



2025_CBS_08577 OMV_2024092134 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 18 loten bestemd voor 2 meergezinswoningen en 14 eengezinswoningen en 2 loten voor gemeenschappelijk gebruik, het aanleggen van wegenis na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Gentstraat en Puigem, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, 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?

GLOBAL REX BV met als contactadres Kapellestraat 117, 8020 Oostkamp heeft een aanvraag (OMV_2024092134) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 22 januari 2025.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 18 loten bestemd voor 2 meergezinswoningen en 14 eengezinswoningen en 2 loten voor gemeenschappelijk gebruik, het aanleggen van wegenis na het slopen van de bestaande bebouwing
- Adres: Gentstraat 156, 158, Puigem 34A en 34B, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nrs. 422Z, 434P, 434L, 434N, 435E, 455W en 455X

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 maart 2025. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 29 augustus 2025:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag bevindt zich langs de Gentstraat in de deelgemeente Oostakker. De omgeving kenmerkt zich door residentiële bebouwing (merendeels gesloten en (half)open typologie) en de directe nabijheid van een scholencampus van de GO! Scholengroep naast de site van de aanvraag.

Het projectgebied beslaat in totaal 7.004 m² en omvat zeven percelen. Twee ervan, gelegen langs de Gentstraat, zijn nog bebouwd met telkens een eengezinswoning en een derde met bijgebouwen zoals serres en een garage. Daarnaast liggen er langs de gemeenteweg Puigem twee percelen die slechts gedeeltelijk binnen deze verkavelingsaanvraag vallen. Op deze percelen bevinden zich bijgebouwen en verhardingen. De twee overige percelen zijn gelegen in het binnengebied en zijn onverhard en onbebouwd.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

In functie van het bouwrijp maken van deze site, worden met deze aanvraag zowel de eengezinswoningen als de bijgebouwen afgebroken en verhardingen uitgebroken. Daarnaast worden op het terrein in totaal 14 bomen gerooid, waarvan er 3 vergunningsplichtig zijn (stamomtrek groter dan 50 cm). Langs de bestaande serres, ter hoogte van de linker perceelsgrens, bevindt zich een private gracht die wordt gedempt. Deze gracht fungeert als een op zichzelf staande infiltratievoorziening voor het serredakoppervlak en maakt geen deel uit van een groter gracht- of waterloopnetwerk. Ze vervult uitsluitend een infiltratiefunctie. Daarnaast wordt het projectgebied verkaveld in 18 loten bestemd voor 2 meergezinswoningen en 14 eengezinswoningen en 2 loten voor gemeenschappelijk gebruik. Er wordt ook een openbare groenzone langs nieuwe openbare wegen voorzien.

Lot 1 aan de Gentstraat is bestemd voor de bouw van één meergezinswoning. De voorschriften voorzien dit gebouw aansluitend op de wachtgevel van nr. 160, met een voorziene bouwbreedte van ca. 15 m langs de straat, en een bouwdiepte van max. 12 m. De meergezinswoning telt maximum 3 BL (exclusief dakverdieping).

Loten 2 tot en met 15 worden voorzien in het binnengebied en zijn bestemd voor eengezinswoningen. De kavelbreedte van loten 3 t.e.m. 11 varieert tussen 5,20 m en 5,90 m. Lot 2 is bestemd voor verweving van wonen met andere activiteiten en voorzieningen die het wonen ondersteunen in de vorm van een atelierwoning, waardoor de voorziene breedte voor lot 2 op 9,80 m is vastgelegd. De bouwhoogte voor alle eengezinswoningen is beperkt tot 3 bouwlagen en een mogelijkheid tot een bijkomende woonlaag onder een hellend dak of een teruggetrokken dakverdieping.

Onder loten 2 tot en met 6 kan een ondergrondse parkeergarage en (technische) bergingen voor de gehele verkaveling voorzien worden.

Lot 16 wordt net zoals lot 1 bestemd voor de bouw van een meergezinswoning met een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen (exclusief dakverdieping). De maximale breedte bedraagt 22 m en de diepte max. 15,71 m.

Verder zijn er nog 2 loten op het verkavelingsplan voorzien (loten A en B) als 'gemeenschappelijke loten'. Dit is telkens een uitbreidingszone van de aanpalende privaat tuinen, en is in te richten als een collectieve groene verblijfs- en ontmoetingsruimte voor de aanpalende woningeigenaren binnen de verkaveling.

Openbaar domein (groen)/rooilijn

Binnen de verkaveling wordt nieuwe openbare wegen voorzien die aansluit op de Gentstraat. Daarom bevat de verkavelingsaanvraag een rooilijnplan.

De gehele woonontwikkeling wordt integraal toegankelijk gemaakt voor traag verkeer, en de nieuwe weg krijgt het statuut van woonerf. Het gemotoriseerd verkeer is slechts toegelaten ter hoogte van een korte inritzone (30m) naar de toekomstige ondergrondse bewonersparking aan het begin van de verkaveling. Net voorbij de inrit van de parkeergarage worden verkeerspaaltjes geplaatst. Op deze manier is er geen doorgaand gemotoriseerd verkeer mogelijk en wordt een autoluw binnengebied gerealiseerd. Het binnengebied wordt voorzien van een volwaardig en functioneel wandel- en fietspad van 2,85 m breed en 1,15 m breedte in betonstraatstenen of versterkt gras in functie van de brandweertoeegankelijkheid.

In de verkaveling wordt ook een openbare groenzone voorzien, aanliggend tegen de nieuwe openbare weg, centraal op het terrein. Deze groenzone zal functioneren als woongroen voor de site en het omliggend dorpsweefsel. Deze groene structuur sluit direct aan op het bestaand (speel)groen van de scholencampus. De verkaveling voorziet eveneens in de mogelijkheid om op termijn nieuwe doorsteken richting de scholencampus en met uitbreiding richting de straat Puigem te kunnen voorzien. Op heden kan er nog geen verbinding gemaakt worden tussen de verkaveling en deze gebieden aangezien de aanpalende percelen privaat zijn.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen:

- Op 06/02/2025 werd een vergunning afgeleverd voor het bijstellen van een verkaveling in functie van het wijzigen van de perceelsgrenzen. (2024 OO 201/01 – OMV_2024134592)
- * Opmerking: Deze vergunning betreft een wijziging van de perceelsgrenzen binnen een eerdere verkaveling, waarbij een deel werd uitgesloten. Het uitgesloten deel wordt nu opnieuw opgenomen in de voorliggende verkavelingsaanvraag.

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 21/06/1966 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning. (1966 OO 063)
- Op 16/06/1988 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van 3 garages en stal. (1988/201)

- Op 06/10/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een serrencomplex. (1988/1498)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 23 april 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend (PIV 3), in functie van het toevoegen van een rooilijnplan dat meer duidelijkheid gaf over de af te schaffen, te behouden en nieuwe rooilijnen. Op 23 april 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Aangezien het louter technische aanpassingen betrof, was geen nieuw openbaar onderzoek vereist en heeft deze wijzigingslus geen invloed op de termijn.

Op 1 juli 2025 werd opnieuw een wijzigingsverzoek ingediend (PIV 4). Op 18 juli 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Gezien de aard van de toegevoegde plannen en informatie, en het feit dat deze mogelijk invloed kunnen hebben op de rechten of belangen van derden, werd besloten om een nieuw openbaar onderzoek op te starten. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

Op 28 augustus 2025 werd opnieuw een wijzigingsverzoek ingediend (PIV 5). Op 29 augustus 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Aangezien de bijgevoegde stukken eerder verduidelijkingen bevatten, en geen essentiële wijziging van het project, noch van de ingediende plannen tot gevolg heeft, is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening. Aangezien die wijziging tegemoet komt aan bezwaren uit het tweede openbaar onderzoek, geeft deze wijziging bovendien geen aanleiding tot de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek. Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 16 april 2025 onder ref. VK-25-299:

Drinkwater

Deze verkavelingsaanvraag betreft het verkavelen van gronden in 18 loten bestemd voor 2 meergezinswoningen en 14 eengezinswoningen en 2 loten voor gemeenschappelijk gebruik, het aanleggen van wegenis na het slopen van de bestaande bebouwing.

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

*Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten:
minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE*

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 en/of

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.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met wegenisontwerp:

Graag opmaak van een oppervlakte plan waarbij aangetoond wordt waar de wegenis naar afwatert met vermelding van de oppervlakte.

Rioleringsplan:

Gelieve de algemene codes voor DWA/RWA/gemengd te respecteren: d.w.z. DWA = rood, RWA = blauw; gemengd = bruin (ook voor bestaande riolering)

Volgende gegevens ontbreken voor het DWA-stelsel op rioleringsplan:

- * helling in mm/m vermeld en niet “%”

Het is niet duidelijk hoe de wadi's verbonden zijn – peil van de PP-leiding ontbreekt op plan. Anderzijds wordt PP-verbinding niet toegestaan. Gelieve de richtlijnen van Stad Gent / Farys te volgen voor verbinden van wadi's

De BOK van de verholen goot ontbreekt op het plan. De diameter van de verholen goot ontbreekt op grondplan. Dit maakt deel uit van het RWA-stelsel en dient duidelijk op rioleringsplan vermeld te worden.

Het gebruik van de verholen goten is niet volgens afspraken Stad Gent/Farys: deze moeten rond uitgewerkt worden en niet met kopmuren.

Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

De toegevoegde lengteprofielen van het rioleringsontwerp worden best op 1 lengteprofiel voorzien zodat kruising met bestaande riolering duidelijk is.

Volgende gegevens ontbreken op de lengteprofielen/dwarsprofielen:

- * helling talud (4/4 - 8/4 -12/4...)*

Detailplannen:

Er werden geen detailplannen van de hydraulische constructies toegevoegd.

Op de detailplannen werd het detail van de noodoverloop van de wadi niet ingetekend.

Op de detailplannen werd het detail van de uitstroom van de huisaansluiting op de wadi / gracht niet ingetekend.

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

Conclusie DWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het DWA-ontwerp voldoet. Geen opmerkingen.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Infiltratie:

De uitgevoerde infiltratiemethoden zijn niet conform de richtlijnen. Per locatie dienen 3 proeven te worden uitgevoerd -> dit heeft invloed op de keuze van de veiligheidsfactor bij sirio.

De uitgevoerde infiltratieproeven werden niet ter hoogte van de toekomstige infiltratiezones uitgevoerd.

De uitgevoerde infiltratieproeven werden niet op de juiste infiltratiedieptes uitgevoerd.

Het is niet duidelijk in rapport of tijdens de infiltratieproef voldoende is voorverzadigd.

Volgende gegevens ontbreken voor de infiltratievoorziening op het rioleringsplan:

- * aangesloten verharde oppervlakte*
- * aangesloten dakoppervlakte*

- * totaal aangesloten oppervlakte (verhard+dak)
- * nodig infiltratievolume
- * nodig infiltratieoppervlakte

Ook al zijn de infiltratievoorzieningen verbonden op bodempeil, er worden 5 zones voorzien, gelieve dan ook voor elke zone de correcte gegevens te vermelden.

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

Dimensionering bronmaatregelen:

Door de gewijzigde richtlijnen mag voor meergezinswoningen ook 80 m²/kavel worden meegerekend.

Opmaak oppervlakteplan aanduiden op plan hoeveel verharding/ dak afstroom naar elke wadi is niet opgemaakt. Gelieve ook duidelijk de afzonderlijke delen verharding goed aan te duiden.

Zone 1 wordt als 1 zone beschouwd, maar er is een verhoogd bodempeil tussen de 2 verlaagde uiterste zones. Moet dit niet voorzien worden als een overstort/knijp tussen beide zones?

Wat is de invloed van de PP-leiding tussen de verschillende zones? Wordt dit niet best als afzonderlijke bakjes voorzien? Zorgt dit niet voor een knijp-effect?

Toe te passen veiligheidsfactor = 10 -> tgv niet correct meten van de infiltratiecapaciteit.

Conclusie hydraulische evaluatie:

Ondanks de grote voorziene infiltratievoorzieningen is er toch nog overstort bij T20. Anderzijds is het niet duidelijk wat het nut van zone 3 en zone 5 is, als er geen rechtstreeks instroom is van regenwater van de wegenis, gezien deze rechtstreeks afstroomt naar de andere zones.

Is een verdere optimalisatie van de infiltratievoorzieningen mogelijk: verbinden van zone 4 met zone 1, verlengen van zone 2 naar tot zone 1

Farys vraagt steeds een bewijs van sirio over te maken op het omgevingsloket omdat dit niet kan opgeladen worden op het omgevingsloket. Dit is niet gebeurd.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: 'gunstig met voorwaarden'

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

- * Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).
- * Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een aangepast hydraulische nota.
- * Farys ontvangt graag de sirio-berekening op volgend mailadres: vergunningen@farys.be
- * 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-builtplannen
- * 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.

Geen tijdig advies van **Fluvius**. De adviesvraag is verstuurd op 10 maart 2025. Op 29 april 2025 is nog géén advies ontvangen. In het kader van de aanleg van nutsvoorzieningen zal de aanvrager nog contact moeten opnemen met Fluvius voor het onderdeel elektriciteit (zie ook de opgelegde lasten).

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 19 maart 2025 onder ref. 064607-007/CDB/2025:

Besluit: ONGUNSTIG, indien de nieuwe wegen geen duidelijke en ondubbelzinnige officiële straatnaam krijgen.

Indien er een straatnaam wordt toegekend, verleent de brandweer GUNSTIG ADVIES mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 13 maart 2025 onder ref. JMS 641895:

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 11 maart 2025 onder ref. 25184470:

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>*

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GEWESTPLAN

Het grootste deel van 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.

