen daardoor onrechtstreeks bij tot minder privaat autobezit, minder autoparkeerdruk en minder auto-afhankelijkheid. Om de aanwezigheid van deelwagens zo kenbaar mogelijk te maken, is het goed dat de voorbehouden parkeerplaatsen zich op de meest zichtbare plaatsen aan de Francisco Ferrerlaan bevinden.

10.2. Beperkte toegankelijkheid

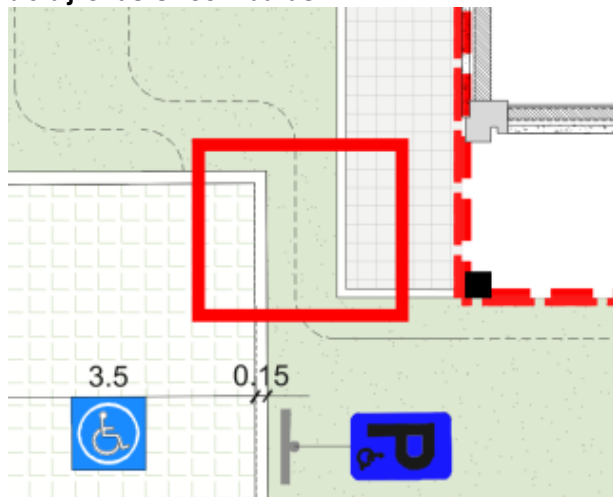
In de buurt wonen veel senioren en mensen met een handicap. Het project houdt hier onvoldoende rekening mee. De toegankelijkheid van de paden (bvb. de breedte) volstaat niet.

Bespreking:

Alle straten worden opnieuw aangelegd als woonerf. In een woonerf wordt uitgegaan van gemengd verkeer. Vermoedelijk ontstaat daardoor een bezorgdheid bij minder mobiele gebruikers. Er kan daarom verduidelijkt worden dat nét door het gemengd gebruik, in een woonerftypologie meer ruimte geboden wordt aan de trage en zwakke weggebruiker. In de woonerven komt deze gebruiker immers op de eerste plaats en zijn auto's te gast. De trage en zwakke weggebruiker mag de volledige breedte van de openbare weg gebruiken, er mag ook gespeeld worden op straat. De snelheid voor alle gebruikers wordt beperkt tot 20km/u, parkeren is enkel toegelaten op de daarvoor voorziene plaatsen.

Alle paden in de aanvraag worden daarnaast ook in overeenstemming met de gangbare normen aangelegd, en zijn tevens in lijn met de gewestelijke verordening toegankelijkheid en voetgangersverkeer. Dit moet garanderen dat elke gebruiker, ook senioren en mensen met een handicap, die vlot kunnen begaan. De bestaande doorwaadbaarheid voor de trage weggebruiker blijft ook behouden. In de parkzone wordt deze zelfs versterkt. De nieuwe zachte verbindingen breiden het bestaande fijnmazig netwerk van zachte verbindingen uit.

Er worden in de aanvraag ook 4 gereserveerde plaatsen voor mindervaliden voorzien. Vanaf deze plaatsen moet telkens een korte, logische en obstakelvrije looplijn voorzien worden naar de dichtstbijzijnde gebouwtoegangen. Aan de Crocusstraat betekent dit dat er tussen de parkeerplaats voor mindervaliden en het pad richting de inkom van het dichtstbijzijnde gebouw bijkomende verharding moet worden voorzien (zie rood omliggende zone). Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**:



10.3. Positionering speeltuinen

Met de aanvraag worden 2 speeltuinen voorzien, beide in de knik van een gebouw en gericht naar het gebouw langsheen de Leliestraat. Het gebouw in de Leliestraat zal hierdoor geluidshinder ondervinden van de echo en versterking die in de hoeken ontstaat.

Bespreking:

De locaties van de 2 speeltuinen zijn niet lukraak ingepland maar zijn bewust gekozen, met het beoogde doelpubliek (kinderen) in gedachten. Logischerwijs zijn de speeltuinen daarom aan de

achterzijde van de gebouwen voorzien, ver verwijderd zijn van de drukke verkeersas in de Francisco Ferrerlaan. Tegelijkertijd zijn de posities ook zo gekozen dat deze plekken goed zichtbaar zijn vanuit de verscheidene gebouwen zodat ouders ook hun kinderen kunnen gadeslaan.

Door de gekozen plaatsen kan er inderdaad een reflectie van geluid ontstaan op de gebouwen. Het lawaai van spelende kinderen is echter eigen aan een woonomgeving en brengt geen buitengewone geluidshinder met zich mee (wat bvb. een nachtelijk horecaterras wel zou kunnen doen). Eventuele ongeoorloofde geluidshinder betreft een burgerrechtelijke en geen stedenbouwkundige aangelegenheid. Voor ongeoorloofde geluidshinder (die niet opgelost kan worden in onderling overleg) kan contact opgenomen worden met de politie welke hierin de bevoegde instantie is.

10.4. Heraanleg Clematisstraat-Hyacintstraat

1/ WOONERF: er wordt aangegeven dat de Clematisstraat na heraanleg niet als een 'woonerf' beschouwd kan worden, maar eerder een parkeerzone is. Aangezien de Clematisstraat-Hyacintstraat doodlopend is, zal het verkeer ook de straat telkens in- én uitrijden. Dit zorgt voor een verhoogd aantal parkeer- en mobiliteitsbewegingen, en de bijhorende geluidsimpact. De eigenlijke straat wordt ook dichter naar de woningen toe geschoven. Gecombineerd met een verlies van het voetpad, zorgt dit ervoor dat de bestaande veiligheidsbuffer verloren gaat. Spelende kinderen komen nu niet direct op straat terecht.

Er wordt gevraagd de inrichting van de straat te herdenken:

- Door de straat niet te verschuiven richting de woningen maar te laten waar ze ligt. Zo blijft het verkeer en de afvalstaat (zie verder) verder van de woningen verwijderd en wordt geluidshinder voorkomen. Zo blijven ook de opritten van de private woningen verlengd en is een extra parkeerplaats voor de woningen verzekerd.*
- Door de parallelle parkeerplaatsen te verwijderen. Wanneer voertuigen zich parkeren op deze plaatsen, worden potentieel de opritten naar de woningen belemmerd.*
- Door een aangepaste inrichting te voorzien om de snelheid van het verkeer te remmen (bvb. bochten, versmallingen, bloembakken ...).*

Bespreking:

Vandaag zijn de Clematisstraat en Hyacintstraat twee aan elkaar geschakelde erfonthutingswegen welke doodlopen op het einde van de Hyacintstraat. Beide straten hebben verscheidene parkeerplaatsen, zijn sterk verhard en hebben weinig verblijfskwaliteit.

Met deze aanvraag worden de straten opnieuw aangelegd. Net als in de bestaande toestand zal deze route doodlopen aan het einde van de Hyacintstraat en zullen parkeerplaatsen aanwezig zijn. In tegenstelling tot de bestaande toestand zal het parkeeraanbod echter zeer duidelijk aangegeven worden en wordt dit geclusterd voorzien. Zo is er in het tweede deel van de Hyacintstraat geen parkeeraanbod. Deze maatregel moet zoekverkeer vermijden en de woonkwaliteit verhogen.

In tegenstelling tot de bestaande toestand worden de straten ook ingericht in een woonerftypologie waarbij sterk ingezet wordt op verblijfskwaliteit, met meer groen en

meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Het ontbreken van een voetpad is binnen dergelijke context daarom geen nadeel, maar een voordeel. In woonerven wordt immers ingezet op gemengd verkeer waarbij de trage weggebruiker op de eerste plaats komt, en de auto's te gast zijn. De trage weggebruiker mag de volledige breedte van de openbare weg gebruiken, er mag ook gespeeld worden op straat. De snelheid voor alle gebruikers wordt beperkt tot 20km/u.

