



2025_CBS_06035 OMV_2024165612 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 27 loten bestemd voor eengezinswoningen, 3 loten bestemd voor meergezinswoningen, 1 lot voor een gemeenschappelijke groenzone, 3 loten voor gemeenschappelijke fietsbergingen en aanleg van wegenis - met openbaar onderzoek - Wolfputstraat en Wulverdam, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 juli 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

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

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

ANDRIES BV met als contactadres Wulverdam 24, 9041 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024165612) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 23 december 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 27 loten bestemd voor eengezinswoningen, 3 loten bestemd voor meergezinswoningen, 1 lot voor een gemeenschappelijke groenzone, 3 loten voor gemeenschappelijke fietsbergingen en aanleg van wegenis
- Adres: Wolfputstraat 151, 173 en Wulverdam 24, 9041 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nrs. 227C, 227B, 233_, 234N, 234M, 234D, 234E en 235Y

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 januari 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 mei 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich aan enerzijds de Wolfputstraat en anderzijds de Wulverdam te Oostakker. De omgeving kenmerkt zich door een echte woonomgeving. Er komen in de onmiddellijke omgeving zowel rijwoningen, halfopen als vrijstaande woningen voor. Het projectgebied is op vandaag grotendeels braakliggend en beslaat een oppervlakte van ca. 1,2 ha.

Zowel aan de Wolfputstraat als aan de Wulverdam bevindt zich telkens nog één woning. De stedenbouwkundige handeling voor het slopen van woning Wolfputstraat 173 is reeds vergund.

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden:

- 27 loten voor grondgebonden eengezinswoningen;
- 3 loten voor meergezinswoningen (incl. min. 50% van gezamenlijke BVO als economische functie);
- 1 lot voor uitbreiding tuinzone of gemeenschappelijke groenzone;
- 3 loten voor gemeenschappelijke fietsberging verspreid over de site;
- lot voor wegenis

De bedoeling is om 41 effectieve woonentiteiten te gaan voorzien (in de kavels voor eengezinswoningen en meergezinswoningen). In de meergezinswoningen komen naast woonentiteiten ook 2 commerciële ruimtes van circa 300 m² en 30 zorgkamers voor begeleid wonen.

Deze omgevingsvergunningsaanvraag omvat naast het aspect 'verkavelen van gronden' ook een aantal stedenbouwkundige handelingen voor het bouwrijp maken van het terrein. Het betreft in het bijzonder volgende handelingen:

- Het vellen van bomen en terreinaanlegwerken.
- De aanleg van openbare infrastructuur, met name openbare wegenis en riolering met inbegrip van trage verbindingen, collectieve parkeerhaven... en de aanleg van een collectieve groenzone met open bufferbekkens. Er gebeuren ook een aantal werken op het bestaand openbaar domein zoals de aanleg van ondergrondse containers aan de Wulverdam, verkeerskussens die verplaatst worden aan de Wolfputstraat, heraanleg van Sentier 88 (een pad tussen de Wulverdam en de Wolfputstraat).

Het verkavelingsconcept voorziet een klassieke afwerking van het straatbeeld (eengezinswoningen en één meergezinwoning aan de Wulverdam en twee loten voor meergezinswoningen aan de Wolfputstraat), aangevuld met wonen rondom een autovrij

groenplein als nieuwe verkavelingsvorm. De gemiddelde oppervlakte van de loten voor eengezinswoningen bedraagt zo'n 163 m², de kavels voor meergezinswoningen zo'n 843 m².

Verkavelingsvoorschriften

De verkavelingsvoorschriften nemen grotendeels de voorschriften van het gemeentelijk RUP 'Stedelijk Wonen' over. Zo worden er overal twee bouwlagen toegelaten met een teruggetrokken derde bouwlaag.

Voor de meergezinswoningen is er telkens een zone voorzien waar ook ondergrondse geparkeerd kan worden.

Dakterrassen worden enkel toegelaten aan de parkzijde.

De bouwdiepte van de eengezinswoningen bedraagt 11 m.

Voor de meergezinswoningen aan de Wolfputstraat bedraagt de bouwdiepte circa 15 m gemeten vanaf de rooilijn kant Wolfputstraat en 11 m gemeten ten opzichte van de nieuwe rooilijnen.

Voor de meergezinswoning aan de Wulverdam wordt een bouwdiepte van 15 m voorgesteld vanop de centrale groenzone.

Openbaar domein/rooilijn

Er worden 2 private percelen in eigendom van de Stad Gent mee opgenomen binnen de contour van de aanvraag, namelijk perceel 277b en een deeltje van perceel een deel van perceel 233. Deze perceelsdelen sluiten aan bij de bestaande voetweg die de Wulverdam met de Wolfputstraat verbindt en die in kader van voorliggende aanvraag ook wordt heraangelegd. Perceel 277b wordt grotendeels opgenomen in het nieuw openbaar domein dat in kader van deze verkaveling wordt aangelegd, meer bepaald de openbare parkeerhaven. Een klein deel ervan zal samen met het deeltje van perceel 233 geruimd worden met de private eigenaar in functie van een heldere en logische grens tussen de private percelen en het omliggende openbaar domein.

Het project voorziet in 2182,6 m² nieuw openbaar park. Het gaat om een centraal park met een opening aan de Wolfputstraat en een opening aan de Wulverdam. Aan de Wulverdam wordt een openbare maaiveldparking voorzien (10-tal parkeerplaatsen). In het centrale park wordt een pad voorzien voor fietsers/wandelaars en de hulpdiensten.

Het pad doorheen de groenzone krijgt een totale breedte van 4 m (2,50 m betonverharding en 1,5 m grindgazon). Dit pad krijgt twee aantakkingen op de Wolfputstraat en loopt verder naar de Wulverdam waar de betonverharding plaatselijk 4 m breed is. Vanop de Wulverdam moet immers de openbare maaiveldparking bereikt kunnen worden.

Vanuit dit centrale pad vertrekken telkens toegangspaden naar de woningen. Deze worden zoveel mogelijk gebundeld.

De voorschriften voorzien dat de woningen op de nieuwe rooilijnen worden gebouwd.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 17/09/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van een woning. (OMV_2020088797)

- Op 08/08/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van een woning en het opbreken van bestaande verhardingen (grindvlakken aanpalend aan de woning en de oprit en wandelpad rond de woning, bestaand uit betonklinkers). (OMV_2024080494)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 3 maart 2025 onder ref: **VK-25-05:**

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van gronden in 27 loten bestemd voor eengezinswoningen, 3 loten bestemd voor meergezinswoningen, 1 lot voor een gemeenschappelijke groenzone, 3 loten voor gemeenschappelijke fietsbergingen en aanleg van wegenis.

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

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Om de loten bestemd voor eengezinswoningen en meergezinswoningen 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 Wulverdam en/of Wolfputstraat 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

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag waarbij een verkavelingsplan is toegevoegd met afsplitsing van loten en ontwerp van openbaar domein.

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- * centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. 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 per lot in de verkaveling

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- * De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”)

VERKOOPBAARHEIDSATTEST BIJ VERKAVELINGSAANVRAAG

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- * alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

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

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

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

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

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

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De omgevingsvergunningsaanvraag betreft het verkavelen van groen voor 27 loten grondgebonden ééngezinswoningen, 3 lot voor meergezinswoningen, 1 lot voor uitbreiding tuinzone en 3 loten voor gemeenschappelijke fietsbergingen.

Bijkomend betreft het de aanvraag van de aanleg van openbare infrastructuur, met name openbare wegenis en riolering met inbegrip van trage verbindingen, collectieve parkeerhaven... en de aanleg van een collectieve groenzone met open wadi's.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met wegenisontwerp:

Er dient een oppervlakte plan te worden toegevoegd aan het dossier waarop duidelijk aangeduid wordt naar waar elke oppervlakte afstroomt, dus ook voor parkeerplaatsen en voetpaden.

Rioleringsplan:

Gelieve de algemene codes voor DWA/RWA/gemengd te respecteren: dwz DWA = rood, RWA = blauw; gemengd = bruin

Volgende gegevens ontbreken voor het DWA-stelsel op rioleringsplan:

- * helling in mm/m vermeld en niet "%"
- * Gelieve op het plan met peil naar de gegevens te werken zodat het plan duidelijker leesbaar is

Volgende gegevens ontbreken voor het RWA-stelsel op rioleringsplan:

- * Op het rioleringsontwerp van de RWA-afvoer werden de specifieke structuren niet aangeduid.
 - gegevens van overstortmuur in midden ontbreken: dit is een essentieel onderdeel van RWA-stelsel
 - gegeven van overstort R1 ontbreken, de overstortkolk dient te worden aangesloten op een inspectieput, hoe ga je anders een dia 160 mm verbinden met een leiding dia 400mm. Gelieve de plannen correct op elkaar af te stemmen
- * er is nog ontwerp en tekst blijven staat van vorig ontwerp: wat is nut van uitstroom Thv K6 en de leiding K6-K7

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi/grachten op het rioleringsplan:

- * niet alle tekst is leesbaar: tekst verholen goot staat onder tekst van de wegenis
- * overstortpeil noodoverloop wadi in midden

Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

Volgende gegevens ontbreken op de lengteprofielen:

- * maaiveldpeilen: als ontworpen maaiveldpeil van de wadi wordt bodempeil vermeld: dit moet het maaiveldpeil toch zijn en moet duidelijk zijn dat dit afstemt met peil van de verholen goot
- * helling talud (4/4 - 8/4 -12/4...)

Er werden geen detailplannen van de hydraulische constructies toegevoegd.

Op de detailplannen van de overloop stemt peil van de overloop niet overeen met peil van grondplan. Het is ook niet duidelijk waar deze overloop moet gesitueerd worden.

Conclusie ontwerpplannen:

We kunnen concluderen dat de plannen voldoen mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen in het nog aan te leveren technisch dossier.

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

Ontwerp DWA-stelsel:

De hydraulische verantwoording van het DWA-stelsel incl. het schema van het aantal IE (inwonersequivalenten) per streng ontbreekt. Bij een schema wordt op elke IP het aantal IE opgeteld, waarbij op het einde een totaal wordt vermeld. Het schema IE wordt opgenomen in de hydraulische nota, een apart plan is niet nodig

Hoofdrinol DWA:

De minimale helling van de DWA-leiding moet 5mm/m zijn. Op grondplan wordt 0,7% vermeld, op één lengteprofiel wordt 0,4% vermeld. Dit is niet in overeenstemming. Op de andere lengteprofielen ontbreekt de helling. Bijkomend helling wordt in "mm/m" vermeld en niet in "%", Dit geeft aanleiding tot fouten in uitvoering

Elk lot/ perceel dient men te voorzien van een aparte en korte rechte aansluiting.

- * Dit is niet correct voor lot 1: gelieve D1 te verschuiven zodat de huisaansluiting van lot 1 korter kan. In kader van verschuiven van D1 wordt dit best voorzien tot eind van de ontwikkeling om zo weinig mogelijk groen in impacteren met een ondergrondse leiding.
- * DWA-huisaansluiting voor lot 13 ontbreekt op grondplan
- * wat met lot 33?

Volgens huisaansluitreglement van Farys worden DWA en RWA-huisaansluitputje voorzien op maximaal 0,60 m van elkaar. Gelieve dit zoveel mogelijk aan te houden.

Materialen DWA:

Het type huisaansluitputje voldoet niet aan de voorwaarden die werden opgenomen in het bijzonder waterverkoopreglement van Farys, Hiervoor verwijzen we naar onze website <https://www.farys.be/nl/wettelijke-bepalingen>.

De inspectieputten moeten in prefabbeton of grès worden voorzien met aansluitende buizen en geïntegreerde rubberen verbindingen. Deze moeten tevens BENOR gekeurd zijn.

Indien men heeft gekozen voor prefab betonnen inspectieputten moeten deze met epoxyhars voorzien worden i.k.v. aantasting.

De deksels van de inspectieputten moeten van het type gietijzer klasse D400 zijn.

Conclusie DWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het DWA-ontwerp voldoet mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen in het nog aan te leveren technisch dossier.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn onvoldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijks grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen. Hoogst gemeten peil is 7,26m thv peilbuis 1.

De metingen van de grondwaterstand worden best omgerekend naar mTAW. Dit is eenvoudiger te vergelijken met de bodem van de wadi/gracht/bufferbekken. Gelieve de peilbuizen op plan ontwerp te vermelden samen met de hoogtemetingen.

De Bijlagen in rapport zijn niet leesbaar

Infiltratie:

De uitgevoerde infiltratiemethoden zijn niet conform de richtlijnen.

De uitgevoerde infiltratieproeven werden niet op de juiste infiltratiedieptes uitgevoerd.

De infiltratieproeven werden niet uitgevoerd boven het grondwaterniveau. De infiltratieproeven zijn uitgevoerd in september 2018. Wat was het grondwaterniveau op moment van de metingen?

Overloop infiltratievoorziening moet boven de GHG gelegen zijn, hieraan is niet voldaan.

Buffering met vertraagde afvoer:

Materialen RWA:

Het type huisaansluitputje voldoet niet aan de voorwaarden die werden opgenomen in het bijzonder waterverkoopreglement van Farys, Hiervoor verwijzen we naar onze website <https://www.farys.be/nl/wettelijke-bepalingen>.

Straatkolken: voorrang beton type I en II (indien onvoldoende ruimte kan ook gietijzer worden toegestaan).

Detail van de huisaansluiting in de wadi ontbreekt dossier: aansluiting van de huisaansluiting op gracht gebeurt dmv grijze PP buis SN8, diameter 160mm, voorzien van een rietegel.

Overstortconstructies:

Is nagezien of terugstroming van openbaar stelsel mogelijk? Is dit nagezien?

Het is niet duidelijk hoe uiteindelijk zal worden aangesloten op openbaar stelsel.

Wat is niveau van de 2 overstorten op elkaar?

Overige Opmerkingen:

Indien er infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd, moet er tijdens de werffase op toegezien worden dat er ter hoogte van deze locatie geen belasting is van zwaar verkeer. Opmaak van een werfplan dient te worden toegevoegd aan het technisch dossier.

Conclusie RWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het RWA-ontwerp voldoet mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen in het nog aan te leveren technisch dossier.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

De aangesloten oppervlakte aangesloten op de openbare wadi's is niet conform de richtlijnen.

Voor meergezinswoningen per kavel: 80m²/kavel.

Het is onmogelijk het aangesloten openbare verharding te controleren;

Sirio-berekening:

De sirio-berekening ontbreekt in de nota. Ook is de sirio niet overgemaakt aan Farys.

Volgens de nota wordt deze opgemaakt bij de opmaak van Technisch dossier. Dit is niet de correcte werkwijze. De beschrijving van de infiltratievoorzieningen in de nota zijn niet narekenbaar en niet terug te vinden op de plannen.

ICM-berekening:

De ICM-berekening ontbreekt in dossier en is ook niet overgemaakt aan Farys.

Conclusie hydraulische evaluatie:

Farys kan niet concluderen of de infiltratievoorziening voldoet. De sirio ontbreekt in dossier als ook de beschrijving van de sirio-berekening. Farys verwijst naar "reglement.

