



VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ID omgevingsplatform	OMV_2017010285
Voorwerp van de aanvraag	het slopen van loodsen het oprichten van twee nieuwbouw meergezinswoningen met deels ondergrondse parking en de aanleg van een fietspad
Ligging	Hundelgemsesteenweg 264
Kadastrale gegevens	afdeling 20 sectie A nrs. 335R, 336L, 336M, 337M en 337N
Aanvrager(s)	CORNERSTONES DEVELOPMENT
Datum adviesvraag	08/01/2018

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

- Omgeving & bouwplaats

De aanvraag betreft het slopen van oude loodsen, het verwijderen van asfaltverharding en struikopslag, het herprofilen van het terrein en het oprichten van twee meergezinswoningen met ondergrondse parking langsheen de Hundelgemsesteenweg + een openbaar fietspad als verbinding tussen deze steenweg en de Schelde-oever. De Hundelgemsesteenweg is een drukke invalsweg naar het centrum van Gent, waarlangs diverse functies zoals wonen, handel, diensten en horeca voorkomen. In de omgeving van de bouwplaats komen zowel sociale als private woonprojecten met meergezinswoningen voor, alsook kleinschalige bewoning.

Langs de oostzijde grenst het terrein aan de Hundelgemsesteenweg (gevellengte ca. 22,50m).

Langs de westzijde wordt het terrein begrensd door een fietspad langsheen de Schelde. Het fietspad ligt ca. 6,50 m lager dan de Hundelgemsesteenweg.

Het terrein is deels gelegen op grondgebied van de Stad Gent en deels op grondgebied van de gemeente Merelbeke. Omwille van de ligging op grondgebied van 2 gemeenten is de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen bevoegd als vergunningverlenende overheid

- Bestaande toestand

Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 7.844 m² en is vandaag deels bebouwd met loodsen (62%) en deels verhard met asfalt (23%). De resterende oppervlakte (15%) is onverhard en thans overwoekerd met wildgroei van planten en struiken. Deze aanvraag voorziet in het slopen en verwijderen van alle bestaande bebouwing, verharding en wildgroei op desite.

- Nieuwe toestand

Herprofileren

Langs de oostzijde grenst het terrein aan de Hundelgemsesteenweg (gevellengte ca. 22m50). Langs de westzijde wordt het terrein begrensd door een fietspad langsheen de Schelde. Het fietspad ligt ca. 6,50 m lager dan de Hundelgemsesteenweg. Dit hoogteverschil wordt overbrugd middels een steil talud aan de westzijde van het perceel (breedte tussen 9 m à 19 m), de rest van het terrein ligt nagenoeg vlak op hoogte van de Hundelgemsesteenweg. Deze aanvraag behelst het herprofileren van het terrein waarbij het hoogteverschil wordt uitgevlakt over een veel grotere lengte (ca. 70 m). Langsheen de zuidelijke perceelgrens wordt een talud uitgewerkt dat aansluit op de bestaande dienstweg. Langsheen de noordelijke perceelgrens bedraagt het verschil tussen de pas van het nieuwe fietspad en het aanpalend perceel maximaal 85 cm. Het is evenwel niet duidelijk waar de terreinsnede op het aanpalend perceel werd genomen. Vermoedelijk is de terreinsnede een vertaling van de hoogtepeilen ter hoogte van de perceelgrens. Ook zijn er onvoldoende dwarsnedes om de situatie ter hoogte van de perceelgrens te duiden.

Nieuwbouwwolume langs straatzijde: blok A

Langsheen de Hundelgemsesteenweg en op grondgebied van de Stad Gent wordt de straatwand opnieuw gesloten middels de bouw van een meergezinswoning met 7 entiteiten. Deze meergezinswoning heeft een gevellengte van 22,37 m en een plat dak waarvan de kroonlijsthoogte 12,54 m bedraagt. De gelijkvloerse bouwdiepte varieert tussen 10,99 m en 13,75 m. Op verdieping bedraagt de bouwdiepte maximaal 13,29 m. De oppervlakte van de entiteiten varieert tussen 42,30 m² en 85,10 m². De 2 gelijkvloerse entiteiten beschikken over een kleine tuin met een oppervlakte van ± 53 m². De entiteiten op de verdieping hebben een terras met een minimale oppervlakte van 12,60 m². Het gevelmetselwerk heeft een bruin-beige kleur. Vier horizontale banden in strekverband markeren de verschillende bouwlagen. De dakrand in aluminium heeft een donkergrijze-bruine kleur. De terrassen worden afgewerkt met glazen borstweringen.