Door de as van de weg ook naar het oosten op te schuiven in de Clematisstraat, kan de reeds aanwezige groenzone in het westen uitgebreid worden. In combinatie met de uitbreiding van deze zone aan de Hyacintstraat en t.h.v. de Crocusstraat en Leliestraat, ontstaat zo een royale aaneengesloten parkzone, een wijkpark voor de buurt. Het verschuiven van de as naar het oosten wordt daarom in het algemeen belang positief beoordeeld.

De vraag om de as van weg niet te verschuiven, waardoor een extra (private) parkeerplaats verzekerd blijft t.h.v. de opritten naar de private garages van de woningen Clematisstraat 5-9, kan niet ingewilligd worden. Het openbaar domein dient optimaal ingezet te worden vanuit het algemeen belang en dus voor elke burger, het kan en mag niet toegeëigend worden door enkelingen.

Een aangepaste inrichting van de Clematisstraat om de snelheid van het verkeer te remmen (bvb. bochten, versmallingen, bloembakken ...) wordt tevens niet opportuun geacht gezien de beperkte afstand van slechts 50m. In de as Crocusstraat-Leliestraat is dit wel opportuun en wordt dit toegepast.

2/ AANSLUITING PROJECTZONE OP DE BESTAANDE SITUATIE CLEMATISSTRAAT: er wordt vastgesteld dat het ontwerp van de aanvraag niet integraal aansluit op de bestaande (private) toestand voor de woningen. De nieuwe oprit sluit bvb. niet integraal aan op de effectieve opening van de garage. Er wordt tevens gevraagd in onderling ook het private deel van de oprit mee opnieuw aan te leggen.

Bespreking:

De inrichting van de voortuinen van de aanpalende percelen in de Clematisstraat werd inderdaad niet 100% exact ingetekend. De plannen maken echter wel duidelijk dat de aanvraag voorziet in een oprit tussen de garage en de straat, waardoor elk perceel bereikbaar blijft. De exacte intekening dient na verdere opmeting correct uitgewerkt te worden in het technisch dossier. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

3/ OPRITTEN VOOR DE WONINGEN CLEMATISSTRAAT: de inrichting van de opritten is onvoldoende kwalitatief. Zo is het niet eenvoudig om in en uit de auto te stappen. Aan de bestuurderszijde is een groenzone met beplanting die niet toegankelijk is. Aan de passagierszijde kunnen mensen de achterdeur openen, maar uitstappen is lastig door de bestaande voortuin. Indien een auto geparkeerd is, is het tevens bijna onmogelijk om de woning te betreden rondom de wagen, bvb. met een fiets, buggy of rolstoel.

Bespreking:

De opritten tot de garages naar de aanpalende percelen Clematisstraat 5-9 zijn (in combinatie met het private deel op de percelen) even diep en breed als een dwarse parkeerplaats. Een kwalitatief gebruik is hierdoor gegarandeerd.

4/ PARKEERREGELING THV DE TOEGANG TOT DE STRAAT: de parkeerregeling t.h.v. de kruising van de Clematisstraat en de Francisco Ferrerlaan zal makkelijk hinder veroorzaken op de Francisco Ferrerlaan. De autostaanplaatsen op deze locatie zal de verkeersstroom in de Francisco Ferrerlaan belemmeren.

Bespreking:

De dwarse parkeerplaatsen in het begin van de Clematisstraat zijn vlot in- en uitrijdbaar. Eventueel oponthoud bij het parkeren van een wagen wordt hierdoor als beperkt en aanvaardbaar ingeschat.

5/ PARKEERREGELING ESILA MARKET: er zijn geen (kort)parkeermogelijkheden voorzien noch laad- en losmogelijkheden voor de buurtwinkel 'Esila Market'. Dit zorgt ervoor dat mensen die met de auto komen winkelen, hun auto vaak fout parkeren. Hetzelfde geldt voor de leveringen.

Bespreking:

In de directe omgeving van Esila Market zijn voldoende parkeermogelijkheden voor laden en lossen, en het parkeren van klanten. Zowel in het projectgebied van de aanvraag, als in de Francisco Ferrerlaan. De verkeersregels dienen hierbij nageleefd te worden. Bij foutparkeren kan contact opgenomen worden met de politie welke hierin de bevoegde instantie is.

6/ AFVALOPHALING: er wordt niet akkoord gegaan met het verdwijnen van de afvalophaling aan huis in de Clematisstraat en Hyacintstraat, en het voorzien van een afvalstraat in de Clematisstraat.

De afvalstraat is visueel hinderlijk vanuit de woningen. Tegelijkertijd wordt er verwacht dat het voorzien van een afvalsorteerpunt zal uitnodigen om afval rond de containers achter te laten, o.m. door de beperkte sociale controle op deze plaats. Het legen van de containers zal ook voor onaanvaardbare geluidshinder zorgen, evenals het aan- en aflopen van bewoners met afval. Er wordt voorgesteld de afvalstraat te verplaatsen (bvb. naar de Ericastraat waar deze kan geclusterd worden met de overige afvalstraten of naar het begin van de Clematisstraat) en alsnog een afvalophaling aan huis te organiseren in de Clematisstraat en Hyacintstraat.

Bespreking:

Bij nieuw of her aan te leggen openbaar domein wordt steeds de wijze van afvalophaling onderzocht. In woonomgevingen met een voldoende aantal woningen is een collectief ondergronds systeem te verkiezen boven een individuele ophaling. De drempelwaarde hierbij bedraagt 50 woningen. Een ondergronds systeem garandeert immers dat de bewoners het afval correct aanbieden. Het veroorzaakt ook minder sluikestort en de afvalophaler kan beter controle uitoefenen.

Binnen huidig project waar enkel gebouw A en B (samen) reeds 163 woningen hebben, wordt voor een collectief ondergronds systeem gekozen. Er worden 3 afvalstraatjes voorzien voor alle bewoners in en palend aan het gebied. De locaties werden verspreid waardoor de loopafstand geminimaliseerd wordt voor elke gebruiker. Tegelijkertijd staan ze voldoende ver ingeplant van de private woningen om eventuele overlast te voorkomen door het frequent gebruik (min. 12m).

De vraag tot het clusteren van alle afvalstraatjes t.h.v. de Ericastraat wordt negatief geadviseerd. De loopafstand voor de bewoners van gebouw A wordt hierdoor te groot. Het

verplaatsen naar het begin van de Clematisstraat is tevens niet mogelijk omwille van de conflictsituaties met bestaande nutsleidingen in de ondergrond.

De visuele hinder van de afvalstraatjes wordt als zeer beperkt ingeschat. De inwerpzoulen zijn esthetisch vormgegeven en zullen zich inpassen in het straatontwerp. Deze inwerpzoulen staan bovendien ook opgenomen in IPOD3 (principes en toepassing van objecten in de publieke ruimte) en worden bvb. ook in de buurt van beschermende monumenten geplaatst.

Het legen van de ondergrondse containers zal inderdaad met het nodige lawaai gepaard gaan. De frequentie waarmee dit gebeurt zal echter niet hoger zijn dan de wekelijkse afvalophaling deur-aan-deur. Het legen gebeurt immers op afroep (met een digitaal-meetsysteem wanneer de container is). De geluidshinder wordt hierdoor als aanvaardbaar en eigen aan een woonomgeving ingeschat.