Ontwikkelingen met impact op de rioleringsinfrastructuur" voor het aanleveren van documenten voor een vergunningsaanvraag.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: “GUNSTIG ADVIES met voorwaarden”

Volgende voorwaarden zijn van toepassing

- * Bij de opmaak van technisch dossier moet een sirio-berekening en een IMC berekening worden toegevoegd. Indien blijkt dat het stelsel niet voldoet, zal mogelijks een nieuwe aanvraag moeten ingediend worden met aanpassing van de infiltratievoorzieningen.

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,...),
- * werfverslagen/ proefverslagen,
- * camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)

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

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

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 januari 2025 onder ref. 066315-008/PV/2025:

Besluit: GUNSTIG. Mits navolging van (zie advies als bijlage op het omgevingsloket) voorwaarden.

Bijzondere aandachtspunten: De brandweerweg dient afgesloten met wegneembare i.p.v. inklapbare paaltjes.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Ivago - Coördinator Afvalsystemen** afgeleverd op 22 januari 2025:

Locatie is voor IVAGO ok, maar er staan slechts 4 ondergrondse afvalcontainers ingetekend, dat moeten er 5 zijn. Voor elke fractie één: rest, pmd, gft, glas, en papier & karton.

Reactie op dit advies:

Dit wordt mee opgenomen in de voorwaarden.

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus afgeleverd op 30 januari 2025 onder ref.

JMS 637067:

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

** Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan (in .dwg-formaat).*

** Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*

** Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door dit online te registreren via www.proximusforrealestate.be/bouwen.*

** De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*

** Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800 of bij onze verkooppunten.

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 22 januari 2025 onder ref. 25178196:

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 (zie bijlage) opgesteld. 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 - 015/89.81.10 - cbs@wyre.be

Hiervoor wordt een aparte offerte opgemaakt.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

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

Geen tijdig advies van **Polder Moervaart en Zuidlede**. De adviesvraag is verstuurd op 21 januari 2025.

Geen tijdig advies van **Fluvius**. De adviesvraag is verstuurd op 21 januari 2025.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.. Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt 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 niet overeenstemming met de volgende voorschriften:

Voorschrift RUP

Binnen de omschrijving van een hellend dak is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met een plat dak (onder afbouw 50°-regel). Een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen. Een teruggetrokken dakverdiep heeft een maximumhoogte van 3m. Er is maar één functionele bouwlaag toegelaten in een teruggetrokken dakverdiep.

Voorschriften verkaveling

Max. drie bouwlagen. Binnen de omschrijving van een hellend dak (max. hellingsgraad 50°) is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met plat dak. Een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen. Een teruggetrokken dakverdiep:

- heeft een max. hoogte van 3,00m;
- omvat max. één functionele bouwlaag.

Binnen dit vooropgesteld gabarit (rekening houdend met de hellingsgraad van de daken) moeten de meergezinswoningen tot stand komen.

Uitzondering bij lot 2: afwijken van de terugsprong van het teruggetrokken dakverdiep is mogelijk, mits aan al het onderstaande is voldaan:

- de maximale oppervlakte (of V/T) van deze verdieping - zoals hierboven beschreven - niet wordt overschreden;
- het teruggetrokken dakverdiep nog steeds het uitzicht heeft van een teruggetrokken bouwlaag, en;
- de afwijking vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking op de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is aanvaardbaar om volgende redenen:

Lot 2 betreft de meest westelijke meergezinswoning aan de Wolfputstraat. Men vraagt de afwijking om nog voldoende kwalitatieve ruimtes te kunnen realiseren op het verdiep. De gevraagde afwijking blijft wel vrij vaag. De impact van de afwijking valt dan ook moeilijk te beoordelen. Volgens het bouwlot kan de meergezinswoning een bouwdiepte krijgen van 15,5 m vanaf de Wolfputstraat en 11 m bouwdiepte vanop het centrale plein. Een bouwdiepte van 15,5 m is reeds aanzienlijk. Deze bouwdiepte komt ook het dichtst bij het aanpalende perceel aan de westkant. De bouwdiepte vanop het centrale plein komt op minimum 20 m van het aanpalend perceel. Bijgevolg is een beperkte afwijking (10%) op de terugtrekking wel aanvaardbaar aan die zijde. Een afwijking van de terugtrekking van het deel aan de Wolfputstaat wordt niet toegestaan. De impact hiervan is te groot.

De afwijking, kan mits er voldaan is aan bovenstaande voorwaarde, worden toegestaan.

4.2. 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 niet in overeenstemming met volgend artikel uit dit algemeen bouwreglement:

- Artikel 2.7 – Uitsprongen boven de openbare weg: Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn.

Van 2,20m tot 3m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen max. 10cm en niet-constructieve elementen max. 20cm uitspringen voorbij de rooilijn.

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan de vergunningverlenende overheid een afwijking op deze voorschriften toestaan.

In de voorschriften werd opgenomen dat deurluifels boven de private kavel en/of het openbaar domein maximaal 0,30m mogen uitkragen buiten het bouwkader.

De ingebouwde mogelijkheid tot afwijking kan toegestaan worden omwille van het feit dat dit artikel uit het ABR is opgenomen om aanrijgevaar te vermijden. Dit geldt vooral in een stedelijke context met bijvoorbeeld erg smalle straten. Hier is het openbaar domein erg breed en ligt de wegverharding ook ver van de woningen (op 6 m) waardoor er weinig risico op aanrijgevaar is.

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.

4.3. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Voor deze verkaveling wordt bovendien een nieuwe openbare weg voorzien om de woningen te ontsluiten.

4.4. Archeologienota

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 30797, waarvan akte genomen dd. 18/09/2024, 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: 30797 : <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/30797>

4.5. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

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

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op **14 bescheiden woningen** (20% van 71, 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°).

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 aankooptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankooptie 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 1048/695) + 20% = € 90.474,82 per bescheiden woning (geïndexeerd juli 2024).

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

Op het verkavelingsplan en in de legende wordt iets opgenomen over het bescheiden woonaanbod. In de bijlage wordt vermeld dat ze opgenomen worden in de meergezinswoningen zonder dat een specifiek lot wordt toegekend.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Het hemelwater en afvalwater dient op privaat domein gescheiden afgevoerd. Het hemelwater wordt aangesloten op de RWA-riolering.

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.

De voorschriften zijn vrij gedetailleerd en beperken de verharding in zowel de voortuin, zijtuin als achtertuin. De verharding en de bebouwing wordt beperkt. Enkel voor lot 1 en 2 wordt er verharding toegestaan voor het parkeren (respectievelijk maximaal 1 en 8 parkeerplaatsen.)

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

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige omgevingsvergunning(en) - stedenbouwkundige handelingen. Deze maatregelen zijn geïnspireerd op het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater

Meer info is terug te vinden op volgende websites:

<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/verordeningen/de-gewestelijke-hemelwaterverordening-2023>

<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/regenwater-hergebruiken-en-infiltreren-de-voorschriften>

Aan elke vergunningsaanvraag dient het document 'toetsing groendak' toegevoegd te worden.

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. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen>.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

Voor bijkomende randvoorwaarden wordt verwezen naar het advies van FARYS en VMM.

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

6. NATUURTOETS

Rooien van bomen

Voor de realisatie van het project moeten 13 bomen gerooid worden. In de begeleidende nota is gesteld dat 10 bomen vrijgesteld zijn van vergunningsplicht. Bomen met een stamomtrek vanaf 50 cm op 1 m hoogte zijn onderhevig aan vergunning in Gent, dus ook de 5 bomen met diameter 20 cm vallen hier onder. In totaal zijn er 8 bomen met stamomtrek > 50 cm en 5 bomen met stamomtrek < 50 cm. De bomen worden gerooid omdat deze uitheems en/beperkte toekomstwaarde hebben. Dit wordt ruimschoots gecompenseerd door de aanplant van 35 nieuwe bomen van diverse grootteorde in de toekomstige openbare groenzone.

Stikstofdecreet

In de project-m.e.r.-screeningsnota werd een impactscore toegevoegd. Er zal hier ook eerst worden afgetoetst met een afstand van 0 m tot de Habitatrichtlijngebieden en een habitatype met kritische depositiewaarde (KDW) van 6 kg N/ha.j. Op basis van deze gegevens kan m.g.v. de tabel afgeleid worden dat er jaarlijks 70.000 lichte voertuigbewegingen mogen plaatsvinden ten gevolge van voorliggend project zonder dat de minimisdrempel van 1% overschreden wordt. Voorliggend project spreekt van 85.045 (233*365) jaarlijkse lichte voertuigbewegingen en ligt dus ver boven deze drempel.

Vervolgens wordt overgegaan op de volgende stap uit het stappenplan waarin wordt afgetoetst met de daadwerkelijke afstand van 2.000 m tot de Habitatrichtlijngebieden (worstcase) en een habitatype met KDW van 6 kg N/ha.j. Op basis van deze gegevens kan m.g.v. de tabel afgeleid worden dat er jaarlijks 9.181.000 lichte voertuigbewegingen mogen plaatsvinden ten gevolge van voorliggend project zonder dat de minimisdrempel van 1% overschreden wordt. De

verkeersbewegingen t.g.v. voorliggend project liggen dus ver onder deze drempel. Bijgevolg kan worden besloten dat de impact op de eutrofiëring van beschermde habitattypes verwaarloosbaar zal zijn en de opmaak van een passende beoordeling niet noodzakelijk is voor dit project. Bovendien werd afgetoetst met een afstand van 2 km terwijl de werkelijke afstand 5 km bedraagt.

Er kan geconcludeerd worden dat de aanvraag op vlak van natuur positief kan beoordeeld worden.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

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

8. GEMEENTERAAD

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

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van **23 juni 2025**. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd en eveneens opgeladen op het omgevingsloket.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 januari 2025 tot en met 27 februari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

10.1. Verkavelingsconcept

Gemeentelijk RUP

Deze verkaveling is een invulling van het gemeentelijk RUP 'Stedelijk Wonen'. Men neemt de voorschriften uit het gemeentelijk RUP grotendeels over. Enkel voor lot twee vraagt men een afwijking op de terugtrekking van de bovenste bouwlaag. Deze afwijking werd hierboven reeds behandeld met als conclusie dat er beperkt afgeweken kan worden (10%) gelet op de ruime afstand ten aanzien van het dichtst bijgelegen perceel (20 m).

Het verkavelingsconcept biedt heel wat kwaliteiten. Er wordt een centraal groen park gerealiseerd waarbij de Wolfputstraat en de Wulverdam verbonden worden door een nieuw stuk autovrij binnengebied. Rond deze centrale groenzone worden woningen gerealiseerd. Er

wordt volgens de voorschriften een gemengd programma voorgesteld (woningen, meergezinswoningen, commerciële invulling en begeleid wonen (intentieverklaring van vzw Mozaïek als voorbeeld als bijlage)). Het voorschrift uit het RUP dat stelt dat bij een meergezinswoning er minstens 50% van de BVO een commerciële invulling moet krijgen is niet evident. Het is immers niet zo eenvoudig om commerciële functies te gaan stapelen. Dat deze verkaveling hier toch in slaagt en dit opneemt in de voorschriften om een gemengd programma te voorzien, is positief.

Inpasbaarheid in de omgeving

Afstanden tot de kavelgrenzen

Qua afstanden komen de achtergevels van de eengezinswoningen op minstens 15 m van de aanpalende kavelgrenzen. Deze afstand, in combinatie met de toegestane hoogte, is meer dan de gangbare 10 m die vaak gehanteerd wordt als afstand om de impact qua inijk/schaduwvorming voldoende te gaan beperken.

Aan de Wulverdam wordt voor lot 19 een zijgevel gerealiseerd naast een bestaande halfopen woning. De voorziene afstand bedraagt daar ook meer dan de gangbare 3 m voor een zijtuin.

Voor lot 1 (de oostelijke MGW aan de Wolfputstraat) wordt een zijtuin van minstens circa 6,50 m voorzien. De bouwdiepte bedraagt 15 m. Door de afstand van 6,50 m en vanwege het feit dat aan die kant er een buurtweg ligt, kan dit gebouw zich inpassen. De afstand tot de zijgevel van de bestaande woning aan de Wolfputstraat bedraagt daar meer dan 17 m. Dit in combinatie met een bouwhoogte van maximaal drie bouwlagen zorgt ervoor dat de impact aanvaardbaar is.

Voor lot 2 (de westelijke MGW aan de Wolfputstraat) wordt een zijtuin van minstens circa 8,50 m voorzien. De bouwdiepte aan deze zijde bedraagt 15,5 m. Het aanpalend lot heeft in de zijtuin een inrit naar een ondergronds gedeelte van het gebouw. Hierdoor is de afstand van zijgevel tot zijgevel ook hier minstens 17 m. Dit zijn afstanden die de impact qua inijk voldoende beperken. Hier vraagt men een afwijking op de terugtrekking van de bouwdiepte. Dit werd hierboven behandeld. Deze wordt enkel toegelaten aan de parkzijde waar de bouwdiepte op de eerste twee bouwlagen 11 m bedraagt. Er kan enkel beperkt worden afgeweken 10% om de impact voldoende te beperken.

Voor lot 3 (de MGW aan de Wulverdam) bedraagt de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 9 m. De bouwdiepte bedraagt 15 m. De 9 m is vrij beperkt qua tuinzone maar dit gebouw situeert zich ter hoogte van de voortuin van woning met als nummer 28 aan de Wulverdam en ook hier zit de buurtweg er nog tussen. Hierdoor is de afstand minstens 15 m tot de kavelgrens en de bovenste laag van dit gebouw moet zich van de achterzijde terugtrekken. De combinatie van deze randvoorwaarden maakt ook dat dit gebouw zich voldoende inpast in de omgeving.

Woonkwaliteit

De effectieve woonkwaliteit kan pas beoordeeld worden bij de verguningsaanvraag voor de woningen zelf. Toch kan hier al op niveau van de verkaveling gesteld worden dat de omvang van de bouwstroken voldoende ruim zijn en in verhouding staan tot de oppervlakte van het terrein zodat het groene karakter van de omgeving kan worden gerespecteerd. De verkavelingsvoorschriften laten daarnaast een beperkte tuinberging toe in de achtertuinzone. Er blijft een voldoende ruime onbebouwde oppervlakte op het perceel gevrijwaard.

Afsluitingen

De voorschriften laten enkel streekeigen hagen en/of klimgroen met draad toe. Ter hoogte van de woningen kan wel een tuinmuur van drie meter diep gebouwd worden om privacy te garanderen. Dit zijn gangbare voorschriften en zorgen enerzijds voor een landschappelijk en groene inkleding en anderzijds laten deze het toe om de nodige privacy te garanderen.

10.2. Advies Team Stadsbouwmeester

De ontwikkeling van deze site kent een lange historiek. Het voorstel met huidige ontwerper werd reeds viermaal voorbesproken met de Kwaliteitskamer. 16 januari 2020, 10 september 2020, 1 april 2021 en 5 oktober 2023.