Nieuwbouwwolume in tweede orde: blok B

In tweede orde, op grondgebied van de Stad Gent en de gemeente Merelbeke en ingeschoven in het geherprofileerde talud wordt een meergezinswoning voorzien met 35 entiteiten. Deze meergezinswoning heeft een gevellengte van 53,65 m en een plat dak. Het oostelijk gevelbeeld toont een meergezinswoning met 3 bouwlagen en een teruggetrokken 4de bouwlaag waarvan de hoogte maximaal 11,87 m bedraagt ten opzichte van de as van de Hundelgemsesteenweg. Het westelijk gevelbeeld, het gevelzicht georiënteerd naar de Schelde, toont door het inschuiven in het talud een meergezinswoning met 4 bouwlagen en een teruggetrokken 5de bouwlaag. De meergezinswoning heeft ten opzichte van het maaiveld ter hoogte van de westelijke gevellijn een maximale hoogte van 15,26 m.

Met inbegrip van de parkeerbak, welke nagenoeg volledig ingeschoven is in het geherprofileerde talud, bedraagt de bouwdiepte maximaal 46,90 m. Georiënteerd naar de Schelde biedt deze bouwlaag ook ruimte aan 4 woonentiteiten. De bouwdiepte op verdieping bedraagt maximaal 20 m. De oppervlakte van de entiteiten varieert tussen 45 m² en 127,60 m². De 4 woonentiteiten op -1 beschikken naast een terras ook over een tuin waarvan de oppervlakte varieert tussen 92,70 m² en 130 m². De oppervlakte van de buitenruimte van de entiteiten op gelijkvloers en de verdiepingen varieert tussen 10,10 m² en 126,50 m². De gevelvlakken worden gematerialiseerd door een combinatie van beige-bruin gevelmetselwerk en lichtgrijs zichtbeton. De terrassen worden afgewerkt met glazen borstweringen.

- Woningprogrammatie

Studio 1 slaapkamer

- Aantal: 4 (9,50 %)
- Oppervlakte woonentiteit varieert tussen 42,30 m² en 45 m²
- Oppervlakte buitenruimte varieert tussen 9,80 m² en 53 m²

Appartement 1 slaapkamer

- Aantal: 6 (14,30 %)
- Oppervlakte woonentiteit varieert tussen 57,60 m² en 74,40 m²
- Oppervlakte buitenruimte varieert tussen 15,80 m² en 72,70 m²

Appartement 2 slaapkamers

- Aantal: 24 (57,10 %)
- Oppervlakte woonentiteit varieert tussen 81,30 m² en 94,10 m²
- Oppervlakte buitenruimte varieert tussen 12,60 m² en 107,10 m²

Appartement 3 slaapkamers

- Aantal: 8 (19,10 %)
- Oppervlakte woonentiteit varieert tussen 109,70 m² en 127,60 m²
- Oppervlakte buitenruimte varieert tussen 22,30 m² en 161,50 m²

- Mobiliteit en parkeren

De parkeerbak biedt plaats aan 40 open staanplaatsen, waarvan 3 aangepaste. Ook is er ruimte voor 2 fietsenstalplaatsen met een gecumuleerde oppervlakte van 150 m². De parkeerbak wordt ontsloten via een gecombineerde in- en uitrit voor fietsers en autobestuurders.

Op maaiveldniveau en aansluitend op bouwblok A is er een fietsenstalling met een oppervlakte van 35,20 m². Ook is er tussen bouwblok A en B ruimte voor 10 staanplaatsen in openlucht.

De inrit vanaf de Hundelgemsesteenweg is georganiseerd op grondgebied van de Stad Gent. De uitrit naar de Hundelgemsesteenweg is georganiseerd op grondgebied van de gemeente Merelbeke.

- Groen

Er worden een 8-tal hoogstammige bomen gerooid.

