



2025_CBS_04147 OMV_2024089494 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van percelen in 29 loten bestemd voor eengezinswoningen en 1 lot bestemd voor 16 gestapelde woonentiteiten met een ondergrondse parkeergarage en de aanleg van wegenis en groen - met openbaar onderzoek - Koraalwortelstraat en Wespenorchisstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57
Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

HECTAAR NV met als contactadres Westlaan 120, 8800 Roeselare heeft een aanvraag (OMV_2024089494) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 18 juli 2024. De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van percelen in 29 loten bestemd voor eengezinswoningen en 1 lot bestemd voor 16 gestapelde woonentiteiten met een ondergrondse parkeergarage en de aanleg van wegenis en groen
- Adres: Koraalwortelstraat en Wespenorchisstraat, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie C nrs. 143E2, 143Z, 606A, 606B en 606C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 september 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 maart 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft het verkavelen van percelen in 29 loten bestemd voor eengezinswoningen en 1 lot bestemd voor 16 gestapelde woonentiteiten met een ondergrondse parkeergarage en de aanleg van wegenis en groen. De site situeert zich aan de verkavelingen Wespenorchisstraat en Koraalwortelstraat te Sint-Amandsberg. Het te bebouwen perceel is momenteel braakliggend en wordt momenteel gebruikt als landbouwperceel. In de omgeving komen voornamelijk vrijstaande woningen voor. Ten oosten bevindt zich vlak bij de R4.

Er worden 6 zones aangeduid waar gebouwd wordt. Centraal wordt een zone voorzien in mede-eigendom waar onder de woningen een ondergrondse parkeergarage zou komen. Rond deze centrale zone worden vier bouwzones ontworpen.

- Zone A: drie woningen op een rij die zich richten naar de bestaande Wespenorchisstraat
- Zone B: vijf woningen op een rij die zich met hun voorgevel richten naar de centrale zone (oost-west georiënteerd)
- Zone C: de centrale zone met schakelwoningen waar een ondergrondse parkeergarage kan opgericht worden
- Zone D: twee x drie woningen op een rij die zich richten naar de centrale zone (noord-zuid georiënteerd)
- Zone F: een rij van 8 woningen die zich met hun voorgevel richten naar het oosten en hun achtergevel naar de centrale zone (oost-west georiënteerd)

Openbaar domein

Alle grond die buiten de 6 bouwvelden valt, wordt overgedragen naar de stad. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds nieuwe wegenis (gevat door een nieuwe rooilijn) en anderzijds nieuwe groenzones (niet gevat door een rooilijn). De groenzones bevinden zich aan de randen van het de site (ten zuidoosten, ten zuiden en ten westen). De wegenis bevindt zich tussen de bouwvelden. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is beperkt tot een toegangspointje met ruimte voor openbare parkeerplaatsen, ondergrondse afvalcontainers en een inrit naar de private ondergrondse parking. De rest van de verkaveling is autoluw waarbij er langsgrachten voorzien worden langs de toegangspaden. Tot slot wordt er een fietsdoorsteek voorzien richting het zuidoosten naar de Koraalwortelstraat.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 28/09/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning met tuinberging. (2017/02121 Dig)
- Op 28/03/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 52 populieren. ((1985/032 SA) 1985/242)
- Op 18/02/1988 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een lichtreclamebord paal. ((1987/186 SA) 1987/1744)
- Op 26/07/1982 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een serrencomplex. ((1982/070 SA) 1982/842)
- Op 29/11/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een serrecomplex (wijziging 1982/842). (1982/1198 (1982/110 SA))
- Op 03/09/1975 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van serren. (1975 OO 058)
- Op 28/06/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1968 OO 056)
- Op 20/11/2008 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van serres met woning en winkel en het oprichten van 3 eengezinswoningen. (2008/60280)
- Op 09/04/2009 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van serres, woning + winkel en het oprichten van 3 woningen en 4 garages. (2009/60002)
- Op 25/11/2010 werd een vergunning afgeleverd voor slopen van woningen (2), bijgebouwen + serres. (2010/60230)
- Op 03/07/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een serre. (2014/60100)
- Op 07/04/2011 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een woonerf (8 wooneenheden). (2010/60231)
- Op 26/11/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tweewoonst met praktijkruimten (type halfopen bebouwingen). (2015/02167)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 27 november 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend na een ongunstig advies van Farys. Op 2 december 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 31 januari 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend, opnieuw na een ongunstig advies van Farys. Op 3 februari 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De wijzigingen betroffen wijzigingen om het waterverhaal goed te krijgen maar ook een beperkte aanpassing van de rooilijnen. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen. Farys adviseert het dossier voorwaardelijk gunstig.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 27 september 2024 onder ref. 073614-001/PV/2024:

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits navolging van de voorwaarden.

Bijzondere aandachtspunten:

- de ontsluitingsweg moet een openbaar karakter hebben en voorzien zijn van een officiële straatnaam die duidelijk zichtbaar aangeduid moet worden.
- er moeten hydranten, gevoed door het openbare waterleidingnet (minimale Ø 100) voorzien worden derwijze dat de afstand tussen hydranten onderling maximaal 100 m bedraagt en de afstand van elke woonentiteit tot een hydrant maximaal 60 m bedraagt.

4.2. Ongunstig 1^{ste} advies van Farys afgeleverd op 4 november 2024 onder ref. VK-24-090 – 3de advies

4.3. Ongunstig 2^{de} advies van Farys afgeleverd op 19 december 2024 onder ref. VK-24-090 – 4de advies.

4.4. Voorwaardelijk gunstig 3^{de} advies van Farys afgeleverd op 3 maart 2025 onder ref. VK-24-090 – 5de advies:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft de realisatie van:

- 29 loten voor grondgebonden eengezinswoningen
- 1 lot voor mede-eigendom bevattende 16 gestapelde woonentiteiten, een ondergrondse parkeergarage en een gedeelde private tuin
- 1 lot voor postbezorging
- 1 lot voor nutscabine
- 1 lot voor openbaar domein

Om de 30 bouwloten op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Koraalwortelstraat en Wespenorchisstraat tot in de volledige verkaveling.

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

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

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

**De offerte wordt opgemaakt uitgaande dat binnen de projectzone van de ingediende verkaveling/ontwikkeling geen vervuiling aanwezig is in de ondergrond. Indien deze zone van de verkaveling gekend staat als een risicoground bij OVAM, vragen wij u ons alle informatie te willen*

bezorgen zodat wij u afhankelijk van de graad van vervuiling een aangepaste offerte kunnen bezorgen die rekening houdt met geschikte materialen en met de extra voorzorgsmaatregelen die moeten worden genomen voor de aanleg en exploitatie van de drinkwaterleiding. In het bijzonder is het voorafgaandelijk ter beschikking stellen van de preventierichtlijnen voor aanleg en exploitatie een bindende voorwaarde om de aanleg van drinkwater-leidingnet aan te vatten.

Riolering

ZONERINGSPLAN

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

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be. Volgende is van toepassing:

- aansluiting op bestaand stelsel
- aansluiting per lot in de verkaveling

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

VERKOOPBAARHEIDSSATTEST BIJ VERKAVELINGSAANVRAAG

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd (*)

Bij de aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dient de aanvrager de bewijzen hiervan aan te leveren aan het gemeentebestuur. Doe tijdig de aanvraag voor de uitvoering van de werken of om de hoogte van het te consigneren bedrag te kennen via www.farys.be/nl/rioolaansluiting

(*): Noot van de omgevingsambtenaar: uitgevoerd of gewaarborgd, zie lasten

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden
- Indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.

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

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

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

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

PROJECTSPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN

OPMERKINGEN PLANNEN

De noodoverloop van de wadi, welke voorzien worden dmv betonnen bak type I met een rioolmond, moeten voorzien worden aan de rand van de wadi. De lengte van de bak Type I wordt best evenwijdig met de lengte van de wadi voorzien. Een detail wordt best opgenomen in technisch dossier: zie voorbeeld. De kassei langs de kant van de wadi dient nog schuin te worden voorzien

Het is niet altijd duidelijk naar waar de overloop van deze kolk voorzien wordt: zie lot 8

Detail uitstroom overloop in de waterloop ontbreekt in dossier.

Op grondplan wordt vermeld dat de diameter van de verholen goot overal dia 200 mm bedraagt. Dit wordt ook zo vermeld bij de modeldwarsprofielen. Doch bij de kunstwerken wordt een afbeelding van dia 400 mm vermeld.

De verbinding van de bestaande waterloop wordt best wel voorzien door een verholen goot dia 400 mm

De uiteinden van de verholen goot moet schuin wordt afgewerkt. Deze moeten de helling van het talud volgen. Gelieve ook een lengte doorsneden over de verholen goot toe te voegen in technisch dossier.

In de raming wordt 68 m dia 400 mm voorzien: waar staat deze op de plannen

DWA-putten: er wordt betonputten met stroomprofiel van grès voorzien. Dit wordt niet meer aanvaard: zie nieuwe richtlijnen van Farys inzake putten voor DWA-stelsel.

Straatkolken in volledig gietijzer worden niet aanvaard. Zie principe schets voor uitvoeringen noodoverlopen

Besluit plannen

We kunnen concluderen dat de plannen kunnen aanvaard worden mits bovenstaande aanpassingen.

OPMERKINGEN HYDRAULISCHE EVALUATIE

Dimensionering bronmaatregelen

Voor elke infiltratievoorziening moet duidelijk volgende gegevens vermeld worden - aangesloten oppervlakte - nodig infiltratievolume - nodig infiltratieoppervlakte - hoeveel voorziene infiltratieoppervlakte - hoeveel voorzien infiltratievolume en dit per streng

Momenteel worden verholen goten voorzien die hoger voorzien worden van de bodem van de wadi's. Het verschil in hoogte bedraagt 0.15 m. Hierdoor kunnen de wadi's niet als één geheel beschouwd worden, zoals nu in de nota. De nota dient te worden aangepast naar de verschillende wadi's.

Een andere optie is het vergroten van de diameter van de verholen goot, zodat peil van de goot en peil van de bodem van de wadi beter op elkaar afgestemd zijn. In dit geval kan de berekening behouden blijven.

Welke leiding wordt voorzien voor overstortdebiet en is deze voldoende? Dit wordt niet duidelijk vermeld in de nota en de plannen.

Een controle berekening zonder gebruik van de GSV-module is noodzakelijk, om te zien of de openbare wadi's voldoen indien er geen herbruik is en geen private infiltratievoorzieningen.

Besluit hydraulische evaluatie

Een berekening wordt-case dient nog te worden toegevoegd aan het dossier (zonder GSV-module en private infiltratievoorzieningen)

Aanpassing van de berekening na aanpassing van de verholen goot.

BESLUIT

Het dossier zou als volgt moeten geadviseerd worden "GUNSTIG ADVIES met voorwaarden"

Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier:

- Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. 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,...),
- werkverslagen/ proefverslagen,
- camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan Farys overgemaakt te worden:

1. As-buultplannen

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

4.5. Gunstig advies van IVAGO afgeleverd op 27 september 2024:

De sorteerstraat is vlot bereikbaar voor lediging en de vrachtwagen kan de locatie voorwaarts bereiken en verlaten.

4.6. Voorwaardelijk gunstig advies van Wyre afgeleverd op 25 september 2024 onder ref. 25139536:

Gemengde verkavelingen Netuitbreiding nodig:

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

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

** Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.*

** De aansluiting van het appartementsgebouw/meergezinswoningen is uitgesloten van deze offerte. Hiervoor dient een aparte aanvraag te gebeuren via:*

Wyre - Coax Build Support, Liersesteenweg 4 2800 Mechelen, 015/898110, cbs@wyre.be

Hiervoor wordt een aparte offerte opgemaakt.