Tijdens de eerste sessies werd ingegaan op het stedenbouwkundig luik, en tijdens de twee laatste bijeenkomst werd dieper ingezoomd op de architecturale uitwerking en de woonkwaliteit van het project. Nadien was er opvolging via email en bilateraal overleg met Team Stadsbouwmeester.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer.

Stedenbouwkundig wordt voorzien in een centraal autoluw hof met daarrond geschakeld de volumes, met aan straatzijde de stevigere woonblokken met bijzondere programma's, en dieperliggend de eengezinswoning. Deze figuur is erg leesbaar en kwalitatief.

Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke meer op voorliggend verkavelingsvoorstel, en adviseert daarom gunstig.

De adviezen van de Kwaliteitskamer zijn bijgevoegd als bijlage.

10.3. Sloop

De sloop van de twee vrijstaande woningen aan de Wolfputstraat en de Wulverdam moet gebeuren vooraleer men deze verkaveling kan realiseren. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

10.4. Parkeerverhaal

Parkeren

Onder de meergezinswoningen met commerciële ruimte- en zorgkamers wordt een ondergrondse parking voorzien voor bewoners. Er kan volgens de voorschriften een maaiveldparking worden voorzien achter het gebouw met de commerciële units voor de bezoekers van de handelsruimtes voorzien en er komt een publieke parkeerhaven welke te bereiken zal zijn via Wulverdam.

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

1. Type functie: Wonen (41 WE), zorgwonen (30 WE) en Handelsruimte (308 m²)

2. Ligging: witte zone
3. Grootte (inschatting op basis van het verkavelingsplan/-voorschriften en motivatienota):
 - 4 wooneenheden met 5 slaapkamers, 15 wooneenheden met 4 slaapkamers, 12 wooneenheden met 3 slaapkamers, 7 woonheden met 2 slaapkamers, 3 wooneenheden met 1 slaapkamer.
 - 30 zorgwoningen
 - 308m² handelsruimte

#	EH	Zone	Type	fiets bewoner	fiets bezoeker	fiets werkNR	auto bewoner		auto bezoeker		auto werknemer	
							min	max	min	max	min	max
3	WE	Wit	1slpkmr	6	0,6	-	2,4	6	0,6	1,5	-	-
7	WE	Wit	2slpkmr	21	1,4	-	5,6	14	1,4	3,5	-	-
12	WE	Wit	3slpkmr	48	2,4	-	9,6	24	2,4	6	-	-
15	WE	Wit	4slpkmr	75	3	-	12	30	3	7,5	-	-
5	WE	Wit	5slpkmr	25	1	-	4	10	1	2,5	-	-
308	m ² nho	Wit	comm. dienst	-	1,232	4,928	-	-	1,54	2,464	6,16	9,856
				175	9,632	4,928	33,6	84	9,94	23,464	6,16	9,856

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 175 fietsparkeerplaatsen voor bewoners, 5 fietsparkeerplaatsen voor werknemers en 10 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Daarnaast vraag het project parkeerrichtlijnen minimaal 34 en maximaal 84 autoparkeerplaatsen voor bewoners, minimaal 6 en maximaal 10 autoparkeerplaatsen voor werknemers en minimaal 10 en maximaal 23 autoparkeerplaatsen voor bezoekers. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. Er is voldoende ruimte voor om 207 fietsparkeerplaatsen en 56 autoparkeerplaatsen te voorzien.

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

Het volstaat niet om te voldoen aan de parkeerrichtlijnen. Bij het beoordelen van een project, zal ook steeds rekening gehouden worden met de omgevingscapaciteit. Als blijkt dat de omgevingscapaciteit het bijkomende autoverkeer dat een project genereert niet aankan, kan de Stad het project negatief adviseren. De verwachte verkeersgeneratie werd berekend in een mobiliteitstoets. De kencijfers uit het richtlijnenhandboek MOBER werden gebruikt. De verwachte verkeersgeneratie is eerder beperkt. Het aantal bewegingen met de auto is hoogstwaarschijnlijk een overschatting, gezien ook de zorgwoningen mee werden genomen de berekening van het aantal autobewegingen. Dit ondanks dat voor deze functie heel weinig autobewegingen verwacht worden, omdat deze bewoners noch een rijbewijs noch een voertuig ter beschikking hebben. Er wordt dan ook amper impact op de leefbaarheid van de omgeving verwacht. Door het beperken van het aantal beschikbare parkeerplaatsen, het voorzien van een ruime hoeveelheid comfortbal ingerichte fietsparkeerplaatsen en het verkavelingsconcept met

een centraal autovrij binnengebied, kan het project de impact op de omgeving te beperken. Anderzijds zal het project door nog een realistisch aantal autoparkeerplaatsen (o.a. 1 bewonersplaats per reguliere woning, minimaal 6 parkeerplaatsen voor de werknemers van commerciële dienst en parkeerplaatsen voor bezoekers) te voorzien, amper tot geen parkeerdruk veroorzaken op omliggende straten. Deze parkeerplaatsen worden geclusterd voorzien aan de rand van het project, verspreid over 4 locaties (2x ondergronds aangesloten op Wolfputstraat, 1x bovengronds aangesloten op Wolfputstraat, 1x bovengronds aangesloten op Wulverdam).

Om de ambities van de verkaveling te halen is het wel belangrijk dat de parkeerplaatsen voor bezoekers niet individueel verkocht worden zodat ze steeds als parkeerplaatsen voor bezoekers blijven functioneren. Ze mogen op termijn zeker niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen voor bewoners of personeel.

Uitvoering fietsenstalling en autoparking

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik. Op het niveau van een verkaveling kunnen verschillende inrichtingseisen nog niet beoordeeld worden. Dat zal bij de Omgevingsvergunning voor de gebouwen zelf moeten gebeuren. Er kan wel al een inschatting gemaakt worden van de locatie van de fietsenbergingen en mogelijke grootte. De fietsstalmogelijkheden worden verspreid over het perceel zodat deze zo direct mogelijk toegankelijk zijn vanaf de voordeuren. Ze zijn hiermee ook vlotter toegankelijk dan de autoparkeerplaatsen.

De voorziene oppervlakte voor gemeenschappelijke fietsenbergingen lijkt te voldoen om kwalitatieve fietsparkeerplaatsen in te richten. De echte beoordeling zal echter pas kunnen beoordeeld worden als de plannen voor deze bergingen ingetekend zijn in functie van de aanvraag van een Omgevingsvergunning voor de loten. De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers dienen niet overdekt en afgesloten te zijn, maar alle fietsparkeerplaatsen voor bewoners en werknemers wel. Er is twijfel of aan deze laatste voorwaarde wel voldaan kan worden voor de meergezinswoningen en zorgwoningen.

10.5. Openbaar domein

Grondruil

Er worden 2 private percelen in eigendom van de Stad Gent mee opgenomen binnen de contour van de aanvraag, namelijk perceel 277b en een deeltje van perceel een deel van perceel 233 (zie informatief bijgevoegd opmetingsplan, afpaling vastgesteld door het college op 9 februari 2023). Deze perceelsdelen sluiten aan bij de bestaande voetweg die de Wulverdam met de Wolfputstraat verbindt en die in kader van voorliggende aanvraag ook wordt heraangelegd. Perceel 277b wordt grotendeels opgenomen in het nieuw openbaar domein dat in kader van deze verkaveling wordt aangelegd, meer bepaald de openbare parkeerhaven. Een klein deel ervan zal samen met het deeltje van perceel 233 geruimd worden met de private eigenaar in functie van een heldere en logische grens tussen de private percelen en het omliggende openbaar domein. Deze grondoverdracht volgt de geëigende procedure en maakt geen deel uit van voorliggend besluit en de erin opgelegde lasten.

Bestaand openbaar domein

Er worden een aantal werken op de bestaande wegen voorzien. Zo wordt er een collectief ondergronds afvalstelsel voorzien aan de Wulverdam, het bestaand pad tussen de Wulverdam

en de Wolfputstraat wordt heraangelegd, er worden 5 bezoekersparkeerplaatsen voorzien aan de Wolfputstraat en er worden aan deze weg verkeerskussen verplaatst.

Door het voorzien van een collectief ondergrondse ophaalpunt aan de Wulverdam wordt de wekelijkse afvalophaling aan de bestaande wegenis voorzien waardoor het autovrije karakter verzekerd wordt.

Nieuw openbaar domein

Het centrale publiek toegankelijk domein wordt geconcipieerd als een autovrij woonerf waar het verblijfs- en speelkarakter centraal staat. Het verkavelingsconcept voorziet in een goede ontsluiting voor traag verkeer d.m.v. een wandel- en fietspad van min. 2,50m breed.

Het autovrije karakter wordt gegarandeerd door enkele ontwerpkeuzes:

- door plaatsing van verkeerspaaltjes alsook een versmallende wegenis richting binnengebied.
- Het is volgens de motivatienota de bedoeling om een pakjesmuur te voorzien in één van de meergezinswoningen aan de Wolfputstraat. Dit staat in de motivatienota maar niet in de voorschriften. Om dit concreet te maken wordt opgenomen dat dit in bouwzone moet opgevangen worden. De pakjesdiensten kunnen hun voertuig kwijt in de publiek toegankelijke parkeerplaatsen of tijdelijk stationneren op de inrit om te voet dit collectief pakjespunt te bereiken. Dit gemotoriseerd verkeer hoeft bijgevolg ook geen toegang te nemen tot het centrale binnengebied.

Er worden 3 aansluitingen voorzien op het bestaand openbaar domein. Tweemaal voor fietsers/wandelaars/hulpdiensten in Wolfputstraat en éénmaal voor gemotoriseerd verkeer in Wulverdam. Deze aansluitingen zijn telkens op minder dan 6m breedte voorzien. De meest oostelijke aansluiting in Wolfputstraat heeft wel een aandachtspunt naar zichtbaarheid. Gezien er een vrije zichthoek is naar links, en dus het dichtste aankomende verkeer wordt dit als aanvaardbaar beoordeeld. De inritten in zowel Wolfputstraat als Wulverdam moeten nog van verlaagde boordstenen voorzien worden. Hierbij moet de verlaging aan de meest oostelijke aansluiting in Wolfputstraat verlengd worden tot voorbij de trage doorsteek (sentiern°88), zodat ook fietsers deze boordsteen kunnen oprijden. Dit betreft momenteel de huidige situatie ter plekke. Er worden ook nog 2 bijkomende afzonderlijke inritten voor zacht verkeer voorzien in Wolfputstraat voorzien op de bestaande wegenis. Deze worden ook gebruikt als brandweerinritten. Verlaagde boordstenen zijn hier ook voorzien.

Groen

Het nieuwe openbaar woongroen draagt bij aan de uitbouw van de groenstructuur en creëert nieuw openbaar groen met verblijfs- en speelmogelijkheid voor de buurt. De openbare groenzone is robuust, aaneengesloten en kan recreatief gebruikt worden. De grens publiek – privaat is helder en leesbaar.

De taluds van de Infiltratievoorzieningen langs de gevels zijn hier ca. 1/3. Omwille van vlot beheer moeten de taluds beplant worden (steiler dan 1/5). Er kan geen heesteraanplant tussen de infiltratiestrook en gevel voorzien worden omwille van toegankelijkheid voor groenbeheer. Wat de infiltratievoorzieningen in de centrale groenzone betreft, is ruimte beschikbaar en moeten de oevers flauwer en landschappelijker uitgewerkt worden. De taludverhouding moet hierbij variëren (ecologische gradiënten vormen).

De globale indeling van de centrale groenzone (intensieve en extensieve delen, groenstructuur) is goed maar is nu volledig gericht op spel en hogere dynamiek. De vraag is om hierin te differentiëren, afgestemd op het aanpalend woonprogramma. Het zuidelijk deel nabij de zorgwoningen wordt eerder gericht op rustiger verblijf en luwe beleving (vb. comfortabele zitbank, bloeiende beplanting e.d.). Het is ook wenselijk om in deze zone een (half)verhard pad te voorzien waarlangs de bank staat (integrale toegankelijkheid). De brugconstructies als spelelement in het zuidelijke deel zijn te schrappen, dit om het luw karakter te bewaren en de gevolgst te beperken. Het noordelijk deel wordt dan eerder op gezinnen met kinderen gericht (nabij de eengezinswoningen). Hier kan ingezet worden op spel, picknick (1 bank volstaat). Parkmeubilair moet op een gesloten verharding geplaatst worden.

Door een voldoende breed raakvlak aan de straat kan ook de Wolfputstraat mee vergroend worden – er wordt hier minsten één boom van 1ste orde voorzien.

Het bijgewerkte landschapsonwerp, het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment), groenbeheerplan en voorstel voor spelprikkels worden voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met de Stad afgestemd. Technische uitvoeringsplannen worden pas in fase technisch dossier in detail beoordeeld.

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_2024165612 - verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024165612_Wolfputstraat-Wulverdam_gemeenteraadsbesluit 23 juni 2025.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024165612 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 27 loten bestemd voor eengezinswoningen, 3 loten bestemd voor meergezinswoningen, 1 lot voor een

gemeenschappelijke groenzone, 3 loten voor gemeenschappelijke fietsbergingen en aanleg van wegenis aan ANDRIES bv gelegen te Wolfputstraat 151, 173 en Wulverdam 24, 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 23 juni 2025 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

Sloop

De sloop van de twee vrijstaande woningen aan de Wolfputstraat en de Wulverdam moet gebeuren vooraleer de verkaveling kan gerealiseerd worden.

Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften

Algemene voorschriften

- **Vloerpassen**

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

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

Voorschrift 1.2.A. bouwvorm/bouwenveloppe en vloerpeil

Meergezinswoningen, de pakjesmuur moet voorzien worden in de bouwzone.

Uitzondering bij lot 2: afwijkingen van de terugsprong van het teruggetrokken dakverdiep is mogelijk tot maximaal 10% van de hellingshoek uit het RUP (50°).

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 23 juni 2025 moeten uitgevoerd worden.

Bijkomend worden volgende **last - bescheiden woonaanbod** opgelegd:

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 14 bescheiden woningen (20% van 71, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

Deze last bescheiden wonen moet gewaarborgd worden alvorens gebruik te kunnen maken van de vergunning.

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 1048/695) + 20% = € 90.474,82 per bescheiden woning (geïndexeerd juli 2024).

Voor deze loten moet ofwel een aankoopoptie verleend worden aan Stad Gent ofwel een financiële waarborg gesteld worden. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent).

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_2024165612**) 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 (voor zover geen aankoopoptie is verleend): € 90.474,82 per bescheiden woning (geïndexeerd juli 2024).

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 grondoverdracht.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 10 jaar nadat 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:

Toekomstige OMV voor de bouwen

De parkeerplaatsen voor bezoekers mogen niet individueel worden verkocht en dienen steeds als parkeerplaatsen voor bezoekers te functioneren. Ze mogen op termijn niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen voor bewoners of personeel. Minimaal 2 autoparkeerplaatsen voor bezoekers van de commerciële diensten.

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.