- Grondruil

De aanvraag is inclusief de omgevingsaanleg horende bij de nieuwbouw. Er werd met de Stad Gent een afspraak gemaakt tot de aanleg van een openbaar fietspad aan de noordzijde van het terrein en een uitweg langs de zuidzijde van het terrein middels een combinatie ruil/erfdienstbaarheid. Deze overdracht dient nog gerealiseerd te worden. De aanvraag voorziet in een grafisch plan met de aanduiding van de delen welke

- over te dragen zijn door de aanvrager naar het openbaar domein van de Stad Gent (onderdeel van ruil)
- belast worden met een erfdienstbaarheid van doorgang
- middels ruil niet langer deel uitmaken van een domein van de Stad Gent en belast worden met een recht van doorgang

Beschrijving van de inrichting/bedrijf

Er worden geen ingedeelde activiteiten of inrichtingen aangevraagd.

2. HISTORIEK OP GRONDGEBIED VAN DE STAD GENT

Voor de bouwplaats zijn volgende stedenbouwkundige aanvragen opgenomen in het vergunningenregister:

- 2017/03225: vergunning van 11 januari 2018 voor het plaatsen van een reclamebord
- 2001/20230: weigering van 22 augustus 2002 voor de sloping van werkplaatsen en burelen, de oprichting van een ondergrondse parking, winkel met magazijn
- 2000/20153: weigering van 23 augustus 2001 voor sloping van een bestaande garage, de verbouwing van een fabrieksruimte en opslagplaats tot een handel
- 1999/20080: weigering van 24 februari 2000 voor het gedeeltelijk slopen van industrieel gebouw tot 2 winkels en het aanleggen van een parking

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn uitgebracht:

- Voorwaardelijk gunstig advies van **Eandis** afgeleverd op 24 januari 2018 met kenmerk 310989:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze in-formatie mee:

De klant dient een zone met openbaar domein of een zone met erfdienstbaarheid te voorzien voor het aanleggen van laagspannings- en aardgasnet.

Er is reeds contact geweest tussen Eandis en het studiebureau. Het netwerk is 310989.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van alle gegevens – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 310989. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder.

- Advies **Telenet – Dienst Verkavelingen**:

De adviesvraag is verstuurd op 15 januari 2018. Op 15 februari 2018 is nog géén advies ontvangen. Aan Telenet - Dienst verkavelingen werd gevraagd het advies na te sturen naar de vergunningverlenende overheid.

- Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus NV** afgeleverd op 13 februari 2018 met kenmerk JMS 408542:

Om te garanderen dat onze telecominfrastructuur, met minimale hinder op het domein, tijdig en correct wordt aangelegd, vragen wij u om volgende voorwaarden op te nemen in uw vergunning:

Proximus investeert in de aanleg van de telecominfrastructuur in het geplande project voor zover de verkavelaar/vergunninghouder investeert in de nodige grondwerken.

Gelieve ons uit te nodigen op alle coördinatie- en werfvergaderingen via werf.a1@proximus.com. Het advies van Proximus is gunstig bij opname van deze voorwaarden in uw vergunning.

Na de werken, kunnen de bewoners snel en eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie- internet- en televisiediensten.

- Voorwaardelijk gunstig advies van **FARYS** afgeleverd op 29 januari 2018 met kenmerk PVV/VM/RIO/ADM AD-17-800 – 2^{de} advies:

Zie advies in bijlage.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN OP GRONDGEBIED VAN DE STAD GENT

RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN – PLANNEN VAN AANLEG

Het bouwperceel ligt in het **gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'** (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

- ⇒ De aanvraag is in overeenstemming met het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'

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

- ⇒ De aanvraag is in overeenstemming met het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'
Het bouwperceel is gedeeltelijk bestemd als zone voor groenas volgens het gemeentelijk RUP 'Groenas 4 Bovenschelde' (goedgekeurd op 29 juni 2016).

- ⇒ De aanvraag is in overeenstemming met het gemeentelijk RUP 'Groenas 4 Bovenschelde'

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, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014.

⇒ Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement op volgend punt:

Binnen zone B wordt de oppervlakte waterdoorlatende verharding verhoogd tot 1254,2 m² (ten opzichte van 1158,2 m² bij de oorspronkelijke aanvraag). Deze verhoging is voornamelijk toe te schrijven aan de toevoeging van een extra pad rond het gebouw dat toegang geeft tot de private tuinen (94,7 m²). Artikel 12 van het algemeen Bouwreglement van de Stad Gent stelt echter dat verhardingen moeten beperkt worden tot het strikt noodzakelijk. Als motivatie wordt gesteld:

Alleszins is het noodzakelijk dat de tuinen langs de achterzijde toegankelijk zijn (om die reden wordt achter de tuinen nog een toegangstrook voorzien tussen de tuinen en de begrenzing met de 'groene as' en het 'natuurgebied'.