10.5. Heraanleg Hyacintstraat

1/ ZONNEPANELEN HYACINTSTRAAT 13: met het oog op de toekomst en het overschakelen naar een elektrische wagen, werd geïnvesteerd in zonnepanelen. Omdat een wagen niet meer voor de deur kan parkeren, wordt die optie weggenomen. Bovendien werd op de perceelsgrens met Hyacintstraat 14 een hoogstammige boom voorzien die mogelijks licht wegneemt van onze zonnepanelen. Ook de vallende bladeren in de herfst zorgen voor een verminderde opbrengst van onze panelen. Er wordt gevraagd de boom op een andere locatie te zien.

Bespreking:

Bij de inrichting van het openbaar domein dient steeds het algemeen belang vooropgesteld worden. In functie van verblijfskwaliteit en de realisatie van een royale aaneengesloten parkzone, werd ervoor geopteerd om in de Hyacintstraat geen parkeerplaatsen te voorzien. Het voorzien van een optie tot het laden van een elektrische wagen voor het eigen perceel en op het openbaar domein, weegt hier niet tegen op.

De schaduwimpact van de straatbomen op de zonnepanelen van het platte dak Hyacintstraat 13 (2 bouwlagen hoog) wordt als beperkt en aanvaardbaar ingeschat. Tijdelijke schaduw door bomen zijn vaak geen grote boosdoener. De vermindering in opbrengst tijdens die momenten weegt niet op tegen de voordelen van zonnepanelen gedurende de rest van de dag of het jaar.

2/ ACHTERTOEGANG HYACINTSTRAAT 15: op 25/01/2024 werd voor het pand Hyacintstraat 15 een omgevingsvergunning verleend. Binnen deze vergunning werd een dubbele poort op de perceelsgrens vlak naast de garageboxen vergund. Deze sluit op heden aan op het (verharde) voetpad. Niettemin wordt in de voorliggende aanvraag een extensief gazon voorzien ter hoogte van deze poort. Hetgeen de toegankelijkheid naar deze poort zal bemoeilijken/verhinderen. Er wordt bezwaar aangetekend tegen de onaangepaste afwerking van de aanleg t.h.v. de voorziene poort. Als alternatieve aanleg wordt een verlenging van het gewapend gazon of het wandelpad over de breedte van de voorziene poort gevraagd.

Bespreking:

Dit bezwaar is terecht. In de vergunning dd. 25/01/2024 werd een tuinpoort gegund. In de aangepaste plannen in de wijzigingslus (zie punt 3 WIJZIGINGSAANVRAAG) werd een toegangspad in grindgazon voorzien van ca. 1,10m cfr. het tuinpad achter het poortje.

10.6. Heraanleg Crocusstraat-Leliestraat

Er wordt een bezwaar geuit tegen het opnieuw aanleggen van de Leliestraat als woonerf. Aan het einde van de Leliestraat bevindt zich immers een toegang tot de Westerbegraafplaats die ook als logistieke toegang dient. Een woonerf zonder voetpad, met gemotoriseerd verkeer in en uit, kan niet.

Tevens wordt aangehaald dat er geen mogelijkheid meer is om op het einde van de doodlopende straat te draaien met grotere voertuigen, bvb. een vrachtwagen van IVAGO.

Bespreking:

De voordelen van het inrichten van een woonerf werden reeds toegelicht in de weerlegging van bezwaarpunt 10.1 en zijn dezelfde voor de Crocusstraat-Leliestraat.

De draaibeweging voor vrachtwagens op het einde van de straat blijft wel mogelijk. Bewijs hiervan is de brandweerroutering die ook hierlangs passeert.

10.7. Aanleg gescheiden riolering

In de Clematisstraat en Hyacintstraat worden 21 woningen aangesloten op de nieuwe RWA-riolering. Hiervoor moet een buffering van 42 m³ worden voorzien. Er wordt een gres-leiding voorzien met een variërende diameter van 400 mm tot 600 mm, het buffervolume bedraagt 36,32 m³. Om voldoende buffering te bekomen, dient overal een leiding met een diameter van 600mm aangelegd te worden. Binnen het project is hier, gelet op de maaiveldpeilen en daaruitvolgend het niveau van de overloop en de dekking van de leidingen, geen plaats voor op de meest opwaartse streng. Er wordt daarom, gelet op de vele inspanningen voor de openbare wegenis, om een uitzondering gevraagd. Er worden vragen gesteld in welk opzicht er een uitzondering kan gemaakt worden?

Bespreking:

De aanvraag heeft betrekking op verhardingen op openbaar domein die niet onder het toepassingsgebied vallen van de Gewestelijke Verordening Hemelwater. Er dient bijgevolg geen uitzondering toegestaan te worden.

Wel gelden algemene ontwerprichtlijnen die dienen nagestreefd te worden om het hemelwater maximaal bij te houden en niet af te voeren. Het ontwerp gaat uit van die filosofie door verhardingen te reduceren, door natuurlijk te infiltreren in naastgelegen groenzones en door de aanleg van wadi's. Voor de hydraulische evaluatie van het dossier wordt verwezen naar het advies van Farys (zie punt 4.5) waarin geoordeeld wordt dat die voldoet.

10.8. Bemaling

De gesimuleerde bemalingsdebieten bedragen respectievelijk 10.761m³/jaar en 12.175m³/jaar. Er wordt niet akkoord gegaan met de beoordeling dat deze debieten onder een klasse 3 vallen, en dat het dus voldoende is hiervoor een melding te doen. Uit de berekening opgenomen in de verantwoordingsnota kan afgeleid worden dat volgende maximale bemalingsdebieten en invloedstralen berekend zijn:

- *Clematisstraat & Hyacintstraat: Piekdebiet: 19,2 m³/uur – 461 m³/dag. Invloedstraat: ± 100 m*
- *Crocusstraat & Leliestraat: Piekdebiet: 23,5 m³/uur – 564 m³/dag. Invloedstraat: ± 120 m.*

Dergelijke lozing omvat een ingedeelde klasse 2-inrichting, conform rubriek 3.4 dan wel 3.6. Hiertoe dient een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend te worden. Dit is momenteel niet opgenomen.

Bespreking:

Gezien de historiek op de site en de ligging, wordt geen verontreinigd bemalingswater verwacht waardoor rubrieken 3.4 en 3.6 niet van toepassing zijn. Een eventuele bemaling valt onder rubriek 53.2 (bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen).

De nieuw aan te leggen riolering is vrij ondiep gelegen. De riolerings sleuf in de Clematisstraat-Hyacintstraat bevindt zich 1,5m diep, deze in de Crocusstraat-Leliestraat 2,0m. De kans is dus groot dat bemaling niet nodig is aangezien de nieuwe strengen boven het gemeten grondwaterpeil aan te leggen zijn. Evenwel wordt voor deze aanvraag een worst case scenario ingeschat, waarin er toch een bemaling nodig zou zijn met een grondwaterverlaging tot respectievelijk 2,5 en 3,0m diep.

Er worden 2 simulaties gemaakt: de Clematisstraat-Hyacintstraat en de Crocusstraat-Leliestraat. De aanleg van regen- en vuilwater zal gebeuren in 1 sleuf. De aanleg in de Clematisstraat en Hyacintstraat gebeurt na de werken aan gebouw A. De aanleg van de Crocusstraat en Leliestraat gebeurt na de werken aan gebouw B. Deze zullen dus zeker niet in hetzelfde jaar worden gerealiseerd, waartoe een opsplitsing in 2 delen gerechtvaardigd is.

Het max. verwachtte jaarlijks debiet in de Clematisstraat-Hyacintstraat bedraagt 10.761 m³/jaar. Het max. verwachtte jaarlijks debiet in de Crocusstraat-Leliestraat bedraagt 12.172 m³/jaar. Gezien de historiek op de site en de ligging, wordt geen verontreinigd bemalingswater verwacht waardoor de debieten te beschouwen zijn als een klasse 3 indeling (rubriek 53.2.2° a) en geen klasse 2.