** De aftak- en aansluitkosten van de abonnee worden met de latere abonnee verrekend.*

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

4.7. Voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 26 september 2024 onder ref. 5000080375:

Naar aanleiding van uw vraag hebben wij een studie opgemaakt voor de aanleg en/of aanpassingen van de nutsleidingen voor het bovenvermeld project en dit op basis van de gegevens waarover wij vandaag beschikken.

Voor uw project zijn volgende voorwaarden van toepassing en noodzakelijk:

- Aanleg van nieuwe nutsleidingen voor elektriciteit*
- Oprichting van een distributiecabine*

Als het gemeentebestuur alsnog aanpassingen zou vragen, zullen wij u een aangepaste versie van die voorwaarden bezorgen.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De kost voor de netuitbreiding(en) wordt via een aparte offerte opgemaakt na overleg met de nutsmaatschappijen en de cel Openbare Verlichting van Stad Gent. Langsheen de nieuwe weg binnen de verkaveling en eventueel de bestaande openbare weg:

- is de inplanting van openbare verlichting vereist. Indien het domein privaat blijft wordt er niet in openbare verlichting voorzien;*
- is er een nutsleidingenzone van minstens 1,00m breedte vereist aan beide zijden van de rijweg, voor de aanleg van nutsleidingen (onder een strook kleinschalige bestrating op voldoende afstand van plant -en boomvakken). Momenteel is dit niet voorzien op het plan van de verkaveling.*

Gelieve een vergadering te beleggen met Fluvius en de cel Openbare Verlichting van Stad Gent (openbareverlichting@stad.gent) .

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

4.8. Geen tijdig advies van Polder Moervaart en Zuidlede. De adviesvraag is verstuurd op 23 september 2024. Op 27 februari 2025 is nog géén advies ontvangen.

Omdat de decretaal omschreven adviestermin verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

4.9. Geen tijdig advies van Proximus. De adviesvraag is verstuurd op 23 september 2024. Op 27 februari 2025 is nog géén advies ontvangen.

Omdat de decretaal omschreven adviestermin verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt deels in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Deelproject Achtendries 1 (1H) – artikel 1: stedelijk woongebied.

Het project ligt deels (de noordwestelijke hoek) in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

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. Om de nieuwe woningen te bereiken wordt met deze verkaveling een nieuw stuk openbaar domein voorzien.

5.5. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 17365, waarvan akte genomen dd. 04/02/2021, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

ID nota: 15557: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/17365>

5.6. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

Advies ingevolge de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW): last bescheiden wonen

Deze aanvraag valt onder de categorie "verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal

loten", waardoor een bescheiden woonaanbod moet gerealiseerd worden volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW art. 5.93, eerste lid, 1°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op **9 bescheiden woningen** (20% van 45, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

De gemiddelde woningdichtheid van het bescheiden woonaanbod moet begrepen zijn (VCW art. 5.101, §4):

- tussen 35 en 100 woningen/ha in stedelijk gebied;
- tussen 25 en 35 woningen/ha in buitengebied.

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

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

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

Alle kavels bestemd voor eengezinswoningen voldoen aan deze maximale kavelgrootte.

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

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1041/695) + 20% = € 89.870,50 per bescheiden woning (geïndexeerd 1 januari 2024).

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

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede en 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).
- gedeeltelijk gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming) tot klein onder klimaatverandering.

- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater en afvalwater wordt op privaat domein gescheiden.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd.

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

- Verhardingen dienen beperkt te worden.
 - In de voorschriften staat dat parkeerplaatsen en opritten zijn toegelaten. Dit voorschrift wordt aangepast. De verkaveling is er niet op voorzien dat op de private loten parkeerplaatsen en opritten mogelijk zijn.
 - In de achtertuinzone wordt vermeld dat er 25% kan verhard worden. Verder worden terrassen tot 30 m² toegelaten. Deze twee voorschriften samen zijn verwarrend en worden dan ook aangepast tot één regel. Er wordt 30 % verharding toegelaten (inclusief terrassen).
- Ophogingen mogen enkel daar waar strikt noodzakelijk (woning + toegangsweg)
- Verharde oppervlakten zoals terrassen, parkeerplaatsen en inritten dienen aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of dienen af te wateren naar een voldoende grote onverharde randzone en niet naar de riolering.

Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening en eventuele randvoorwaarden bij de verkaveling wordt verwezen naar het advies van Farys/waterbeheerder.

De voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater zijn ook van kracht bij de omgevingsvergunning(saanvraag) voor de stedenbouwkundige handelingen.

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project.

Voorkom wateroverlast voor het project:

De vloerplaten (van de woongebouwen) moeten voldoende hoog in functie van het te verwachten overstromingspeil liggen (= waterdiepte/hoogte + 30 cm).

Benutte ondergrondse ruimten worden afgeraden.

Bij het plaatsen van een hemelwaterput moeten maatregelen voorzien worden opdat er geen overstromingswater in de tanks zou kunnen binnendringen bv. waterdichte en verankerde deksels.

De afval- en hemelwaterafvoer van de gebouwen dienen eventueel verzekerd te worden met een pompinstallatie. Bij een overstroming komen de openbare rioleringen soms onder druk te staan. Er is dan gevaar voor terugslag. Om terugslag te voorkomen kan een terugslagklep geplaatst worden op de aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer. Hiervoor kan geïnformeerd worden bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Verder richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen:

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/preventie>.

Vrijwaar ruimte voor water (en voorkomen wateroverlast buiten het project):

Enkel wat strikt noodzakelijk is kan opgehoogd worden (gebouw, eventueel oprit/toegangsweg). Op de rest van het perceel moet het oorspronkelijk maaiveld behouden blijven (of verlaagd in functie van compensatie ruimte voor water, zie verder). Zo wordt ruimte voor water gevrijwaard.

Elke nieuw ingenomen ruimte voor water moet gecompenseerd worden. Dit betekent dat elke inname van volume tussen het oorspronkelijk maaiveld en het overstromingspeil moet gecompenseerd worden. De te compenseren ruimte moet gewonnen worden boven de grondwaterstand en onder het overstromingspeil. Het 'overtollige' water moet naar de voorziene voorziening kunnen afvloeien. Bij dalende waterstanden moet het volume ook terug leeg kunnen lopen (bij voorkeur gravitair).

In het aanvraagdossier wordt een berekening gemaakt van de noodzakelijk te compenseren ruimte voor water (pluviaal overstromingsgebied – middelgrote kans toekomstig klimaat), evenals een aanduiding van de zone waar zal gecompenseerd worden.

Het maaiveld wordt in deze zone plaatselijk 17 cm verdiept. $1362 \text{ m}^2 \times 0,17 = 231,5 \text{ m}^3 =$ compensatie inname ruimte voor water.

De bodem blijft volgens het aanvraagdossier boven de maximaal gemeten grondwatertafel.

Het principe en de locatie van de compensatiemaatregel kunnen aanvaard worden.

Aandachtspunt: het talud van de afwaterings-/perceelsgracht moet zo voorzien worden dat het water overstroomt ter hoogte van de zone voorzien voor compensatie en niet elders op het perceel van de verkaveling of de aanpalende percelen.

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 (bijkomende) wateroverlast meer zal voordoen.

Voor eventuele bijkomende maatregelen verwijzen we naar het advies van de waterbeheerder.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

7.1. Ligging en biologische waarderingskaart

- Het project is niet gelegen in biologisch waardevol gebied.
- De verkavelingsaanvraag bevat geen reliëfwijzingen + verharding > 1 ha
- De aanvraag bevat geen aanpassingen grachten/waterlopen
- Er worden enkele bomen geveld:

Voor de realisatie van het project moeten 4 wilgen gerooid worden, om de toegangswegen/brandwegen tot de nieuwe ontwikkeling te realiseren. Dit wordt ruimschoots gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen in de toekomstige openbare groenzone. De overige bestaande bomen worden behouden en geïntegreerd in het landschapsontwerp.

7.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Ligging

Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrichtlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. Dit wordt ook aangetoond in de project-mer-screening van het dossier.

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

7.3. Conclusie

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

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 **28 april 2025**. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage opgeladen op het omgevingsloket.

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 1 oktober 2024 tot en met 30 oktober 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 11 februari 2025 tot en met 12 maart 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 (gelijkaardige) bezwaren ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

Loten 1, 2 en 3:

De voorgestelde inplanting sluit niet aan bij de huidige ruimtelijke indeling en het karakter van de Wespenorchisstraat. Momenteel zijn de bestaande panden in dit gebied aanzienlijk dieper ingepland dan wat voor loten 1, 2 en 3 wordt voorgesteld. De plannen doen afbreuk aan het harmonieuze straatbeeld en de ruimtelijke samenhang van de buurt. Een alternatieve oplossing zou de aanleg van een parkje kunnen zijn.

Bezorgdheid over de waterproblematiek, wateroverlast door deze nieuwe verkaveling.

Straat is niet breed genoeg voor zoveel nieuwe woningen. De rust en veiligheid worden verstoord door geluidsoverlast en toegenomen verkeer.

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

Loten 1, 2 en 3:

Deze loten zijn de uitzondering van deze verkaveling vanwege het feit dat deze aansluiten op de bestaande wegenis. De andere loten van de nieuwe verkaveling sluiten aan op nieuw openbaar domein. Het klopt dat de voortuinstrook van de bestaande percelen aan de Wespenorchisstraat dieper is dan de 3 m voortuinstrook die voor de loten 1, 2 en 3 wordt voorzien. Echter is deze keuze wel ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. Een minder diepe voortuin betekent dat er achterin meer tuinzone kan behouden worden. Dit is hier ook noodzakelijk omwille van het feit dat er achter de loten een gracht ligt die behouden wordt.

Door de ruime afstand (6 m van de aanpalende zuidelijke buur, ten noorden van de drie loten bevindt zich de toegang tot de nieuwe verkaveling) en het feit dat de woningen maar een bouwdiepte van 10,5 m hebben is de impact naar de onmiddellijke omgeving beperkt. Het klopt wel dat het bestaand straatbeeld van de Wespenorchisstraat, dat nu gekenmerkt wordt door voornamelijk vrijstaande woningen, aangevuld wordt met een ander beeld, namelijk een van drie woningen. Echter is dit volledig te verantwoorden vanuit het gegeven dat er een verdichtingsopgave geldt in de groeistad van Gent. Hier kunnen drie woningen met een voldoende grote private tuin zich perfect inpassen. Voorbeelden van dergelijke verdichtingen hiervan zijn ook al aanwezig in de buurt. Het Hof van Oombergen ligt vlakbij en wordt gekenmerkt door clusters van rijwoningen met een beperkte footprint. Op die manier ontstaat in de Wespenorchisstraat een diverser en rijker straatbeeld.

Wateroverlast

De verkaveling is, zoals het bezwaarschrift aanhaalt, inderdaad gedeeltelijk gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming) tot klein onder klimaatverandering.

Er is veel aandacht gegaan naar het waterverhaal bij het ontwerp van de verkaveling. Getuige hiervan is het behoud van de gracht ten westen van de verkaveling. De aanvraag werd ook geadviseerd door Farys waar de nodige aanpassingen werden gedaan om tot een voorwaardelijk gunstig advies te komen. Er wordt voldoende ruimte voorzien op het openbaar domein om het water te laten infiltreren in de bodem, onder meer door het voorzien van langsgrachten. Bij de effectieve bouwaanvraag van de woningen zal voldaan moeten zijn aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

Straatbreedte, bijkomend verkeer

De Wespenorchisstraat is een voldoende brede weg voor tweerichtingsverkeer. De aantakking op de Orchideestraat, die de belangrijkste verkeersader is richting de Antwerpsesteenweg en de R4 hoger, kan vlot verlopen.