Groenaanleg

Infiltratievoorzieningen langs de gevels: de taluds zijn hier ca. 1/3, omwille van vlot beheer moeten de taluds beplant worden (steiler dan 1/5). Er kan geen heesteraanplant tussen de infiltratiestrook en gevel voorzien worden omwille van toegankelijkheid voor groenbeheer. De globale indeling van de centrale groenzone (intensieve en extensieve delen, groenstructuur) is goed maar is nu volledig gericht op spel en hogere dynamiek. De vraag is om hierin te differentiëren, afgestemd op het aanpalend woonprogramma. Het zuidelijk deel nabij de zorgwoningen wordt eerder gericht op rustiger verblijf en luwe beleving (vb. comfortabele zitbank, bloeiende beplanting e.d.). Het noordelijk deel wordt dan eerder op gezinnen met kinderen gericht (nabij de eengezinswoningen). Hier kan ingezet worden op spel, picknick (1 bank volstaat).

Bescheiden woonaanbod

Aanvrager neemt best contact op met Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent) om een ondertekende aankoopoptie te bezorgen, die specifiek gericht is aan Stad Gent of Thuispunt Gent.

Onkruidbeheersing

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

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

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

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

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

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

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

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

Geluidsisolatie

Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan geluidsisolatie (tussen de wooneenheden, omgeving).

Water

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen>.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>

Bemaling

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

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.
- Hoe rekening met geluidsbelasting en luchtkwaliteit bij de inplanting van de gebouwen en bij de schikking van de functies in de gebouwen.
- Probeer energiezuinig te bouwen met nadruk op een performante gebouwschil (bv. passiefbouw). Er moet minstens voldaan worden aan de EPB-eisen.
- Kies indien mogelijk voor lokale energieproductie (zonnepanelen, zonneboilers, enz) gekoppeld aan zuinige technieken (vb warmtepompen).
- Voorzie een zone voor compostering (*enkel nuttig indien er ook afzet is*) en een zone voor gemeenschappelijke afvalbergingen (te bespreken met IVAGO).
- Water moet maximaal hergebruikt worden om de vraag naar drinkwater of grondwater te beperken. De mogelijkheden voor het gebruik van grijswater op het perceel of in de omgeving dient onderzocht te worden.

Plaatsnaamgeving en huisnummering

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

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

De nodige stukken dienen bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: dwbw.celgrondbeheer@stad.gent. Of per post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Botermarkt1, 9000 Gent.

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

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

Belangrijke bepalingen

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

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

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

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de 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_06035 - OMV_2024165612 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 27 loten bestemd voor eengezinswoningen, 3 loten bestemd voor meergezinswoningen, 1 lot voor een gemeenschappelijke groenzone, 3 loten voor gemeenschappelijke fietsbergingen en aanleg van wegenis - met openbaar onderzoek - Wolfputstraat en Wulverdam, 9041 Gent - Vergunning

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR
EEN OMGEVINGSVERGUNNING TOT HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN**

**-
VERKAVELING LANGSHEEN DE WOLFPUTSTRAAT & WULVERDAM, TE GENT (OOSTAKKER)**

Aanvrager: ANDRIES BV

BU
RO
STI≡L

ARTIKEL 0. ALGEMENE BEPALINGEN

0.1 BESTEMMING VERKAVELING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het betreft een verkaveling bestaande uit: - 3 loten voor het oprichten van meergezinswoningen, waarbij de functie van zorgwonen is toegelaten. Meergezinswoningen zijn op deze locatie toegelaten op voorwaarde dat min. 50% van de BVO bestaat uit economische functies; - <u>27 loten</u> voor het oprichten van grondgebonden <u>ééngesinswoningen</u>, waarbij de functie van zorgwonen toegelaten is. De woonontwikkeling voorziet in een <u>autovrij binnengebied</u>: enkel verhuisbewegingen en hulpdiensten kunnen in het binnengebied toegelaten worden. Bijkomend wordt het volgende er voorzien: - <u>1 lot</u> voor <u>uitbreiding tuinzone</u> of <u>gemeenschappelijke groenzone</u> (lot 31) - <u>3 loten</u> voor <u>gemeenschappelijke fietsberging</u> (loten 32 t.e.m. 34). Het gaat om een terrein zonder uitgesproken hoogteverschillen. Het bestaand reliëf blijft zo goed als mogelijk bewaard. Reliëfwijzigingen zijn toegelaten i.f.v. de vereisten binnen de heersende gewestelijke hemelwaterverordening.	De verkaveling is hoofdzakelijk bestemd voor WONEN: - 3 loten voor meergezinswoningen, incl. economische functies zoals <i>handel-/ buurt-ondersteunende functie(s) en/of begeleid wonen</i>; - 27 loten voor ééngesinswoningen; Aanvullend bestaat de verkaveling uit: - 1 lot voor uitbreiding tuinzone of gemeenschappelijke groenzone; - 3 loten voor gemeenschappelijke fietsberging; - incl. bijhorende wegenis, parkeergelegenheid, nutsvoorzieningen, groenblauwe zones en overige verhardingen (zie verkavelingsplan). • BESCHEIDEN WOONAANBOD Loten bestemd voor bescheiden woningen, ter uitvoering van de opgelegde last bescheiden woonaanbod (cf. Vlaamse Codex Wonen), worden (tekstueel) weergegeven op het verkavelingsplan. • RELIËFWIJZIGINGEN Als reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan: - correcties om gelijk te komen met voorliggende peil van het <u>openbaar domein</u>. De natuurlijke glooiing van het maaiveld moet behouden blijven; - reliëfwijzigingen/ uitgravingen i.f.v. het aanleggen van <u>bovengrondse infiltratievoorzieningen</u> en/of compensatie van ingenomen <u>overstromingswater</u>; - in de (voor)tuinzone rond de gebouwen voor aanleg van terrassen, paden en opritten voor het betreden van de entiteiten. • BOUWVOLUMES Van belang is dat de verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel en tegemoetkomt aan de goede ruimtelijke ordening. De bouwveloppes en verschijningsvorm dragen bij tot het architecturaal geheel van het stadsontwikkelingsproject. De loten 1 en 2 kunnen onderkelderd worden t.h.v. de <u>roze overdruk 'ondergrondse parkeerruimte'</u>.



0.2 AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Geen aanvullingen.	De geldende <i>stedenbouwkundige verordeningen</i> zijn bijkomend van toepassing en blijven van kracht.

0.3 REGENWATERVOORZIENING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Lokale infiltratie van regenwater – binnen de grenzen van onderhavige verkaveling – moet worden verzekerd. Bij voorkeur verzekeren van hergebruik van regenwater.	- Regenwaterputten en evt. septische putten dienen waar mogelijk onder de verharding (terras, parkeerverharding of tuin-/fietsberging) voorzien te worden. Dit om de infiltratiecapaciteit van de groene tuinzone maximaal te vrijwaren. - Voor loten 1 t.e.m. 31 dienen RWA-infiltratievoorzieningen voorzien te worden op eigen privaat terrein, en dit als volgt: - o Voor loten 1 t.e.m. 23 (en 31) onder de vorm van een infiltratiezone/wadi binnen de (voor-)tuinzone; - o Voor loten 24 t.e.m. 30 onder de vorm van een <i>bioswale</i> binnen de tuinzone;

0.4 PARKEERBEHOEFTE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De invulling van de parkeerbehoefte is globaal bekeken over de ganse ontwikkeling. Bij de bouwaanvraag moet duidelijk aangetoond worden hoe er wordt voldaan aan het minimum aantal parkeerplaatsen (fiets en auto). Voor specificaties inzake parkeren (fiets en auto) wordt verwezen naar de van kracht zijnde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en bijhorende parkeerrichtlijnen. Het verkavelingsconcept is tot stand gekomen o.b.v. de op het moment van de aanvraag geldende mobiliteitsnorm, advies van het Gentse Mobiliteitsbedrijf en volgens het principe van geclusterde/ collectieve parkeerruimtes (fiets bereikbaar op maaiveldniveau; auto in parkeerhaven of maximaal onder bovengrondse verharding) om ook zuinig en meervoudig ruimtegebruik te stimuleren. Dit om het binnengebied maximaal groen en autovrij in te richten.	De parkeerbehoefte moet op het niveau van de verkaveling worden berekend. Bij de bouwaanvraag moet duidelijk aangetoond worden hoe er wordt voldaan aan het min. vereist aantal fietsstalplaatsen en autostaanplaatsen per woon(zorg)- of handelgelegenheid, cf. richtlijnen verordening en haar evt. afwijkingsmogelijkheden. - Parkeerruimtes voor auto's worden maximaal geclusterd/ collectief georganiseerd.



ARTIKEL 1. MEERGEZINSWONINGEN

(lot 1, 2 en 23)

1.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

1.1.A. HOOFDGEBOUW(EN)

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Er wordt geopteerd voor meergezinswoningen met een harmonie in bebouwingstypologie. - <u>Langsheen de straatzijde(n)</u> staat een evenwichtige verweving tussen wonen en economische functies voorop. Naast de woonfunctie zijn economische functies er verplicht (zoals begeleid wonen, alsook handel- en buurtondersteunende functies verenigbaar met de woonomgeving). - <u>In het binnengebied</u> dient het residentieel karakter van de verkaveling steeds te worden gerespecteerd. De economische functie mag bovendien geen expliciet verkeersgenererende functie omvatten. Dit zodanig de parkeerdruk en de impact van gemotoriseerd zo laag mogelijk te houden op het autovrije binnengebied. Gemotoriseerd verkeer van bezoekers moet zich beperken tot de nieuwe publiek toegankelijke parkeerplaatsen en het bestaand openbaar domein in de Wolfputstraat en de Wulverdam, zonder er overlast te veroorzaken. Nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf zijn niet toegelaten.	• HOOFDBESTEMMING Wonen. <i>Meergezinswoningen</i>, waarbij de functie van zorgwonen is toegelaten. <u>Overheen lot 1, 2 en 23</u> bestaat de gezamenlijke BVO voor min. 50% verplicht uit economische functie(s), nl.: - begeleid wonen, en/of; - handel-/ buurtondersteunende functies. Bovenvermelde handel- en/of buurtondersteunende functies zijn toegelaten voor zover: 1. een functionele verweving met de woonomgeving voorop staat én evt. handelsactiviteiten zich beperken tot het gelijkvloerse verdiep; 2. de activiteiten verenigbaar en niet hinderlijk zijn voor de onmiddellijke (woon)omgeving qua aard en omvang: de uitgevoerde activiteiten overschrijden de ruimtelijke draagkracht niet; 3. de activiteiten respecteren de rust/ privacy en omvatten geen expliciet verkeersgenererende activiteit (i.e. bezit een beperkt mobiliteitsprofiel). • NEVENBESTEMMING Enkel functies complementair aan het wonen - zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen - zijn toegelaten, mits voldaan aan alle volgende vereisten: 1. De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2. De complementaire functie wordt beperkt tot max. 30% van de bewoonbare oppervlakte per entiteit en bevindt zich in het hoofdgebouw; 3. De nevenbestemming is verenigbaar met/ niet hinderlijk voor de woonomgeving, respecteert de privacy en omvat geen expliciet verkeersgenererende activiteit (beperkt mobiliteitsprofiel).



1.1.B. BIJGEBOUW(EN)

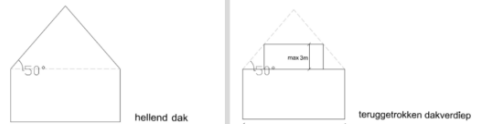
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Voor het <u>oprichten van een bijgebouw</u> - in de vorm van <u>tuin-/fietsberging</u> - binnen de grenzen van het lot wordt verwezen naar artikel 1.3.	TUIN-/ FIETSBERGING Dit type bijgebouw is uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen en evt. fietsen. De woonfunctie is er niet in toegelaten.

1.1.C. (VOOR)TUINZONE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het stedelijke project een groen karakter te geven. Naast de openbare groenzone dienen daarom alle niet-bebouwde delen van de private loten te worden ingericht als (collectieve) groene buitenruimte/ tuinzone, al dan niet met strikt noodzakelijke verhardingen en constructies. Er wordt gestreefd naar maximale rust en privacy. De tuinzones dragen ertoe bij om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Voortuinzone en tuinzone in te richten als private groene buitenruimte bij de entiteiten, waar: - Verhardingen beperkt worden tot deze noodzakelijk voor het welfunctioneren van de entiteiten (zie <u>artikel 1.4.A</u>), en; - in uitzonderlijke gevallen parkeervoorzieningen, ondergrondse parkeerruimtes (cf. <u>roze overdrukzone</u>) beperkt toegelaten zijn (zie <u>artikel 1.4.A</u>).

1.2. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | HOOFDGEBOUW(EN)

1.2.A. BOUWVORM, BOUWENVELOPPE EN VLOERPEIL

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Bij het bepalen van de <u>bouwenveloppe</u> werd rekening gehouden met de omliggende percelen en de nood aan privacy. - Binnen het virtueel volume van een hellend dak is ook een teruggetrokken dakverdiep met plat dak toegelaten; - Een teruggetrokken dakverdiep telt niet mee als bouwlaag.  Het beschermen van de woonkwaliteit van de bestaande omliggende eengezinswoningen was bepalend voor deze max. bouwenveloppe. Het <u>vloerpeil</u> doelt op het niveau van de directe aansluiting van de inkomzone gebouw t.a.v. het peil van het voorliggende openbaar domein.	Meergezinswoningen, zie verkavelingsplan. - De bouwvolumes moeten op een verantwoorde en <u>harmonieuze wijze aansluiten</u> op de bebouwing in de directe omgeving. - Bij elk gebouw waar <u>meer dan één hoofdfunctie</u> wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn zonder een andere functie te moeten betreden. BOUWENVELOPPE Max. drie bouwlagen. Binnen de omschrijving van een hellend dak (max. hellingsgraad 50°) is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met plat dak. Een <u>teruggetrokken dakverdiep</u> wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen. Een teruggetrokken dakverdiep: - o heeft een max. hoogte van 3,00m; - o omvat max. één functionele bouwlaag.



	Binnen dit vooropgesteld gabarit (rekening houdend met de hellingsgraad van de daken) moeten de meergezinswoningen tot stand komen. - <u>Uitzondering bij lot 2</u>: afwijken van de terugsprong van het teruggetrokken dakverdiep is mogelijk, mits aan al het onderstaande is voldaan: - o de maximale oppervlakte (of V/T) van deze verdieping - zoals hierboven beschreven - niet wordt overschreden; - o het teruggetrokken dakverdiep nog steeds het uitzicht heeft van een teruggetrokken bouwlaag, en; - o de afwijking vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. • VLOERPEIL Het vloerpeil: niet lager dan het peil van de aanpalende weg en niet hoger dan 0,40m boven dat peil.
--	--

1.2.B. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De op het plan aangeduide <u>afstanden tot de rooilijn</u> van het nieuw openbaar domein (artikel 5) en tot de <u>bouwzone eengezinswoningen</u> (artikel 2) zijn vaste waarden. De op het plan aangeduide <u>afstanden tot de overige perceelsgrenzen</u> zijn minima.	Inplanting binnen bouwzone op het verkavelingsplan. Plaatsing t.o.v. de rooilijn: Ter hoogte van het nieuw openbaar domein (artikel 5) valt de voorbouwlijn verplicht samen met de rooilijn. Plaatsing t.o.v. de eengezinswoningen (artikel 2): Het hoofdgebouw wordt tegenaan de zijdelingse kavelgrens met artikel 2 gebouwd. Plaatsing t.o.v. de overige grenzen: Zie aangeduide bouwzone op het verkavelingsplan.