10.9. Uitbreiding gebouw A en B, afschaffen Irisstraat en slopen garageboxen

Er wordt bezwaar geuit tegen het uitbreiden van de gebouwen A en B, het afschaffen van de Irisstraat en het slopen van garageboxen.

Bespreking:

Deze elementen zijn geen onderdeel van huidige aanvraag, maar werden reeds vergund in het dossier OMV_2020136322 (beslist dd. 09/12/2021).

11. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Inrichting van de straten als woonerf en een aaneengesloten parkzone

Met de aanvraag wordt de woonkwaliteit in de omgeving sterk vergroot. In vergelijking met de bestaande toestand wordt de focus meer gelegd op groen en zacht verkeer. Er wordt daarom maximaal ingezet op verblijfskwaliteit, ontharding/vergroening en doorwaadbaarheid.

De Clematisstraat, Hyacintstraat, Crocusstraat en Leliestraat zijn momenteel erfonthoudingswegen en worden heraangelegd als woonerven. In een woonerftypologie wordt sterk ingezet op verblijfskwaliteit en wordt meer ruimte geboden aan voetgangers en fietsers. In woonerven wordt immers ingezet op gemengd verkeer waarbij de trage weggebruiker op de eerste plaats komt, en de auto's te gast zijn. De trage weggebruiker mag de volledige breedte van de openbare weg gebruiken, er mag ook gespeeld worden op straat. De snelheid voor alle

gebruikers wordt beperkt tot 20km/u, parkeren is enkel toegelaten op de daarvoor voorziene plaatsen.

De aanvraag voorziet tevens een ruimere aaneengesloten en kwalitatieve parkzone, met zachte grensovergangen naar de woonerven en de Westerbegraafplaats. Deze parkzone zal dienst doen als wijkpark. De realisatie hiervan wordt mogelijk gemaakt door onder meer de doodlopende Ericastraat af te schaffen, het profiel van de Clematisstraat naar het oosten te verschuiven en het profiel van de Hyacintstraat, Crocusstraat en Leliestraat te versmallen. Met het project wordt ook de start gegeven voor een verdere integratie van de Westerbegraafplaats als groenzone in de directe omgeving (zie verder, BEOORDELING VANUIT ERFGOEDOOGPUNT).

De bestaande doorwaadbaarheid voor de trage weggebruiker blijft behouden. In de parkzone wordt deze zelfs versterkt. De nieuwe zachte verbindingen breiden het bestaande fijnmazig netwerk van zachte verbindingen uit. De nieuwe zachte verbindingen zijn op een logische manier ingeplant en zorgen voor een optimale, verkeersveilige doorwaadbaarheid van het gebied. De aanvraag betekent kortom een meerwaarde voor de actieve weggebruikers. Het nieuwe openbaar domein is bijgevolg in overeenstemming met het STOP-principe en het Gentse mobiliteitsbeleid met in de eerste plaats aandacht voor op voetgangers en fietsers.

Parkeren

FIETS

Het aantal openbare fietsparkeerplaatsen stijgt van 15 naar 40. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de steeds stijgende vraag naar meer openbare fietsparkeercapaciteit en de stedelijke 'modal shift'-ambities.

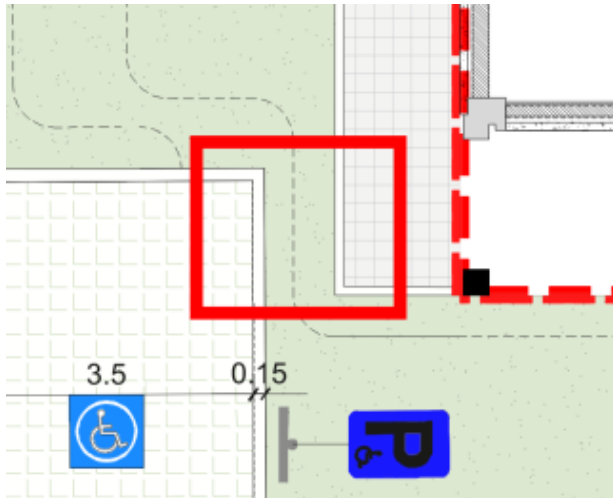
AUTO

Met de aanvraag wordt het bestaande aantal openbare staanplaatsen in het projectgebied (36) bewaard. Er worden hiervan 4 voorzien als autodeelplaats en 4 voor mindervaliden, cfr. de afspraken in de omgevingsvergunning OMV_2020136322.

De parkeerplaatsen voor deelwagens stimuleren het 'autodelen' in de buurt en dragen daardoor onrechtstreeks bij tot minder privaat autobezit, minder autoparkeerdruk en minder auto-afhankelijkheid. Om de aanwezigheid van deelwagens zo kenbaar mogelijk te maken, is het goed dat de voorbehouden parkeerplaatsen zich op de meest zichtbare plaatsen aan de Francisco Ferrerlaan bevinden.

De parkeerplaatsen voor mindervaliden zorgen ervoor dat parkeren makkelijker wordt voor personen die het meest afhankelijk zijn van hun wagen. De parkeerplaatsen voor mindervaliden bevinden zich op logische plaatsen, namelijk verspreid over het projectgebied en zo dicht mogelijk bij de eindbestemmingen.

Er moet vanaf elke parkeerplaats voor mindervaliden telkens een korte, logische en obstakelvrije looplijn voorzien worden naar de dichtstbijzijnde gebouwvingangen. Aan de Crocusstraat betekent dit dat er tussen de parkeerplaats voor mindervaliden en het pad richting de inkom van het dichtstbijzijnde gebouw bijkomende verharding moet worden voorzien (zie rood omliggende zone). Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**:



Roeien van bomen en de groenaanleg

ROOIEN VAN BOMEN

Er wordt gevraagd 3 bestaande bomen (berken) in de Clematisstraat te roeien. Deze berken zijn 30-40 jaar oud en zijn uit verhouding geraakt door het vele snoeiwerk. Het verder in stand proberen houden van deze bomen vraagt aanhoudend snoeiwerk, de bomen hebben in deze groeiomstandigheden geen toekomstwaarde. Bij uitvoering van de werken (opbraak en aanleg) zullen ook wortelzones beschadigd worden, de kans dat ze alsnog sneuvelen (meteen of na enkele jaren) is zeer groot. Het roeien van deze bomen geeft tegelijkertijd de mogelijkheid om voor dit wegsegment een helder wegprofiel te ontwerpen en meer groen aan het bestaande park aan de overzijde toe te voegen. Er wordt ook een duurzame aanplant van 3 nieuwe bomen in de straat voorzien. Er kan hierdoor met het roeien van de bomen akkoord gegaan worden.

Alle andere bestaande bomen worden behouden. De uitvoering van de werken moet i.f.v. het behoud van de bomen opgevolgd worden door een extern bomendeskundige. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

GROENAANLEG

Het project is grondig voorbesproken met de Groendienst van de Stad Gent. Het project voldoet dan ook aan de visie op aanleg en beheer van openbaar groen.