De voorgestelde verkaveling is verenigbaar met deze bestemmingsvoorschriften.

GEWESTELIJK RUP 'AFBAKENING GROOTSTEDELIJK GEBIED GENT'

Het volledige projectgebied 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 RUP omvat geen specifieke voorschriften voor deze omgeving.

GEMEENTELIJK RUP 'STEDELIJK WONEN'

Het projectgebied ligt gedeeltelijk (ter hoogte van de openbare wegnis en het openbaar groen in het binnengebied binnen het verkavelingsplan) 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. Wat voorligt is verenigbaar met de voorschriften van deze bestemmingszone.

BPA CENTRUM 1

Het projectgebied is gedeeltelijk (ter hoogte van lot 1, lot A en lot 2 tot 6 binnen het verkavelingsplan) gelegen in het bijzonder plan van aanleg CENTRUM 1, goedgekeurd op 6 februari 1986, en is bestemd als zone voor gesloten bebouwing, zone voor koeren en tuinen en zone voor ambacht, bedrijven, magazijnen en autobergplaatsen, omgeven door zone voor schermgroen.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften van het BPA 'Centrum 1'. Het wijkt af op volgende punten:

- Zone voor gesloten bebouwing:

- **Dakvorm:** Voor lot 1 wordt de mogelijkheid voorzien om naast een hellend dak te kunnen kiezen voor een plat dak als daktype. De voorziene voorschriften uit het BPA voorzien enkel een hellend dak met helling tussen 30° en 50°.
- **Materialisatie:** Voor het gebouw van lot 1 en de bijgebouwen binnen lot A wordt de mogelijkheid voorzien om duurzame, kwalitatieve materialen te gebruiken die het straatbeeld ondersteunen. In de voorschriften van het BPA wordt specifiek opgelegd dat gevels hoofdzakelijk uit baksteen moeten bestaan, en daken afgewerkt moeten worden met pannen of leien.

- Uitbouwen: Uitbouwen (i.e. balkon, loggia) mogen binnen de verkavelingsvoorschriften max. 2 m buiten het bouwvolume gebouwd worden. Voor buitentrappen worden deze vastgelegd op max. 3 m buiten het bouwvolume. Er worden geen afstandsbeperkingen (onderling of ten opzichte van aanpalende percelen) vastgelegd in de verkavelingsvoorschriften, wel moet de privacy van de aanpalenden gewaarborgd blijven. In de voorschriften van het BPA zijn uitbouwen mogelijk tot max. 0,60 m vanaf 2,50 m boven het peil van de trottoir, met specifieke afstandsregels (onderlinge afstand bedraagt min. 1 m, afstand tot de zijgevel bedraagt min. 0,80 m).
- Afsluitingen: Voor de afsluitingen van de tuinzone bij lot 1 wordt de mogelijkheid voorzien om naast levende groene afsluitingen, zoals voorzien in de voorschriften van het BPA, ook een muur te plaatsen van max. 2 m hoog, deel uitmakend van het globale architecturale ontwerp (i.f.v. harmonisch ontwerp).

- *Zone voor ambachtelijke bedrijven, magazijnen en gegroepeerde autobergplaatsen en zone voor groenscherm*

- Bestemming: In de zone voor ambachtelijke bedrijven, magazijnen en gegroepeerde autobergplaatsen en zone voor groenscherm wordt in de verkaveling een zone voor eengezinswoningen (waarvan lot 2 specifiek wordt bestemd als atelierwoning), inclusief ondergrondse parkeer ruimte voorzien en een gemeenschappelijk lot, voorzien als collectieve tuin.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

1. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
2. Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied/dienstverleningsgebieden/industriegebieden in de ruime zin/gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
3. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.
4. Elke aanvraag tot afwijking wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening. Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie (zie hoofdstuk 8 'Omgevingstoets').

Volgende afwijkingen op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg zijn **aanvaardbaar** om volgende redenen:

- Dakvorm: Het afwerken van de meergezinswoning op lot 1 met een plat dak is aanvaardbaar. Platte daken komen reeds voor in het straatbeeld en zijn voldoende kwalitatief en inpasbaar.
- Materialisatie: In het straatbeeld komen reeds verschillende afwerkingsmaterialen voor. Hoewel er geen specifiek afwerkingsmateriaal wordt opgelegd in de verkavelingsvoorschriften, is de vereiste wel dat er met kwalitatieve en duurzame materialen wordt gewerkt. De uitgebreidere materiaalkeuze is om die reden te verantwoorden.
- Bestemming: Binnen de zone die initieel bestemd was als schermgroen en ambachtelijke zone wordt ca. 106 m² ingericht als collectieve tuin. Ca. 40 m² van de ambachtelijke zone wordt bovengronds bebouwd voor de woonfunctie; de ondergrondse parkeergarage is in overeenstemming met de bestemming als autobergruimte. Ter compensatie van het verlies aan ambachtelijke bestemming wordt op lot 2 de mogelijkheid voorzien om de gelijkvloerse verdieping in te richten als atelier, conform het afwijkingskader uit de Nota Ruimtelijk Rendement. In dit afwegingskader wordt gesteld dat een afwijking van een kwetsbare bestemming kan verantwoord zijn op basis van de te kleine schaal van de kwetsbare functie. Het BPA betreft namelijk een overblijvend fragment van een vroeger ruimer plangebied, waarbij de destijds toegewezen functies (zoals schermgroen bij een loods of autobergruimte aan een woning) niet meer aansluiten bij de actuele planningscontext (het aansluitend perceel is nu bestemd als stedelijk woongebied in het RUP Stedelijk Wonen). Met het voorzien van een atelierwoning op lot 2 wordt het verlies aan ambachtelijke bestemming zo goed mogelijk opgevangen binnen het projectgebied. Enkel wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat het inrichten van een atelierwoning op lot 2 **verplicht** wordt, en dus niet als vrijblijvend te beschouwen is. Op die manier respecteert het ontwerp de beleidsdoelstellingen inzake verhoging van het ruimtelijk rendement via verweving en draagt het bij aan kwalitatieve verdichting, met behoud van collectieve groenzone. Een rigide vasthouden aan de BPA-grenzen zou leiden tot verlies van publieke parkruimte en is in dit geval ruimtelijk niet opportuun. Bijgevolg kan er akkoord gegaan worden met de afwijking.

Volgende afwijkingen op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg zijn **niet aanvaardbaar** om volgende reden:

- Uitbouwen: Gangbaar wordt een bouwdiepte op verdieping toegestaan waarbij de bouwdiepte maximaal 2 m dieper is dan de minst diepe aanpalende woning, met een maximale bouwdiepte van 12 m. In het geldend BPA is deze maximale bouwdiepte ook van toepassing. Een uitbouw (terras) en buitentrapp van respectievelijk max. 2 m en 3 m buiten het bouwvolume betekent dat de meergezinswoning op lot 1 op verdieping maximaal 15 m diep kan worden gebouwd (uitkragende terrassen of buitentrappen tellen mee als bouwvolume), en dat de maximale toegelaten bouwdiepte in het BPA dus ruim wordt overschreden. Dergelijke uitbouwen op de verdieping houden een te groot risico in op storende inkijk naar de aanpalende percelen, waardoor hier niet met akkoord kan worden gegaan. Om een kwalitatieve buitenruimte te voorzien, kunnen perfect inpandige terrassen voorzien worden, binnen het bouwvolume.

Hieruit volgt dat de voorschriften m.b.t. uitbouwen specifiek voor lot 1 worden aangepast via bijzondere voorwaarden, gelet op de overschrijding van de maximale bouwdiepte en de nadelige impact op de privacy van omliggende percelen van lot 1.

- **Afsluitingen:** De aanvraag voorziet, naast groene hagen, ook de mogelijkheid om perceelsgrenzen (met het openbaar domein enerzijds en tussen aanpalende percelen anderzijds) af te sluiten met een muur tot 2 meter hoog als onderdeel van het architecturale concept bij de voorschriften voor meergezinswoningen en het gemeenschappelijk lot. De gevraagde aanpassing is niet wenselijk ter hoogte van de rooilijn gelet op de impact op het straat- en tuinbeeld, en staat haaks op het beoogde open en groen karakter van de omgeving. Er wordt daarom vastgehouden aan het geldende BPA en het vrijstellingsbesluit, dat enkel een haag (eventueel versterkt met paaldraad) of een muurtje van maximaal 1 meter hoog op de rooilijn toelaat. Een hogere massieve afsluiting wordt hier als stedenbouwkundig onwenselijk beschouwd. Een muur, deel uitmakend van het architecturale concept van de bouwblokken, is wel aanvaardbaar op erfscheidingen tussen aanpalende percelen, over een diepte van max. 3 m.

Uit het bovenstaande volgt dat de gevraagde afwijkingen grotendeels kunnen aanvaard worden, met uitzondering van de voorschriften rond de bestemming op lot 2, de uitbouwen bij lot 1 en de hoogte van de perceelsafsluiting bij lot 1 en lot 16 en het gemeenschappelijk lot. Voor deze voorschriften worden bijzondere voorwaarden opgelegd.

Vergunde verkavelingen

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

Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is, in zoverre kan nagegaan worden voor een verkaveling, in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, met uitzondering van volgend punt:

- **art. 2.7: Uitsprongen boven de openbare weg**

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

In voorliggende aanvraag wordt in de voorschriften voor de eengezinswoningen opgenomen dat uitsprongen op de verdieping boven de private kavel wordt toegestaan tot max. 0,60 m buiten het bouwkader/de bouwlijn indien deze zich op minstens 2,50 m boven het afgewerkt vloeroppervlak bevinden en geen hinder vormen voor het gebruik voor private domein.

Ook zijn op de loten 7 tot en met 15 terrassen/balkons toegestaan op de verdiepingen, ter hoogte van de voorgevel aan het groenplein. Deze mogen max. 0,60 m uitragen boven het

openbaar domein indien deze zich op 2,50 m boven het afgewerkt vloerplas gelijkvloers bevinden en geen aanrijgevaar veroorzaken voor verkeer op de openbare weg nabij het groene binnenplein.

Deze afwijking wordt aanvaardbaar geacht, omdat het hier gaat om een autoluw openbaar domein dat hoofdzakelijk gebruikt wordt door zwakke weggebruikers. Enkel in uitzonderlijke gevallen, zoals voor hulpdiensten, is dit domein toegankelijk voor voertuigen. De oorspronkelijke bedoeling van artikel 2.7 – namelijk het vermijden van schade bij een aanrijding door hogere voertuigen – blijft hiermee dus behouden. Bovendien is in de voorschriften zelf opgenomen dat de uitsprongen geen hinder mogen vormen voor het gebruik van het domein.

- **art. 3.3: Beschermen van waterlopen van derde categorie, niet-geklasseerde waterlopen en grachten**

Het is verboden om waterlopen of grachten geheel of gedeeltelijk te dempen. Indien een waterloop of gracht moet verlegd worden, is het dempen van het te verleggen gedeelte toegestaan.

Hoewel artikel 3.3 stelt dat het dempen van waterlopen en grachten in principe verboden is, voorziet het artikel ook in de mogelijkheid tot afwijking mits een gemotiveerd verzoek van de bouwheer en mits het gaat om een verlegging van de gracht.

Het betreft in voorliggende aanvraag een private, niet-geklasseerde en opzichzelfstaande infiltratiegracht, die uitsluitend dienstdoet voor de opvang van hemelwater afkomstig van het bestaande serredak. De gracht is niet verbonden met andere waterlopen of grachten en heeft dus geen hydrologische of ecologische functie binnen een groter watersysteem. Na de afbraak van de serres verliest zij bovendien haar huidige functie volledig.

Bovendien wordt de infiltratiefunctie van de gracht volwaardig gecompenseerd door aangepaste infiltratievoorzieningen binnen de nieuwe verkaveling, conform de principes van de gewestelijke hemelwaterverordening.

Ook wordt het dempen van deze private grachtstructuur voorzien met het oog op een kwalitatievere invulling van de projectzone en om te vermijden dat er een harde grens (zijnde een gracht) ontstaat ten aanzien van de aanliggende schoolcampus.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen demping geen nadelige effecten heeft voor de waterhuishouding en daarom kan worden toegestaan.

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.

Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Om de nieuwe woningen te bereiken wordt met deze verkaveling een nieuwe openbare weg voorzien in functie van de hier nieuw te bouwen woningen.

Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota (uitgesteld vooronderzoek) waarvan akte genomen op 19/02/2024 met referentienummer 28866 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota, de voorwaarden bij de aktenaam, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde. ID nota: 28866: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/28866>

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 **5 bescheiden woningen** (20% van 24, 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 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 januari 2025).

De aanvraag voorziet de loten 3 t.e.m.5 en 2 appartementen op lot 1 en/of 16 als uitvoering van de bescheiden last. De kavelgrootte van deze loten voor eengezinswoningen voldoen aan hoger vermelde oppervlakenormen, de 2 bescheiden appartementen zijn deel van de nog te bouwen meergezinswoning(en).

De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden in de aankoopoptie of bij het stellen van de financiële waarborg. Deze borgstelling moet gebeuren alvorens gebruik gemaakt mag worden van deze vergunning (zie ook lasten en waarborgen).

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen en in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- straat ter hoogte van lot 1 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 deels bebouwd en deels braakliggend.