1.2.C ONDERGRONDS GEDEELTE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Autoparkeerplaatsen worden dermate geïntegreerd zodat ze integraal deel uitmaken van de projectzone. Hiertoe wordt privaat parkeren van wagens geclusterd in ondergrondse parkeerruimtes, aan het oog onttrokken. De onderkeldering is maximaal voorzien onder de bouwkaders en onder de verharde delen van de collectieve tuinzones.	<u>Voor loten 1 en 2:</u> t.h.v. de roze overdruk 'ondergrondse parkeerruimte' (zie verkavelingsplan) kan de bouwzone en een deel van de tuinzone volledig onderkelderd worden i.f.v. ondergrondse parkeerruimte. Hier kunnen desgevallend ook technische ruimtes, nutscabines, bergingen en tellerlokalen worden geïntegreerd. - In eerste instantie dient het ondergronds gedeelte max. onder de bouwzone en/of onder de verharde delen van de tuinzone te worden ontworpen.

	Anders is een dakpakket te voorzien (min. 85cm dik) aangepast aan vooropgestelde groenaanleg.
--	---

1.2.D UITBOUWEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Geen aanvullingen.	• UITSPRONGEN Deurluifels boven de private kavel en/of het openbaar domein mogen maximaal 0,30m uitkragen buiten het bouwkader/ de bouwlijn indien deze: - geen aanrijgevaar/hinder veroorzaken voor verkeer op de openbare weg of privaat terrein; - zich bevinden van 2,20m tot 3,00m boven het peil van het trottoir/openbare weg. De breedte bedraagt max. 4,75m.

1.2.E. DAKVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Bij het bepalen van de <u>dakvorm</u> werd rekening gehouden met de omliggende percelen en de nood aan privacy. Deze <u>buitenruimtes</u> worden ontworpen in relatie tot het totale architectuurontwerp van het wooncomplex. Hierbij gaat de aandacht uit naar de oriëntatie, de functionaliteit, de beleefwaarde van het dakterras en de privacy van de percelen buiten de verkaveling.	• DAKVORM - Plat dak. • DAKTERRAS Dakterrassen op de bovengrondse verdiepingen zijn toegelaten als privatieve buitenruimte voor de bovenste woonentiteiten, én dit enkel aan de <u>parkzijde (artikel 5)</u> of <u>straatzijde</u> zodanig de privacy van de aanpalenden te blijven garanderen.

1.2.F. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de bouwblokken tot stand komen. De verkaveling dient opgevat te worden als één harmonisch geheel en komt tegemoet aan de goede ruimtelijke ordening. Differentiatie qua typologie en voorkomen, evenals fasering in uitvoering, wordt niet uitgesloten. De bouwdiepten, bouwhoogtes en materiaalkeuze dragen bij tot het architecturaal geheel. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	Per aaneengeschakelde blok dienen de entiteiten harmonieus op elkaar aan te sluiten en als een architecturaal geheel te worden ontworpen. Gevelmaterialen: Duurzame, kwalitatieve materialen die qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen, zijn verplicht. Daken: Duurzame, kwalitatieve materialen die qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen, zijn verplicht.



1.3. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | BIJGEBOUW(EN)

1.3.A. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De afmetingen zijn maximumwaarden. De zone voor het oprichten van de bijgebouwen zijn aangeduid op het verkavelingsplan.	Inplanting: beperkt tot bouwzone verkavelingsplan; Oppervlakte: beperkt tot het daarvoor voorziene oppervlak binnen het perceel (zie verkavelingsplan).

1.3.B. BOUWVOLUME

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De hoogte van de bijgebouwen worden beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	- <u>max. één bouwlaag</u> met plat dak; - <u>dakrandhoogte</u>: max. 3,20m (uniforme hoogte bij aaneengesloten bijgebouwen).

1.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De hoofd- en bijgebouwen vormen samen één architecturaal geheel, om het residentiële karakter te onderstrepen.	- <u>Bijgebouwen in gekoppelde configuratie/ hoofd- en bijgebouw</u>: vormen één architecturaal geheel; - <u>Materialen</u>: duurzaam en kwalitatief die qua kleur, textuur en schaal passen in de omgeving.

1.4. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | (VOOR)TUINZONE

1.4.A. VERHARDINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling zoveel als mogelijk te bewaren. Naast de publieke groenzone dienen daarom alle (voor-)tuinzones van de private loten te worden ingericht als tuin: teneinde alle kavels in kwalitatieve groen tuinzones te voorzien. De verhardingen buiten de bebouwingszone dienen dan ook tot het strikte minimum beperkt te worden om de infiltreerbaarheid te verzekeren. Maximaal gebruik van waterdoorlatende verharding. Met de voortuinzone wordt het niet-bebouwde deel van het lot bedoeld tussen de voorgevel/voorbouwlijn en de rooilijn.	- Om klimaatadaptieve redenen moet de (voor-) tuinzone <u>maximaal groen</u> ingericht worden; - In de gehele (voor-)tuinzone is <u>kunstgras</u> en <u>permanente plaatsing/stapelning</u> van goederen, wrakken, containers, caravans, ... <u>verboden</u>; - <u>Verhardingsgraad "voortuinzone + tuinzone"</u>: <u>lot 1</u>: max. 40%; <u>lot 2</u>: max. 60%; <u>lot 23</u>: max. 30% waarbij de verharding in eerste instantie maximaal samenvalt met de overdrukzone 'ondergrondse parkeerruimte' (zie verkavelingsplan) ▪ aanleg max. in <u>waterdoorlatend</u> materiaal op waterdoorlatende fundering <u>ofwel</u> <u>infilteert</u> het hemelwater naast de verharding op eigen terrein. Water mag niet worden opgevangen en afgevoerd;

	▪ <u>verharding per bouwblok</u>: één harmonisch geheel (materiaal, kleur, formaat...). • INRICHTING VOORTUINZONE - <u>Verharding</u> beperkt tot het <u>strikt noodzakelijke</u>: ▪ t.b.v. (toegangs)paden naar de bebouwing, en oprit naar vergunde parkeervoorzieningen. - <u>Geen enkele bebouwing</u> toegelaten. Om esthetische en klimaatadaptieve redenen moet de voortuinzone maximaal groen ingericht worden met o.a. haag en/of biodiverse beplanting; • INRICHTING (ZIJ)TUINZONE - <u>Verharding</u> beperkt tot het <u>strikt noodzakelijke</u>: ▪ t.b.v. toegang tot de bebouwing, terrassen, beperkte/ technische constructies in de zijtuin horende bij een normale kaveluitrusting die geen gebouwen zijn (i.e. brandtrap, pakjesmuur...) en maaiveld autoparkeerplaatsen voor vergunde economische functies (nl. max. 1PP bij lot 1; max. 8 PP bij lot 2). - <u>Tuinpaden</u> mogen enkel aangelegd worden in boomschors of intensief gemaaide grasstroken.
--	---

1.4.B. AFSLUITINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Ieder perceel kan afgesloten worden om voldoende privacy te garanderen. De afsluiting mag niet te hoog zijn. De in de voorschriften opgelegde voorwaarden inzake materialisatie van de erfscheidingen dienen om de beeldkwaliteit van de woonontwikkeling te bewaren. Erfscheidingen / afsluitingen in prikkeldraad, betonplaten, betonnen of houten palen met dwarsplanken of doek, houten schermen, kunsthagen, afschermdoek of lamellen, erica- of heidematten en dergelijke zijn verboden in functie van de beoogde algemene beeldkwaliteit.	<i>Bestaande afsluitingen</i> met andere percelen dan deze vervat in huidige verkaveling kunnen behouden blijven. • AFSLUITING VOORTUINZONE Erfscheidingsen met het openbaar domein enerzijds en tussen aanpalende percelen anderzijds zijn toegelaten: - <u>levende streekeigen haag/klimgroen, evt. met paal + faunavriendelijke draad</u>: max. 1,00m hoog; De <i>overgang tussen private en openbare zones</i> vloeit harmonieus in elkaar: afsluitingen vormen één geheel met de groenaanleg om de visuele impact te beperken. • AFSLUITING (ZIJ)TUINZONE De plaatsing van erfscheidingsen met het openbaar domein enerzijds en tussen aanpalende percelen anderzijds is te realiseren als harmonieus geheel, als: - <u>levende streekeigen haag/ klimgroen, evt. met paal + faunavriendelijke draad</u>: max. 2,00m hoog.



	Op de zijdelingse kavelgrenzen die geen rooilijn zijn én waar het hoofdgebouw tegenaan is gebouwd, kan een tuinmuur toegelaten worden tot 3,00m achter de achtergevel van het hoofdgebouw en dit met een maximale hoogte van 2,00m. Max. 1 toegangspoortje per kavel, max. 1,50m breed. Poortjes zijn uniform qua hoogte, breedte en materiaal.
--	---



ARTIKEL 2. EENGEZINSWONINGEN**(loten 3 t.e.m. 22, 24 t.e.m. 30)****2.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN****2.1.A. HOOFDGEBOUW(EN)**

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Er wordt geopteerd voor ééngezinswoningen onder de vorm van halfopen en gesloten bebouwing, met een harmonie in bebouwingstypologie. Nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf zijn niet toegelaten. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. De nevenbestemming kan bovendien geen expliciet verkeersgenererende functie omvatten. Dit zodanig de parkeerdruk en de impact van gemotoriseerd zo laag mogelijk te houden op het autovrije binnengebied. Gemotoriseerd verkeer van bezoekers moet zich beperken tot de nieuwe openbare parkeerplaatsen en het bestaand openbaar domein in de Wolfputstraat en Wulverdam, zonder er overlast te veroorzaken.	HOOFDBESTEMMING Wonen. Enkel ééngezinswoningen, waarbij de functie van zorgwonen is toegelaten. NEVENBESTEMMING (enkel loten 15 t.e.m. 22) Enkel functies complementair aan het wonen - zoals kantoorfunctie, vrije beroepen en dienstverlening - zijn toegelaten, mits te voldoen aan alle volgende vereisten: - de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; - de complementaire functie wordt beperkt tot max. 30% van de bewoonbare oppervlakte per entiteit en bevindt zich in het hoofdgebouw; - is niet hinderlijk voor de woonomgeving, respecteert de privacy en omvat geen expliciet verkeersgenererende activiteit (genereert geen extra gemotoriseerd verkeer binnen het project).

2.1.B. BIJGEBOUW(EN)

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Voor het oprichten van een bijgebouw - in de vorm van tuin-/fietsberging - binnen de grenzen van het lot wordt verwezen naar artikel 2.3.	TUIN-/ FIETSBERGING Dit type bijgebouw is uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen en evt. fietsen. De woonfunctie is er niet in toegelaten.

2.1.C. (VOOR)TUINZONE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het stedelijk project een groen karakter te geven. Naast de openbare groenzone dienen daarom alle niet-bebouwde delen van de private loten te worden ingericht als tuin, al dan niet met strikt noodzakelijke verhardingen en constructies. Er wordt gestreefd naar maximale rust en privacy. De tuinzones dragen ertoe bij om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Voortuinzone en tuinzone in te richten als private groene buitenruimte bij de entiteiten, waar: verhardingen en bijgebouwen beperkt worden tot deze noodzakelijk voor het welfunctioneren van de entiteiten (zie artikel 1.4.A en artikel 1.3).



2.2. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | HOOFDGEBOUW(EN)

2.2.A. BOUWVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Binnen onderhavige zone voor woningen wordt gekozen voor halfopen en gesloten bebouwing.	Eengezinswoningen: halfopen en gesloten bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. - <u>Gesloten</u>: loten 3 t.e.m. 5, 8 t.e.m. 13, 16, 17, 20, 21 en 24 t.e.m. 30; - <u>Halfopen</u>: loten 6, 7, 14, 15, 18, 19 en 22.

2.2.B. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De op het plan aangeduide <u>afstanden tot de rooilijn</u> ten opzichte van artikel 5 (openbaar domein) zijn vaste waarden. Als algemene regel inzake inplanting t.a.v. de rooilijn geldt: een hoofdgebouw wordt ingeplant in dezelfde lijn als de aanpalende hoofdgebouwen. De op het plan aangeduide <u>afstanden tot de overige perceelsgrenzen</u> zijn minima.	Inplanting binnen bouwzone op het verkavelingsplan. Plaatsing t.o.v. de rooilijn: De inplanting van de aanpalende gebouwen is richtinggevend. De voorbouwlijn van loten 3 t.e.m. 18 + 24 t.e.m. 30 valt verplicht samen met de rooilijn. Plaatsing t.o.v. de overige kavelgrenzen: Zie aangeduide bouwzone op het verkavelingsplan.

2.2.C. BOUWENVELOPPE EN VLOERPEIL

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Bij het bepalen van de <u>bouwhoogte</u> werd rekening gehouden met de omliggende percelen en de nood aan privacy. De bouwhoogte van de woningen in de omgeving dient hierbij als referentie. Het beschermen van de woonkwaliteit van de bestaande eengezinswoningen is een van de doelstellingen bij het bepalen van de max. bouwenvolpe. Het <u>vloerpeil</u> doelt op het niveau van de directe aansluiting van de inkomzone gebouw t.a.v. peil van voorliggende openbaar domein.	• BOUWENVELOPPE - max. drie bouwlagen; Binnen dit vooropgesteld gabarit (rekening houdend met de hellingsgraad van de daken) moeten de woningen tot stand komen. Per aaneengeschakelde blok woningen moet het gabarit architecturaal samenhangend zijn. • VLOERPEIL Het vloerpeil: niet lager dan het peil van de aanpalende wegenis en niet hoger dan 0,40m boven dat peil.