Het beplantingsplan en de exacte keuze van de recreatieve elementen moet, voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier, in detail afgestemd worden met de Groendienst. Onder meer in het deel van de begraafplaats dat openbaar park wordt, worden andere vormen van zitten voorzien (éénzitjes met voetenbankje, ligbanken). De exacte positie van dit meubilair is nog in detail te bekijken, afgestemd op de aanwezige vegetatie. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Afvalophaling

Bij nieuw of her aan te leggen openbaar domein wordt steeds de wijze van afvalophaling onderzocht. In woonomgevingen met een voldoende aantal woningen is een collectief ondergronds systeem te verkiezen boven een individuele ophaling. De drempelwaarde hierbij bedraagt 50 woningen. Een ondergronds systeem garandeert immers dat de bewoners het afval

correct aanbieden. Het veroorzaakt ook minder sluikestort en de afvalophaler kan beter controle uitoefenen.

Binnen huidig project waar enkel gebouw A en B (samen) reeds 163 woningen hebben, wordt voor een collectief ondergronds systeem gekozen. Er worden 3 afvalstraatjes voorzien voor alle bewoners in het gebied. De locaties zijn verspreid in het gebied waardoor de loopafstand geminimaliseerd wordt voor elke gebruiker. Tegelijkertijd staan ze voldoende ver ingeplant van de private woningen om eventuele overlast te voorkomen door het frequent gebruik (min. 12m).

Erfgoedwaardering

De aanvraag is deels gelegen in de Westerbegraafplaats, opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr.135829) en wordt hierin als volgt omschreven:

'De Westerbegraafplaats werd in 1873 in gebruik genomen als seculiere begraafplaats voor voornamelijk vooraanstaande burgers. De toegangsgebouwen en de afsluitingsmuur werden tussen 1867 en 1882 opgericht naar ontwerp van de toenmalige stadsarchitect Adolphe Pauli. Het park werd aangelegd door Louis Van Houtte en Ambrosius Verschaffelt. Dit type van begraafplaats met een 'tuin der doden' in landschapsstijl komt in ons land nog zeer zelden voor. De Westerbegraafplaats heeft een architecturale en historische waarde.'

Voor gans de Westerbegraafplaats werd er een beheersplan opgemaakt. De hoofddoelstelling is van de Westerbegraafplaats hét begraafpark van Gent te maken waar naast begraven en herdenken (de hoofdfunctie) ook ruimte is voor bepaalde nevenfuncties zoals recreatief medegebruik. Deze nevenfuncties mogen geen afbreuk doen aan de hoofdfunctie van het begraafpark.

Voor de zone opgenomen in deze aanvraag staan in dit beheersplan een aantal principes opgenomen, met name de herinrichting ervan als groenzone met integratie in de directe omgeving d.m.v. doorwaadbaarheid. Tevens is een fiets- en voetgangsdorsteek voorzien tussen het Westerringspoor en de Francisco Ferrerlaan, in combinatie met een heraanleg van de onthaalstructuur in de Leliestraat (i.f.v. een rouwstoet). Het ontwerp houdt rekening met deze principes.

In de zone van de huidige begraafplaats (toekomstig openbaar groen) is wel een waardevolle vegetatie aanwezig. Dit deel van de projectsite wordt daarom integraal uitgesloten van werfnames en -circulatie. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Beoordeling van de werken i.k.v. het gemeentewegendecreet en vanuit de goede ruimtelijke ordening

Met de heraanleg van het projectgebied is er meer aandacht voor de trage weggebruiker en ontstaat een ruimere en aaneengesloten openbare parkzone ten dienste van het algemeen belang.

De doodlopende Ericastraat wordt geschrapt en opgenomen in de parkzone. De verbindingen van de vier verplaatste wegen (Clematisstraat, Crocusstraat, Hyacintstraat en Leliestraat) blijven echter bestaan zoals voorheen. De Westerbegraafplaats blijft bereikbaar, zo ook alle woningen en gebouwen in en palend aan het projectgebied. Enkel de vorm en het statuut van de wegen

wijzigt naar een woonerf, de start- en eindpunten van de straat blijven quasi gelijk. Alle weggebruikers kunnen dus nog steeds dezelfde bewegingen maken. Voor de trage weggebruiker wordt het fijnmazig netwerk zelfs uitgebreid.

Door de heraanleg van de straten in een woonerfconcept, wordt ingezet op gemengd verkeer en wordt meer ruimte geboden aan voetgangers en fietsers. In de woonerven komt immers de trage weggebruiker op de eerste plaats en zijn auto's te gast. De trage weggebruiker mag de volledige breedte van de openbare weg gebruiken, er mag ook gespeeld worden op straat. De snelheid voor alle gebruikers wordt beperkt tot 20km/u. Parkeren is enkel toegestaan op de daarvoor voorziene parkeervakken. Met de aanvraag wordt het bestaande aantal openbare staanplaatsen in het projectgebied (36) bewaard. Er worden hiervan 4 voorzien als autodeelplaats en 4 voor mindervaliden, cfr. de afspraken in de omgevingsvergunning OMV_2020136322). Tevens voorziet het project 40 openbare fietsstaanplaatsen t.a.v. de bestaande 15.

Om de grenzen tussen de parkzone en het nieuwe openbaar domein kadastraal duidelijk te maken worden ook gronden geruild (zie overdrachtsplan): delen van het openbaar domein worden overgedragen naar Stad Gent, en delen van percelen in eigendom van Stad Gent worden overgedragen naar het openbaar domein.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden en mits naleven van de opgelegde lasten, 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_2024064424_Omgevingsaanleg Ferrerlaan-Hyacintpark_gemeenteraadsbesluit 25 nov 2024.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024064424 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 uitvoeren van infrastructuurwerken i.f.v. het heraanleggen van straten en een park en het rooien van 3 bomen aan VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN nv pr (O.N.:0236506487) gelegen te Clematisstraat -, Crocusstraat , Dahliastraat , Ericastraat , Francisco Ferrerlaan , Hyacintstraat en Leliestraat , 9000 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 25 november 2024 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

Bijzondere voorwaarden m.b.t. de werfzone

De zone van de huidige begraafplaats (toekomstig openbaar groen) wordt integraal uitgesloten van werfnames en -circulatie.

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).

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

1/ 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 vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) 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 (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht (in dit dossier omvat zijn dat onder meer de Groendienst en Farys).

Deze diensten 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.

Je mag de werken pas starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden.

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.

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein 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 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 gegeoreferereerd 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-built plan, incl.groenelementen + 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.

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

De termijn 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>

2/ Openbaar domein

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@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).

3/ Plaatsnaamgeving

Binnen het project worden nieuwe rooilijnen voorgesteld die conform het decreet van 28 januari 1977 tot bescherming van de openbare wegen en pleinen in aanmerking komen 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, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: dwbw.celgrondbeheer@stad.gent. Of per post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Botermarkt1, 9000 Gent.

4/ Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>

5/ Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

6/ Bemaling

Indien een bemaling nodig is moet de akte of vergunning verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

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

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd

conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

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

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

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

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

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

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

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

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

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

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

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

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

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

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;

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 beroepsindiener 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_11650 - OMV_2024064424 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van infrastructuurwerken i.f.v. het heraanleggen van straten en een park en het rooien van 3 bomen - met openbaar onderzoek - Clematisstraat, Crocusstraat, Dahliastraat, Ericastraat, Francisco Ferrerlaan, Hyacintstraat en Leliestraat, 9000 Gent - Vergunning

2024_GR_00952 De opheffing van een gemeenteweg, het wijzigen van een gemeenteweg en het verplaatsen van vier gemeentewegen in kader van OMV_2024064424 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van infrastructuurwerken i.f.v. het heraanleggen van straten en een park en het rooien van 3 bomen - met openbaar onderzoek - Clematisstraat, Crocusstraat, Ericastraat, Francisco Ferrerlaan, Hyacintstraat en Leliestraat, 9000 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 25 november 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; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Anne Schiettekatte; Stephanie D'Hose; Veli Yüksel; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Carl De Decker; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Anita De Winter; Joris Vandenbroucke; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Mattias De Vuyst; 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, 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
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

Motivering

Greet Mensch namens VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN NV PR diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Clematisstraat, Crocusstraat, Ericastraat, Francisco Ferrerlaan, Hyacintstraat en Leliestraat kadastraal gekend als afdeling 10 sectie K nrs. 388F3, 397K, 591L, 591A, 591E, 591H, 591G, 591F, 591S, 591V en 591N.