6.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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

- Verhardingen dienen beperkt te worden.
 - In de voorschriften voor meergezinswoningen voor lot 16 is bepaald dat de bezettingsgraad (i.e. verharding en bijgebouwen) in de tuinzone beperkt moet worden tot 1/4^e van de totale oppervlakte. Gelet op de grootte van deze tuinzone kan dit resulteren in een té hoge bezettingsgraad van de tuinzone. Bijgevolg wordt de bezettingsgraad voor de tuinzone voor lot 16 beperkt tot max. 1/5^e van de totale oppervlakte. Dit wordt aangepast in de verkavelingsvoorschriften.

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

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

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

De straat ter hoogte van lot 1 is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering. 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.

6.3 Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Bomen/Groenaanleg

Het project creëert nieuw openbaar groen met verblijfs- en speelmogelijkheid voor de buurt. Voor de realisatie van het project moeten 14 bomen gerooid worden (13 loofbomen en 1 naaldboom). Het betreft voornamelijk spontane opslag op een voormalige site met serrecomplexen. In de nota 'Vellen van bomen en terreinaanlegwerken' is wel foutief vermeld dat slechts 1 boom de vergunningsplicht geldt. In Gent is het rooien van bomen met stamomtrek vanaf 50 cm gemeten op 1 m hoogte vergunningsplichtig. In dit project gaat het bijgevolg om 6 bomen. In de nieuwe openbare groenzone wordt voldoende gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen.

De positie van een aantal nieuwe bomen is echter niet goed. Een aantal bomen worden binnen de kroonprojectie van bestaande bomen geplant, de positie moet worden aangepast. Langs de toegangsweg worden een aantal bomen te dicht op de perceelsgrens geplant (minimale afstand is 2 m). Door de positie tussen wadi en perceelsgrens zijn deze bomen bovendien niet bereikbaar voor beheer. Er kunnen in de bredere zones van de wadi enkele bomen op de taluds aan de zijde van de weg voorzien worden.

Op de site staan ook een aantal bomen die behouden kunnen worden. Deze bomen worden geïntegreerd in het landschapsontwerp. Alle nodige maatregelen voor duurzaam behoud worden in het technisch dossier opgenomen. Ook eventuele noodzakelijke beheerwerken aan de bestaande bomen moeten opgenomen worden. Deze maatregelen worden opgesteld door de extern bomendeskundige en voorbesproken met de Groendienst. De extern bomendeskundige moet werken nabij bestaande bomen ook in uitvoeringsfase opvolgen (incl. bemaling).

Op één plaats wordt binnen de kroonprojectie van een bestaande zilverberk (stamdiameter 80 cm) verharding aangelegd. Door de aanwezigheid van de bestaande infiltratiegracht (in deze zone te dempen) zullen de boomwortels vermoedelijk geen probleem vormen voor de aanleg van de private verharding.

De infiltratiegracht voor opvang van regenwater van de serres wordt na de sloop gedempt. Binnen deze gracht staan echter een aantal wilgen (6 stuks) die behouden worden in het project. In deze zone moet de gracht behouden blijven. Het is wenselijk om dit stuk te koppelen met de nieuwe infiltratievoorziening. De wadi in de openbare groenzone wordt deels binnen de kroonprojectie van bestaande bomen gegraven. De wadi moet ook aangepast worden zodat er geen impact is op de kroonprojectie en TBBZ (Totale Boombeschermingszone). De aanpassingen gaan uiteraard uit van behoud van de noodzakelijke hydraulische capaciteit en moeten worden besproken met Groendienst en Farys.

Zitbanken worden op een gesloten verharding geplaatst. Eén zitbank volstaat, de zitbank binnen de kroonprojectie van de wilgen wordt geschrapt. De afsluiting tussen het terrein en de aanpalende campus van de school bestaat uit betonpalen en draad. Deze is niet meer in goede staat en is onvoldoende kwalitatief. Er moet een nieuwe kwalitatieve afsluiting voorzien worden die landschappelijk geïntegreerd is.

Na het verkrijgen van de omgevingsvergunning moet een technisch dossier opgemaakt worden dat ter goedkeuring aan de Groendienst wordt bezorgd. In de aanvraag zijn een aantal concrete beplantingsvoorstellen in opgenomen die niet volledig aansluiten bij de visie op stedelijk groen. Het concrete beplantingsplan (op niveau sortiment, locatie nieuwe bomen...) en beheerplan (op basis van terreineenheden Groendienst) wordt voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd.

Bemaling

Er wordt in de bemalingsnota onderzocht of voor natuur kwetsbare gebieden aanwezig zijn binnen de invloedstraal van de bemaling. Geen biologisch waardevolle vegetatie en dan ook geen kwetsbaar gebied voor verdroging is aanwezig en bijgevolg wordt weinig impact verwacht. Echter wordt de aanwezigheid van (waardevolle) bomen niet besproken. Binnen de invloedstraal van de bemaling situeren zich bomen(groepen) zowel binnen de projectzone als op het schoolterrein er naast. Daarom dient voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevloeiing/infiltratie voorzien te worden aan de te behouden bomen binnen de projectzone en deze op het schooldomein er naast. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

Stikstof

Het project bevindt zich op meer dan 2000 m van de dichtstbijzijnde SBZ-H. Voor dit project gaan we uit van minder dan 9 181 000 bijkomende vervoersbewegingen (lichte voertuigen) of 1 248 000 bijkomende vervoersbewegingen(zware voertuigen) per jaar. Dit betekent dat wanneer het project op die afstand van de meest kritische habitat voorzien zou worden, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% . We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

Er kan geconcludeerd worden dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig zijn.

Conclusie:

Bijgevolg is de natuurtoets gunstig op voorwaarde dat:

- De bomen tussen de wadi en westelijke perceelsgrens worden geschraapt en vervangen door enkele exemplaren in de verbrede delen van de wadi.
- Nieuwe bomen worden buiten de kroonprojectie van bestaande bomen geplant.
- Er wordt een extern boomdeskundige aangesteld om de maatregelen voor duurzaam behoud en noodzakelijke beheerwerken te formuleren, en om de uitvoering tijdens de werf ervan te begeleiden. Dit omvat ook het opstellen van maatregelen ter bescherming van de bomen tegen uitdroging tijdens de bemalingsactiviteiten.
- De infiltratiegracht (in onbruik na sloop van de serres) wordt in de zone van de bestaande wilgen niet gedempt maar behouden en geïntegreerd in de parkzone (eventueel als deel van de wadi).
- De exacte positie van de wadi wordt aangepast bij opmaak technisch dossier rekening houdend met aanwezige bomen en te behouden grachtzone (zie voorwaarde hier boven) en dit in overleg met de Groendienst van de Stad Gent en Farys.

- Zitbanken worden op een gesloten verharding geplaatst; de zitbank binnen de kroonprojectie van de bestaande wilgen wordt geschrapt.
- Er wordt een nieuwe kwalitatieve afsluiting voorzien tussen de projectzone en de aanpalende scholencampus.
- Er wordt een technisch dossier opgemaakt en ter goedkeuring aan de Groendienst bezorgd. Het concrete beplantingsplan (inclusief positie bomen) en beheerplan wordt voorafgaand met Groendienst afgestemd.
- Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), dient bevoeiing/infiltratie voorzien te worden aan de te behouden bomen binnen de projectzone en deze op het schooldomein ernaast. Hiervoor worden voorafgaandelijke afspraken gemaakt met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

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

9. GEMEENTERAAD

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

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 22 september 2025. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

10. OPENBAAR ONDERZOEK

Het eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 17 maart 2025 tot en met 15 april 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- **Aantasting van privacy en hinder door toename van verkeer:** De komst van een weg aan de achterzijde van de woning zal volgens de bezwaarschrijver zorgen voor meer verkeer, geluidshinder, luchtvervuiling en veiligheidsrisico's. De bezwaarschrijver vreest dat diens woning door de aanleg van de nieuwe weg volledig omsloten zal worden door verkeer, waardoor zijn privacy aanzienlijk wordt aangetast.
- **Impact op gevel en stabiliteit:** Door de sloop van de aanpalende woning komt een ongeïsoleerde en onafgewerkte gevel bloot te liggen. De bezwaarschrijver

wijst op een zichtbare constructiefout die bij afwezigheid van steun de stabiliteit in het gedrang zou kunnen brengen en kans geeft op schade en waterinsijpeling.

- **Verlies aan woningwaarde:** De bezwaarschrijver verwacht een daling van de waarde van diens woning door de combinatie van verminderde privacy, omgevingshinder, een slecht afgewerkte gevel en structurele risico's.
- **Gezondheids- en milieueffecten:** Er is bezorgdheid over fijnstof en schadelijke stoffen tijdens de werken en het verkeer. De verwijdering van bestaande groenbuffer zou volgens de bezwaarschrijver een negatieve invloed hebben op luchtkwaliteit en leefcomfort.
- **Gebrek aan overleg:** De bezwaarschrijver stelt niet te zijn betrokken bij het ontwerpproces en verzoekt om een herziening van het project, waarbij meer aandacht wordt besteed aan de belangen van de omwonenden.

Het tweede openbaar onderzoek werd georganiseerd naar aanleiding van een wijzigingslus en liep van 28 juli 2025 tot en met 26 augustus 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De aanvullende argumenten worden als volgt samengevat:

- **Verlies van privacy:** De bezwaarschrijver vreest voor inkijk vanaf de terrassen van de voorziene woonunits/appartementen rondom de woning en voor overlast ter hoogte van de voorziene groenzone vlak aan de bezwaarschrijvers hun terras.
- **Afwerking van de vrijgekomen gevel:** Indien enkel de vrijgekomen gevelzijde zou worden afgewerkt, ontstaat een esthetisch onevenwicht met de voor- en achtergevels. Dit kan de waardebepaling van de woning negatief beïnvloeden. De bezwaarschrijver vraagt daarom om een volwaardige en kwalitatieve gevelafwerking (zoals siliconencrepi of gelijkaardige opties) die in overleg met de eigenaar wordt bepaald. Een eenzijdige of minimale afwerking wordt onaanvaardbaar geacht.

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

- **Aantasting van privacy en hinder door toename van verkeer:** Er komt inderdaad een stuk wegenis langs de blinde zijgevel van de bestaande woning, maar in het ontwerp is bewust gekozen om het gemotoriseerd verkeer zo snel mogelijk ondergronds te brengen. De nieuwe woonwijk wordt vanaf dat punt ingericht als een verkeersluwe zone, vooral bedoeld voor voetgangers en fietsers. Het betreft bovendien een kleinschalig project met een beperkt aantal woningen, waardoor de impact van bijkomend verkeer op de omliggende woningen beperkt blijft. Er kan dus worden geconcludeerd dat de impact van verkeer en bijhorende hinder voor de omliggende woningen zoveel mogelijk wordt beperkt.

Ook de hinder op vlak van inkijk wordt minimaal ingeschat. De achterste bouwlijn

van de meergezinswoning bevindt zich ter hoogte van de voorbouwlijn van de bezwaarschrijvers, en de dichtstbijzijnde loten 2 tot en met 6 bevinden zich op ca. 22 m vanaf de achterste perceelsgrens van de bezwaarschrijvers. Dit is voldoende afstand om geen rechtstreekse inijk te ervaren.

De groenzone, aanpalend aan de achterste perceelsgrens van de bezwaarschrijvers, wordt ingericht met een wadi, waardoor dit niet als een actieve verblijfsruimte kan worden beschouwd.

- **Impact op gevel en stabiliteit en afwerking van de vrijgekomen gevel:** De bezorgdheid omtrent de afwerking van de vrijgekomen gevel is terecht. In de derde projectinhoudsversie (onderhevig aan het eerste openbaar onderzoek van 17 maart 2025 tot en met 15 april 2025) ontbrak nog een concrete uitwerking van deze afwerking. Naar aanleiding van dit bezwaar werden bijkomende stukken toegevoegd aan het dossier via een gewijzigde projectinhoudsversie (PIV 4 en 5), waarbij extra informatie werd opgeladen m.b.t. de mogelijke optie voor de afwerking van deze gevel. Deze stukken verduidelijken hoe zal worden omgegaan met de vrijgekomen delen van de gevel afhankelijk van het destructief onderzoek. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat het project voorziet in een correcte en verantwoorde afwerking van de nieuwe straatgevel, waarmee de bezorgdheden van de bezwaarschrijver worden ondervangen.

Het behoort echter niet tot de verantwoordelijkheid van de bouwheer om, louter om esthetische redenen, ook de reeds bestaande volwaardige buitengevels (vb. voorgevel of achtergevel) mee te nemen in deze afwerking (met uitzondering van het deel van de linkerzijgevel dat momenteel boven de nok van de te slopen woning uitsteekt).

Om tegemoet te komen aan de bezorgdheden omtrent de impact op de aangrenzende bebouwing, wordt wel via een voorwaarde opgenomen dat de vrijgekomen geveldelen tijdelijk water- en winddicht moeten worden afgewerkt. Dit in afwachting van een definitieve oplossing, die volgens de toegevoegde nota zal worden meegenomen in de omgevingsvergunningsaanvraag voor de toekomstige (groepswoning)bouw.

- **Verlies aan woningwaarde:** Het argument van waardedaling is niet van stedenbouwkundige aard. Een omgevingsvergunning mag geen uitspraken doen over waarde-aspecten aangezien deze geen deel uitmaken van de beoordelingsgronden zoals bepaald in de VCRO.
- **Gezondheids- en milieueffecten:** Een bouwwerf brengt inderdaad een zekere overlast met zich mee, dit is echter onvermijdelijk bij een bouwproject. Het is aan de bouwheer om de hinder van deze bouwwerf voor de omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. De milieuwetgeving en het politiereglement is hier in elk geval van toepassing. Gelet op de positieve beoordeling van de natuurtoets inzake stikstof, worden geen noemenswaardige effecten verwacht op het vlak van gezondheid en milieu.