Het klopt dat er meer verkeersbewegingen zullen zijn maar de Wespenorchisstraat is hier op voorzien. Een aanzienlijke parkeeroverlast in de omgeving valt door de verwezenlijking van voorliggend project niet te vrezen, daar op het terrein zelf voldoende mogelijkheden tot het realiseren van parkeerplaatsen worden voorzien.

Het fiets- en wandelverkeer krijgt met deze verkaveling ook een extra ontsluiting op de Koraalwortelstraat.

Het is wel belangrijk dat de bij de effectieve bouwaanvraag er voldaan is aan de parkeerrichtlijnen (zowel voor fietsers als voor wagens). Dit wordt bijkomend opgenomen in de voorschriften.

11. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

11.1. Advies Team Stadsbouwmeester

Historiek

Deze verkavelingsaanvraag kent een lange historiek.

De eerdere aanvraag OMV_2023131091 werd ongunstig geadviseerd door Team Stadsbouwmeester.

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 25 april 2019, waaruit het advies kwam voor de organisatie van een charette in september 2019. Volgend daarop werden de verdere uitwerking van de verkaveling voorgelegd ter advisering aan de Kwaliteitskamer op 23 april 2020 en 29 juni 2021. Nadien waren er bilaterale gesprekken en advisering via email. Ook werd het project mee gevolgd via het coördinatie-overleg.

Tijdens de sessie Kwaliteitskamer van 25 april 2019 werd volgende meegegeven:
De Kwaliteitskamer focuste bewust op 4 lopende ontwikkelingen in het gebied met een gelijkaardige opgave (zie figuur hieronder). Voor deze ontwikkelingen ligt de planologische context vast en ze bevinden zich allen in de onderzoeks- of ontwerpfase. Ze hebben bovendien ruimtelijk een onderlinge samenhang en een gelijklopende ontwerpogave inzake woontypologie en streven naar een vernieuwd verkavelingsconcept.



Midden in het gebied loopt tevens een stedelijk planinitiatief, het RUP Groen, om de bestaande open ruimte te vrijwaren en bijkomend het bestaande bos uit te breiden. <https://stad.gent/wonen-verbouwen/gemeentelijke-rups-en-bpas/plannen-procedure/rup-169-groen> (deelgebied Sint-Amandsberg – Oude Bareel).

Op de Kwaliteitskamer van 25 april 2019 werd in samenspraak met de aanwezige actoren voorgesteld een gebundelde en intensieve ontwerpmeerdaagse te organiseren (charette). Deze ontwerpmeerdaagse heeft als finaliteit een ontwikkelingsplan te bekomen voor het gebied in kwestie, waarbij enerzijds verder gewerkt wordt op een aantal structurerende ruimtelijke elementen op gebiedsniveau (groen-blauw netwerk, landschappelijke inpassing, verkeersontsluiting en voorzieningen) en anderzijds gefocust wordt op een vernieuwende typologie en verkavelingsprincipes (onder andere ook op vlak van mobiliteit en energie) voor de 4 woonontwikkelingen in kwestie.

Tijdens de vervolg sessie van 23 april 2020 werd volgende meegegeven:

1. Akoestiek en fasering

De akoestische modellen zijn voor de Kwaliteitskamer niet helemaal duidelijk, wat is het algemeen advies over het wonen in de randzone? Het is niet helder hoe in de fasering de akoestische maatregelen worden ingezet, gezien niet zeker is of een volgende fase er komt is het van belang dat fase 1 deze in de schikking reeds opneemt.

In een gangbaar akoestisch scenario worden lange volumes gebouwd in de berm, of U-vormige of half-open volumes naar het stiltegebied toe. In het voorstel wordt een aanzet gegeven naar een U-vorm met grotere volumes, maar met een doorbreking ter hoogte van de aansluiting met rijwoningen, waardoor de maatregelen naar akoestiek toe niet overeind blijven. Voor de Kwaliteitskamer is het van belang dat de bewoners een eigen tuin kunnen gebruiken. De schakeling van de grondgebonden woningen met de akoestiek zit niet goed in combinatie met de kwaliteit van het wonen. Het volume staat nog te veel open, waardoor een aantal woonstroken sterk akoestisch worden belast.

De Kamer adviseert de inplanting te herbestuderen in functie van de akoestiek, bijvoorbeeld het onderzoek met bermwoningen en de appartementsgebouwen aan het begin van de wijk, in combinatie met de parking en als los volume rond de beekstructuur. Het onderzoek om de woningen 90° te draaien en de oriëntatie van de tuinen te wijzigen, waarbij de voorzijde van de woningen wordt ingezet als buffer moet eveneens worden meegenomen.

2. Stappenplan

De ruimteclaims zorgen voor verschillende uitdagingen, er moet worden gestart met een schakeling in functie van de geluidskwaliteit. Natte gronden moeten worden gevrijwaard, en ecologisch groen moet worden meegenomen. Het ruimtebeslag van parkeren moet worden vermeden, door bijvoorbeeld ondergronds parkeren te introduceren. Deze claims zijn niet compatibel met grondgebonden wonen, waarbij naast ruimte-inname voor volume en parkeren ook niet verenigbaar zijn met de combinatie geluidsbelasting. De Kamer ziet daarom potentieel in de uitbreiding van het onderzoek op de schakeling. De Kamer pleit niet voor een groot solitair gebouw, maar wel om de woningen anders te schakelen om de andere kwaliteiten meer kansen te geven.

Dienst Stedenbouw geeft aan dat een deel van de ruimtelijke conflicten te maken heeft met de dichtheid. Het ontwerp moet kwaliteiten hebben die een hogere dichtheid verantwoordt. De Kamer volgt dat de dichtheid vrij hoog is, maar pleit hier voor een andere schakeling van de volumes naar het geluid toe en de schakeling van typologieën om het gezinsvriendelijke wonen toe te laten. De meergezinswoning wordt vanuit akoestische maatregelen aanvaard, maar dit laat het aantal eengezinswoningen nog niet toe. Er moet een vertaling van het volume komen vanuit de akoestiek, met daarna een doorvertaling naar typologie en entiteiten.

3. Woontypologie

Er is een doorvertaling nodig van de akoestische impact naar het functioneren van de woningen zelf, hoe de woningen schakelen op de buitenruimte, en gekoppeld worden aan oriëntatie. De typologie van de woningen moet verder worden meegenomen in het vervolg van het onderzoek.

4. Parkeren

De parkeeroplossing bepaalt voor een groot deel het beeld van de woonwijk. In het voorstel wordt de omgeving van de beek te complex ingericht, door parkeerhaventjes, de wegenis, wegjes, verspringend fietsroute, ... er is te veel verlies van ruimte en te weinig verblijfskwaliteit.

De Kwaliteitskamer vraagt dit fundamenteel te herbestuderen. De optie om de meegezinswoningen meer naar het begin brengen, kan het parkeren ondergronds mogelijk maken in het begin van de wijk zodat de landschappelijke structuur beter in de verf kan worden gezet.

5. Publiek groen

Het publieke groen, dat eveneens gebruiksgroen voor de bewoners is, bevindt zich op een restplek op de site. Op grond die voor een groot deel van het jaar nat zal staan en waar de akoestiek meest impact op zal hebben. Voor de Kwaliteitskamer is dit onderwaardering van het publieke gebruik van de groenzone voor de woonontwikkeling, bovendien zal de kwaliteit van deze ruimte voor ontmoeting en voor spelende kinderen beperkt zijn. De Kwaliteitskamer ziet potentieel in de koppeling van deze ontmoetingsruimte aan een andere beek, en minder sterk gericht naar de R4.

6. Water

De vochtige zones worden afgebakend en lijken diep in de bebouwde zones te liggen. Afstemming met de adviserende instanties met betrekking tot waterbeheersing is nodig om de mogelijkheden te kunnen onderzoeken hoe ver kan worden gebouwd in de vochtige zones in combinatie met de akoestische studie.

Tijdens de vervolgsessie van 26 juni 2021 werd volgende meegegeven:

1. Herverkavelen

Ontwerpers zijn vaak betrokken in het woononderzoek, gelinkt aan de woon- en verkavelingsopgave. Voor de Kamer is onduidelijk of dit gepaard gaat met een lange termijnstrategie binnen een meer uitgezoomd onderzoek van de dichte omgeving. In hoofdzaak wordt verderverkaveld in plaats van herverkaveld. De brug van de bestaande naar de nieuwe verkaveling wordt voor de Kwaliteitskamer nog te weinig gelegd. Onderzoeksvraag is waar nog potentieel in kan zitten. De Stad bezit niet voldoende beleidskracht en instrumentarium om hierop te wegen, waardoor wordt vervallen in marktlogica binnen de eigen percelen.

Het verkavelingsvraagstuk zal op deze site niet worden opgelost. De Kwaliteitskamer geeft echter advies op alle verkavelingen om een kwaliteitsslag te kunnen maken. Vraag is om uiteindelijk van een landmeterverkaveling naar een slim ingepaste kwalitatieve herverkaveling te evolueren.

2. Specificiteit op ooghoogte

De groen-blauwe onderlegger uit het traject wordt bestendigd en verder uitgebouwd. Dat is een belangrijke benadering, die niet ten koste mag gaan van de andere ontwerp dynamieken. Er wordt een nederzettingsmodel voorgelegd, met vermenging en fragmenten van herkenbare weefsels.

Voor de Kwaliteitskamer ontbreekt een studie op ooghoogte, het is nog onduidelijk of de ensembles kunnen werken. In de 3D lijkt te worden ingezet op individualiteit, terwijl de kracht op ooghoogte te niet lijkt te worden gedaan. Het bebouwde weefsel affirmeert de vrijgelaten plekken nog niet.

De Kamer mist flexibiliteit in de architectuur, uitspraken op ooghoogte en de ontwikkeling van een specifiek vocabulair. Belangrijke overgangen vergen specificiteit, zoals de typologie van de

tuinbergingen, grenzen met waterstructuur.. Het voorstel is nog te veel een doorvertaling van gekende typologieën, maar is nog niet doorgeredeneerd.

3. Overgangen met groen

De grens tussen bouwvelden en groen moet sterker worden gedefinieerd en ontworpen, veel van de kwaliteit van de groene ruimte ontstaat aan de randen. In dit geval zijn dat de bebouwde randen. Het koppel wordt dus bebouwd en niet bebouwd, de grens mag niet enkel vanuit de bouwopgave worden bedacht, of enkel vanuit het groen. Beide moeten op elkaar worden geënt. De Kamer refereert naar tuinkijken, waar groen op een specifieke manier wordt verbonden. Ook de boerderij als historisch element is boeiend en kan als referentie dienen.

De Kwaliteitskamer houdt een pleidooi voor het erfgoed van de natuur, een generieke groenaanleg moet worden vermeden. Ze ondersteunt de referentiebeelden, maar de precieze lectuur van het landschap, en aanpassen van de bebouwing aan het landschap vraagt verdere specificiteit. De grens wordt bebouwd en daardoor wordt de leegte nadrukkelijker.

4. Parkeeroplossing

Er wordt ingezet op een grote centrale parking met erboven grondgebonden woningen en tuinen. Grondgebonden woningen op een gemeenschappelijke parkeerbak zijn niet evident, net zoals het maken van een kwalitatieve tuin. Voor de Kamer is de keuze voor de parkeerbak onder de grondgebonden wonen daarom niet geheel logisch, ze is terughoudend over de garantie op kwalitatief groen, dit wordt bovendien versterkt door de klimaatproblematiek. Er is nog te weinig kennis om hier op een adequate manier op te reageren. In een waterhoudend landschap kan dieper gaan als de waterlaag erg complex zijn. Ook achterliggende mobiliteitsvraagstukken, zoals aantallen parkeerplaatsen en fietsenstallingen steken hierdoor de kop op. Deelwagens zijn absoluut te ambiëren.