Deze aanvraag werd op 10/05/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 01/07/2024 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag is gelegen in de Bloemekenswijk en heeft betrekking op het openbaar domein gelegen tussen de Francisco Ferrerlaan en de toegang tot de Westerbegraafplaats. Het project omvat de Clematisstraat, Crocusstraat, Ericastraat, een deel van de Francisco Ferrerlaan, de Hyacintstraat, Leliestraat en het openbaar groen rondom de daar gelegen 3 sociale woongebouwen van Thuispunt Gent, het OCMW-gebouw en de aanpalende particuliere woningen:

- Gebouw A Thuispunt Gent: Francisco Ferrerlaan 135-273B + uitbreiding (waarvan een deel geadresseerd op de Hyacintstraat)
- Gebouw B Thuispunt Gent: Francisco Ferrerlaan 275-415 + uitbreiding
- Gebouw C Thuispunt Gent: Leliestraat 1-81
- OCMW-gebouw: Francisco Ferrerlaan 273-273A
- Woningen: Clematisstraat 1-10 en Hyacintstraat 1-15

Op 09/12/2021 werd een vergunning verleend voor het renoveren en uitbreiden van de sociale woongebouwen A en B van Thuispunt Gent (OMV_2020136322). I.f.v. de uitbreidingen, de toegangen tot de gebouwen en de brandweertoeankelijkheid werden ook beperkte (en soms *tijdelijke*) aanpassingen aan de omgeving in die aanvraag opgenomen. Dit betrof i.f.v. gebouw A de aanleg van een tijdelijke brandweg t.h.v. de Hyacintstraat, en permanente wijzigingen ter hoogte van de tramhalte en het fietspad vooraan (in de Francisco Ferrerlaan). Voor gebouw B was dat de afschaffing van de Irisstraat, de aanleg van een tijdelijke brandweg achteraan en de sloop van een deel van de garageboxen in de Irisstraat en Leliestraat. Over de afschaffing van de Irisstraat werd in kader van die omgevingsvergunningsprocedure ook een gemeenteraadsbeslissing genomen.

De *definitieve* heraanleg van het omliggende openbaar domein, in relatie tot de in 2021 vergunde werken, is het onderwerp van huidige aanvraag. Deze infrastructuurwerken worden financieel ondersteund en ook aangevraagd door de Vlaamse Overheid (Wonen in Vlaanderen).

Met de werken wordt de Ericastraat opgeheven, wordt de Francisco Ferrerlaan beperkt gewijzigd en worden de Clematisstraat, Crocusstraat, Hyacintstraat en Leliestraat verplaatst. Die verplaatsing betekent een verschuiving met een gedeeltelijke overlap tussen de bestaande openbare wegen tussen feitelijke rooilijnen en de in het nieuwe rooilijnplan vastgelegde rooilijnen. De Ericastraat wordt mee opgenomen in de parkzone. De Clematisstraat, Crocusstraat, Hyacintstraat en Leliestraat worden ingericht als woonerf.

In functie van deze aanvraag worden nieuwe rooilijnen vastgelegd (zie rooilijnplan).

Om de grenzen tussen de parkzone en het nieuwe openbaar domein kadastraal duidelijk te maken worden ook gronden geruild (zie overdrachtsplan): delen van het openbaar domein worden overgedragen naar Stad Gent, en delen van percelen in eigendom van Stad Gent worden overgedragen naar het openbaar domein.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 juli 2024 tot 7 augustus 2024.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 5 digitale bezwaren

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.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning 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 neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook 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:

Met de heraanleg van het projectgebied is er meer aandacht voor de trage weggebruiker en ontstaat een ruimere en aaneengesloten openbare parkzone ten dienste van het algemeen belang.

De doodlopende Ericastraat wordt opgeheven, de verharding wordt uitgebroken en de bedding wordt opgenomen in de parkzone. De verbindingsfunctie van de vier verplaatste wegen (Clematisstraat, Crocusstraat, Hyacintstraat en Leliestraat) blijven echter bestaan zoals voorheen. De Westerbegraafplaats blijft bereikbaar, zo ook alle woningen en gebouwen in en palend aan het projectgebied. Enkel de vorm en het statuut van de wegen wijzigt naar een woonerf, de start- en eindpunten van de straat blijven quasi gelijk. Alle weggebruikers kunnen dus nog steeds dezelfde bewegingen maken. Voor de trage weggebruiker wordt het fijnmazig netwerk zelfs uitgebreid.

Door de heraanleg van de straten in een woonerfconcept, wordt ingezet op gemengd verkeer en wordt meer ruimte geboden aan voetgangers en fietsers. In de woonerven komt immers de trage weggebruiker op de eerste plaats en zijn auto's te gast. De trage weggebruiker mag de volledige breedte van de openbare weg gebruiken, er mag ook gespeeld worden op straat. De snelheid voor alle gebruikers wordt beperkt tot 20km/u. Parkeren is enkel toegestaan op de

daarvoor voorziene parkeervakken. Met de aanvraag wordt het bestaande aantal openbare staanplaatsen in het projectgebied (36) bewaard. Er worden hiervan 4 voorzien als autodeelplaats en 4 voor mindervaliden, cfr. de afspraken in de omgevingsvergunning OMV_2020136322). Tevens voorziet het project 40 openbare fietsstaanplaatsen t.a.v. de bestaande 15.

Om de grenzen tussen de parkzone en het nieuwe openbaar domein kadastraal duidelijk te maken worden ook gronden geruild (zie overdrachtsplan): delen van het openbaar domein worden overgedragen naar Stad Gent, en delen van percelen in eigendom van Stad Gent worden opgenomen in het openbaar wegdomain.

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.

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20240502_AV_Rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- 20240502_AV_Overdrachtsplan.pdf (deel van de beslissing)
- Dossier OMV_2024064424 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf
- advies brandweer.pdf
- advies de lijn.pdf
- advies farys.pdf
- advies fluvius.pdf
- advies proximus.pdf
- 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 het overdrachtsplan, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningaanvraag, gelegen Clematisstraat, Crocusstraat, Ericastraat, Francisco Ferrerlaan, Hyacintstraat en Leliestraat en kadastraal gekend als afdeling 10 sectie K nrs. 388F3, 397K, 591L, 591A, 591E, 591H, 591G, 591F, 591S, 591V en 591N, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 september 2024 met kenmerk 066962-004/JD/2024).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 8 oktober 2024, met kenmerk AD-24-787 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 12 juli 2024, met kenmerk 5000072699) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 25 juli 2024, zonder kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

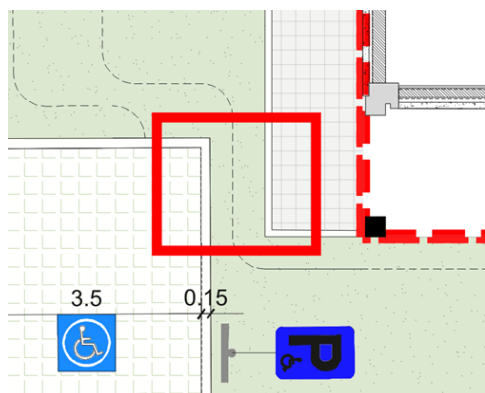
De voorwaarden opgenomen in het advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** (advies van 1 juli 2024, zonder kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Omgevingsloket Wyre** (advies van 8 juli 2024, zonder kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

Voorwaarden m.b.t. de aanleg


De erfontsluiting van de aanpalende percelen moet na verdere opmeting exact uitgewerkt worden. Voor de panden Clematisstraat 1-10 zijn dat de opritten naar de garages. Voor de panden Hyacintstraat 1-15 de toegangspaden naar de voordeur.