- **Gebrek aan overleg:** Hoewel er aanvankelijk geen concrete informatie beschikbaar was over eventuele voorafgaande communicatie tussen de initiatiefnemer en de omwonenden, werden naar aanleiding van de bezwaren wel bijkomende documentatie aan het dossier toegevoegd via een wijzigingslus (PIV 4 en PIV 5). Deze stukken verduidelijken dat er weldegelijk contact is geweest met de bezwaarschrijvers. Bovendien zijn beide openbare onderzoeken op een correcte manier georganiseerd conform het Omgevingsvergunningsbesluit (BVR 27/11/2015).

11. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Densiteit/volume/inplanting

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

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

De voorschriften laten maximaal drie bouwlagen toe, met daarbovenop de mogelijkheid tot een dakvolume. Hoewel deze bouwhoogte eerder atypisch is voor de directe omgeving, blijft ze volledig in overeenstemming met zowel het geldende BPA als het RUP Stedelijk Wonen. Het voorgestelde volume wordt dan ook geacht in lijn te zijn met een goede ruimtelijke ordening. De nieuwe woningen staan ook op ruime en dus voldoende afstand van de aanpalende woningen langs de Gentstraat en Puigem. Enkel lot 6 houdt slechts een afstand van min. 2,20 m tot aan de zijdelingse perceelsgrens. Dit is echter aanvaardbaar aangezien de aanpalende eigenaar een gemeenschapsvoorziening (schoolcampus) betreft.

Naast de private bouwloten voorziet de verkaveling in 2 collectief-private loten die direct aan de private tuinzones van de loten voor eengezinswoningen palen. Deze gemeenschappelijke loten creëren ruimte voor groen, infiltratiezones voor hemelwater en collectieve fietsbergingen. Deze collectieve loten vormen dus een verlenging van de private buitenruimtes, met mogelijkheid tot sociale ontmoetingen tussen de bewoners van de verkaveling, wat positief onthaald wordt.

Daarnaast wordt 2.429,5 m² van het projectgebied overgedragen aan het openbaar domein van de Stad Gent voor de nieuwe wegenis, aangevuld met 805,1 m² als groenzone. Het nieuw openbaar domein versterkt de woonomgeving door kwalitatief woongroen te bieden dat

aansluit bij het bestaande speel- en groengebied. De groenzones combineren recreatieve, sociale en ecologische functies, met infiltratiebekkens voor waterbeheer, speelelementen en zitbanken voor ontmoeting en ontspanning. Het behoud van waardevolle bomen en de universeel toegankelijke wegenis verhogen de leefkwaliteit, terwijl het autoluwe karakter rust, veiligheid en sociale interactie in de verkaveling bevordert.

Programma en woonkwaliteit

Qua programma worden 13 loten bestemd voor eengezinswoningen, 1 lot als atelierwoning (waarbij een nevenfunctie als atelier, kleine werkplaats, ... gecombineerd wordt met een woonentiteit) en 2 loten bestemd voor telkens een meergezinswoning (ca. 5 woonentiteiten per meergezinswoning). Men voorziet dus een mix van entiteiten. Er is nog steeds nood aan eengezinswoningen en ook de woonentiteiten binnen de meergezinswoningen kunnen gezinsvriendelijk zijn. De bouwzones zijn voldoende ruim om kwalitatieve woningen te kunnen realiseren. Ook de bijhorende tuinzones zijn qua oppervlakte voldoende groot. Er kan geconcludeerd worden dat er een kwalitatief woonaanbod gecreëerd wordt met deze verkaveling.

De stedenbouwkundige figuur is erg helder, met een duidelijk afleesbaar en structurerend openbare domein, dat zich opent naar het terrein van GO!. Een eventueel latere ontwikkeling op die site zal op het nu ontworpen openbaar domein kunnen aansluiten. Dit wordt ook aangehaald in het advies van de Kwaliteitskamer. Het wordt een autoluw hof, waarbij sterk zal worden ingezet op de relatie tussen het wonen en het publiek onthard terrein. Dit zal leiden tot een bijzondere woonomgeving.

Mobiliteit en openbaar domein

Parkeeroplossingen

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
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: Het betreft 16 kavels voor het oprichten van eengezinswoningen en 2 kavels voor het oprichten van meergezinswoningen. In totaal worden 24 wooneenheden voorzien. Het exact aantal slaapkamers is nog niet gekend.

Rekening houdend met bovenstaande kan het exact aantal fietsparkeerplaatsen nog niet bepaald worden.

Daarnaast vraag het project minimaal 19 en maximaal 48 autoparkeerplaatsen voor bewoners en maximaal 12 autoparkeerplaatsen voor bezoekers. Gezien parkeerplaatsen voor bezoekers slechts verplicht zijn vanaf 5 te voorziene parkeerplaatsen is er in dit project geen verplichting om parkeerplaatsen voor bezoekers te voorzien.

De voorgestelde plannen voldoen want deze keuze wordt gemaakt in de motivatienota:

“Om de woonentiteiten een maximale nuttige vloeroppervlakte te bieden, wordt het bewoners fietsparkeren voor:

- meergezinswoningen collectief georganiseerd binnen het gelijkvloers verdiep van het hoofdgebouw;*
- eengezinswoningen opgericht in een collectieve constructie in de gemeenschappelijke loten.*

Om een vlot gebruik te garanderen, zijn de fietsenstallingen opgevat als collectieve ruimte rechtstreeks bereikbaar vanaf het openbare domein of als collectieve constructie in het gemeenschappelijke lot. Voor de constructies in het gemeenschappelijk lot wordt een vlotte toegang gegarandeerd d.m.v. een privaat kruiwagenpad doorheen de tuinzone. De talrijke mogelijkheden om fietsen te stallen worden ingezet om het fietsgebruik te stimuleren.

De fietsenbergingen in de gemeenschappelijke loten (voorzien voor de eengezinswoningen, resp. 5 en 9 woonunits) laten toe om 19 (+ 2 buitenmaatse), resp. 32 (+ 4 buitenmaatse) fietsen te stallen, zie inrichtingsstudie. Er is bijgevolg voldoende ruimte voor 2 of meer fietsen bij de eengezinswoningen. Ook bij het toekomstig ontwerp van de meergezinswoningen zal rekening gehouden worden met de fietsparkeerrichtlijnen zoals beschreven in de tabel van figuur 26.”

Het exacte aantal fietsparkeerplaatsen zal maar bepaald kunnen worden op het moment dat het aantal slaapkamers per wooneenheid gekend is.

En betreffende autoparkeerplaatsen:

“Er wordt voor de bewoners een geclusterde parkeerruimte voorzien, bereikbaar vanaf de Gentstraat: een ondergrondse parkeerruimte waarbinnen de bewoners beschikken over een private staanplaats. Onderhavige ontwikkeling bedraagt 24 woonentiteiten, wat maakt dat de ondergrondse parkeerruimte met zijn 20 parkeerplaatsen voldoet aan de richtlijn van min. 0,8 autostaanplaatsen voor bewoners (nl. $0,8 \times 24 = 19,2$, dus min. 19 parkeerplaatsen volstaan).”

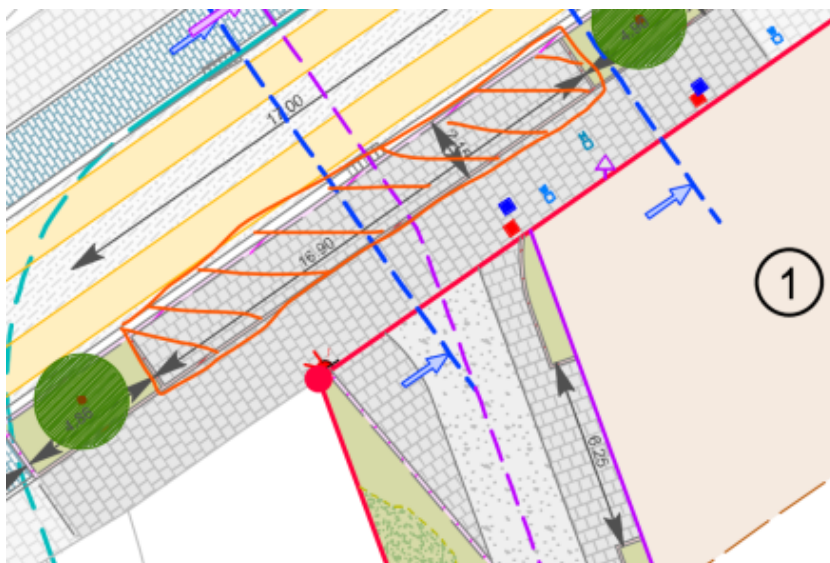
De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als ‘beleidsmatig gewenst met betrekking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

Omgevingsontwerp openbaar domein

De inrichting van de Gentstraat wordt aangepast i.f.v. de ontsluiting van dit terrein. Er is een beperkte impact op de inrichting van de trottoirs. De noodzakelijke breedte van het trottoir blijft behouden. Er wordt ook een trottoirverbreding voorzien om deze zone inrijtoegankelijk te maken voor hulpdiensten. Er is daardoor ook voldoende onderlinge zichtbaarheid tussen verkeer dat de site wil verlaten en verkeer op de Gentstraat. Er gaat 1 parkeerplaats verloren.

Hierbij merken we op dat de breedte van het trottoir te groot wordt om nog goed te functioneren als een doorlopend trottoir. Het is belangrijk dat dit door de weggebruikers altijd kan gelezen worden als doorlopend trottoir waar voetganger altijd in voorrang blijft en wagens zich niet gaan opstellen (om te parkeren of wachtend om de rijweg van de Genstraat op te rijden). Het is daarom noodzakelijk dat de inritconstructie in een ander materiaal wordt

uitgevoerd dan het trottoir, zonder dat het ook als een parkeerstrook kan gelezen worden. Dat kan bijvoorbeeld door een deel van deze zone als plantvak, in grasdallen, of een ander verhard materiaal aan te leggen.



De padenstructuur in de verkaveling dient in principe enkel toegankelijk te zijn voor fietsers en voetgangers (met uitzondering voor verhuisbewegingen en herstellingen). Dit moet voldoende afgeschermd worden voor inrijdend gemotoriseerd verkeer d.m.v. bijvoorbeeld een paaltje. Dit is voorzien op het plan. Het is belangrijk dat deze paaltjes voldoende vergevingsgezind zijn voor fietsers, bijvoorbeeld door de keuze voor een flexibele paal. Er zal een sleutelbeheerder moeten zijn.



Het is niet duidelijk waarom ter hoogte van kavel 6 een pad van 3m breedte wordt gezien het hier louter een toegang tot een woning en eventueel achterliggende tuin betreft. Dit wordt beter gebundeld tot een smaller pad om de verharding maximaal te beperken.



Verkavelingsvoorschriften/verkavelingsplan

Het verkavelings- en wegenisconcept is heel duidelijk ontworpen als een autoluwe verkaveling.

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

- Hoofdbestemming lot 2:
Het inrichten van een atelierwoning op lot 2 wordt verplicht, en is dus niet als vrijblijvend te beschouwen.
- Balkons, loggia's, buitentrappen (specifiek voor lot 1):
Gelet op de impact en inblik van de mogelijke uitbouwen op de aanpalende tuinen, wordt dit voorschrift geschrapt.
- Verhardingen (specifiek voor lot 16):
De bezettingsgraad (i.e. verharding + bijgebouwen) voor lot 16 wordt beperkt tot max. 1/5^{de}.
- Afsluitingen (meergezinswoningen en gemeenschappelijke loten A en B)
Een inheems levende haag/klimgroen (eventueel versterkt met paaldraad) of een muurtje van maximaal 1 meter hoog is mogelijk als erfscheiding met het openbaar domein, max. 2 meter hoog als erfscheiding tussen aanpalende percelen.
Een muur, deel uitmakend van het architecturale concept van de bouwblokken, van max. 2 m hoog, is enkel aanvaardbaar op erfscheidingen tussen aanpalende percelen, over een diepte van max. 3 m.

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

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024092134_verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024092134_Gentstraat-Puigem_gemeenteraadsbesluit 22 sept 2025.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024092134 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 18 loten bestemd voor 2 meergezinswoningen en 14 eengezinswoningen en 2 loten voor gemeenschappelijk gebruik, het aanleggen van wegenis na het slopen van de bestaande bebouwing aan GLOBAL REX bv gelegen te Gentstraat 156, 158, Puigem 34A en 34B, 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 22 september 2025 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften

Volgend voorschrift wordt geschrapt

- *Balkons, loggia's, buitentrappen (specifiek voor lot 1)*
Gelet op de impact en inkijk van de mogelijke uitbouwen op de aanpalende tuinen, wordt dit voorschrift geschrapt.

Volgende voorschriften worden gewijzigd

- *Hoofdbestemming (specifiek voor lot 2):*
Bij lot 2 (t.h.v. de asterisk*) zijn aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen verplicht in de vorm van een atelierwoning.
- *Verhardingen (specifiek voor lot 16)*
De bezettingsgraad (i.e. verharding + bijgebouwen) voor lot 16 wordt beperkt tot max. 1/5^{de}.
- *Afsluitingen (meergezinswoningen en gemeenschappelijke loten A en B)*
Een inheems levende haag/klimgroen (eventueel versterkt met paaldraad) of een muurtje van maximaal 1 meter hoog is mogelijk als erfscheiding met het openbaar domein, max. 2 meter hoog als erfscheiding tussen aanpalende percelen.
Een muur, deel uitmakend van het architecturale concept van de bouwblokken, van max. 2 m hoog, is enkel aanvaardbaar op erfscheidingen tussen aanpalende percelen, over een diepte van max. 3 m.