De Kamer begrijpt de nood aan clusterparkeren, en dat dit bij voorkeur ondergronds wordt georganiseerd om het maaiveld niet te belasten. Echter dit is niet evident in dit waterrijk gebied. De meest evidente oplossing is om parking enkel onder de footprint van de gebouwen te organiseren. Echter hier is een sterk versnipperde structuur en de grootste massa van de gebouwen vormt een front naar het landschap als geluidsbuffer, maar zit ook het verst weg van de ontsluiting. De Kamer volgt daarom de keuze om de auto centraal in het gebied te stallen. Echter het typologisch antwoord ontbreekt nog, de schakeling van wat erop staat en de tuin zelf als schakeling. De uitwerking moet explicieter tussen parking en landschap.

5. Juridische grens versus project grens

Voorliggende ontwikkeling maakte deel uit van het traject dat werd opgezet voor de ontwikkeling van de ruimere omgeving Oude Bareel. De projectsite is niet evident omwille van zijn locatie aan R4 en waterhuishouding, ontsluiting, omliggende verkavelingen,.. In het traject werd gepleit voor de opzet van een robuust groen-blauw systeem, voor zulke gebieden wil de Stad alle mogelijkheden benutten. De Kamer meent echter dat zaken naar voor worden geschoven die naar het maximaal haalbare neigen.

De boerderij lijkt in de presentatie juridisch administratief te worden doorsneden. Het is voor de Kamer net boeiend dat de grens eerder een verweingszone vormt en minder een lijn, door bebouwing, waterhuishouding,.. als vervaging naar de juridische grens.

6. Opzet verkavelingsaanvraag

Er ligt nog een stedenbouwkundige uitdaging om het model klaar te zetten voor verdere architecturale uitwerking. Deze kwaliteiten zijn cruciaal, bijvoorbeeld in het centrale veld, of het

vertuinde landschap naar het ruimere landschap laten vastklikken. Het voorstel laat bepaalde ontwerpkeuzes open, echter de Kamer is nog niet overtuigd dat de kwaliteiten voldoende worden vastgezet en gegarandeerd. Wanneer een typische tuinverdeling geïnitieerd wordt met parkeerbak dan is cruciaal welke woontypologie hieraan wordt gekoppeld. De Kwaliteitskamer is bezorgd over de voorafname van dit plan, het is onduidelijk of dit plan zal leiden tot een verkavelingsaanvraag, en op welk niveau van detaillering deze zal worden aangevraagd.

Nadien was er verdere opvolging via bilaterale momenten en via het coördinatie-overleg (1 juni 2023) waarbij telkens dezelfde boodschap werd herhaald en terug werd verwezen naar de eerder gegeven adviezen.

Conclusies

De Stadsbouwmeester stelt zich vragen bij de omgang met de laatste fragmenten groen. Bij verkavelen in de 20e-eeuwse gordel ziet Team Stadsbouwmeester vaak 'gaatjesvulling', terwijl dergelijke groene kavels de impuls kunnen geven om tot een nieuw soort ontwikkeling te komen. Op deze opgave heeft Team Stadsbouwmeester, samen met de Kwaliteitskamer, dan ook sterk ingezet sinds de start van het mandaat.

Bij verkavelen zijn er twee modellen gangbaar, het eerste model is een project op een perceel waarbij de afstanden tot de perceelsgrenzen worden gerespecteerd en perfect vergunbaar is, maar hierdoor de uitdaging en basisvraag voor een kwalitatieve woonomgeving uit het oog verliest. Een ander model is een project dat zelf als figuur structuur toevoegt of bestendigt in een landschap dat sterk onder druk staat, dat is de eigenlijk ontwerpogave.

De uitdaging zit in het tegengaan van de versnippering van de open ruimte, en het inbrengen van collectieve en publieke samenhang. De publieke ruimte in verkavelingswijken is doorgaans erg vervlakt en versnipperd.

Team Stadsbouwmeester ziet algemeen volgende aandachtspunten en handvaten:

1. Ruimte voor Gent

Een van de doelstellingen is inzetten op het anders vormgeven van verdichting in de 20e-eeuwse gordel. In de aanvraag ontbreekt voor Team Stadsbouwmeester een analyse van de context compleet. Er is in de nota geen enkele reflex naar hoe op deze plek kwalitatief wonen te integreren, op basis van welke stedenbouwkundige en landschappelijke figuur. Er wordt geen enkele verwijzing gemaakt naar de moeilijke omstandigheden van de omgeving, de bijzonder dichte nabijheid van de R4 en akoestische uitdagingen van de site, de dichtheid en bebouwingsstructuur in de omgeving.

De aanvraag bestaat louter uit een technisch plan met technische uitwerking en motivatie, terwijl het bouwen op deze plek voorafgaand aan stedenbouwkundig werk waar jaren aan is voorafgegaan. Zie historiek.

2. Groen

Voor Team Stadsbouwmeester dient te worden uitgezoomd om de identiteit van de plek in de omgeving te bestuderen. Een uitgesproken groen beeld gecombineerd met een duidelijke gebouwde figuur als wal tegen de akoestiek vroeg verdere studie. Het omgevingsontwerp is erg versnipperd.

Daarnaast kon de introductie van een nieuwe groenstructuur op deze ruime kavel erg structurerend zijn. In het voorstel ontbreekt ambitie en visie op inrichting en het gebruik van groter gecombineerd groen.

- Er wordt met stempelfiguren in het landschap gewerkt, met rijen eengezinswoningen die vrij willekeurig zijn ingeplant. Akoestisch wordt geen luw klimaat bekomen voor bewoners, onduidelijk is wat de woon- en verblijfskwaliteit op deze plek zal zijn.
- De openbaar domeinfiguur bevindt zich tussen en rond de stempels. Deze is erg versnipperd en onleesbaar. Wat naar onderhoud en beheer voor de Stad weinig evident zal zijn.
- Er zijn erg vreemde zones in het plan: tussen de centrale planfiguur en de strip woningen aan zijde R4 zit een vreemd straatje. Het zijn achterkanten geschakeld op voorkanten, wat tot een vreemde zone leidt.
- Er is onduidelijke verharding versus vergroening.

3. Typologie

Team Stadsbouwmeester ziet geen enkele reflex op het wonen in de nota, er is geen visie opgemaakt noch verduidelijking opgenomen over hoe op deze plek te wonen. Team Stadsbouwmeester pleit niet voor minder densiteit en een duurder ontwerp, maar wel voor een duidelijk standpunt, dat niet louter uitgaat van de overgebleven bouwzone.

Het woonmodel van de grondgebonden eengezinswoning met private buitenruimte vraagt in dit type autoluwe omgevingen een kritische blik. De Vlaamse woondroom zit vast in een overgangsfase. Het verkavelingsmodel zoekt vernieuwing door compactere bouw, maar verliest onderweg zijn typische kwaliteiten: de private tuin wordt een schamele strook, de architectuur uitgekleeft. Bovendien blijven betaalbaarheid en diversiteit in het aanbod een grote uitdaging. De formule is uitgeput, en de woonsector tast in het duister.

- Door het plan is onduidelijk wat de relatie van het wonen tot deze autoluwe omgeving zal zijn. In principe moet dit een fantastische woonomgeving worden. Dit vraagt echter uitspraken op zowel verkavelingsniveau als een doorkijk naar de architectuur. De omgeving moet bijzonder en kwalitatief kunnen zijn, waar spelende kinderen vrij en onbezorgd kunnen rondlopen.
- Het onthaal van de nieuwe woonontwikkeling geeft uit op een parking en een inrit naar een ondergrondse sleuf. Naar herkenbaarheid is erg onduidelijk of vaag waar welke woningen zich bevinden.
- Er is geen doorkijk toegevoegd naar de architectuuruitwerking van de gebouwen. Maar bijvoorbeeld ter hoogte van het centrale blok worden kruiwagenpaden geschakeld op achtertuinen en zijkanten van gebouwen, dat zal leiden tot vreemde onleesbare en onherbergzame doorsteekjes.
- Fietsenparking voor bezoekers worden in het landschap gestrooid.
- De fietsenstallingen worden collectief voorzien. Onduidelijk is of dat enkel voor de gebouwen centraal wordt voorzien, deze zijn onvoldoende gespreid. De fietsoplossing lijkt onvoldoende robuust.
- Onduidelijk is wat de kwaliteit is van de collectieve private tuin boven op de parking. Het lijkt een langwerpige zone waar niemand gebruik van zal kunnen maken. Er wordt geen gebruik gefaciliteerd.

Team Stadsbouwmeester verwijst hierbij naar het Stadsessay Huisje Tuintje waarin de uitdagingen van dit type worden blootgelegd, en waarbij ook gerichte ontwerpogaves- en oplossingen samen met voorbeelden worden belicht.

Conclusie

Team Stadsbouwmeester betreurt dat er geen verdere bereidheid was om het verkavelingsplan bij te sturen, ondanks het feit dat deze noodzaak de afgelopen jaren herhaaldelijk is benadrukt. Er werd steeds aangedrongen op een doorwerking richting de architectuur, maar ook deze oproep is niet opgevolgd. Hierdoor ontbreekt een essentiële samenhang tussen stedenbouwkundige en architecturale keuzes, wat leidt tot een plan dat onvoldoende aansluiting vindt bij zijn omgeving.

Een van de kernbezwaren is dat het huidige verkavelingsplan onvoldoende reflecteert op de relatie met de omgeving. De structuur en opzet van de verkaveling zouden op eender welke locatie kunnen worden toegepast, terwijl elke plek unieke eigenschappen en uitdagingen heeft. Een verkaveling moet meer zijn dan een generiek patroon van kavels; het moet inspelen op de specifieke kwaliteiten en beperkingen van de locatie. De cruciale vraag die hier gesteld moet worden, is dan ook: welke meerwaarde kan deze verkaveling bieden voor haar omgeving én haar bewoners? Een doordachte ruimtelijke visie zou moeten leiden tot een plan dat niet alleen voorziet in woongelegenheid, maar ook bijdraagt aan een samenhangende en kwalitatieve leefomgeving.

Om een kwaliteitsvolle verkaveling te realiseren, is een leesbare stedenbouwkundige structuur noodzakelijk. Dit betekent:

- **Een doordachte inplanting in relatie tot de omgeving:** Het ontwerp moet rekening houden met de akoestische impact van de R4. Een goede ruimtelijke ordening kan geluidsoverlast beperken en zo bijdragen aan een aangename woonkwaliteit.
- **Een visie op buitenruimte als structurerend element:** Buitenruimte mag geen restproduct zijn van de verkaveling, maar moet actief vorm krijgen als een structurerend element binnen het plan. Dit vraagt om een stedenbouwkundige opzet waarbij bebouwing en open ruimte in een evenwichtige verhouding staan en elkaar versterken.
- **Een verbonden en helder openbaar domein:** De huidige verkaveling mist een duidelijke structuur en creëert onduidelijke en versnipperde openbare ruimtes. Er moet een helder patroon en een samenhangend openbaar domein worden uitgewerkt, zonder vage restzones. Daarnaast moet er voldoende ruimte zijn voor kwalitatieve groen- en waterstructuren die bijdragen aan een duurzame en aangename leefomgeving.
- **Een sterkere focus op diversiteit in woontypologieën:** De huidige opzet, die sterk leunt op een klassieke rijverkaveling met eengezinswoningen, biedt te weinig variatie en ruimtelijke kwaliteit. Er moet gezocht worden naar innovatieve en gedifferentieerde woontypologieën die beter inspelen op hedendaagse woonnoden en die bijdragen aan een dynamisch en inclusief woonmilieu.

Een goed ontwerp overstijgt het louter schakelen van rijwoningen, maar vraagt om een visie op hoe de woonomgeving als geheel functioneert. Dit betekent, een integralere benadering waarbij stedenbouw en architectuur hand in hand gaan. Een plan met een sterke identiteit en de creatie van samenhang, afgestemd op de eigenheid van de locatie. Een versnipperd plan zonder duidelijke ruimtelijke hiërarchie moet worden vermeden.