2.2.D. BOUWDIEPTE EN UITBOUWEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De op het plan aangeduide <u>afstanden inzake bouwdieptes</u> zijn maxima.	• BOUWDIEPTE



	De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers en verdieping is beperkt tot de <u>aangeduide bouwzone (zone hoofdgebouw)</u> op het verkavelingsplan. • UITSPRONGEN Deurluifels boven de private kavel en/of het openbaar domein mogen maximaal 0,30m uitkragen buiten het bouwkader/ de bouwlijn indien deze: - geen aanrijgevaar/hinder veroorzaken voor verkeer op de openbare weg of privaat terrein; - zich bevinden van 2,20m tot 3,00m boven het peil van het troittoir/openbare weg. De breedte bedraagt max. 2,50m.
--	---

2.2.E. DAKVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Bij het bepalen van de <u>dakvorm</u> werd rekening gehouden met de omliggende percelen en de nood aan privacy. De dakvolumes van elke groep woningen moeten op elkaar worden afgestemd. Deze <u>buitenruimtes</u> worden ontworpen in relatie tot het totale architectuurontwerp van het wooncomplex. Hierbij gaat de aandacht uit naar de oriëntatie, de functionaliteit, de beleefwaarde van het dakterras en de privacy van de percelen buiten de verkaveling.	• DAKVORM - <u>Dakvorm</u>: ▪ Loten 3 t.e.m. 18, 24 t.e.m. 30: plat dak; ▪ Loten 19 t.e.m. 22: hellend dak. - <u>Dakhelling</u> ▪ <u>Bij hellende daken</u>: max. 50°. - Per aaneengeschakelde blok woningen: daktypologie (i.e. hellend of plat) dient één architecturaal geheel te vormen. • DAKTERRAS Dakterrassen op de bovengrondse verdiepingen zijn toegelaten als privatieve buitenruimte voor de één-gezinswoningen, én dit enkel aan de <u>parkzijde (artikel 5)</u> zodanig de privacy van de aanpalenden te blijven garanderen. Dakterrassen worden voorzien binnen de grenzen van het bouwkader. • DAKDOORBREKINGEN Dakvlakramen en dakkapellen /-uitbouwen zijn toegelaten in hellende daken op volgende voorwaarden: - de gezamenlijke breedte bedraagt niet meer dan resp. 1/2^{de} (dakvlakraam) en 1/3^{de} (dakkapel/-uitbouw) van de breedte van de betrokken gevel.

2.2.F. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
-------------	------------------------------



Er wordt in het concept veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de eengezinswoningen tot stand kunnen komen. De verkaveling dient opgevat te worden als één harmonisch geheel en komt tegemoet aan de goede ruimtelijke ordening. Differentiatie qua typologie en voorkomen, evenals fasering in uitvoering, wordt niet uitgesloten. De bouwdiepten, bouwhoogtes en materiaalkeuze dragen bij tot het architecturaal geheel. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	Per <i>aaneengeschakelde blok woningen</i> dienen de entiteiten harmonieus op elkaar aan te sluiten en als een architecturaal geheel te worden ontworpen. <u>Gevelmaterialen:</u> Zichtbare delen van gevels alsmede metselwerk dat boven de daken uitsteekt, zullen met veel zorg samengesteld en uitgevoerd worden. Duurzame, kwalitatieve materialen die qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen. <u>Daken:</u> Duurzame, kwalitatieve materialen die qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen, zijn verplicht. <u>Aanbouwen:</u> Indien niet de volledige oppervlakte van de beschikbare bouwzone voor hoofdgebouwen wordt ingenomen, mogen er aanbouwen voorzien worden binnen de daarvoor voorziene bouwzone voor hoofdgebouwen (zie verkavelingsplan). Deze moeten bestaan uit duurzame materialen en moeten één architecturaal geheel vormen met het hoofdgebouw.
---	--

2.3. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | BIJGEBOUW(EN)

2.3.A. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De afmetingen zijn maximumwaarden. De zone voor het oprichten van de bijgebouwen zijn aangeduid op het verkavelingsplan.	<u>Inplanting:</u> beperkt tot bouwzone verkavelingsplan; <u>Oppervlakte:</u> beperkt tot het daarvoor voorziene oppervlak binnen het perceel (zie verkavelingsplan).

2.3.B. BOUWVOLUME

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De hoogte van de bijgebouwen worden beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	- <u>max. één bouwlaag</u> met plat dak; - <u>dakrandhoogte:</u> max. 3,20m (uniforme hoogte bij aaneengesloten bijgebouwen).

2.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De hoofd- en bijgebouwen vormen samen één architecturaal geheel, om het residentiële karakter te onderstrepen.	- <u>Bijgebouwen in gekoppelde configuratie/ hoofd- en bijgebouw:</u> vormen één architecturaal geheel; - <u>Materialen:</u> duurzaam en kwalitatief die qua kleur, textuur en schaal passen in de omgeving.



2.4. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | (VOOR)TUINZONE

2.4.A. VERHARDINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Een maximale oppervlakte aan verharding (en verhardingsgraad) wordt vastgelegd teneinde alle kavels in kwalitatieve, groene tuinzones te voorzien. Voor de kleinere loten binnen de verkaveling betekent dit dat de eigenaars de keuze zullen moeten maken tussen de verhouding extra verharding en/of bijgebouw(en). Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling zoveel als mogelijk te bewaren. Naast de openbare groenzones dienen daarom alle niet bebouwde delen van de private loten te worden ingericht als tuin. De verhardingen buiten de bebouwingszone (i.e. voor- en (zij)tuinzone) dienen dan ook tot het strikte minimum beperkt te worden om de infiltreerbaarheid te verzekeren. Maximaal gebruik van waterdoorlatende verharding.	- Om klimaatadaptieve redenen moet de (voor-) tuinzone <u>maximaal groen</u> ingericht worden; - In de gehele (voor-)tuinzone is <u>kunstgras</u> en <u>permanente plaatsing/stapeling</u> van goederen, wrakken, containers, caravans, ... <u>verboden</u>; - <u>Verhardingsgraad</u>: max. 1/3^{de} van de totale oppervlakte "voortuinzone + tuinzone" ▪ aanleg maximaal in <u>waterdoorlatend</u> materiaal op waterdoorlatende fundering <u>ofwel</u> <u>infilteert</u> het hemelwater naast de verharding op eigen terrein. Water mag niet worden opgevangen en afgevoerd; • INRICHTING VOORTUINZONE - <u>Geen enkele bebouwing</u> toegelaten. Om esthetische en klimaatadaptieve redenen moet de voortuinzone maximaal groen ingericht worden met o.a. haag en/of biodiverse beplanting; - <u>Verharding</u> beperkt tot het <u>strikt noodzakelijke</u>: ▪ t.b.v. (toegangs)paden naar de bebouwing en evt. naar de zijtuinzone; ▪ <u>oppervlakte</u>: max. 1/3^{de} van de voortuinzone; ▪ vormt per geschakeld blok één harmonisch geheel (materiaal, kleur, formaat...). • INRICHTING (ZIJ)TUINZONE - <u>Verharding</u> beperkt tot het <u>strikt noodzakelijke</u>: ▪ t.b.v. toegang tot de bebouwing, tuinpaden, terrassen en beperkte en/of technische constructies horende bij een normale kaveluitrusting die geen gebouwen zijn; - <u>Tuinpaden</u> mogen enkel aangelegd worden in boomschors of intensief gemaaide grasstroken.



2.4.B. AFSLUITINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Ieder perceel kan afgesloten worden om voldoende privacy te garanderen. De afsluiting mag niet te hoog zijn. De in de voorschriften opgelegde voorwaarden inzake materialisatie van de erfscheidingen dienen om de beeldkwaliteit van de woonontwikkeling te bewaren. Erfscheidingen / afsluitingen in prikkeldraad, betonplaten, betonnen of houten palen met dwarsplanken of doek, houten schermen, kunsthagen, afschermdoek of lamellen, erica- of heidematten en dergelijke zijn verboden in functie van de beoogde algemene beeldkwaliteit.	Bestaande afsluitingen met andere percelen dan deze vervat in huidige verkaveling kunnen behouden blijven. AFSLUITING VOORTUINZONE Erfscheidingen met het openbaar domein enerzijds en tussen aanpalende percelen anderzijds zijn toegelaten: - <u>levende streekeigen haag/ klimgroen, evt. met paal + faunavriendelijke draad</u>: max. 1,00m hoog. AFSLUITING TUINZONE De plaatsing van erfscheidingen met het openbaar domein enerzijds en tussen aanpalende percelen anderzijds is te realiseren als harmonieus geheel, als: - <u>levende streekeigen haag/ klimgroen, evt. met paal + faunavriendelijke draad</u>: max. 2,00m hoog; Op de zijdelingse kavelgrenzen die geen rooilijn zijn én waar het hoofdgebouw tegenaan is gebouwd, kan een tuinmuur toegelaten worden tot 3,00m achter de achtergevel van het hoofdgebouw en dit met een maximale hoogte van 2,00m. Max. 1 toegangspoortje per kavel, max. 1,20m breed. Poortjes zijn uniform qua hoogte, breedte en materiaal.



Artikel 3. UITBREIDING TUINZONE of GEMEENSCHAPPELIJKE GROENZONE (lot 31)

3.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het stedelijk project een groen karakter te geven. Naast de openbare groenzone dienen daarom alle niet-bebouwde delen van de private loten te worden ingericht als <u>tuin of gemeenschappelijke groenzone</u> , al dan niet met strikt noodzakelijke verhardingen en constructies. Er wordt gestreefd naar maximale rust en privacy.	De zone voor 'uitbreiding tuinzone of gemeenschappelijke groenzone' is bestemd voor de uitbreiding van de privatieve tuinzone van de aanpalende woonkavels of als gemeenschappelijke groenzone van het stedelijk woonproject. In te richten als <u>groene buitenruimte</u> waar verhardingen beperkt worden tot deze horende bij een normale kavelluitrusting (zie <u>artikel 3.2.A</u>).

3.2. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

3.2.A. VERHARDINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling zoveel als mogelijk te bewaren. De verhardingen dienen dan ook tot het strikte minimum beperkt te worden en/of de infiltreerbaarheid te verzekeren. Max. gebruik van waterdoorlatende verharding. Een maximale oppervlakte aan verharding wordt vastgelegd teneinde alle woonkavels in kwalitatieve, groene tuinzones te voorzien.	- Om klimaatadaptieve redenen moet de tuinzone <u>maximaal groen</u> ingericht worden; - In de gehele tuinzone is <u>kunstgras</u> en <u>permanente plaatsing/stapeling</u> van goederen, wrakken, containers, caravans, ... <u>verboden</u>; - <u>Verharding</u> beperkt tot het <u>strikt noodzakelijke</u>: ▪ t.b.v. terrassen en beperkte en/of technische constructies horende bij een normale kavelluitrusting die geen gebouw zijn; ▪ <u>oppervlakte</u>: max. 1/5^{de} van lotoppervlak; ▪ aanleg maximaal in <u>waterdoorlatend</u> materiaal op waterdoorlatende fundering <u>ofwel</u> <u>infiltrleert</u> het hemelwater naast de verharding op eigen terrein. Water mag niet worden opgevangen en afgevoerd.

3.2.B. AFSLUITINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Ieder perceel kan afgesloten worden om voldoende privacy te garanderen. De afsluiting mag niet te hoog zijn.	Op de <i>kavelgrenzen die palen aan percelen die niet in eigendom zijn van dezelfde eigenaar:</i> - <u>levende streekeigen haag/ klimgroen</u>, evt. met <u>paal + faunavriendelijke draad</u>: max. 2,00m hoog; <i>Bestaande afsluitingen</i> met andere percelen dan deze vervat in huidige verkaveling kunnen behouden blijven.



Artikel 4. GEMEENSCHAPPELIJKE FIETSBERGING (lot 32 t.e.m. 34)

4.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De zones voor het oprichten van de gemeenschappelijke fietsberging staan aangeduid op het verkavelingsplan.	De zone voor ' <i>gemeenschappelijke fietsberging</i> ' is bestemd voor het stallen van de fietsen van de toekomstige bewoners.

4.2. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

4.2.A. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De op het verkavelingsplan aangeduide afmetingen zijn maximumwaarden.	Inplanting: beperkt tot bouwzone verkavelingsplan; Oppervlakte: beperkt tot het daarvoor voorziene oppervlak binnen het perceel (zie verkavelingsplan).

4.2.B. BOUWVOLUME

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De hoogte van de fietsberging wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	- <u>max. één bouwlaag</u> met plat dak; - <u>dakrandhoogte:</u> max. 3,20m; - moet verplicht overdekt en afsluitbaar (gesloten) zijn in kader van mogelijke diefstallen.

4.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De fietsbergingen en woningen vormen bij voorkeur een harmonisch ontwerp om het residentiële karakter te onderstrepen. Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling zoveel als mogelijk te bewaren. De verhardingen dienen dan ook tot het strikte minimum beperkt te worden om de infiltreerbaarheid te verzekeren. Max. gebruik van waterdoorlatende verharding.	- <u>Fietsberging en woningen:</u> vormen samen één architecturaal geheel, i.f.v. harmonisch ontwerp; - <u>Materialen verharding/ fietsberging:</u> duurzame en kwalitatieve materialen die qua kleur, textuur en schaal passen in de omgeving. Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, materialen toegepast met een brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken.

Artikel 5. OPENBAAR DOMEIN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
N.v.t.	N.v.t.



2025_GR_00667 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024165612 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 27 loten bestemd voor eengezinswoningen, 3 loten bestemd voor meergezinswoningen, 1 lot voor een gemeenschappelijke groenzone, 3 loten voor gemeenschappelijke fietsbergingen en aanleg van wegenis - met openbaar onderzoek - Wolfputstraat en Wulverdam, 9041 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 23 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Johan Deckmyn; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Sven Taldeman; Gert Robert; Veli Yüksel; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Karlijn Deene; Anneleen Van Bossuyt; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Frederik Sioen; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Barbara Bonte; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur
Wouter Decoodt, Vertrouwenspersoon;

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

Willem De Waele namens ANDRIES BV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Wolfputstraat 151, 173 en Wulverdam 24 kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 227C, 227B, 233_, 234N, 234M, 234D, 234E en 235Y. Deze aanvraag werd op 23/12/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 21/01/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag situeert zich aan enerzijds de Wolfputstraat en anderzijds de Wulverdam te Oostakker. De omgeving kenmerkt zich door een echte woonomgeving. Er komen in de onmiddellijke omgeving zowel rijwoningen, halfopen als vrijstaande woningen voor. Het projectgebied is op vandaag braakliggend en beslaat een oppervlakte van ca. 1,2 ha.

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden:

- 27 loten voor grondgebonden ééngezinswoningen;
- 3 loten voor meergezinswoningen (incl. min. 50% van gezamenlijke BVO als economische functie);
- 1 lot voor uitbreiding tuinzone of gemeenschappelijke groenzone;
- 3 loten voor gemeenschappelijke fietsberging verspreid over de site;
- lot voor wegenis

De bedoeling is om 41 effectieve woonentiteiten te gaan voorzien (in de kavels voor eengezinswoningen en meergezinswoningen). In de meergezinswoningen komen naast woonentiteiten ook 2 commerciële ruimtes van circa 300 m² en 30 zorgkamers voor begeleid wonen.

Openbaar domein/rooilijn

Het project voorziet in 2182,6m² nieuw openbaar park waarin zich een fiets- en wandelpad bevindt, ook toegankelijk voor hulpdiensten. Het gaat om een centraal park met een opening aan de Wolfputstraat en een opening aan de Wulverdam. Aan de Wulverdam wordt een openbare maaiveldparking voorzien (10-tal parkeerplaatsen).