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

Archeologie

De **maatregelen in de archeologienota** waarvan akte is genomen met referentienummer **28866** moeten **uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota**, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Vrijgekomen delen van de woning Gentstraat 154

Vrijgekomen delen van de woning Gentstraat 154 moeten water- en winddicht afgewerkt worden in afwachting van een definitieve oplossing, en moet verder meegenomen worden in de eerstvolgende omgevingsvergunningaanvraag binnen deze verkaveling.

Sloopvoorwaarden

Alle funderingsresten na afbraak van de gebouwen moeten van het terrein verwijderd worden volgens de geldende regelgeving inzake sloopopvolging

Natuur

- Er wordt een extern boomdeskundige aangesteld om de maatregelen voor duurzaam behoud en noodzakelijke beheerwerken te formuleren, en om de uitvoering tijdens de werf ervan te begeleiden. Dit omvat ook het opstellen van maatregelen ter bescherming van de bomen tegen uitdroging tijdens de bemaalingsactiviteiten.
- De infiltratiegracht (in onbruik na sloop van de serres) wordt in de zone van de bestaande wilgen niet gedempt maar behouden en geïntegreerd in de parkzone (eventueel als deel van de wadi).
- De exacte positie van de wadi wordt aangepast bij opmaak technisch dossier rekening houdend met aanwezige bomen en te behouden grachtzone (zie voorwaarde hier boven) en dit in overleg met de Groendienst van de Stad Gent en Farys.
- Er wordt een technisch dossier opgemaakt en ter goedkeuring aan de Groendienst bezorgd. Het concrete beplantingsplan (inclusief positie bomen) en beheerplan wordt voorafgaand met Groendienst afgestemd.
- Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), dient bevoeiing/infiltratie

voorzien te worden aan de te behouden bomen binnen de projectzone en deze op het schooldomein ernaast. Hiervoor worden voorafgaandelijke afspraken gemaakt met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 22 september 2025 moeten uitgevoerd worden.

Bijkomend wordt volgende last - Bescheiden wonen opgelegd:

De last bescheiden wonen voor dit project bedraagt 5 woningen.

De last bescheiden wonen moet gewaarborgd worden alvorens gebruik te kunnen maken van de vergunning. De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden en voor deze loten moet ofwel een aankoopoptie verleend worden aan Stad Gent ofwel een financiële waarborg gesteld worden.

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 januari 2025).

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

Artikel 4:

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_2024092134**) 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): € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1048/695) + 20% = € 90.474,82 per bescheiden woning (geïndexeerd januari 2025).-

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:

Mobiliteit

De omgevingsvergunningen voor de ontwikkelingen op deze site dienen te voldoen aan de parkeerrichtlijnen van Stad Gent.

Plaatsnaamgeving

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

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

De nodige stukken dienen bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, 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.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

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

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

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.

Belangrijke bepalingen

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

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:
1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet

van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

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

2025_CBS_08577 - OMV_2024092134 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 18 loten bestemd voor 2 meergezinswoningen en 14 eengezinswoningen en 2 loten voor gemeenschappelijk gebruik, het aanleggen van wegenis na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Gentstraat en Puigem, 9041 Gent - Vergunning

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

-
VERKAVELING LANGSHEEN DE GENTSTRAAT, TE GENT (OOSTAKKER)

Aanvrager: GLOBAL REX BV

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

BU
RO
STI≡L

ARTIKEL 0. ALGEMENE BEPALINGEN

0.1 BESTEMMING VERKAVELING

0.1.A. HOOFDBESTEMMING VERKAVELING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het betreft een verkaveling bestaande uit: - <u>2 loten</u> voor het oprichten van <u>meergezinswoningen</u>; - <u>14 loten</u> voor grondgebonden <u>ééngezinswoningen</u>, waarbij zorgwonen is toegelaten. Ook een atelierruimte is toegelaten waar dit aangeduid staat op het verkavelingsplan; - <u>2 loten</u> voor <u>gemeenschappelijk gebruik</u> (loten A en B) als collectieve (tuin)zone en als toegang tot de privatieve kavels. De ontwikkeling voorziet in <u>een autovrij binnengebied</u>: enkel verhuisbewegingen en hulpdiensten kunnen in het binnengebied toegelaten worden. 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. Autoparkeerplaatsen worden dermate geïntegreerd zodat ze integraal deel uitmaken van de projectzone. Hiertoe wordt privaat parkeren van wagens geclusterd in ondergrondse parkeerruimtes, bij voorkeur aan het oog onttrokken.	De verkaveling is hoofdzakelijk bestemd voor <u>WONEN</u>: - 2 loten voor meergezinswoningen; - 14 loten voor ééngezinswoningen, incl. één atelierwoning met kernversterkende functie; Aanvullend bestaat de verkaveling uit: - 2 loten voor gemeenschappelijk gebruik als collectieve (tuin)zone (vrijwillige onverdeeldheid); - 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 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>; - in de <u>tuinzones rond de woningen</u> voor aanleg van terrassen, paden en opritten voor het betreden van de woning. • BOUWVOLUMES Het projectgebied kan onderkelderd worden ter hoogte van de <u>roze overdrukzone</u> op het verkavelingsplan (nl. grotendeels onder de bouwkaders en beperkte delen van de privaat-(collectieve) tuinzones) i.f.v. de vereiste autoparkeerplaatsen, voor zover niet in strijd met de bepalingen rond hemelwaterafvoer. In deze kelder kunnen desgevallend ook technische ruimtes, nutscabines en tellerlokalen worden geïntegreerd.



0.1.B. NEVENBESTEMMING VERKAVELING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf zijn niet toegelaten.	Nevenbestemmingen zijn toegelaten voor zover deze verenigbaar zijn met de woonomgeving (i.e. zonder hinder of overlast te veroorzaken naar de omgeving, complementair aan de woonfunctie en met respect voor de privacy). Toelaatbare nevenfuncties zijn kantoorfunctie, vrije beroepen en dienstverlening .

0.2 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 collectieve parkeerruimtes (fiets op maaiveldniveau; auto onder de bouwzone) om ook zuinig en meervoudig ruimtegebruik te stimuleren. Dit om het binnengebied maximaal groen en autoluw in te richten.	De parkeerbehoefte moet op het niveau van de verkaveling en/of zijn omgeving worden berekend. Bij de bouwaanvraag moet duidelijk aangetoond worden hoe er wordt voldaan aan het min. vereist aantal fietsstalplaatsen en autostaanplaatsen per woon- of kernversterkende entiteit, cf. richtlijnen verordening en haar evt. afwijkmogelijkheden. - Parkeerruimtes voor <u>fietsen</u> (overdekt) - o bij MGW: inpandig te voorzien; - o bij EGW: collectief te voorzien; - Parkeerruimtes voor <u>auto's</u> worden maximaal geclusterd/ collectief georganiseerd.



ARTIKEL 1. MEERGEZINSWONINGEN

(lot 1 en 16)

1.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

1.1.A. HOOFDGEBOUW(EN)

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Er wordt geopteerd voor meergezinswoningen met een harmonie in bebouwingstypologie. Het residentieel karakter van de verkaveling dient steeds te worden gerespecteerd. Nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf zijn niet toegelaten. Slechts een beperkt gedeelte van de bebouwing 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 parkeerplaatsen in de Gentstraat, zonder er overlast te veroorzaken.	HOOFDBESTEMMING Wonen. <u>Meergezinswoningen.</u> NEVENBESTEMMING 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).

1.1.B. TUINZONE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het stedelijke project een groen karakter te geven. Daarom dienen alle niet-bebouwde delen van de private loten te worden ingericht als <u>tuin</u>. Er wordt gestreefd naar maximale rust en privacy. De tuinen dragen ertoe bij om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Tuinzone in te richten als privaats(-collectieve) groene buitenruimte bij de entiteiten, waar: verhardingen (en uitzonderlijk bijgebouwen) beperkt worden tot deze noodzakelijk voor het welfunctioneren van de entiteiten (zie <u>artikel 1.3.A</u>).

1.2. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | HOOFDGEBOUW(EN)

1.2.A. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De op het plan aangeduide <u>afstanden tot de rooilijn ter hoogte van de Gentstraat</u> zijn vaste waarden (cf. lot 1). Als algemene regel inzake inplanting t.a.v. de rooilijn Gentstraat: een hoofdgebouw wordt ingeplant in dezelfde lijn als de aanpalende, bestaande hoofdgebouwen. Dit houdt in, rekening houdend met de	Inplanting binnen bouwzone op het verkavelingsplan. Plaatsing t.o.v. de rooilijn: Voor lot 1: bouwlijn valt samen met de rooilijn. De inplanting van de aanpalende gebouwen en het bestaand straatbeeld is richtinggevend.



bestaande ruimtelijke structuur, dat de voorbouwlijn samenvalt met de rooilijn. De op het plan aangeduide <u>afstanden tot de andere perceelsgrenzen</u> zijn minima.	- <u>Voor lot 16:</u> vrij binnen bouwzone hoofdbouw. <u>Plaatsing t.o.v. de zijkavel-/ achterkavelgrenzen:</u> Zie aangeduide bouwzone op het verkavelingsplan.
---	---

1.2.B. BOUWVORM, BOUWENVELOPPE EN VLOERPEIL

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Voldoende aandacht dient uit te gaan naar de woonkwaliteit van elke wooneenheid. Bij het bepalen van de <u>bouwhoogte</u> werd rekening gehouden met de omliggende percelen en de nood aan privacy. Het beschermen van de woonkwaliteit van de bestaande omliggende 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. het peil van het voorliggende openbaar domein.	<i>Meergezinswoningen</i>, zie verkavelingsplan. - Elke woongelegenheid dient te beschikken over <u>voldoende privatieve buitenruimte</u> (i.e. tuin of dak-/balkon-/in pandig terras), opgesteld in het totale architectuurontwerp van de meergezinswoningen. Hierbij gaat de aandacht uit naar de oriëntatie en functionaliteit van de tuinen/terrassen. • BOUWENVELOPPE - <u>Max. drie bouwlagen</u>, exclusief dakverdieping; Binnen dit vooropgesteld <i>gabarit</i> (rekening houdend met de hellingsgraad van de daken, zie <u>artikel 1.2.D.</u>) moeten de meergezinswoningen tot stand komen. De volledige bouwkaders kunnen benut worden. • VLOERPEIL Het <i>vloerpeil</i>: niet lager dan het peil van de aanpalende wegenis en niet hoger dan 0,40m boven dat peil.

1.2.C. UITBOUWEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Geen aanvullingen.	• GEVELUITSPRONGEN Het bouwen van <i>uitsprongen op de verdieping boven de private kavel</i> worden enkel toegestaan tot max. 0,60m buiten het bouwkader/ de bouwlijn (i.f.v. harmonisch ontwerp) indien deze: - geen hinder vormen voor het gebruik van het private domein; - zich op minstens 2,50m boven het afgewerkt vloerpad gelijkvloers bevinden. • BALKONS, LOGGIA'S, BUITENTRAPPEN Op de <i>zuidelijke gevel van lot 1</i> (kant gemeenschappelijk lot A) zijn balkons, loggia's en buitentrappen toegelaten zolang rekening gehouden wordt met de privacy van de aanpalenden, en zolang:



	 balkons/loggia's mogen tot max. 2,00m buiten het bouwkader ontworpen worden; - buitentrappen mogen tot max. 3,00m buiten het bouwkader ontworpen worden i.f.v. harmonisch ontwerp en de ontsluiting van de terrassen richting de collectieve tuin.
--	--

1.2.D. 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 - <u>Dakvorm</u>: hellend of plat dak; - <u>Dakhelling bij hellende daken</u>: max. 50° • DAKTERRAS Dakterrassen als privatieve buitenruimte voor de bovengrondse woontiteiten van de bouwblokken zijn toegelaten op de bovengrondse verdiepingen zolang rekening gehouden wordt met de privacy van de aanpalenden.

1.2.E. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de meergezinswoningen 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.	<u>Gevelmaterialen en daken:</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>In geval van aanpalende bebouwing:</u> De aansluiting van het voorwerp van de aanvraag op de bestaande aanpalende bebouwing moet op een harmonieuze wijze gebeuren en straatbeeld-ondersteunend zijn. Indien het profiel van het voorwerp van de aanvraag kleiner of groter is dan het bestaand profiel van de aanpalende bebouwing, moet de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning het resterende of bijkomende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel met de aanpalende bebouwing afwerken in duurzame, kwalitatieve materialen die de continuïteit van de architectuur ondersteunt.