Op dit moment stelt Team Stadsbouwmeester vast dat het voorliggende ontwerp de aanwezige mogelijkheden onvoldoende benut en niet tegemoetkomt aan de ruimtelijke en architecturale

uitdagingen die deze locatie met zich meebrengt. De huidige verkaveling mist een duidelijke visie en ambitie op hoe wonen en buitenruimte in elkaar grijpen en draagt onvoldoende bij aan een kwalitatieve woonomgeving.

Daarom kan Team Stadsbouwmeester het ontwerp enkel als **ongunstig** adviseren.

11.2. Verkavelingsplan

Densiteit/volume/inplanting

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

Het project past binnen deze visie om op een kwalitatieve manier te gaan verdichten en gaat uit van efficiënt ruimtegebruik. Getuige hiervan is de keuze om ondergronds te gaan parkeren bij grondgebonden woningen.

De voorschriften laten hier maximaal twee bouwlagen toe met de mogelijkheid om nog een dakvolume toe te voegen. Deze hoogte is ook wat hier in de onmiddellijke omgeving voorkomt en kan zich bijgevolg perfect inpassen.

De nieuwe woningen staan ook op ruime en dus voldoende afstand van de aanpalende woningen. Zo bevinden loten 4 t.e.m. 8 zich op minimaal 25 m van de woning aan de Wespenorchisstraat. Op lot 1 bevindt de zijgevel van het gebouw dat in de bouwzone komt, zich op meer dan 5 m van de aanpalende woning.

Naast de private loten voorziet de verkaveling in de overdracht van 6216 m² van het projectgebied naar het openbaar domein van de Stad Gent voor de nieuwe wegenis. Daarbovenop wordt er nog 3897 m² overgedragen als groenzone.

Programma en woonkwaliteit

Qua programma worden 29 loten bestemd voor eengezinswoningen en 1 lot bestemd voor 16 gestapelde woonentiteiten. Men voorziet dus wel een mix van entiteiten. Er is nog steeds nood aan eengezinswoningen en ook de gestapelde woonentiteiten kunnen gezinsvriendelijk zijn. De bouwzones zijn voldoende ruim om kwalitatieve woningen te kunnen realiseren. Ook de bijhorende tuinzones zijn qua oppervlakte voldoende groot.

Er kan geconcludeerd worden dat er een kwalitatief woonaanbod gecreëerd wordt met deze verkaveling.

Om op de punten van het advies van Team Stadsbouwmeester in te gaan

- **Een doordachte inplanting in relatie tot de omgeving:**
Het ontwerp houdt rekening met een inplanting in de relatie tot de omgeving.

Getuige hiervan is hoe men de bestaande grachtenstructuur heeft bewaard. Ook de inplanting van een rij woningen ten aanzien van de R4 houdt rekening met de akoestiek. Deze rij van woningen zal als geluidsbuffer functioneren voor de rest van de verkaveling. Op die manier wordt het minst aantal woningen geïmpacteerd door geluid.

- **Een visie op buitenruimte als structurerend element:**

De bebouwing en open ruimte staan hier in verhouding. Het klopt dat de groene ruimtes zich aan de randen bevinden maar deze sluiten ook aan bij de blauwe bestaande grachtenstructuur. Op die manier is de groene ruimte geen restproduct maar vooral een manier om het groenblauwe netwerk te behouden en te versterken.

- **Een verbonden en helder openbaar domein:**

Het openbaar domein is helder. Er wordt een rooilijn voorzien tot op de voorgevels van de woningen. De tussenruimte wordt ingericht als openbaar domein met een beperkte verharding en aanleg die voor het grootste deel van de verkaveling autoluw is. Er is veel aandacht gegaan naar voldoende ruimte voor water door het voorzien van langsrachten langs de nieuwe padenstructuur.

- **Een sterkere focus op diversiteit in woontypologieën:**

Door de realisatie van zowel grondgebonden woningen als schakelwoningen voorziet men hier een mix van woontypologieën. De centrale schakelwoningen bieden de kans om hier ondergronds te gaan parkeren wat veel ruimtewinst oplevert en bijdraagt tot een kwalitatieve woonontwikkeling.

11.3 Mobiliteit

Parkeeroplossing

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

1. Type functie: wonen
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 29 loten met drie slaapkamers en 16 gestapelde woonentiteiten met gemiddeld 2 slaapkamers.

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimaal 164 ($29 \times 4 = 116 + 16 \times 3 = 48$) fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 9 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Daarnaast zou 34 tot 90 autoparkeerplaatsen voor bewoners ($36 \times 0,8 - 2,0 + \text{sociaal } 9 \times \text{min } 0,4$) en 9 tot 23 parkeerplaatsen voor bezoekers moet voorzien worden voor dit project.

De mobiliteitstoets stelt dat er voor het project een behoefte is van 124 fietsparkeerplaatsen (122 voor bewoners en 2 voor bezoekers) en 55 autoparkeerplaatsen (50 voor bewoners en 5 voor bezoekers).

Na een intens begeleidingstraject voor verschillende mogelijke verkavelingen in omgeving Oude Bareel werd een scenario met een parkeernorm van 1,3 per perceel als wenselijk beoordeeld (1

voor bewoners en 0,3 voor bezoekers). Dat maakt een totaal van 58 autoparkeerplaatsen (45 voor bewoners en 14 voor bezoekers).

De voorgestelde plannen voldoen want er is ruimte voor 194 fietsparkeerplaatsen, waarvan minstens 32 voor bezoekers voorzien. En er zijn 45 tot 60 ondergrondse autoparkeerplaatsen voor bewoners en 11 bovengrondse autoparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Aan loten 1 en 3 kan nog 1 parkeerplaatsen per perceel worden toegevoegd via een carportmogelijkheid. Om een duurzame mobiliteit meer te promoten lijkt het logisch om het maximaal aantal autoparkeerplaatsen vast te leggen op 58 plaatsen. Indien we rekening houden met 13 bovengrondse parkeerplaatsen (2 in de percelen 1 en 3, en 11 in de parkeerpocket), dan zouden er ondergronds nog maximaal 45 autoparkeerplaatsen kunnen voorzien worden. Gelet op de ruimtelijke beperking van de ondergrondse parkeergarage volgens het verkavelingsplan (deze moet onder loten 16a – 16 h komen) zal het parkeeraanbod sowieso voldoende beperkt zijn.

Om de loopafstand tot de achterste woningen te verminderen is het aangeraden om in de ondergrondse parkeervoorziening een draaimogelijkheid en opstelruimte voor laden en lossen te voorzien. Dat zal toelaten dat bezoekers en/of bewoners mensen met verminderde mobiliteit dicht bij de ingang van de verschillende voordeuren kunnen afgezet worden.

Er moet ook aandacht besteed worden aan de inrichting van de fietsparkeerplaatsen. Deze moeten allen comfortabel ingericht worden conform de richtlijnen van Stad Gent.

In de Omgevingsvergunning(en) moet steeds aangetoond worden dat het project voldoet aan de parkeereis zowel qua aantal als qua inrichting.

Er wordt in de stedenbouwkundige voorschriften gesteld dat De carport dient te worden opgetrokken in hout en dient voor de loten 26 en 27 afgestemd te worden op de aanpaler. Het is echter niet mogelijk om een carport te voorzien voor loten 26 en 27. Dit voorschrift wordt dan ook geschrapt.

Circulatie

De verkaveling voorziet een centraal parkeersysteem voor bewoners. Autoparkeerplaatsen worden voornamelijk ondergronds voorzien (uitzonderling voor percelen 1 en 3). Dit is qua verkeersconcept vooruitstrevend en ruimte-efficiënt. Het ondergronds parkeren bij grondgebonden woningen is niet evident. Bovendien wordt het verkeer voor wagens vrij snel na het binnenrijden van de verkaveling afgewikkeld. Op die manier ontstaat een autoluw project dat op vlak van circulatie kwalitatief is.

Voor fietsers en wandelaars wordt er een bijkomende aantakking voorzien op de Koraalwortelstraat in het zuidoosten van het projectgebied. Dit is positief omdat de doorwaadbaarheid op die manier verhoogt. Als fietser of wandelaar kan je zowel vanop de Wespenorchisstraat aan het westen als via de Koraalwortelstraat uit het oosten de nieuwe verkaveling vlot bereiken.

11.4. Openbaar domein

Wegenis (binnen de nieuwe rooilijnen)

Om de woningen te kunnen bereiken wordt er nieuwe wegenis aangelegd. Hiervoor wordt een nieuwe rooilijn gevestigd. De nieuwe rooilijn wordt tot tegen de gevels gelegd. Qua aanleg is

deze 5 m breed en verhard voor het stuk dat naar de ondergrondse parkeergarage leidt en naar de maaiveldparking bij het binnenrijden aan de rechterkant. De rest van de padenstructuur is 4 m breed (2 m grindgazon, 2 m betonverharding) en dus niet voorzien voor wagens. Als voorwaarde wordt opgenomen dat er paaltjes moeten voorzien worden om dit autoluwe karakter te realiseren. De omgevingsaanleg is qua verharding beperkt tot het strikt noodzakelijke. Er worden ook wadi's op het openbaar domein voorzien voor de afwatering van de wegenis.

De verschillende plannen vertonen inconsistenties ten opzichte van elkaar:

- Modeldwarsprofielen komen niet overeen met het grondplan.
 - Maaiveldpeilen
 - Ligging betonpad vs grindgazon
 - Opstanden boordstenen
 - ...
- Groenplan is niet afgestemd op het verkavelingsplan.

Dit zal in het kader van het technisch dossier verder verfijnd/gecorrigeerd worden.

Groen

Het project creëert nieuw openbaar groen met verblijfs- en speelmogelijkheid voor de buurt. Aan de randen van de verkaveling worden drie groenzones voorzien (ten zuiden en ten westen). Er bevindt zich een grachtenstructuur aan de west- en zuidrand van het projectgebied. Deze worden met deze verkaveling opgenomen in het openbaar domein. Enkel mits een aantal belangrijke opmerkingen die worden vertaald in de hierna beschreven voorwaarden, kan de verkavelingsaanvraag gunstig beoordeeld worden op vlak van openbaar groen.

Alle nodige maatregelen voor duurzaam behoud van de niet te verwijderen bomen, worden in het technisch dossier opgenomen. Ook eventuele noodzakelijke beheerwerken aan de bestaande bomen moeten opgenomen worden.

Deze maatregelen worden opgesteld door de extern bomendeskundige en voorbesproken met de Stad. De extern bomendeskundige moet het project ook in uitvoeringsfase opvolgen.

De infiltratievoorzieningen liggen aan de voorzijde van de woningen en daardoor zijn ze goed bereikbaar voor beheer en zijn de openbare groenzones aan de zijde van de bestaande gracht voldoende robuust en samenhangend.

De infiltratievoorzieningen zijn wel zeer lineair ingetekend, een meer landschappelijke uitwerking is noodzakelijk. Waar ruimte beschikbaar is moeten taluds flauwer gemaakt worden, ook in functie van een vlot machinaal beheer (max. helling van 22%). Waar dit niet haalbaar is, worden wadi's beplant.

Er wordt een zone verlaagd als compensatie pluviaal overstromingsgebied. De verlaging van 17 cm bevindt zich binnen de kroonprojectie van bestaande bomen, dit is niet mogelijk. Er moet alvast ook steeds een vlakke strook van minstens 1m voorzien worden naast de perceelsgrens van lot 17 – 22 (beheer private haag) en naast de boordsteen van wegenis/parking. De bereikbaarheid van de bestaande gracht voor beheer moet gegarandeerd. De contour van de verlaagde zone moet bijgevolg herbekeken worden.