Er moet vanaf elke parkeerplaats voor mindervaliden telkens een korte, logische en obstakelvrije looplijn voorzien worden naar de dichtstbijzijnde gebouwingangen. Aan de Crocusstraat betekent dit dat er tussen de parkeerplaats voor mindervaliden en het pad richting de inkom van het dichtstbijzijnde gebouw bijkomende verharding moet worden voorzien (zie rood omliggende zone).



Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.). De inrit naar de ondergrondse parkeergarage blijft privaat, dit is eveneens duidelijk te maken op het terrein.

De uitvoering van de werken moet opgevolgd worden door een extern bomendeskundige.

 Elektronisch ondertekend op
29/11/2024 om 16:08:16 (GMT+01:00)
door
Liesbet Vertriest, adjunct-
algemeendirecteur, voor de algemeen
directeur, bij delegatie (zie
www.stad.gent/handtekendelegatie)

 Elektronisch ondertekend op
26/11/2024 om 14:44:55 (GMT+01:00)
door
Christophe Peeters, voorzitter
gemeenteraad en raad voor
maatschappelijk welzijn

2024_GR_00952 - De opheffing van een gemeenteweg, het wijzigen van een gemeenteweg en het verplaatsen van vier gemeentewegen in kader van OMV_2024064424 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van infrastructuurwerken i.f.v. het heraanleggen van straten en een park en het rooien van 3 bomen - met openbaar onderzoek - Clematisstraat, Crocusstraat, Ericastraat, Francisco Ferrerlaan, Hyacintstraat en Leliestraat, 9000 Gent

Gent, 10e AFDELING SECTIE K

Hyacintstraat - Clematisstraat - Leliestraat - Crocusstraat

Rooilijnplan

DATUM: 02/05/2024 SCHAAL: 1/500

ONDERTEKENDE
LANDMETER-EXPERT

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE
ONDERGETEKENDE DIRECTEUR

MARLIJKE BRONDEEL
KAD150010

ILSE VERSCHOORE

PLANNR		OMSCHRIJVING
02/05/2024	1	Eerste voorstel
LOCATIE		
PROJECTBUREAU RUIMTE, WOODROW WILSONPLEIN 1 - 9000 GENT		

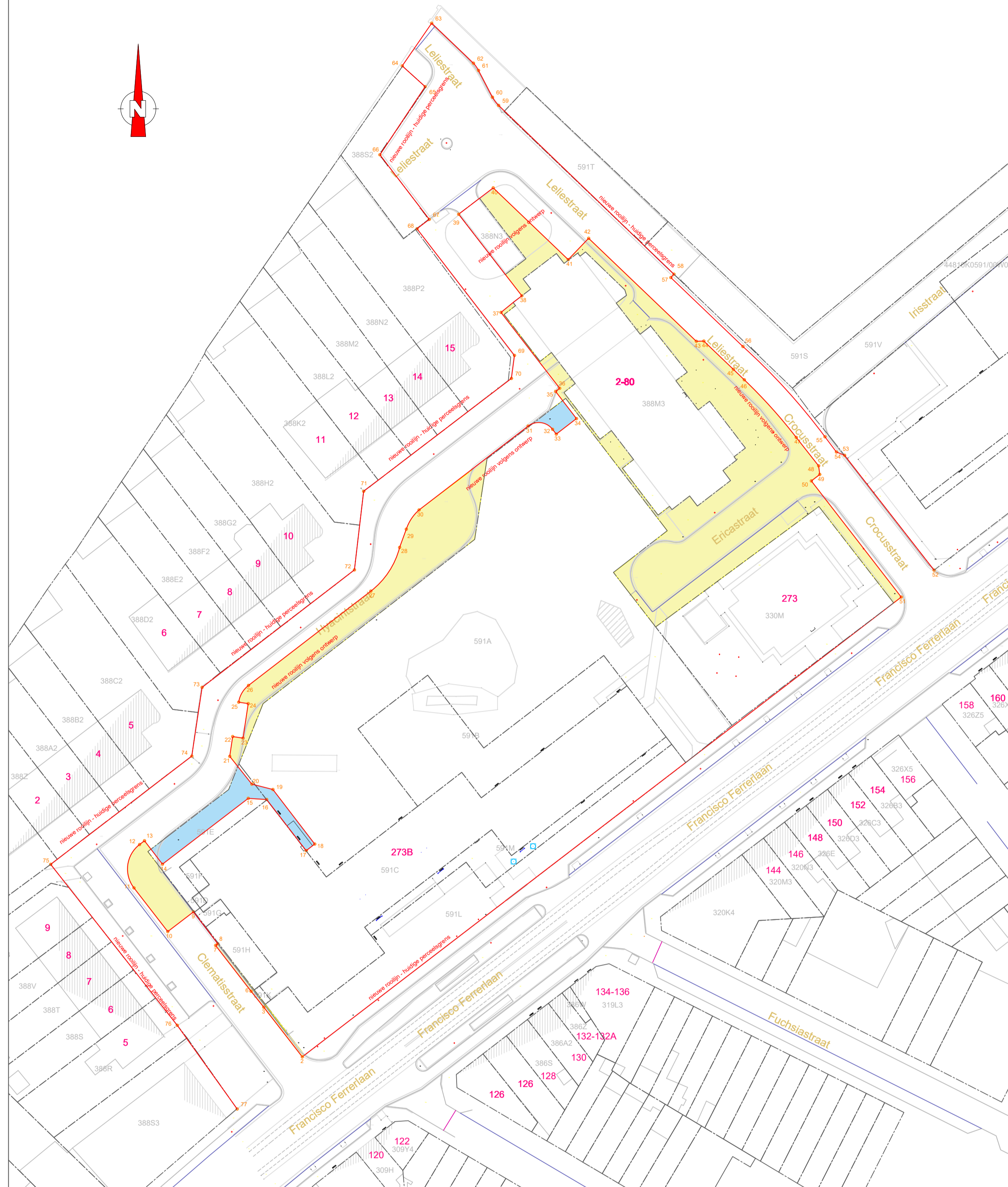
Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
De adjunct-algemeen directeur De voorzitter van de gemeenteraad
Stad Gent en OCMW Gent

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan
ter inzage van het publiek werd neergelegd van tot

De adjunct-algemeen directeur Voor de burgemeester
Stad Gent en OCMW Gent

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
De adjunct-algemeen directeur De voorzitter van de gemeenteraad
Stad Gent en OCMW Gent

Publicatie Staatsblad op



Beschrijving van de grenzen:

- 2-3-6-7-...-51: nieuwe rooilijn volgens ontwerp
- 21-51: nieuwe rooilijn volgens ontwerp, valt samen met de huidige perceelsgrens
- 52-...-57-58: nieuwe rooilijn volgens ontwerp
- 58-59: nieuwe rooilijn volgens ontwerp, valt samen met de huidige perceelsgrens
- 59-...-64: nieuwe rooilijn volgens bestaande toestand
- 64-...-68: nieuwe rooilijn, valt samen met de huidige perceelsgrens
- 68-...-70: nieuwe rooilijn volgens bestaande toestand
- 70-71: nieuwe rooilijn, valt samen met de huidige perceelsgrens
- 71-72: nieuwe rooilijn volgens bestaande toestand
- 72-73: nieuwe rooilijn, valt samen met de huidige perceelsgrens
- 73-74: nieuwe rooilijn volgens bestaande toestand
- 74-...-77: nieuwe rooilijn, valt samen met de huidige perceelsgrens volgens schets 1988 nr 57