1.3. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | TUINZONE

1.3.A. VERHARDINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
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 dienen dan ook tot het strikte minimum beperkt te worden en de infiltreerbaarheid te verzekeren. Maximaal 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>Bezettingsgraad</u> (i.e. verharding + bijgebouwen): lot 1: max. 1/2^{de}; lot 16: max. 1/4^{de} 1/5^{de} • VERHARDINGEN <u>Verharding</u> beperkt tot het <u>strikt noodzakelijke</u>: ▪ t.b.v. toegang tot bebouwing, (tuin)paden palend aan bebouwing, terrassen, omgevende plein-functie en beperkte en/of technische constructies horende bij een normale kaveluitrusting die geen gebouwen zijn (i.e. brandtrap...); ▪ <u>oppervlakte</u>: toegelaten zolang de maximale bezettingsgraad niet bereikt is (zie boven); ▪ 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>materiaalkeuze</u>: één harmonisch geheel per gebouw (materiaal, kleur, formaat...). • BIJGEBOUWEN <u>Enkel bij lot 16</u> zijn <u>afzonderlijke bijgebouwen</u> toegelaten wanneer deze noodzakelijk zijn voor het welfunctioneren van de woongemeenschap (i.e. technische voorzieningen, collectieve (fiets-)berging...): - <u>max. één bouwlaag</u> met vrije dakvorm; - <u>inplanting</u>: op min. 1,00m van perceelsgrenzen of koppelen met andere (bestaand) constructie; - <u>oppervlakte</u>: toegelaten zolang de maximale bezettingsgraad niet bereikt is (zie boven); - <u>materiaalkeuze</u>: in harmonie met het totaal ontwerp (ook recuperatiemateriaal vanuit de site).



1.3.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. De plaatsing van evt. erfscheidingen met het openbaar domein enerzijds en tussen aanpalende percelen anderzijds is te realiseren als harmonieus geheel, als: - <u>muur, deel uitmakend van het architecturale concept</u> van de bouwblokken (materialisatie, architectuur...): max 2,00m hoog, en/of; - <u>inheems levende haag/klimgroen, evt. met paal + faunavriendelijke draad</u>: max. 2,00m hoog; Een inheems levende haag/klimgroen (eventueel versterkt met paaldraad) of een muurtje van maximaal 1 meter hoog is mogelijk als erfscheiding met het openbaar domein, max. 2 meter hoog als erfscheiding tussen aanpalende percelen. - Een muur, deel uitmakend van het architecturale concept van de bouwblokken, van max. 2 m hoog, is enkel aanvaardbaar op erfscheidingen tussen aanpalende percelen, over een diepte van max. 3 m.



ARTIKEL 2. EENGEZINSWONINGEN

(loten 2 t.e.m. 15)

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. Binnen lot 2 is verweving met andere activiteiten en voorzieningen die het wonen ondersteunen niet alleen toegelaten maar zelfs wenselijk voor zover deze andere activiteiten en voorzieningen qua aard en omvang verenigbaar zijn met het wonen. Met kleinschalige verweving wordt bedoeld dat wonen gepaard gaat met kleinschalige andere functies én dat deze andere functies niet opgericht worden als geïsoleerde (monofunctionele) entiteiten. Deerschikking van de bestemmingszones binnen dit artikel t.a.v. het BPA is opgevat binnen de ideologie van “het tegengaan van verdere ruimtelijke verrommeling, verhoging van het ruimtelijk rendement en een positieve ruimtebalans ten voordele van extra groene oppervlakten” (voor detail, zie motivatienota). 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 parkeerplaatsen in de Gentstraat, zonder er overlast te veroorzaken.	• HOOFDBESTEMMING Wonen. <u>Ééngezinswoningen</u>, waarbij de functie van zorgwonen is toegelaten. - Bij lot 2 (t.h.v. de asterisk *) zijn aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen verplicht in de vorm van een atelierwoning voor zover: 1. De activiteit blijft beperkt tot het gelijkvloers en gebeurt op kleinschalige wijze, waarbij de verweving met de woonfunctie centraal staat. 2. De activiteiten zijn verenigbaar met en niet storend voor de directe (woon)omgeving, zowel qua aard als omvang (bijvoorbeeld een kleine werkplaats, atelier, persoonlijk kantoor – deze opsomming is niet limitatief), en overschrijden de ruimtelijke draagkracht niet. 3. De activiteit respecteert de rust en privacy, en omvat geen expliciet verkeersgenererende elementen (er wordt geen extra gemotoriseerd verkeer gegenereerd binnen het project). - T.h.v. de roze overdrukzone (loten 2 t.e.m. 6): ondergrondse parkeerruimte, max. geclusterd. • NEVENBESTEMMING Enkel functies complementair aan het wonen - zoals kantoorfunctie, vrije beroepen en dienstverlening - zijn toegelaten, mits te voldoen aan alle volgende vereisten: 1. de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2. de complementaire functie wordt beperkt tot max. 30% van de bebouwbare oppervlakte per entiteit; 3. is niet hinderlijk voor de woonomgeving, respecteert de privacy en omvat geen expliciet verkeers-genererende activiteit (genereert geen extra gemotoriseerd verkeer binnen het project).

2.1.B. BIJGEBOUW(EN)

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
	• TUINBERGING



Voor het <u>oprichten van een bijgebouw</u> - in de vorm van <u>tuinberging</u> - binnen de grenzen van het lot wordt verwezen naar artikel 2.3.	Dit type bijgebouw is uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen. De woonfunctie is er niet in toegelaten.
--	--

2.1.C. TUINZONE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het stedelijke project een groen karakter te geven. Daarom dienen alle niet-bebouwde delen van de private loten te worden ingericht als <u>tuin</u> . Er wordt gestreefd naar maximale rust en privacy. De tuinen dragen ertoe bij om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	De tuinzone van de woonkavels worden ingericht als private groene buitenruimte bij de entiteiten, waar: - verhardingen (en bijgebouwen) beperkt worden tot deze noodzakelijk voor het welfunctioneren van de entiteiten (zie <u>artikel 1.4.A</u>).

2.2. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | HOOFDGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De op het plan aangeduide <u>afstanden tot de rooilijn</u> ter hoogte van het groene binnenplein zijn vaste waarden. Als algemene regel inzake inplanting t.a.v. de rooilijn aan binnenplein: 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: Elke voorbouwlijn evenzo de zijbouwlijn van de halfopen bebouwing valt samen met de rooilijn. De inplanting van de aanpalende gebouwen is richtinggevend. Plaatsing t.o.v. de zijkavel-/achterkavelgrenzen: Zie aangeduide bouwzone op het verkavelingsplan.

2.2.B. 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. 10, 13 en 14; - <u>Halfopen</u>: loten 2, 6, 7, 11, 12 en 15. Bij elk gebouw waar <u>meer dan één hoofdfunctie</u> wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn zonder dat een andere functie moet betreden worden.

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.	• BOUWENVELOPPE - <u>Max. drie bouwlagen</u>



- Binnen het virtueel volume van een hellend dak is ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een plat dak; - Een hellend dak of een teruggetrokken dakverdiep telt niet mee als bouwlaag. Het beschermen van de woonkwaliteit van de bestaande eengezinswoningen is een van de doelstellingen bij het bepalen van de max. bouwenvolpoe. Het <u>vloerpeil</u> doelt op het niveau van de directe aansluiting van de inkomzone gebouw t.a.v. peil van voorliggende openbaar domein.	+ mogelijkheid van (max.) één bijkomende woonlaag onder het hellend dak OF één teruggetrokken dakverdiep (verdiep max. 3,00m hoog) bij een gebouw met een plat dak. Binnen dit vooropgesteld gabarit (rekening houdend met de hellingsgraad van de daken, zie <u>artikel 2.2.F.</u>) moeten de woningen tot stand komen. De volledige bouwkaders kunnen benut worden. Per aaneengeschaelde 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. ONDERGRONDS GEDEELTE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Autoparkeerplaatsen worden zo geïntegreerd dat ze integraal deel uitmaken van de projectzone. Hiertoe wordt privaat parkeren van wagens geclusterd in ondergrondse parkeerruimtes, aan het oog onttrokken. De kelder is maximaal voorzien onder de bouwkaders en onder de verharde delen van de private/ collectieve tuinzones.	<u>Voor loten 2 t.e.m. 6:</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, nutschabines, 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 met een dikte aangepast aan vooropgestelde groenaanleg.

2.2.E. UITBOUWEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Geen aanvullingen.	• UITSPRONGEN Het bouwen van uitsprongen op de verdieping boven de private kavel worden enkel toegestaan tot max. 0,60m buiten het bouwkader/ de bouwlijn (i.f.v. harmonisch ontwerp) indien deze: - geen hinder vormen voor het gebruik van het private domein; - zich op minstens 2,50m boven het afgewerkt vloerpad gelijkvloers bevinden. Voor loten 7 t.e.m. 15 zijn terrassen/ balkons op de verdiepingen - ter hoogte van de voorgevel aan het groenplein - toegelaten. Deze mogen max. 0,60m uitkragen boven het openbaar domein indien deze:



	- geen aanrijgevaar veroorzaken voor verkeer op de openbare weg nabij het groene binnenplein; - zich op minstens 2,50m boven het afgewerkt vloerpad gelijkvloers bevinden.
--	---

2.2.F. 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.	• DAKVORM - <u>Dakvorm</u>: hellend of plat dak; - <u>Dakhelling bij hellende daken</u>: max. 50° Per aaneengeschakelde blok woningen: daktypologie (i.e. hellend of plat) dient uniform te zijn, één architecturaal geheel te vormen. • DAKTERRAS Dakterrassen als privatieve buitenruimte voor de eengezinswoningen/atelierwoning zijn toegelaten op de bovengrondse verdiepingen zolang rekening gehouden wordt met de privacy van de aanpalenden. • 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.G. 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 aaneengeschakelde blok woningen dienen de entiteiten harmonieus op elkaar aan te sluiten en als één architecturaal geheel te worden ontworpen. Gevelmaterialen en daken: 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. Aanbouwen: 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 bedragen maximumwaarden, teneinde alle woonkavels in een kwalitatieve groene tuinzone te voorzien.	Inplanting: beperkt tot bouwzone verkavelingsplan; Oppervlakte: 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 | TUINZONE

2.4.A. VERHARDINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
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 achtertuintzone) dienen dan ook tot het strikte minimum beperkt te worden en de infiltreerbaarheid te verzekeren. Maximaal 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>Bezettingsgraad</u> (i.e. verharding + bijgebouwen): max. 27m² van de tuinzone per lot; • VERHARDINGEN <u>Verharding</u> beperkt tot het <u>strikt noodzakelijke</u>: - t.b.v. toegang tot de bebouwing, tuinpaden, terras en/of andere constructies die geen gebouw zijn:



Aangezien de tuinzone van lot 2 (quasi) volledig onderkelderd is i.f.v. de ondergrondse parkeerruimte, mag deze volledig verhard zijn.	- <u>oppervlakte</u>: toegelaten zolang de maximale bezettingsgraad niet bereikt is (zie boven); - 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.
---	--

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.	Bestaande afsluitingen met andere percelen dan deze vervat in huidige verkaveling kunnen behouden blijven. De plaatsing van evt. erfscheidingen met het openbaar domein enerzijds en tussen aanpalende percelen anderzijds is te realiseren als harmonieus geheel, als: - <u>inheemse levende haag/ klimgroen, evt. met paal + faunavriendelijke draad</u>: max. 2,00m hoog; Op de zijdelingse kavelgrenzen die geen rooilijn zijn én waar een gemeenschappelijke muur 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. GEMEENSCHAPPELIJK LOT – in onverdeeldheid (lot A en B)

3.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het stedelijke project een groen karakter te geven. Naast de (collectief-) private tuinzones en het openbaar domein dienen daarom de gemeenschappelijke loten te worden ingericht als bijkomende privaat-collectieve uitbreidingszone ten voordele van de private tuinen van aanpalende woonkavels, al dan niet met strikt noodzakelijke verhardingen en constructies. Deze zones worden maximaal groen ingericht en omvatten de nodige private infiltratievoorzieningen. Binnen deze gemeenschappelijke loten is het de bedoeling om voor de voetgangers als fietsers de toegang tot de private kavels te bevorderen. Functionele looplijnen tussen de private tuinzones en het openbaar domein evenals de collectieve fietsenbergingen vinden hier hun plaats. Zodanig wordt de verkaveling integraal toegankelijk voor traag verkeer en stelt het de trage weggebruiker daarbij op de eerste plaats.	De zones voor 'gemeenschappelijk lot' zijn voorzien als uitbreidingszone van de aanpalende privatieve tuinen, in te richten als collectieve groene verblijfs- en ontmoetingsruimte voor de in de verkaveling aanpalende woonentiteiten. Deze zones bieden plaats aan: 1. toegangen tot de tuinzones van de private woonkavels, tot de ondergrondse parkeer-ruimte en tot de collectieve (fiets)bergingen; 2. onderdelen van de ondergrondse parkeerruimte (zie roze overdrukzone verkavelingsplan); 3. lokale waterinfiltratie en groenvoorzieningen. Het lot omvat de aanleg van privaat-collectieve verhardingen (i.e. verbindingspaden, collectieve pleinvorming, noodzakelijke op-/inrit(helling)) en daarbij horende nutsinfrastructuur en vrije ruimten zoals groenzones en zones voor water. Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, overheids- en nutsgebouwen, straatmeubilair... mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen. Bijgebouwen zijn enkel toegelaten i.f.v. collectieve (fiets)bergingen voor het woonprogramma, ten voordele van de gehele woongemeenschap. De woonfunctie is er niet in toegelaten. Behoud van de gewenste beeldkwaliteit en een goede landschappelijke integratie van deze voorzieningen in de omgeving staan voorop.