De grens tussen openbaar en privaat moet zeer goed afleesbaar zijn. In het project zijn er veel raakvlakken tussen de private (achter)tuinen en de openbare groenzone. Private toegangen tot de openbare groenzones (zoals poortjes) zijn niet mogelijk. De beeldkwaliteit van de tuinafscheidingen moet aansluiten bij de landschappelijke context; dit is enkel mogelijk door toepassen van hagen (streekeigen en inheems sortiment). In de voorschriften is opgenomen dat draadafsluitingen verwerkt moeten worden in de hagen. Andere afsluitingen zijn niet toegelaten. Open overgangen zijn niet mogelijk. Erfafscheidingen worden op het privaat perceel voorzien, de privacy moet op het privaat terrein gegarandeerd worden.

Wat het Groenplan op zich betreft.

Vanuit ecologisch standpunt maar ook omwille van beperken beheerlast moet ingezet worden op extensifiëring van het beheer. In de context van deze site is een accent op extensief beheer een logische keuze. Het project stelt echter veel kleine zones met verschillende groenvormen voor, dit is niet efficiënt noch in stand te houden. Er worden geen scheerhagen op het openbaar domein voorzien. Vrij uitgroeiende massieven moeten voldoende ruimte hebben. De positie van bomen moet herbekeken worden (afstanden tot bestaande bomen, perceelsgrenzen, gevels...). De soortenkeuze zal beter moeten afgestemd worden op de bodemgesteldheid / nat karakter / hoge grondwaterstand van het terrein.

Er moet een voorstel uitgewerkt worden voor een laagdynamische recreatieve invulling (enkele zitbanken, spelprikkels, speelzone) van de site in de fase van het technisch dossier.

De aansluiting op de openbare groenzone in het zuidwesten (die zich opspant tussen Wespenorchisstraat en projectgebied) wordt gemaakt met een vlonder; omwille van beheer is een inbuizing wenselijk.

Het groenplan moet in fase technisch dossier integraal herwerkt worden in samenspraak met de Stad.

Uitvoering van werken nabij bestaande bomen moet opgevolgd worden door een extern bomendeskundige (zowel in fase technisch dossier als fase uitvoering).

Bestek en raming worden in detail nagekeken in de fase technisch dossier.

11.5. Verkavelingsvoorschriften/verkavelingsplan

Het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften bevatten enkele onduidelijkheden of onvolledigheden.

In het verkavelingsplan staan voor een aantal halfopen woningen een gele zone ingetekend. Deze krijgt in de legende geen verduidelijking. In de voorschriften worden voor deze halfopen woningen carports/fietsenbergingen toegestaan. Er ontstaat veel onduidelijkheid hierover omdat het niet duidelijk is waar nu fietsenbergingen en waar carports kunnen komen. Bovendien verwijzen de voorschriften foutief naar loten 26 en 27 als halfopen woningen.

Het verkavelings- en wegenisconcept is heel duidelijk ontworpen als een autoluwe verkaveling. Individuele parkeerplaatsen voor de loten zijn dus niet mogelijk. Het verkavelingsplan wordt aangepast door aan de legende aan te passen en de zone voor carports voor loten 1 en 3 en zone voor fietsenbergingen voor loten 17, 19, 20 en 22 te specificeren.

De voorschriften moeten op een aantal punten gewijzigd of geschrapt worden, dit wordt opgelegd in de bijzondere voorwaarden:

- Ophoging
Gelet op de waterproblematiek op deze gronden, kan enkel het strikt noodzakelijke worden opgehoogd. Elke nieuw ingenomen ruimte voor water moet gecompenseerd worden.
- Mobiliteit
Er zal in de omgevingsvergunningaanvraag voor de woningen moeten aangetoond worden dat de inrichting van de fiets- en autoparkeerplaatsen en de toegang er naar toe (bv helling) comfortabel is.
- Afsluitingen
Open private overgangen als toegangen tot de openbare groenzones zijn niet mogelijk.
- Geluid
De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') moet nageleefd worden.
- Vloerpassen
De vloerplaten (van de woongebouwen) moeten voldoende hoog in functie van het te verwachten overstromingspeil liggen (= waterdiepte/hoogte + 30 cm).
Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande/toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken.
- Impact op openbaar domein
De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer.
Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken
Grens privaat en openbaar moet duidelijker mee opgenomen worden op het grondplan. Het privaat domein dient op de rooilijn DUIDELIJK afgescheiden zijn van het toekomstig openbaar domein dit d.m.v. een afsluiting, haag, boordsteen, ...

Behalve voor loten 1, 2 en 3 worden er geen private autoparkeerplaatsen op eigen terrein worden toegestaan. De maximale breedte van de oprit voor loten 1, 2 en 3 bedraagt 3 m.
- Hemelwater
Bij het plaatsen van een hemelwaterput moeten maatregelen voorzien worden opdat er geen overstromingswater in de tanks zou kunnen binnendringen bv. waterdichte en verankerde deksels.
De afval- en hemelwaterafvoer van de gebouwen dienen eventueel verzekerd te worden met een pompinstallatie. Bij een overstroming komen de openbare rioleringen soms onder druk te staan. Er is dan gevaar voor terugslag. Om terugslag te voorkomen kan een terugslagklep geplaatst worden op de aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer. Hiervoor kan geïnformeerd worden bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.
Verder richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen
: <https://www.vmm.be/water/overstromingen/preventie>.

- Verharding

De verharding in de achtertuintrook wordt beperkt tot 30%.

De verkavelingsvoorschriften zijn verder voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen bekomen, doch voorzien voldoende vrijheid inzake materiaalgebruik, architectuur, gabarit edm.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024089494 - verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024089494 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van percelen in 29 loten bestemd voor eengezinswoningen en 1 lot bestemd voor 16 gestapelde woonentiteiten met een ondergrondse parkeergarage en de aanleg van wegenis en groen aan HECTAAR nv gelegen te Koraalwortelstraat en Wespenorchisstraat, 9041 Gent

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 28 april 2025 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften

Algemene voorschriften

- Ophoging

Enkel wat strikt noodzakelijk is kan opgehoogd worden (gebouw, eventueel oprit/toegangsweg). Op de rest van het perceel moet het oorspronkelijk maaiveld behouden blijven (of verlaagd in functie van compensatie ruimte voor water, zie verder). Zo wordt ruimte voor water gevrijwaard.

Elke nieuw ingenomen ruimte voor water moet gecompenseerd worden. Dit betekent dat elke inname van volume tussen het oorspronkelijk maaiveld en het overstromingspeil moet gecompenseerd worden. De te compenseren ruimte moet gewonnen worden boven de grondwaterstand en onder het overstromingspeil. Het 'overtollige' water moet naar de voorziene voorziening kunnen afvloeien. Bij dalende waterstanden moet het volume ook terug leeg kunnen lopen (bij voorkeur gravitair).

- Mobiliteit

Er zal in de omgevingsvergunningaanvraag voor de woningen moeten aangetoond worden dat de inrichting van de fiets- en autoparkeerplaatsen en de toegang er naar toe (bv helling) comfortabel is.

- Afsluitingen

Open private overgangen als toegangen tot de openbare groenzones zijn niet mogelijk.

- Geluid

De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') moet nageleefd worden.

- Vloerpassen

De vloerplaten (van de woongebouwen) moeten voldoende hoog in functie van het te verwachten overstromingspeil liggen (= waterdiepte/hogte + 30 cm).

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande/toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken.

- Impact op openbaar domein

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

Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken

Grens privaat en openbaar moet duidelijker mee opgenomen worden op het grondplan. Het privaat domein dient op de rooilijn DUIDELIJK afgescheiden zijn van het toekomstig openbaar domein dit d.m.v. een afsluiting, haag, boordsteen, ...

Behalve voor loten 1, 2 en 3 worden er geen private autoparkeerplaatsen op eigen terrein worden toegestaan.

- Hemelwater

Bij het plaatsen van een hemelwaterput moeten maatregelen voorzien worden opdat er geen overstromingswater in de tanks zou kunnen binnendringen bv. waterdichte en verankerde deksels.

De afval- en hemelwaterafvoer van de gebouwen dienen eventueel verzekerd te worden met een pompinstallatie. Bij een overstroming komen de openbare rioleringen soms onder druk te staan. Er is dan gevaar voor terugslag. Om terugslag te voorkomen kan een terugslagklep geplaatst worden op de aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer. Hiervoor kan geïnformeerd worden bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Verder richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen :

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/preventie>.

- Verharding

De verharding in de achtertuinstrook wordt beperkt tot 30%.

2. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot het bouwrijp maken van het terrein:

Ophoging

Enkel wat strikt noodzakelijk is kan opgehoogd worden (gebouw, eventueel oprit/toegangsweg). Op de rest van het perceel moet het oorspronkelijk maaiveld behouden blijven (of verlaagd in functie van compensatie ruimte voor water, zie verder). Zo wordt ruimte voor water gevrijwaard.

Elke nieuw ingenomen ruimte voor water moet gecompenseerd worden. Dit betekent dat elke inname van volume tussen het oorspronkelijk maaiveld en het overstromingspeil moet gecompenseerd worden. De te compenseren ruimte moet gewonnen worden boven de grondwaterstand en onder het overstromingspeil. Het 'overtollige' water moet naar de voorziene voorziening kunnen afvloeien. Bij dalende waterstanden moet het volume ook terug leeg kunnen lopen (bij voorkeur gravitair).

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 28 april 2025 moeten uitgevoerd worden.

Bijkomend wordt volgende bescheiden last opgelegd:

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

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op **9 bescheiden woningen** (20% van 45, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

De vergunninghouder moet de last bescheiden wonen waarborgen door (VCW art. 5.101, §2):

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze

- aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1041/695) + 20% = € 89.870,50 per bescheiden woning (geïndexeerd 1 januari 2024).

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

Artikel 4:

WAARBORGEN

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2024089494**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²
- voor de bescheiden last: € 89.870,50 per bescheiden woning (voor zover geen aankoopoptie is verleend)

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

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondonverdracht.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 10 jaar (bij VK met wegeaanleg) de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

“De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

Aangezien de lasten in natura maar uitgevoerd mogen worden nadat daarvoor de nodige financiële waarborgen zijn verstrekt (*zie artikel 77§1 van het omgevingsvergunningsdecreet*), volstaat de waarborg zoals hiervoor vermeld om het verkoopbaarheidsattest aan te vragen.

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes

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

Huisnummering

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

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

Watertoets

Benutte ondergrondse ruimten worden afgeraden.

- De voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater zijn ook van kracht bij de omgevingsvergunning(saanvraag) voor de stedenbouwkundige handelingen.
- Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs

merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

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

Onkruidbeheersing

Vanaf 1 januari 2015 geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst.

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

Aanbevelingen inzake duurzaamheid en energie

- Kies voor energiezuinige verlichting langs wegenis en paden of van gevels (conform Lichtplan van de stad Gent).
- Gebruik duurzame materialen zoals bouwmaterialen die een goede beoordeling krijgen in de tool TOTEM, FSC-houtsoorten, gerecycleerde materialen, materialen met een beperkt onderhoud, grote weersbestendigheid, lokaal geproduceerde materialen.
- Beperk het stedelijk hitte-eiland-effect door verhardingen te beperken, de aanleg van opgaand groen, het voorzien van waterpartijen en de aanleg van lichtgekleurde daken en verharde oppervlakten.
- Let op de oriëntatie van de gebouwen: dit heeft een enorme impact op oververhitting (denk aan zonnewering), maar geeft ook kansen m.b.t. maximale zonlichttoetreding.
- Hou rekening met geluidsbelasting en luchtkwaliteit bij de inplanting van de gebouwen en bij de schikking van de functies in de gebouwen.
- Probeer energiezuinig te bouwen met nadruk op een performante gebouwschil. Er moet minstens voldaan worden aan de EPB-eisen.