Het pad doorheen de groenzone krijgt een totale breedte van 4 m (2,50 m betonverharding en 1,5 m grindgazon). Dit pad krijgt twee aantakkingen op de Wolfputstraat en loopt verder naar de Wulverdam waar de betonverharding 4 m breed is. Vanop de Wulverdam moet immers de openbare maaiveldparking bereikt kunnen worden.

Vanuit dit centrale pad vertrekken telkens toegangspaden naar de woningen. Deze worden zoveel mogelijk gebundeld.

De nieuwe rooilijnen liggen quasi overal op de nieuwe voorgevels. Ter hoogte van de Wulverdam wordt er een openbare parkeerzone voorzien van een 10-tal parkeerplaatsen.

Er worden 2 private percelen in eigendom van de Stad Gent mee opgenomen binnen de contour van de aanvraag, namelijk perceel 277b en een deeltje van perceel 233 (zie informatief bijgevoegd opmetingsplan, afpaling vastgesteld door het college op 9 februari 2023). Deze perceelsdelen sluiten aan bij de bestaande voetweg die de Wulverdam met de Wolfputstraat verbindt en die in kader van voorliggende aanvraag ook wordt heraangelegd. Perceel 277b

wordt grotendeels opgenomen in het nieuw openbaar domein dat in kader van deze verkaveling wordt aangelegd, meer bepaald de openbare parkeerhaven. Een klein deel ervan zal samen met het deeltje van perceel 233 geruild worden met de private eigenaar in functie van een heldere en logische grens tussen de private percelen en het omliggende openbaar domein. Deze grondoverdracht volgt de geëigende procedure en maakt geen deel uit van voorliggend besluit en de erin opgelegde lasten.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 januari 2025 tot 27 februari 2025.

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

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd.

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

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

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

Het centrale publiek toegankelijk domein wordt geconcipieerd als een autovrij woonerf waar het verblijfs- en speelkarakter centraal staat. Het verkavelingsconcept voorziet in een goede ontsluiting voor traag verkeer d.m.v. een wandel- en fietspad van min. 2,50m breed.

Het autovrije karakter wordt gegarandeerd door enkele ontwerpkeuzes:

- door plaatsing van verkeerspaaltjes alsook een versmallende wegenis richting binnengebied
- Het is volgens de motivatienota de bedoeling om een pakjesmuur te voorzien in één van de meergezinswoningen aan de Wolfputstraat. Dit staat in de motivatienota maar niet in de voorschriften. Om dit concreet te maken wordt opgenomen dat dit in bouwzone moet opgevangen worden. De pakjesdiensten kunnen hun voertuig kwijt in de publiek toegankelijke parkeerplaatsen of tijdelijk stationneren op de inrit om te voet dit collectief pakjespunt te bereiken. Dit gemotoriseerd verkeer hoeft bijgevolg ook geen toegang te nemen tot het centrale binnengebied.

Er worden 3 aansluitingen voorzien op het bestaand openbaar domein. Tweemaal voor fietsers/wandelaars/hulpdiensten in Wolfputstraat en éénmaal voor gemotoriseerd verkeer in Vulverdam. Deze aansluitingen zijn telkens op minder dan 6m breedte voorzien. De meest oostelijke aansluiting in Wolfputstraat heeft wel een aandachtspunt naar zichtbaarheid. Gezien er een vrije zichthoek is naar links, en dus het dichtste aankomende verkeer wordt dit als

aanvaardbaar beoordeeld. De inritten in zowel Wolfputstraat als Wulverdam moeten nog van verlaagde boordstenen voorzien worden. Hierbij moet de verlaging aan de meest oostelijke aansluiting in Wolfputstraat verlengd worden tot voorbij de trage doorsteek (sentiern°88), zodat ook fietsers deze boordsteen kunnen oprijden. Dit betreft momenteel de huidige situatie ter plekke. Er worden ook nog 2 bijkomende afzonderlijke inritten voor zacht verkeer voorzien in Wolfputstraat voorzien op de bestaande wegenis. Deze worden ook gebruikt als brandweerinritten. Verlaagde boordstenen zijn hier ook voorzien.

Door de aanleg te voorzien in een deel grindgazon en een deel betonverharding en door de toegangspaden naar de voordeuren te gaan clusteren is er voldaan het uitgangspunt van een minimum aan verharding. Er worden ook wadi's voorzien om zowel het water dat op de verharding van het openbaar domein terecht komt op te vangen, alsook de overloop van de private wadi's.

Het rooilijnplan legt rondom het centrale openbaar park 2 paden met een rooilijnbreedte van zo'n 10m vast, binnen die breedte bevinden zich naast de paden met aanleunend daarbij een strook grindverharding, ook ruimte voor water en toegangspaden naar de woningen. Ter hoogte van de aansluiting op de Wulverdam verbreedt de zone binnen de rooilijnen in functie van de daar voorziene parkeerhaven.

Doordat het centrale park de verbinding maakt tussen de Wulverdam en de Wolfputstraat ontstaat met dit project een belangrijk schakel in het verhogen van de doorwaadbaarheid voor fietsers en wandelaars. Op vandaag wordt dit al voorzien door de buurtweg tussen deze twee straten maar door hier een park aan te koppelen voor de ruimere buurt lijkt het logisch dat ook deze verbinding veel gebruikt zal worden zowel voor de bewoners van dit project als voor de ruimere buurt.

Zowel de padenstructuur, de parkeerhaven als het centrale park worden opgenomen in het openbaar domein van de Stad Gent. Dit beslaat zo'n halve hectare, waarvan een klein deeltje vandaag ook al in eigendom is van de Stad. Gezien de over te dragen grond ruim meer is dan wat noodzakelijk is om de woningen bereikbaar te maken en de groennorm van 20m² per woning te realiseren, kan de overdracht van de reststukjes van de percelen 277b en 233 via grondruil verantwoord worden. Hiervoor moet wel nog de geëigende procedure doorlopen worden, deze maakt geen deel uit van voorliggend besluit.

Er worden naast de aanleg van nieuw openbaar domein ook een aantal werken op de bestaande wegenis voorzien. Zo wordt er een collectief ondergronds afvalstelsel voorzien aan de Wulverdam, het bestaand pad tussen de Wulverdam en de Wolfputstraat wordt heraangelegd, er worden 5 bezoekersparkeerplaatsen voorzien aan de Wolfputstraat en er worden aan deze weg verkeerskussens verplaatst.

Door het voorzien van een collectief ondergrondse ophaalpunt aan de Wulverdam wordt de wekelijkse afvalophaling aan de bestaande wegenis voorzien waardoor het autovrije karakter verzekerd wordt.

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

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024165612 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024165612 - opmetingsplan.pdf
- OMV_2024165612 - advies Brandweer.pdf
- OMV_2024165612 - advies Farys.pdf
- OMV_2024165612 - advies Proximus.pdf
- OMV_2024165612 - advies Wyre.pdf
- OMV_2024165612 - verslag gem. OA.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

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

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Wolfputstraat 151, 173 en Wulverdam 24 en kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 227C, 227B, 233_, 234N, 234M, 234D, 234E en 235Y, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 januari 2025 met kenmerk 066315-008/PV/2025).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (zie advies van 22/01/2025, met kenmerk 25178196) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (zie advies van 03/03/2025, met kenmerk VK-25-085) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 30 januari 2025, met kenmerk JMS 637067) moeten strikt nageleefd worden.

Aanpassingen bestaand openbaar domein

- De inritten in zowel Wolfputstraat als Wulverdam moeten nog van verlaagde boordstenen voorzien worden. Hierbij moet de verlaging aan de meest oostelijke

aansluiting in Wolfputstraat verlengd worden tot voorbij de trage doorsteek (sentiern°88), zodat ook fietsers deze boordsteen kunnen blijven oprijden.

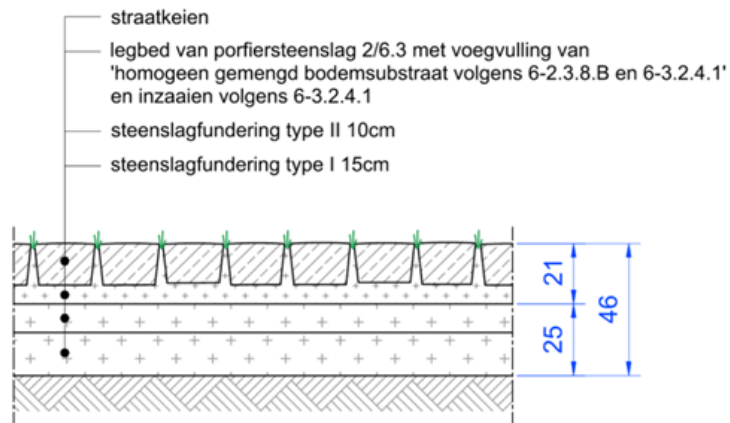
- Tussen het voetpad en de langse parkeerplaatsen in de Wolfputstraat dient er een boordsteen type IA te zitten met een opstand van 12 cm.
- De zone ter hoogte van het sorteerstraatje moet gedetailleerder worden uitgewerkt met een peilenstudie en profielen. Er is geen rekening gehouden met de aansluiting van de doorsteek op de Wulverdam. Het pad moet, zoals in de bestaande toestand, naadloos aansluiten en niet via het voetpad. Er zal naar aanleiding van het advies van IVAGO een bijkomende afvalcontainer geplaatst moeten worden. Om dit allemaal te kunnen inplannen, zal de openbare riolering moeten worden omgelegd zodat de containers kunnen worden verschoven.
- De bestaande doorsteek tussen Wolfputstraat en Wulverdam dient heraangelegd te worden in een betonverharding.

Aanleg nieuw openbaar domein

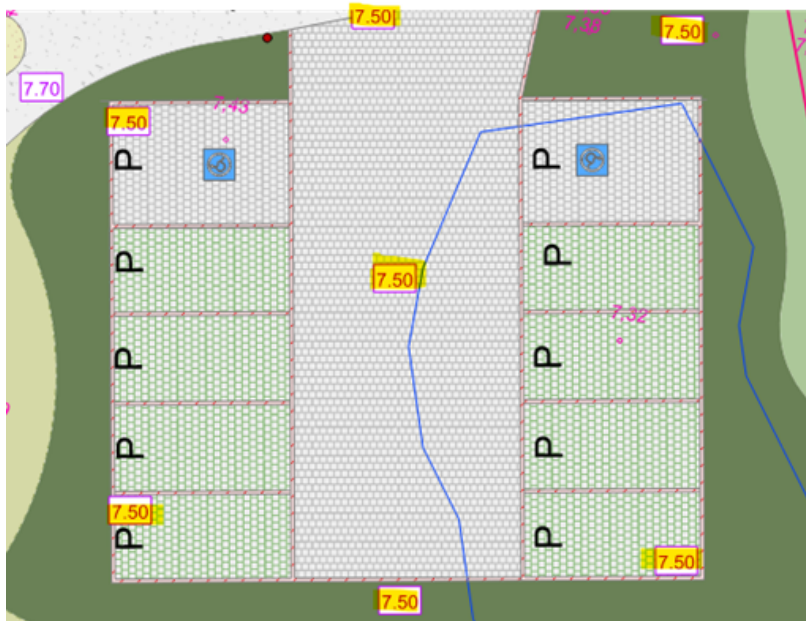
- De padenstructuur in de verkaveling die in principe enkel toegankelijk is voor fietsers en voetgangers (met uitzondering voor verhuisbewegingen en herstellingen) wordt afgeschermd door paaltjes. Hiervoor zal een sleutelbeheerder moeten aangesteld worden.
- Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% en een langshelling van min. 2 mm/m te hebben. Zoals de peilen nu zijn uitgewerkt, ontbreekt op verschillende plaatsen een langshelling in de wegenis.
- Halfverharding / waterdoorlatende verharding dient aangelegd te worden met een helling van 1%.
- De toegangspaden ter hoogte van de wadi's moeten verder gedetailleerd worden uitgewerkt, aangezien de huidige tekening technisch niet uitvoerbaar is. Aan weerszijden van het toegangspad moet een groenzone van minimaal 50 cm worden voorzien, zodat de boordsteen van het pad correct wordt ingesloten. Daarnaast moeten de uiteinden van de verholen goten de natuurlijke helling van het talud volgen en dienen de verholen goten afgeschuind te worden. Deze talud staat eveneens niet ingetekend op het grondplan.
- In kader van de uitwerking van het technisch dossier moet voor elk type verharding een uitgewerkt typedwarsprofiel bezorgd worden.
- De parkeerplaatsen met uitzondering de mindervalide parkeerplaats dienen uitgewerkt te worden met kasseien 12 x 18 cm voorzien van grasvoegen.

Opbouw:

met grasvoegen

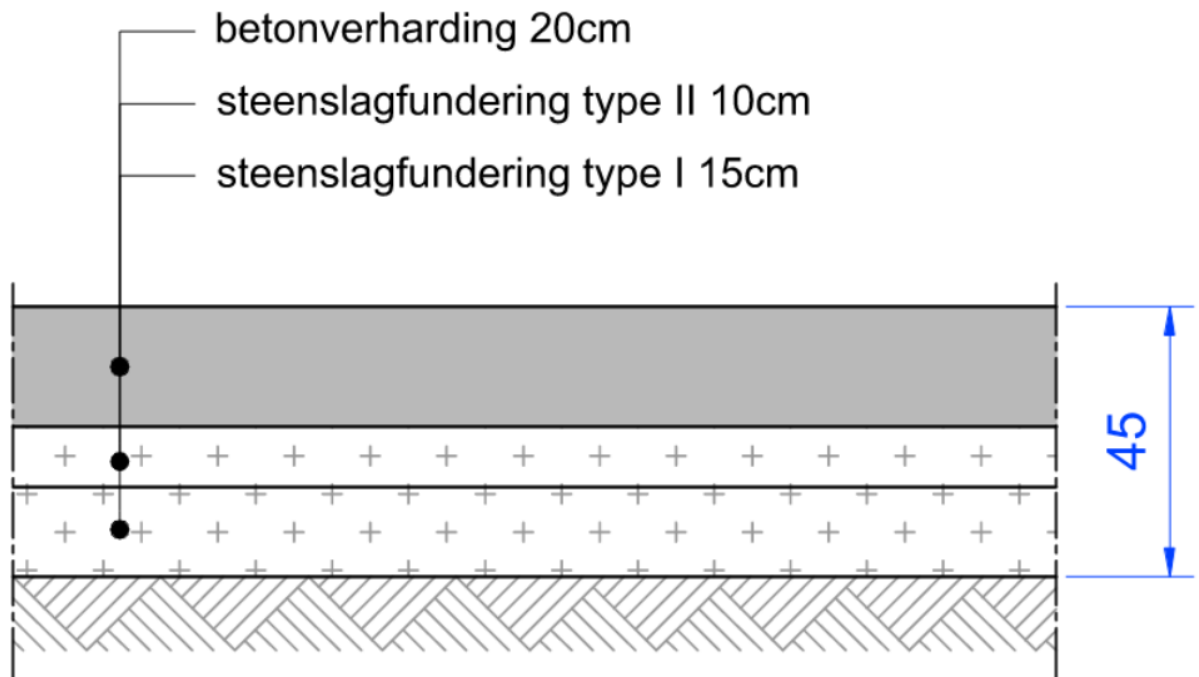


- De afwatering van het parkeerhaventje is momenteel niet correct ontworpen, aangezien alles op hetzelfde niveau ligt, wat niet mogelijk is. Dit ontwerp moet worden herzien om een correcte afwatering te garanderen.