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. Om het groen karakter van de (collectief-) private kavels te benadrukken wordt de aanplant van bomen in deze zone verplicht.	De gemeenschappelijke zone dient kwalitatief ingericht te zijn, afgestemd op zijn verblijfskarakter én volgens een totaalconcept. De aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van (één van) de bouwblokken palend aan deze zone dient vergezeld te zijn van een integraal en kwaliteitsvol inrichtingsplan voor het inrichten van de zones vallend onder het artikel 'gemeenschappelijk lot':



Inrichtingsstudie voor de invulling van de gemeenschappelijke zones is hieronder ingevoegd (invulling is louter richtinggevend):



Fig. 1: Huidige visie op de inrichting van de gemeenschappelijke loten (richtinggevend)

- Inzetten op een **maximaal groen karakter** van deze zone. Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, (streekeigen) laag- en hoogstammige beplanting, kleinschalige verhardingen en alle andere werken die de verblijfsrecreatie en het voetgangers- en fietsverkeer bevorderen;
- In het gehele niet-bebouwd deel is **kunstgras** en **permanente plaatsing/stapeling** van goederen, wrakken, containers, caravans, ... **verboden**;
- **Totale terreinbezetting van elk lot:** max. 1/2^{de} van het totale lotoppervlak. De terreinbezetting omvat alle boven- en ondergrondse constructies (zoals gebouwen en parkeerkelders) en alle types verharding (zoals terrassen, paden, inritten...).

• VERHARDINGEN

Verharding beperkt tot het **strikt noodzakelijke**:

- t.b.v. tuin-/toegangspaden tot de bebouwing/tuinen, toerit naar een vergunde parkeerruimte, verharding die bijdraagt aan een omgevende pleinfunctie, beperkte en/of technische constructies horende bij een normale kaveluitrusting die geen gebouwen zijn (i.e. brandtrap, op-/inrit(helling) parking...);
- **oppervlakte:** toegelaten zolang de maximale terreinbezetting niet bereikt is (zie boven);
- aanleg max. in **waterdoorlatend** materiaal op waterdoorlatende fundering **ofwel infiltreert** het hemelwater naast de verharding op eigen terrein. Water mag niet worden opgevangen en afgevoerd;
- **materiaalkeuze:** één harmonisch geheel per lot (materiaal, kleur, formaat...).

• BIJGEBOUWEN

Afzonderlijke bijgebouwen zijn toegelaten wanneer deze noodzakelijk zijn voor het welfunctioneren van de woongemeenschap (i.e. technische voorzieningen, collectieve (fiets-)berging...):

- **max. één bouwlaag** met vrije dakvorm;
- **inplanting:** op min. 1,00m van perceelsgrenzen of koppelen met ander (bestaand) gebouw;
- **oppervlakte:** toegelaten zolang de maximale terreinbezetting niet bereikt is (zie boven);
- **materiaalkeuze:** in harmonie met het totaal ontwerp (ook recuperatiemateriaal vanuit de site).



3.2.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. De plaatsing van evt. erfscheidingen met het openbaar domein enerzijds en tussen aanpalende percelen anderzijds is te realiseren als harmonieus geheel, als: - Een inheems levende haag/klingroen (eventueel versterkt met paaldraad) of een muurtje van maximaal 1 meter hoog is mogelijk als erfscheiding met het openbaar domein, max. 2 meter hoog als erfscheiding tussen aanpalende percelen. - Een muur, deel uitmakend van het architecturale concept van de bouwblokken, van max. 2 m hoog, is enkel aanvaardbaar op erfscheidingen tussen aanpalende percelen, over een diepte van max. 3 m. De overgang tussen private en openbare zones vloeit harmonieus in elkaar: afsluitingen vormen één geheel met de groenaanleg om de visuele impact te beperken. Toegangspoortjes beperkt tot strikt noodzakelijke, max. 1,50m breed. Uniform qua hoogte, breedte en materiaal

Artikel 4. OPENBAAR DOMEIN

4.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Geen aanvullingen.	Bestemd als toekomstig openbaar domein .



2025_GR_00850 De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024092134 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 18 loten bestemd voor 2 meergezinswoningen en 14 eengezinswoningen en 2 loten voor gemeenschappelijk gebruik, het aanleggen van wegenis na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Gentstraat en Puigem, 9041 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 22 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazoui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Johan Deckmyn; Sami Souguir; Stephanie D'Hose; Gert Robert; Bruno Matthys; 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; Laura Schuyesmans; Gaëlle De Smet; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Yilmaz Cetinkaya; Barbara Bonte; Jonas Naeyaert
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

Kathleen Dewulf namens GLOBAL REX BV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Gentstraat 156, 158, Puigem 34A en 34B kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 422Z, 434P, 434L, 434N, 435E, 455W en 455X. Deze aanvraag werd op 22/01/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 23/04/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag betreft het verkavelen van percelen in 18 loten bestemd voor 2 meergezinswoningen, 14 eengezinswoningen en 2 loten bestemd voor gemeenschappelijk gebruik.

Om de nieuwe woningen te kunnen realiseren worden er 4 bouwvelden voorzien. Alle grond (met uitzondering van de 2 loten bestemd voor gemeenschappelijk gebruik) die buiten de 4 bouwvelden valt, wordt overgedragen naar de Stad. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds nieuwe wegenis (2429,5 m², gevat door nieuwe rooilijnen) en anderzijds een nieuwe groenzone (805,1 m², niet gevat door een rooilijn). De groenzone bevindt zich aan de oostkant van het projectgebied, op de grens met de aanpalende scholensite. De nieuwe wegenis bevindt zich langs alle bouwvelden.

Het gemotoriseerd verkeer krijgt beperkte toegang tot de verkaveling door het voorzien van een korte inritzone (30 m) naar de toekomstige ondergrondse bewonersparking aan het begin van de verkaveling. De rest van de verkaveling is vormgegeven als een woonerf waarbij er langsgrachten voorzien worden en beperkte toegangspaden naar de toekomstige gebouwen. Tot slot wordt de aanzet van nieuwe doorsteken richting de scholencampus en met uitbreiding richting de straat Puigem voorzien. Op heden kan er nog geen effectieve verbinding gemaakt worden tussen de verkaveling en deze gebieden aangezien de aanpalende percelen privaat zijn.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 maart 2025 tot 15 april 2025.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 2 digitale bezwaren

Naar aanleiding van een wijzigingslus werd een tweede openbaar onderzoek georganiseerd van 28 juli 2025 tot 26 augustus 2025.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 2 digitale bezwaren

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

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van 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:

Om de woningen te kunnen bereiken wordt er nieuwe wegenis aangelegd. Hiervoor wordt een nieuwe rooilijn gevestigd.

Rooilijnplan

Langs de Gentstraat wordt ter hoogte van de toegangszone van de nieuwe verkaveling, een rooilijn opgeheven over een breedte van 8,27 meter. Verder wordt een nieuwe rooilijn telkens tot tegen de grenzen van de bouwloten gelegd, dit is dus tot tegen de voorgevels van de hier geplande woningen. Aan de oostzijde van het projectgebied wordt een aanzet voorzien voor een doorsteek naar de aanpalende scholensite, bestemd voor wandelaars en fietsers. Daarnaast wordt ook een potentiële doorsteek richting Puigem voorzien voor zachte weggebruikers. Op dit moment kunnen deze verbindingen nog niet effectief worden gerealiseerd, aangezien de aanpalende percelen privaat eigendom zijn. Het voorzien van deze doorsteken is echter positief, met het oog op een toekomstige verbetering van de doorwaadbaarheid van de wijk.

De ruimte binnen de nieuwe rooilijnen wordt, samen met de nieuwe zone voor openbaar groen, kosteloos overgedragen om te worden toegevoegd aan het gemeentelijk openbaar domein.

Inrichting openbaar domein

Met deze verkaveling wordt een nieuwe weg gecreëerd die aantakt op de Gentstraat. Deze weg functioneert voor gemotoriseerd verkeer als rechtstreekse toegangsrouten naar de toekomstige ondergrondse parkeergarage, waarvan de inrit zich ca. 30 m vanaf de Gentstraat bevindt. Aan het einde van deze korte inritzone, net voorbij de inrit van de parkeergarage, worden verkeerspaaltjes geplaatst. Achter deze paaltjes worden geen bijkomende parkeerzones voorzien. Alle parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers zullen zich in de ondergrondse parkeergarage situeren. Hierdoor is doorgaand gemotoriseerd verkeer niet mogelijk en ontstaat een autoluw binnengebied. Dit draagt bij aan een veilige en kwalitatieve leefomgeving, met meer ruimte voor voetgangers en fietsers.

Het gedeelte van de verkaveling dat toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer bestaat uit een rijweg van 4 meter breed. Deze wordt uitgevoerd in 2,85 meter uitgewassen beton, met aanliggende betonstraatstenen van 1,15 meter breed. De inrit langs de Gentstraat wordt plaatselijk breder aangelegd om te voldoen aan de vereiste draaicirkels voor brandweervoertuigen. Het autoluwe gedeelte van de verkaveling bestaat eveneens uit 4 m verharding: 2,85 m uitgewassen betonverharding en 1,15 m grindgazon, en is dus niet voorzien voor dagelijks gebruik voor wagens. De omgevingsaanleg is qua verharding beperkt tot het strikt noodzakelijke. Voor de afwatering van de wegenis worden wadi's op het openbaar domein voorzien.

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_2024092134_rooiplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024092134_beloftekostelozegrondafstand.pdf
- OMV_2024092134_AdviesBrandweer.pdf
- OMV_2024092134_AdviesFarys.pdf
- OMV_2024092134_AdviesProximus.pdf
- OMV_2024092134_AdviesWyre.pdf
- OMV_2024092134_VerslagOA.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt het rooiplan, 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 Gentstraat 156, 158, Puigem 34A en 34B en kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 422Z, 434P, 434L, 434N, 435E, 455W en 455X, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden voortvloeiend uit de externe adviezen:

Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 16/04/2025, met kenmerk VK-25-299) moeten strikt nageleefd worden.

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 19 maart 2025 met kenmerk 064607-007/CDB/2025).

Proximus

De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 13 maart 2025, met kenmerk JMS 641895) moeten strikt nageleefd worden.

Wyre

De voorwaarden opgenomen in het advies van WYRE (advies van 11 maart 2025, met kenmerk 25184470) moeten strikt nageleefd worden.

Fluvius

De voorwaarden gesteld door Fluvius mbt aanleg nieuwe infrastructuur moeten nageleefd worden.

Projectgebonden voorwaarden:

Wegenis

Algemeen:

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.).

We wensen voor het volledige projectgebied de bestaande maaiveld peilen en de ontworpen peilen van ieder hoogste en ieder laagste punt van de verharding te ontvangen. Deze dienen op het grondplan wegenis en riolering te staan.

Deze dienen in fase technisch dossier gedetailleerder uitgewerkt te worden.

De vloerpassen en dorpelpeilen dienen in fase technisch dossier op de plannen te staan. De peilen van de openbare verharding worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken

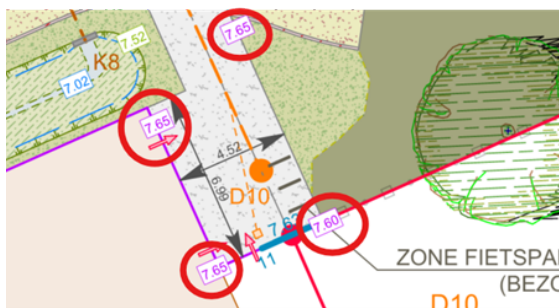
Technisch:

Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% en een langshelling van min. 2 mm/m te hebben.

Op basis van deze langshelling dient elke woning te worden voorzien van een individuele vloerpas die is afgestemd op de peilen van het openbaar domein. Zoals de peilen nu zijn uitgewerkt, ontbreekt op verschillende plaatsen een langshelling in de wegenis, wat niet toelaatbaar is.

Halfverharding/waterdoorlatende verharding dient aangelegd te worden met een helling van 1%.

Het is niet toegelaten om water van openbaar domein te laten afwateren richting privaat domein.



De toegangspaden ter hoogte van de wadi's moeten verder gedetailleerd worden uitgewerkt. Aan weerszijden van het toegangspad moet een groenzone van minimaal 30 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.

Van elke type verharding wensen wij een uitgewerkt typedwarsprofiel.

Alle toegangspaden dienen per 2 gekoppeld te worden. De gekoppelde paden hebben een breedte van 1,5 m (inclusief boordsteen) en mogen t.h.v. de perceelgrens uitwaaien (onder een hoek van 45°) zodat beide percelen een pad van 1,5 m breedte hebben.

Het toegangspad richting kavel 6 moet versmald te worden tot 1m50.

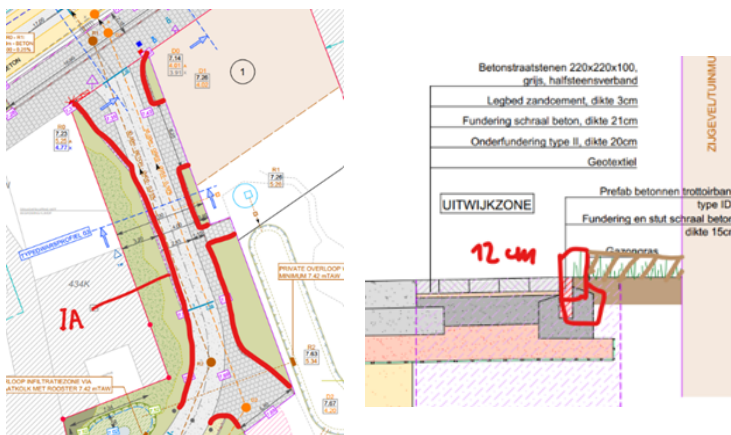
Het toegangspad van lot 11 en de fietsenstalling dienen beperkt te worden tot 2m.

Lot 2 heeft recht op max. 2 toegangspaden. 1 voor de woning en 1 voor het atelier. Het 3^{de} pad moet gesupprimeerd worden.