Legende:

- perceelsgrens
- Nieuwe Rooilijn
- Lot deel van openbaar domein over te dragen naar stad Gent
- Lot deel van perceel in eigendom van Stad Gent, over te dragen naar openbaar domein

geen enkel punt werd gematerialiseerd

NR	Position X	Position Y	afstanden	booglengte	straal
2	103367,60	195768,99	[2-3]=11,71m		
3	103360,51	195778,14	[3-6]=3,81m		
6	103358,14	195781,12	[6-7]=10,78m		
7	103351,53	195789,64	[7-8]=0,53m		
8	103351,95	195789,96	[8-9]=7,48m		
9	103347,42	195795,91	[9-10]=6,04m		
10	103342,63	195792,23	[10-11]=10,3m		
11	103336,32	195800,37	[11-12]=8,15m	9,05m	5,75m
12	103337,37	195808,45	[12-13]=1,16m		
13	103338,29	195809,15	[13-14]=5,49m		
14	103341,63	195804,79	[14-15]=20,15m		
15	103357,62	195817,05	[15-16]=3,44m		
16	103361,05	195816,84	[16-17]=12,05m		
17	103368,43	195807,31	[17-18]=2m		
18	103370,01	195808,54	[18-19]=12,61m		
19	103362,22	195818,71	[19-20]=4,05m		
20	103358,30	195819,71	[20-21]=6,62m		
21	103354,17	195824,89	[21-22]=3,72m		
22	103354,72	195828,57	[22-23]=1,95m		
23	103356,65	195828,28	[23-24]=6,5m		
24	103357,62	195834,71	[24-25]=1,8m		
25	103355,84	195834,97	[25-26]=3,63m	3,71m	4,85m
26	103357,67	195838,10	[26-27]=28,78m		
27	103380,46	195855,67	[27-28]=9,76m	9,94m	15,00m
28	103385,83	195863,82	[28-29]=3,61m		
29	103387,07	195867,21	[29-30]=4,29m	4,35m	8,26m
30	103389,44	195870,79	[30-31]=25,64m		
31	103409,77	195886,42	[31-32]=4,6m	5,11m	3,25m
32	103414,33	195885,82	[32-33]=1,12m		
33	103415,01	195884,93	[33-34]=4,75m		
34	103418,78	195887,82	[34-35]=6,38m		
35	103414,90	195892,88	[35-36]=0,95m		
36	103415,65	195893,47	[36-37]=17,89m		
37	103404,71	195907,62	[37-38]=4,96m		
38	103408,60	195910,70	[38-39]=19,23m		
39	103396,82	195925,90	[39-40]=8,11m		
40	103403,27	195930,82	[40-41]=19,34m		
41	103417,24	195917,45	[41-42]=5,5m		
42	103421,04	195921,42	[42-43]=27,77m		
43	103441,11	195902,23	[43-44]=1,4m		
44	103442,51	195902,27	[44-45]=7,62m		
45	103448,02	195897,00	[45-46]=2,81m		
46	103450,05	195895,06	[46-47]=14,46m	14,47m	97,85m
47	103459,73	195884,32	[47-48]=6,74m		
48	103463,90	195879,02	[48-49]=1,62m		
49	103464,11	195877,41	[49-50]=1,98m		
50	103462,54	195876,21	[50-51]=27,38m		
51	103479,30	195854,56	[51-52]=7,91m		
52	103485,41	195859,58	[52-53]=27,14m		
53	103468,73	195880,99	[53-54]=1,63m		
54	103467,22	195881,60	[54-55]=3,55m		
55	103465,08	195884,43	[55-56]=22,72m	22,76m	115,76m
56	103449,80	195901,25	[56-57]=18,6m		
57	103436,36	195914,11	[57-58]=0,85m		
58	103436,94	195914,73	[58-59]=45,35m		
59	103404,27	195946,19	[59-60]=1,9m	1,91m	5,85m
60	103403,13	195947,71	[60-61]=5,64m		
61	103400,52	195952,71	[61-62]=1,64m	1,65m	6,15m
62	103399,58	195954,05	[62-63]=10,78m		
63	103391,80	195961,51	[63-64]=9,67m		
64	103386,31	195953,55	[64-65]=5,76m		
65	103390,58	195949,58	[65-66]=15,24m		
66	103382,15	195936,98	[66-67]=15,14m		
67	103391,35	195924,95	[67-68]=2,87m		
68	103389,07	195923,20	[68-69]=29,78m		
69	103407,23	195899,60	[69-70]=4,34m		
70	103406,66	195895,30	[70-71]=34,64m		
71	103379,13	195874,28	[71-72]=14,75m		
72	103377,40	195859,63	[72-73]=35,84m		
73	103349,02	195837,74	[73-74]=12,95m		
74	103347,10	195824,93	[74-75]=33,14m		
75	103320,81	195804,75	[75-76]=38,14m		
76	103344,38	195774,77	[76-77]=19,19m		
77	103355,56	195759,17	[77-100]=163,32m		

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024064424

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Infra_P_V_01_Versie20240710_Grondplan.pdf	wXuKilWRYddYcqAn02LyRw==
BA_Infra_I_B_INP_Versie20240710_Inplantingsplan.pdf	J6AQIxUYACwRM/nWETNEow==
BA_Infra_I_N_INP_Versie20240913_Inplantingsplan.pdf	pKbMGieDeYXt3NhvZ90UjA==
BA_Infra_P_N_01_Versie20240913_Grondplan.pdf	mjtKolBiDT447Q3xpathpQ==
BA_Project_L_BNV_00_Legende.pdf	gx1EjBzilZkeJ9zTVD8FJQ==
BA_Infra_T_BNV_01_Versie20240503_Terreinprofiel 01.pdf	cb3DvL/1QWv0fIMN55KRTA==
BA_Infra_PRL_BNV_01_Versie20240503_AS Clematisstraat Hyacintstraat.pdf	JECGjOXzHK6Hnuly8CZCAA==
BA_Infra_PRL_BNV_02_Versie20240503_AS Crocusstraat Leliestraat.pdf	P9EheFwbvZEqG+E2MAKSDA==
BA_Project_Ti.pdf	ODzFA82BbcpokXmLrDOWzg==
BA_Infra_PRD_BNV_H_Versie20240906_Profiel H-H'.pdf	I+zRkV+ERhELOKNOCVJ5uw==
BA_Infra_PRD_BNV_B_Versie20240906_Profiel B-B'.pdf	/7zCurjDz/cObFFclh5v2A==
BA_Infra_PRD_BNV_F_Versie20240906_Profiel F-F'.pdf	USdlUk1P30vOzjgNH7lBg==
BA_Infra_PRD_BNV_A_Versie20240906_Profiel A-A'.pdf	FAHryxXKFVaCDlo4kMik6w==
BA_Infra_PRD_BNV_E_Versie20240906_Profiel E-E'.pdf	NKZVQeGWsOkUTo9BJOSKZA==
BA_Infra_PRD_BNV_C_Versie20240906_Profiel C-C'.pdf	fkaklkvs1Slzqss4rM/wfw==
BA_Infra_PRD_BNV_G_Versie20240906_Profiel G-G'.pdf	BZsanUHixZtUMVTs6NSViw==
BA_Infra_PRD_BNV_I_Versie20240906_Profiel I-I'.pdf	RwQ97fmpt2FWPm5Bw9mr9w==