- Eveneens moeten alle parkeerplaatsen met uitzondering van een mindervalide parkeerplaats een breedte hebben van 2,5 m.
- Er moet minimaal 1 boom per 5 parkeerplaatsen voorzien worden op de bovengrondse parking. De plantvakken voor de bomen dienen minimaal dezelfde afmeting te hebben als een parkeerplaats op zich.

- Alleen de delen die functioneel strikt noodzakelijk zijn voor het openbaar domein zullen worden verhard. De verharding moet tot een minimum worden beperkt. Om dit te kunnen beoordelen, moeten de draaicirkels van de brandweer overal correct worden ingetekend op het grondplan, rekening houdend met de draaibewegingen.
- De toegangspaden voor loten 3 tem 18 moeten zo worden aangelegd dat het laagste punt thv de verholen goot ligt, zoals aangegeven op de typedwarsprofielen en niet zoals aangegeven op het grondplan. Daarop staat verkeerdelijk dat het hoogste punt thv de verholen goot ligt.
- De enkele paden richting de woningen mogen een maximale breedte hebben van 1,5 m. De gekoppelde paden hebben een breedte van 1,5 m en mogen t.h.v. de perceelgrens uitwaaiëren (onder een hoek van 45°) zodat beide percelen een pad van 1,5 m breedte hebben.
- In kader van de uitwerking van het technisch dossier moeten de boordstenen ingetekend worden op het grondplan en moet per type aangeduid staan in de legende. Eveneens moet het ook duidelijk zijn op het grondplan wat de hoogte van de opstand dient te zijn.
- De opbouw van het betonpad moet als volgt aangepast worden conform de voorschriften van Stad Gent:



- Voor het grindgazon dient er geen geotextiel geplaatst te worden tussen de toplaag en het funderingssubstraat.
- De aansluiting met Wulverdam en Wolfputstraat moet verder worden uitgewerkt. Daarnaast moet de herstelling van het asfalt voor de aansluiting van de riolering ruimer worden voorzien. Put R0 moet ook worden opgenomen.

- De infiltratievoorzieningen in de centrale groenzone worden landschappelijker uitgewerkt (flauwere taluds, variabele taludverhoudingen).
- Ter hoogte van de Wolfputstraat wordt minstens één boom van 1ste orde voorzien.
- In de zuidelijke zone wordt een (half)verhard pad voorzien met een integraal toegankelijke zitbank. Parkmeubilair wordt op een gesloten verharding geplaatst.
- Brugconstructies als spelelement in het zuidelijk deel worden geschrapt.
- De recreatieve invulling van de groenzone wordt meer gedifferentieerd i.f.v. de doelgroep van de aanpalende woonvormen (zorgwonen, eengezinswoningen).
- Het bijgewerkte landschapsontwerp, het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment, o.a. talud infiltratievoorziening langs de gevels), groenbeheerplan en voorstel voor spelprikkels worden voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

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

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

LAST 2 – Openbaar groen

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

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

TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen

- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

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

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

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

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

START VAN DE WERKEN

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

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

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

WEGGRENZEN UITZETTEN

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

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

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

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

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

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

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

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

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

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

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

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

EINDE VAN DE WERKEN

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

CONTACTGEGEVENS

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

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

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

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

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

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

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

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

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

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

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

 Elektronisch ondertekend op
27/06/2025 om 09:42:20 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
25/06/2025 om 15:39:21 (GMT+02:00)
door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

2025_GR_00667 - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van
OMV_2024165612 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 27
loten bestemd voor eengezinswoningen, 3 loten bestemd voor meergezinswoningen, 1 lot voor
een gemeenschappelijke groenzone, 3 loten voor gemeenschappelijke fietsbergingen en aanleg
van wegenis - met openbaar onderzoek - Wolfputstraat en Wulverdam, 9041 Gent

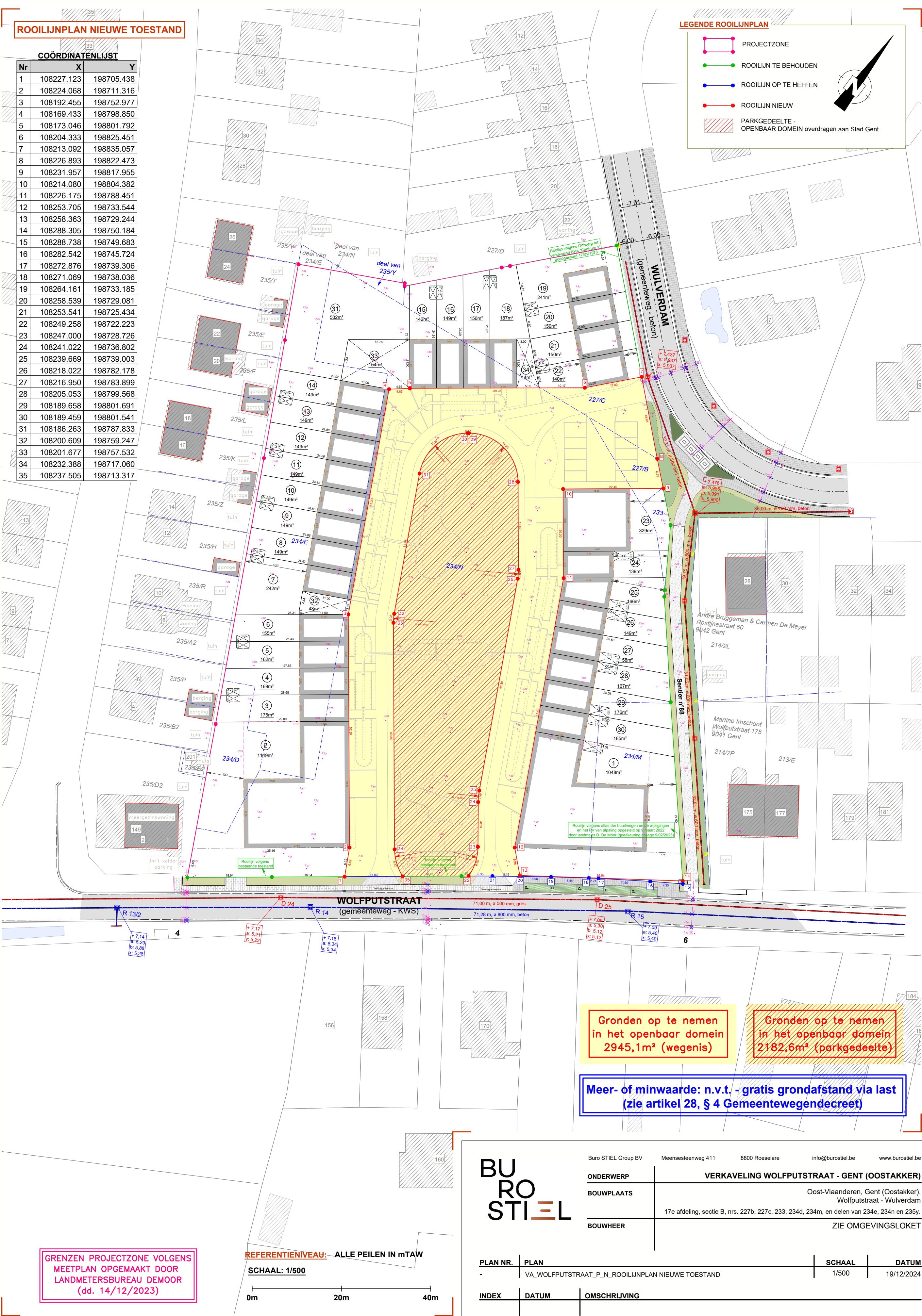
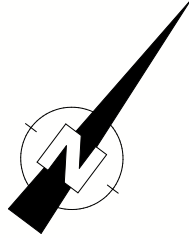
ROOIILJNPLAN NIEUWE TOESTAND

COÖRDINATENLIJST

Nr	X	Y
1	108227.123	198705.438
2	108224.068	198711.316
3	108192.455	198752.977
4	108169.433	198798.850
5	108173.046	198801.792
6	108204.333	198825.451
7	108213.092	198835.057
8	108226.893	198822.473
9	108231.957	198817.955
10	108214.080	198804.382
11	108226.175	198788.451
12	108253.705	198733.544
13	108258.363	198729.244
14	108288.305	198750.184
15	108288.738	198749.683
16	108282.542	198745.724
17	108272.876	198739.306
18	108271.069	198738.036
19	108264.161	198733.185
20	108258.539	198729.081
21	108253.541	198725.434
22	108249.258	198722.223
23	108247.000	198728.726
24	108241.022	198736.802
25	108239.669	198739.003
26	108218.022	198782.178
27	108216.950	198783.899
28	108205.053	198799.568
29	108189.658	198801.691
30	108189.459	198801.541
31	108186.263	198787.833
32	108200.609	198759.247
33	108201.677	198757.532
34	108232.388	198717.060
35	108237.505	198713.317

LEGENDE ROOIILJNPLAN

- PROJECTZONE
- ROOIILJN TE BEHOUDEN
- ROOIILJN OP TE HEFFEN
- ROOIILJN NIEUW
- PARKGEDEELTE - OPENBAAR DOMEIN overdragen aan Stad Gent



Gronden op te nemen
in het openbaar domein
2945,1m² (wegenis)

Gronden op te nemen
in het openbaar domein
2182,6m² (parkgedeelte)

Meer- of minwaarde: n.v.t. - gratis grondafstand via last
(zie artikel 28, § 4 Gemeentewegendecreet)

GRENZEN PROJECTZONE VOLGENS
MEETPLAN OPGEMAAKT DOOR
LANDMETERSBUREAU DEMOOR
(dd. 14/12/2023)

REFERENTIENIVEAU: ALLE PEILEN IN mTAW

SCHAAL: 1/500

0m 20m 40m

BU
RO
STIEL

Buro STIEL Group BV Meensesteenweg 411 8800 Roesselare info@burostiel.be www.burostiel.be

ONDERWERP VERKAVELING WOLFPUTSTRAAT - GENT (OOSTAKKER)

BOUWPLAATS Oost-Vlaanderen, Gent (Oostakker), Wolfputstraat - Wulverdam

BOUWHEER ZIE OMGEVINGSLOKET

PLAN NR.	PLAN	SCHAAL	DATUM
-	VA_WOLFPUTSTRAAT_P_N_ROOIILJNPLAN NIEUWE TOESTAND	1/500	19/12/2024

INDEX	DATUM	OMSCHRIJVING
-------	-------	--------------

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024165612

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

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

Plannen	Hash code (base64)
VA_WOLFPUTSTRAAT_VP_N_VERKAVELINGPLAN NIEUWE TOESTAND.pdf	6yv3viHeO9U+2EpQO1INHA==
VA_WOLFPUTSTRAAT_VP_B_VERKAVELINGPLAN BESTAANDE TOESTAND.pdf	+GZsalzC6523YQ710wTzqA==
VA_WOLFPUTSTRAAT_T_N_Terreinprofielen nieuwe toestand.pdf	GgVF2idwrfY46lKqVpWS9g==
VA_WOLFPUTSTRAAT_T_B_Terreinprofielen bestaande toestand.pdf	wL41uLgzA2TvOO0vKfZrtw==
VA_WOLFPUTSTRAAT_PRL_N_lengteprofielen nieuwe toestand.pdf	QTNDv1nlx4w8to6KppHDmw==
VA_WOLFPUTSTRAAT_PRD_N_Typedwarsprofielen nieuwe toestand.pdf	w9OILWBEs35Ep8VIJzI4Q==
VA_WOLFPUTSTRAAT_P_N_ROOILIJNPLAN NIEUWE TOESTAND.pdf	Q4Lnzss5G3kVZaSBQr7u4w==
VA_WOLFPUTSTRAAT_P_N_ROOILIJNPLAN NIEUWE TOESTAND.pdf	Q4Lnzss5G3kVZaSBQr7u4w==
VA_WOLFPUTSTRAAT_P_N_3_Schema IE.pdf	o1+niHz2YmpqHpkHrBFN7g==
VA_WOLFPUTSTRAAT_P_N_1_Grondplan nieuwe toestand.pdf	ONcOzCjP4aZUuAQOejlp4g==
VA_WOLFPUTSTRAAT_L_N_LEGENDE NIEUWE TOESTAND.pdf	TXW2uN0vNyZ1TIm7HZ8a1g==
VA_WOLFPUTSTRAAT_L_N_Legende nieuwe toestand.pdf	HB+yPQah70aLFDn0eqqLdQ==
VA_WOLFPUTSTRAAT_L_BN_legende vellen bomen.pdf	FBALB8Tp8OSA4XUbd2LRsw==
VA_WOLFPUTSTRAAT_L_B_LEGENDE BESTAANDE TOESTAND.pdf	umjwQVKsb9LuYHITWKZMog==

VA_WOLFPUTSTRAAT_I_N_Inplantingsplan nieuwe toestand.pdf	j9NBCC8NNFNHPdxkGtaBtA==
VA_WOLFPUTSTRAAT_I_N_Inplantingsplan nieuwe toestand nutsleidingen.pdf	z8PNmLO4CCR52tszKQagbA==
VA_WOLFPUTSTRAAT_I_N_Inplantingsplan nieuwe toestand brandweer.pdf	P8cGmHZROVUy2hroMRAuzw==
VA_WOLFPUTSTRAAT_I_BN_inplantingsplan vellen bomen.pdf	jkN+0CUATsYfbo5TU8R2TQ==
VA_WOLFPUTSTRAAT_D_N_4_Detailplan overstromingsvolume.pdf	9JUUsmLZ1xvvXftkl4kiAg==
VA_WOLFPUTSTRAAT_D_N_3_Detailafwatering hemelwater openbaar domein.pdf	2ETLvhcVvpqikZFAA4BayQ==
VA_WOLFPUTSTRAAT_D_N_2_Detailoverstort.pdf	JK/e/FRIjmr1Wt92/fuaOg==
VA_WOLFPUTSTRAAT_D_N_1_Detailverholen goot.pdf	NhKSK6rdFTrZ6Fo/5MFaDw==
BA_lot3-22_S_N_lot 3 -22.pdf	OxSedp6Okqb6zsqfol2QFg==
BA_lot24-30_S_N_principesnede lot 24-30.pdf	N8GeGDJnkNOooEqhOPtHxg==
BA_lot23_S_N_principesnede lot 23.pdf	0WKZBpR5mdPTby4GnLLDSg==
BA_0_I_N_schema parkeren.pdf	SQozDTHfPV4epPb/ZlnZEw==
BA_0_I_N_inplanting waterhuishouding woningen.pdf	gWWvcXj5gYMv646SgqshZw==
BA_0_I_N_inplanting architectuur.pdf	rvKIKfAqaev5aLM7GfePDQ==