Belangrijke bepalingen

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

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

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

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

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

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

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

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

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

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

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

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

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

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2025_CBS_04147 - OMV_2024089494 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van percelen in 29 loten bestemd voor eengezinswoningen en 1 lot bestemd voor 16 gestapelde woonentiteiten met een ondergrondse parkeergarage en de aanleg van wegenis en groen - met openbaar onderzoek - Koraalwortelstraat en Wespenorchisstraat, 9041 Gent - Vergunning

ALGEMEEN VOORSCHRIFT

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkavelaar wil garanties inbouwen zodat de verschillende plannen (masterplan, groenplan, beeldkwaliteitsplan en verkavelingsplan) samen als één verbonden geheel gevolgd kunnen worden;	Als bijlage bij de verkavelingsvoorschriften is een architecturaal programma van eisen bestaande uit een masterplan, groenplan en een beeldkwaliteitsplan gevoegd, dat integraal onderdeel uitmaakt van de voorschriften. Alle woningen worden binnen deze eisen op het vlak van inplanting, vormgeving, verschijningsvorm en architecturaal voorkomen, gabarit, volumetrie en maatvoering, algemene beeldkwaliteit en groen- en duurzaamheidseisen opgericht, door één bouwheer.

VOORSCHRIFTEN LOTEN 1-30

Met Zone A - LOTEN 1-3
Zone B + E – LOTEN 4-8 en 9-15
Zone C – LOT 16 / mede-eigendom met 16 entiteiten
Zone D – LOTEN 17-22
Zone F – LOTEN 23-30

GEBOUW **BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoofdbestemming is wonen;	Loten 1 - 30

OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximale bouwzone wordt aangeduid op het verkavelingsplan.	Loten 1 – 30: De maximale bebouwbare oppervlakte wordt grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gekozen voor een hedendaagse, moderne architectuur met afwisselende volumes;	Zone A-B-D-E-F: De eengezinswoningen kunnen 2 volwaardige bovengrondse bouwlagen hebben, met bovenliggend volume onder dak; Zone C: De eengezinswoningen kunnen 2 volwaardige bovengrondse bouwlagen hebben, met plat dak;

	Zone A-B-C-E: De maximale kroonlijsthoogte wordt bepaald op 6,40m boven het dorpelpeil; De maximale nokhoogte wordt bepaald op 10,00 meter; Zone D-F: De maximale kroonlijsthoogte wordt bepaald op 10,00m boven het dorpelpeil; De hoogtes worden gemeten vanaf het afgewerkt vloerpas van de woningen. De vloerpas wordt bepaald maximaal 35 cm boven de as van de voorliggende weg; Kelders zijn toegelaten in de bouwzone, met uitzondering van de percelen in zone C.
--	--

De vloerplaten (van de woongebouwen) moeten voldoende hoog in functie van het te verwachten overstromingspeil liggen (= waterdiepte/hoogte + 30 cm).
Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande/toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken.

DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het verplicht opleggen van platte daken, met uitsluiting van elke andere dakvorm zal de architecturale eenheid binnen deze zone bevorderen. Op deze manier wordt een ritmiek in de verkaveling gebracht; Het deels inrichten met hellend dak versterkt dan weer het dorpskarakter; Het verplichten van groendaken zal het groene karakter en uitzicht van de verkaveling ondersteunen. Cfr. beeldkwaliteitsplan	Zone C-D-F: Enkel platte daken zijn toegelaten. Hellende daken zijn verboden. Zone A-B-E: Afwerking met hellend dak is verplicht; Een combinatie plat dak – hellend dak is toegelaten; De platte daken moeten afgewerkt worden als een extensief en niet-toegankelijk groendak. Schuin opgestelde of rechtopstaande zonnepanelen zijn niet toegelaten. Indien mechanische toestellen (zoals een warmtepomp, airco-installatie, edm.) op het plat dak worden geplaatst, moeten deze aan het zicht onttrokken worden in een bij de betrokken woning passend gevelmateriaal. Het hoogste punt van het toestel en de omgevende bekleding dient op het dak geplaatst te worden onder een maximale hellingshoek van 30 graden, gemeten vanaf de dichtbijgelegen kroonlijst van het gebouw.

TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
BESTEMMING Het accent binnen de verkaveling ligt op wonen. Dit is de hoofdbestemming. Bij de eengezinswoningen kan slechts een beperkt gedeelte van de woning ingericht worden als nevenbestemming (max. 30% van de totale bruto- vloeroppervlakte). Deze complementaire functies mogen niet storend werken voor de woonfunctie, o.a. op vlak van mobiliteit, geluid, edm. De bruto-vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto-vloeroppervlaktes van alle onder- of bovengrondse vloerniveaus. De bruto-vloeroppervlakte van elk vloerniveau wordt bepaald door de buitenomtrek van de gebouwdelen die het gebouw begrenzen ter hoogte van de vloer.	BESTEMMING De bouwzone is bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen. Wonen is de hoofdbestemming. Volgende nevenbestemmingen zijn toegelaten: activiteiten, complementair aan het wonen, zoals een kantoorfunctie of dienstverlening zijn toegelaten (met uitsluiting van horeca, ambacht en nijverheid), mits aan alle van de volgende vereisten is voldaan: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie en bedraagt maximaal 30% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning; 3° de complementaire functie is niet hinderlijk voor de omgeving en steeds ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen. Het is niet toegelaten eengezinswoningen op te splitsen in meerdere woonentiteiten. Het is verboden loten samen te voegen of op te splitsen.

TYPOLOGIE Met 'halfopen bebouwing' wordt bedoeld dat het gebouw wordt opgericht met 3 vrijstaande gevels Met 'gesloten bebouwing' wordt bedoeld dat het gebouw wordt opgericht met 2 vrijstaande gevels. De stapelwoning (tweegezinswoning) bestaat uit twee afzonderlijke woonegelegenheden, binnen hetzelfde volume, die afzonderlijk van elkaar: */ toegang nemen tot het openbaar domein; */ aangesloten zijn op de openbare nutsleidingen; */ aangesloten zijn op het regenwater-reservoir in functie van hergebruik; */ beschikken over private buitenruimte. Cfr. beeldkwaliteitsplan	TYPOLOGIE Per lot dient één grondgebonden woning te worden opgericht, met uitzondering van de loten in zone C. Loten 1-3-4-8-9-15-17-19-20-22-23-30 zijn bestemd als halfopen bebouwing; Loten 2-5-6-7-10-11-12-13-14-18-21-24-25-26-27-28-29 zijn bestemd als gesloten bebouwing; Zone C (nrs 16a tem 16h) zijn voorzien om ingevuld te worden met stapelwoningen. Per nr dienen twee woonentiteiten te worden opgericht.
---	---

INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De op het verkavelingsplan aangeduide bouwzones moeten, net als de vooropgestelde percellering, beschouwd worden als een essentieel element van het verkavelingsplan en kunnen bijgevolg niet worden verruimd of op een andere manier worden gewijzigd.	De inplanting van de gebouwen wordt op het verkavelingsplan aangeduid. De minimale zijdelingse strook tot de perceelgrens is weergegeven op het verkavelingsplan en varieert. De eengezinswoningen dienen op elk lot te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. De gevels moeten niet noodzakelijk samenvallen met de grenzen van de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. Voor de bouwzones die niet bebouwd worden gelden de voorschriften voor 'voortuinstrook' en 'tuinen'. De voorbouwlijn mag met maximaal 1 meter verspringen in functie van de dynamiek in de gevelarchitectuur.

ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zones A-B-D-E-F: Een kelderruimte is niet toegelaten. Zone C: voor de ondergrondse gemeenschappelijke parkeergarage dient een basisakte te worden opgesteld.	Zones A-B-D-E-F: Een kelderruimte is niet toegelaten. Zone C: Onderliggend de percelen van zone C wordt een ondergrondse gemeenschappelijke parkeerplaats voorzien, met inrit ten noorden van nr 23. Deze parkeerplaats zal worden opgevat als kadastraal volume, onderliggend de private percelen van zone C, en zal ingericht worden als mede-eigendom; Alle loten in de verkaveling zullen delen in kosten en onderhoud van deze mede-eigendom. De ondergrondse parkeergarage dient plaats te bieden aan minimum het vereiste aantal parkeerplaatsen conform de toepasselijke stedenbouwkundige verordening rekening met de parkeerplaatsen die bovengronds worden voorzien en tot een maximum van 60 parkeerplaatsen

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gevelmaterialen en kleuren worden specifiek gedefinieerd, vermits het de betrachting is om alle gebouwen binnen de globale verkaveling volgens éénzelfde architecturale concept, vormtaal en materiaalgebruik te ontwerpen, zodat de gewenste uniformiteit en homogeniteit doorheen het project wordt gegarandeerd. Het materiaalgebruik is te beschouwen als een essentieel element van de verkaveling zodat hiervan niet kan worden afgeweken. Cfr. Beeldkwaliteitsplan Het beeldkwaliteitsplan werd bijgewerkt tot versie december 2023. De principes zijn voldoende duidelijk en blijven behouden in voorliggende versie van maart 2024.	Volgende gevelmaterialen zijn toegestaan: - Roodbruine gevelsteen; - Witte gevelsteen en witte bepleistering; - Dakbedekking met platte dakpannen; - Gevelaccenten mogelijk in aluminium of hout; - Tuinbergingen of carports in hout; De gebruikte materialen en kleuren moeten in harmonie met elkaar zijn. <u>Opmerking:</u> In de noordelijke gevels van woningen 16a en 16e is het expliciet toegelaten om ramen te voorzien. Het naastgelegen kruiwagenpad is voldoende breed om dit toe te laten. De te verkrijgen stedenbouwkundige aanvraag dient verdere details weer te geven inzake positie en hoogte van deze rechten op lichten en zichten, langsheen de private erfdienstbaarheid.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
BEBOUWING In deze zone geldt een bouwverbod (wat gebouwen betreft). GROENAANLEG Voortuinstroken zijn in hoofdzaak groene ruimtes. VERHARDINGEN Verhardingen zijn toegelaten in functie van het bereiken van de bouwzone of het gebouw. Bovenop de toepassing van de gewestelijke verordening hemelwater worden in deze verkaveling bijkomende maatregelen genomen inzake de aan te leggen verhardingen. Voor loten 1 tot en met 3 kan wel een oprit voorzien worden als deze leidt naar een carport/garage. De maximale breedte van deze oprit bedraagt 3 m.	BEBOUWING Loten 1-2-3-: In deze zone kunnen geen gebouwen worden opgericht. Enkel de strikt noodzakelijke constructies voor nutsvoorzieningen zijn toegelaten, mits deze in harmonie zijn met de omgevende bebouwing. Andere constructies in deze zone zijn verboden. GROENAANLEG Deze zone moet worden voorzien van groene en lage beplanting. (met uitzondering van de bestaande hoogstammige bomen) VERHARDINGEN Alleen verhardingen in functie van de toegang tot het gebouw zijn toegelaten. Het betreft toegangspaden, parkeerplaatsen (in open lucht) en opritten. Alle andere verhardingen zijn verboden. Alle verhardingen moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg. De breedte van de opritten wordt beperkt tot 3m De breedte van de toegangspaden is beperkt tot 1.50m AFSLUITINGEN EN HAGEN Afsluitingen en hagen zijn toegelaten in de voortuinstroken, maar mogen niet hoger dan 1 meter worden opgetrokken;

ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
BEBOUWING -	BEBOUWING Loten 1,3: In deze zone kan een carport worden opgericht. Loten 17,19,20,22: In deze zone kan een (fietsen-)berging worden opgericht. De carport of (fietsen-)berging dient ingeplant te worden volgens de aangeduide zone op het verkavelingsplan. De carport dient te worden opgetrokken in hout en dient voor de loten 26 en 27 aangestemd te worden op de aanpaler;
GROENAANLEG De zijtuinstrook fungeert als een buffer naar aanpalend perceel;	De maximale hoogte van de carport bedraagt 3,00 meter.
AFSLUITINGEN EN DOORLOPENDE HAGEN Afsluitingen in deze verkaveling worden zo veel als mogelijk vermeden en geüniformiseerd doordat enkel draadafsluiting mogelijk is, op voorwaarde dat deze verweven wordt in hagen. -	GROENAANLEG Deze zone moet worden voorzien van groene en lage beplanting. (met uitzondering van hoogstammige bomen) AFSLUITINGEN EN DOORLOPENDE HAGEN Eventuele draadafsluitingen moeten worden verwerkt in de hagen en mogen niet hoger zijn dan 1,80m. Alle andere soorten afsluitingen, zoals sierhekkens, omheining in kastanje hout of betonplaten, e.a. zijn niet toegelaten. Open private overgangen als toegangen tot de openbare groenzones zijn niet mogelijk.

ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
BEBOUWING Een tuinberging is toegelaten.	BEBOUWING In deze zone kan een tuingebonden berging worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van 20 m². De tuinberging heeft een plat dak en een maximale hoogte van 3,00 meter. (ten opzichte van het omliggend maaiveld)
BESTEMMING De tuinen dienen in hoofdzaak groene zones te zijn, die bijdragen tot het groene karakter van de verkaveling.	BESTEMMING Deze zone is bestemd voor de aanleg van terrassen, hovingen en tuinen.
VERHARDINGEN Verhardingen in deze tuinzones zijn slechts in beperkte mate mogelijk. Hierbij gaat het in hoofdzaak (zonder limitatief te zijn) om de aanleg van tuinpaden. Ook beperkte terrassen zijn toegelaten	VERHARDINGEN Verhardingen binnen de tuinzones op deze loten zijn toegelaten, tot een maximum van 25% ^{30%} van de tuinzone van het betrokken lot. Met uitzondering van terrassen, moeten alle verhardingen uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg. De breedte van tuinpaden bedraagt maximaal 2 meter. De oppervlakte van het terras in niet-waterdoorlatende materialen bedraagt maximaal 30 m².
AFSLUITINGEN EN DOORLOPENDE HAGEN Afsluitingen in deze verkaveling worden zo veel als mogelijk vermeden en geüniformiseerd doordat enkel draadafsluiting mogelijk is, op voorwaarde dat deze verweven wordt in hagen.	AFSLUITINGEN EN DOORLOPENDE HAGEN Eventuele draadafsluitingen moeten worden verwerkt in de hagen en mogen niet hoger zijn dan 1.80m. Alle andere soorten afsluitingen, zoals sierhekkens, omheining in kastanje hout of betonplaten, e.a. zijn niet toegelaten.

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-	Achteraan loten 9 tot 15 dient een private erfdienstbaarheid - recht van overgang - te worden gevestigd om de toegang tot de tuinen mogelijk te maken. (kruiwagenpad)

VOORSCHRIFTEN lot 31

BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
BESTEMMING Volgens bepalingen Fluvius	BESTEMMING Deze zone is bestemd voor de oprichting van een elektriciteitscabine
BOUWWIJZE Volgens bepalingen Fluvius	BOUWWIJZE Volgens voorschriften Fluvius
	BEPLANTING Geen

VOORSCHRIFTEN lot 32

BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
BESTEMMING Postbedeling / postpakketten	BESTEMMING Deze zone is bestemd voor de oprichting zone voor postbedeling
BOUWWIJZE Volgens te verkrijgen vergunning	BOUWWIJZE Volgens te verkrijgen vergunning

VOORSCHRIFTEN lot 33 – openbaar domein

BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
BESTEMMING Samen met de ondergrondse parking komt het aantal autostandplaatsen hiermee op $45+11 = 56$.	BESTEMMING Openbaar domein: Het openbaar domein biedt plaats om de toegang tot de private loten te verwezenlijken. De toegang moet afgestemd zijn voor eigenaars, met de wagen, de fiets of te voet, maar ook voor brandweer en hulpdiensten. Het openbaar domein biedt plaats voor de inrichting van nutsleidingen, zowel boven- als ondergronds. Er wordt een grachtenstelsel – wadi's voorzien doorheen de verkaveling om zodoende het water dat om de verharde oppervlakten valt direct en in de nabijheid te kunnen bufferen en vertraagt af te voeren. Het openbaar domein biedt plaats voor een parkeerhaven met 11 autostandplaatsen; Het openbaar domein biedt verder plaats aan groene parkzones, als wandelzone, picknickruimte of speelruimtes; Er werd een groenschema met bijhorende nota opgesteld welke bindend op de verkaveling zal toegepast worden. In elke verkoopovereenkomst dient volgende clausule vermeld: <i>“Partijen onderkennen dat de verkaveling waarin het goed gelegen is, deel uitmaakt van samenhangende ontwikkelingen in de wijk Oude Bareel te Sint-Amandsberg. In dat kader is als bijlage een groenschema gevoegd, dat de bedoeling heeft om de verkaveling waarin het goed gelegen is om te vormen tot een groene stapsteen binnen het geheel van de geconcerteerde ontwikkelingen. Deze kwaliteitseisen zijn gesteld in het belang van alle bewoners van de verkaveling. Alle erven hebben immers baat bij een evenwichtige invulling van de overige erven. Om die reden onderkennen de partijen dat het groenschema geldt als erfdiensbaarheid van burgerlijke bewoning. Het verkochte goed geldt als lijdend erf waarop een verplichting rust om geen daden te stellen die afbreuk doen aan het groenschema en om de op de overige erven groenschemaconforme realisaties te dulden.”</i>

BOUWWIJZE Er dient op een verantwoord wijze aan wegenisaanleg te worden gedaan. Het waterverhaal is meer dan ooit één van de belangrijkste punten in de verkavelingsaanvraag;	De aansluitende wijken kunnen mede genieten van de fiets- en wandeldoorsteken in de verkaveling; BOUWWIJZE De wegenis dient aangelegd te worden met een minimale aanbreng van asfaltverharding. Voor de inrichting van het openbaar domein dient een technisch dossier te worden opgemaakt waarin de berekeningen in functie van waterhuishouding, buffering, infiltratie en afvoer worden opgenomen. De omliggende waterlopen dienen behouden te blijven. BEPLANTING De groenzones worden verplicht ingericht volgens het groenschema.
---	--

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Ophoging

Enkel wat strikt noodzakelijk is kan opgehoogd worden (gebouw, eventueel oprit/toegangsweg). Op de rest van het perceel moet het oorspronkelijk maaiveld behouden blijven (of verlaagd in functie van compensatie ruimte voor water, zie verder). Zo wordt ruimte voor water gevrijwaard.

Elke nieuw ingenomen ruimte voor water moet gecompenseerd worden. Dit betekent dat elke inname van volume tussen het oorspronkelijk maaiveld en het overstromingspeil moet gecompenseerd worden. De te compenseren ruimte moet gewonnen worden boven de grondwaterstand en onder het overstromingspeil. Het 'overtollige' water moet naar de voorziene voorziening kunnen afvloeien. Bij dalende waterstanden moet het volume ook terug leeg kunnen lopen (bij voorkeur gravitair).

Mobiliteit

Er zal in de omgevingsvergunningaanvraag voor de woningen moeten aangetoond worden dat de inrichting van de fiets- en autoparkeerplaatsen en de toegang er naar toe (bv helling) comfortabel is.

Geluid

De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') moet nageleefd worden

Impact op openbaar domein

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

Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken. Grens privaat en openbaar moet duidelijker mee opgenomen worden op het grondplan. Het privaat domein dient op de rooilijn DUIDELIJK afgescheiden zijn van het toekomstig openbaar domein dit d.m.v. een afsluiting, haag, boordsteen, ...

Behalve voor loten 1, 2 en 3 worden er geen private autoparkeerplaatsen op eigen terrein worden toegestaan.

Hemelwater

Bij het plaatsen van een hemelwaterput moeten maatregelen voorzien worden opdat er geen overstromingswater in de tanks zou kunnen binnendringen bv. waterdichte en verankerde deksels.

De afval- en hemelwaterafvoer van de gebouwen dienen eventueel verzekerd te worden met een pompinstallatie. Bij een overstroming komen de openbare rioleringen soms onder druk te staan. Er is dan gevaar voor terugslag. Om terugslag te voorkomen kan een terugslagklep geplaatst worden op de aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer. Hiervoor kan geïnformeerd worden bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Verder richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen : <https://www.vmm.be/water/overstromingen/preventie>.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024089494

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_Oostakker koraalwortelstraat Wespenorchisstraat_D_N_kunstwerken. pdf	ix1wJOi9NNPsRs28ihqB1g==
BA_Oostakker koraalwortelstraat Wespenorchisstraat_P_N_ontworpen toestand-CIRCULATIE IVAGO.pdf	ZMZuT0PjdSRWFiS4c6H7hw==
BA_Oostakker koraalwortelstraat Wespenorchisstraat_P_N_ontworpen toestand-Groenplan.pdf	PwEhEGszMOXvkXi5VXNamQ==
BA_Oostakker koraalwortelstraat Wespenorchisstraat_P_N_ontworpen toestand-Toelichtingsplan FARYS.pdf	BmDi21NGOIsfZrIh3vZOBw==
BA_Oostakker koraalwortelstraat Wespenorchisstraat_P_N_ontworpen toestand.pdf	jusclCB/6IEtY1YcCyS8oA==
BA_Oostakker koraalwortelstraat Wespenorchisstraat_S_N_modeldwarspr ofielen deel 1.pdf	mO+6LZ9zyacpHAnrqTmZmQ==
BA_Oostakker koraalwortelstraat Wespenorchisstraat_S_N_modeldwarspr ofielen deel 2.pdf	yxD8tA0Fi23KjBjN8TaL0Q==
BA_Oostakker koraalwortelstraat Wespenorchisstraat_S_N_modeldwarspr ofielen toegangsweg Wespenorchiss.pdf	HHO3LEd/bGWZzBVK4KhS+g==
BA_Oostakker koraalwortelstraat Wespenorchisstraat_T_N_lengteprofiel AB.pdf	Hyfabu42NHp9e33CCXeuhw==
BA_Oostakker koraalwortelstraat Wespenorchisstraat_T_N_lengteprofiel CD.pdf	jwN9LGtV+nBuEsVJHifJiA==
BA_Oostakker koraalwortelstraat Wespenorchisstraat_T_N_lengteprofiel EF.pdf	JeJMhu7lmaD23+BXDXJ4TA==
BA_Oostakker koraalwortelstraat Wespenorchisstraat_T_N_lengteprofiel GH.pdf	ImWj4PObHAXHEwPKhnE85Q==
BA_ROOIEN_I_B_Rooi bomen.pdf	PudxOMgAdO+/W2INoyBgoA==

BA_ROOIEN_L_B_Legende.pdf	78/653qD9EVPedJGyDCeg==
VA_I_B_Inventarisatie bomen.pdf	bOrPvK6tOzV+q42OrBlM9g==
VA_I_N_Grondafstand.pdf	TzN9OElxhhc7Onunyt7DXA==
VA_L_B_Legende.pdf	5Zj0mQB6Jz91y0Cj8Xc9TA==
VA_L_N_Legende.pdf	hwI3+PsYGV0mzNDHEXNcJA==
VA_T_B_Terreinprofiel.pdf	xEalpMi8i4LvrlhiJ7JC+w==
VA_VP_B_Bestaandetoestand.pdf	M8wkmuLqs3+3YttsuAGClg==
VA_VP_N_Verkavelingsplan.pdf	Fhmidvfgq+K1nYSvNtBDfA==