Het eerste deel van de wegenis tot aan de autovrije zone moet worden aangelegd als woonerf, waarbij de boordstenen worden uitgevoerd als boordsteen type IA met een opstand van 12 cm. Op de laagste punten worden deze plaatselijk verlaagd tot 0 cm, zodat het oppervlaktewater naar de aanliggende groenzone kan afvloeien. Een opstand van slechts 5 cm is onvoldoende om foutparkeren in de groenzone te voorkomen. In de groenzone zelf moet een glooiing voorzien worden om het water te laten infiltreren.

De inritconstructie aan Gentstraat moet in een ander materiaal wordt uitgevoerd dan het trottoir, zonder dat het ook als een parkeerstrook kan gelezen worden.

De paaltjes die het autoluw woonerf afschermen voor gemotoriseerd verkeer moeten voldoende vergevingsgezind zijn voor fietsers.



De fietstenstallingen dient uitgevoerd te worden met een fietsenstalling van het type Gent en geen fietsnietjes. Eveneens kan deze niet op een rioleringsput worden geplaatst.

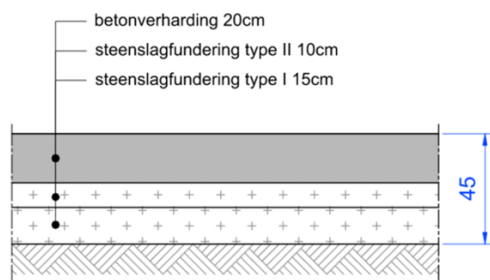
De verbinding van de wadi's onderling dient te gebeuren d.m.v. een verholen goot i.p.v. een PP-buis.

Brandweg die volledig in groen ligt (dus gewapend gazon + daarnaast gras): hier dient een vlakke boordsteen van 20cm aangebracht te worden, om een blijvende visuele aflijning te hebben van de brandweg.

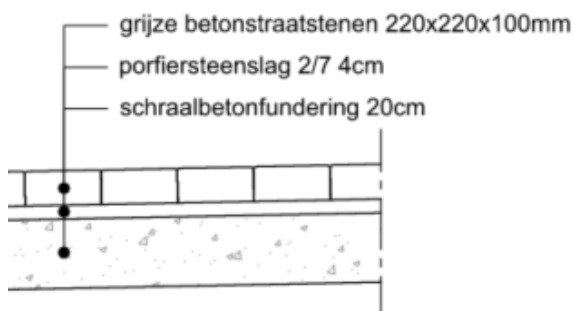
De nutsleuf dient zodanig gepositioneerd te worden dat deze langs de kant van de woningen ligt.



De opbouw van het betonpad is niet conform de richtlijnen van Stad Gent en moet aangepast worden cfr onderstaande figuur. Eveneens dient de beton grijze geveegde beton te zijn i.p.v. uitgewassen.



De opbouw van het woonerf is niet conform de richtlijnen van Stad Gent en moet als volgt aangepast worden:



Tussen de toplaag en de funderingslaag van het grindgazon dient geen geotextiel te zitten.

Er dient geen boordsteen te zitten tussen het voetpad en de oprit. Daarnaast moet het legpatroon van de klinkers op de oprit aangepast worden, zodat de klinkers haaks op de rijrichting liggen.

De herstelling van de rijweg t.g.v. de aansluiting van de riolering dient mee opgenomen te worden in het technisch dossier.

Boordstenen dienen ingetekend te 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 overstortkolk wordt steeds op het laagste punt van de kruin van de infiltratievoorziening gepositioneerd en verticaal zo hoog mogelijk uitgevoerd (3 cm onder aangrenzend maaiveldpeil). Op deze manier wordt het beschikbaar volume in de infiltratievoorziening maximaal benut. De overstortkolk ligt aan de kant van de wegenis, bij voorkeur daar waar er kan gereden worden met ruimwagens. De kolk is zo bereikbaar en zichtbaar in functie van haar onderhoud.

Groen

- De bomen tussen de wadi en westelijke perceelsgrens worden geschrapt en vervangen door enkele exemplaren in de verbrede delen van de wadi.
- Nieuwe bomen worden buiten de kroonprojectie van bestaande bomen geplant.
- Er wordt een extern boomdeskundige aangesteld om de maatregelen voor duurzaam behoud en noodzakelijke beheerwerken te formuleren, en om de uitvoering tijdens de werf ervan te begeleiden. Dit omvat ook het opstellen van maatregelen ter bescherming van de bomen tegen uitdroging tijdens de bemalingsactiviteiten.
- De infiltratiegracht (in onbruik na sloop van de serres) wordt in de zone van de bestaande wilgen niet gedempt maar behouden en geïntegreerd in de parkzone (eventueel als deel van de wadi).
- De exacte positie van de wadi wordt aangepast bij opmaak technisch dossier rekening houdend met aanwezige bomen en te behouden grachtzone (zie voorwaarde hier boven) en dit in overleg met de Groendienst van de Stad Gent en Farys.
- Zitbanken worden op een gesloten verharding geplaatst; de zitbank binnen de kroonprojectie van de bestaande wilgen wordt geschrapt.
- Er wordt een nieuwe kwalitatieve afsluiting voorzien tussen de projectzone en de aanpalende scholencampus.
- Er wordt een technisch dossier opgemaakt en ter goedkeuring aan de Groendienst bezorgd. Het concrete beplantingsplan (inclusief positie bomen) en beheerplan wordt voorafgaand met Groendienst afgestemd.
- Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), dient bevoeiing/infiltratie voorzien te worden aan de te behouden bomen binnen de projectzone en deze op het schooldomein er naast. Hiervoor worden voorafgaandelijke afspraken gemaakt met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.

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

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

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-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-builtonplannen>

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
- telecomunicatie
- 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 Fluviu. 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
29/09/2025 om 09:21:21 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

 Elektronisch ondertekend op
25/09/2025 om 15:38:01 (GMT+02:00)
door
Rudy Coddens, voorzitter gemeenteraad
en raad voor maatschappelijk welzijn

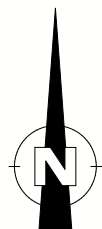
2025_GR_00850 - De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024092134 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 18 loten bestemd voor 2 meergezinswoningen en 14 eengezinswoningen en 2 loten voor gemeenschappelijk gebruik, het aanleggen van wegenis na het slopen van de bestaande bebouwing - met openbaar onderzoek - Gentstraat en Puigem, 9041 Gent

ROOILIJNPLAN NIEUWE TOESTAND

SCHAAL: 1/500

LEGENDE ROOILIJNPLAN

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



COÖRDINATENLIJST PARKGEDEELTE

Nr	X	Y
12	107368.8596	198482.5449
13	107356.1507	198479.3243
14	107355.5908	198476.8980
15	107360.5741	198468.5893
16	107365.9296	198443.6340
17	107368.2916	198436.4312
18	107374.6291	198422.3288
19	107389.5345	198416.9755
37	107374.2949	198461.0960
38	107378.1974	198447.2002
39	107376.4863	198446.4903

COÖRDINATENLIJST OPENBARE WEGENIS

Nr	X	Y
1	107324.0916	198547.3971
2	107329.5945	198532.3733
3	107331.2847	198532.9924
4	107336.9537	198517.5152
5	107332.5213	198514.0951
6	107332.6994	198510.7068
7	107331.9819	198504.7150
8	107332.8785	198501.1773
9	107329.7783	198500.3916
10	107333.9051	198484.1064
11	107366.3786	198492.3354
12	107368.8596	198482.5449
13	107356.1507	198479.3243
14	107355.5908	198476.8980
15	107360.5741	198468.5893
16	107365.9296	198443.6340
17	107368.2916	198436.4312
18	107374.6291	198422.3288
19	107389.5345	198416.9755
20	107392.4924	198410.2847
21	107379.8347	198404.6042
22	107376.9626	198403.3152
23	107374.0978	198409.6900
24	107344.9288	198396.5817
25	107340.3186	198406.1255
26	107344.7289	198408.1130
27	107344.1550	198409.3900
28	107365.1339	198418.8178
29	107353.3430	198445.0552
30	107355.2087	198445.4556
31	107349.3335	198472.8323
32	107326.8456	198468.0063
33	107316.6981	198515.2906
34	107325.9391	198518.9247
35	107324.3005	198523.5664
36	107317.3037	198542.6687

Gronden op te nemen
in het openbaar domein
2429,5m² (wegenis)

Gronden op te nemen
in het openbaar domein
805,1m² (parkgedeelte)

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

GRENZEN PROJECTZONE VOLGENS
MEETPLAN OPGEMAAKT DOOR
LANDMETER MARCEL VAN MELE
(DOSSIER / - dd. 16/09/2020)

GRENZEN PROJECTZONE VOLGENS
MEETPLAN OPGEMAAKT DOOR
LANDMETINGSBUREAU L.B. HUTSEBAUT
(DOSSIER 24.3644.3.B - dd. 13/05/2024)

REFERENTIE NIVEAU: ALLE PEILN IN mTAW

SCHAAL: 1/500

0m 10m 20m 30m

BURO
STIEL

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

ONDERWERP VERKAVELING GENTSTRAAT - GENT (OOSTAKKER)

BOUWPLAATS Oost-Vlaanderen, Gent (Oostakker), Gentstraat

17e afdeling, sectie B, nrs. 422/z, 434/l, 434/n, 434/p, 435/e en delen van nrs. 455/w en 455/x

BOUWHEER ZIE OMGEVINGSLOKET

PLAN NR.	PLAN	SCHAAL	DATUM
-	VA_GENTSTRAAT_P_N_ROOILIJNPLAN NIEUWE TOESTAND	1/500	22/04/2025

INDEX	DATUM	OMSCHRIJVING
_PIV3	22/04/2025	Wijziging rooilijnplan i.f.v. verzoek Stad Gent (d.d. 17/04/2025)

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024092134

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Gentstraat_P_N_4_grondplan nieuwe toestand zone nutsleidingen.pdf	v5rdPHdfwjEwTKow9RpZpw==
BA_Gentstraat_P_N_5_schema IE.pdf	9Ayn9Wtew2koi9loMr2/vA==
BA_Gentstraat_P_N_6_grondplan nieuwe toestand voorstel beplanting en meubilair.pdf	BPphVAXM+ewwWsztyB0JkQ==
BA_Gentstraat_PRL_N_lengteprofielen nieuwe toestand.pdf	wFtWpin4I5AuZkkpoaqb4g==
BA_Gentstraat_T_B_terreinprofielen bestaande toestand.pdf	+imyBP/M9ZRqexip5wsV8Q==
BA_Gentstraat_T_N_terreinprofielen nieuwe toestand.pdf	aRYY19gYOG6acwXpYdPMUg==
BA_Gentstraat_D_N_1_detail verholen goot.pdf	dbpc7LGfvvxP9wUElinbAQ==
BA_Gentstraat_D_N_2_detail verbinding infiltratiezones.pdf	+DBMmVQHGMaVfA3Y5/YjGA==
BA_Gentstraat_I_B_1_inplantingsplan bestaande toestand.pdf	4klfqUoZitjC5VxZrVWZcw==
BA_Gentstraat_I_B_2_inplantingsplan bestaande toestand nutsleidingen.pdf	FniH3iMk0/+TMKrJbv9srA==
BA_Gentstraat_I_N_inplantingsplan nieuwe toestand.pdf	nqt7V4tE9SrgkUhQchR+KQ==
BA_Gentstraat_L_B_1_legende bestaande toestand.pdf	wlyNBD1N0DtK+qs9zyf5Mw==
BA_Gentstraat_L_B_2_legende bestaande toestand nutsleidingen.pdf	ovanl5D7JsslkSwhk6je4w==
BA_Gentstraat_L_N_legende nieuwe toestand.pdf	zARJXfbUI6NswR938RN3CQ==

BA_Gentstraat_P_N_1_grondplan nieuwe toestand totaal.pdf	qCVvNztzi3KWUDacopDUdA==
BA_Gentstraat_P_N_2_grondplan nieuwe toestand riolering.pdf	9Z6GNWuObv+kGvP0C7fOWg==
BA_Gentstraat_P_N_3_grondplan nieuwe toestand ontwerppeilen.pdf	shKxHW1K0Arhliff1p2q1Q==
VA_GENTSTRAAT_L_B_LEGENDE BESTAANDE TOESTAND.pdf	l2BB885QNbyGEI+1wygWNQ==
VA_GENTSTRAAT_L_BN_LEGENDE SLOOPPLAN.pdf	jQQYBFnxLCqpyOo9dHFVUw==
VA_GENTSTRAAT_L_N_LEGENDE NIEUWE TOESTAND.pdf	T4eyc9596Yi0PFnAAK6ecQ==
VA_GENTSTRAAT_P_BN_SLOOPPLAN.pdf	SDWHWfUwPXdmp4CeDWwjpQ==
VA_GENTSTRAAT_P_N_ROOILIJNPLAN NIEUWE TOESTAND_PIV3.pdf	sVa2ttMpdav3oISvUuMabw==
VA_GENTSTRAAT_P_N_ROOILIJNPLAN NIEUWE TOESTAND_PIV3.pdf	sVa2ttMpdav3oISvUuMabw==
VA_GENTSTRAAT_VP_B_VERKAVELINGSP LAN BESTAANDE TOESTAND.pdf	b2f2aZpA0TJfZMegEI/rtQ==
VA_GENTSTRAAT_VP_N_VERKAVELINGS PLAN NIEUWE TOESTAND.pdf	UTy0LzX9JfMgjOtyHkjMxw==