De noodzaak voor toegankelijkheid van de tuinen langs de achterzijde impliceert echter geen noodzakelijkheid tot verharding van deze toegangsweg. Wanneer men langs de voorgestelde toegangsweg de private tuin betreedt, komt men immers opnieuw op een onverharde zone. De noodzaak en meerwaarde om deze toegang te verharden is bijgevolg niet aangetoond. De toegangsmogelijkheid tot de achterzijde van de tuinen dient om deze reden onverhard te blijven. Dit wordt als een bijzondere voorwaarde opgenomen in dit advies.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie waterparagraaf).

⇒ Toetsing: zie 5. 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.

Er wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat aan de bepalingen van deze verordening moet worden voldaan.

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 weg.

5. WATERPARAGRAAF

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht:

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool. Het project grenst echter aan een oppervlaktewater (Vertakking de Pauw). Waar mogelijk dient de afvoer van hemelwater altijd eerst aangesloten te worden op oppervlaktewater, alvorens over te gaan naar lozing op de riolering. Er moet toestemming gevraagd worden aan de beheerder van de waterloop (Waterwegen en Zeekanaal NV – Afdeling Bovenschelde) voor deze lozing. De beheerder kan ook voorwaarden vastleggen met betrekking tot het lozingsdebiet en de lozingsconstructie.

Inzake het aspect hemelwater deelt de bouwheer het project in 2 zones in: Blok A en Blok B.

Algemeen geplande toestand blok A

- nieuwe waterdoorlatende verharding: 40,6 m²
- nieuwe verharding: 29,4 m²
- nieuw plat dak: 297,1 m² waarvan 235 m² wordt aangelegd als groendak

Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater blok A.

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-, overstortkolken), hellingen,...). De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 4.000 l voorzien, conform het verplicht volume GSV/ABR). Het aangetoond nuttig hergebruik wordt niet ingeschat. Het hemelwater wordt hergebruikt voor schoonmaak van de private units, onderhoud van de private tuinen en onderhoud van de gemeenschappelijke tuin. Er moeten minstens 1 onderhoudsdienstkraan en 3 buitenkranen voorzien worden die aangesloten zijn op de hemelwaterput. De hemelwaterput moet voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt.

De geplande hemelwaterput van 4.000 l is correct gedimensioneerd volgens de GSV en ABR.

Groendak

Volgens het ABR moeten alle platte en licht hellende daken (hellingsgraad tot 15°) die niet gebruikt worden voor de opvang en hergebruik van hemelwater als groendak aangelegd worden. Op die manier worden toch inspanningen geleverd om water zoveel mogelijk vast te houden aan de bron met een verbetering van de waterhuishouding als gevolg.

Gebouwen met hoofdbestemming wonen met een totale dakoppervlakte groter dan 100 m² zijn vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak, voor het gedeelte van de dakoppervlakte waarvoor het nuttig hergebruik is aangetoond.

De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik is niet gekend, maar gezien het voorziene hergebruik kan geoordeeld worden dat de volledige aangesloten dakoppervlakte (144,7 m²) hiervan kan vrijgesteld worden. De overige nieuwe platte dakoppervlakte (152,4 m²) wordt als groendak aangelegd. Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

De overloop van de hemelwaterput en het groendak dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.

Infiltratievoorziening (GSV)

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op volgende verharde oppervlakten:

- Nieuwe verharding: 29,4 m²
- Nieuwe dakoppervlakte: 144,7 m²
- Helft oppervlakte groendak: 76,2 m²
- Vermindering van 60 m² wegens hemelwaterput met hergebruik

De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben van 4.757,5 liter en een oppervlakte van 7,6 m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 5.000 liter en een oppervlakte van 8 m². De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

De infiltratievoorziening is ondergronds en bestaat uit kratten. Om infiltratie toe te laten dient de maximale grondwatertafel dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening. Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden.

Een bovengrondse infiltratie voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening. Indien infiltratie niet mogelijk blijkt, dient contact opgenomen te worden met de Dienst Milieu en Klimaat van de stad Gent om een alternatief te bespreken. Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de kratten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratiekratten in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanten meegeteld worden. Beter is het om de kratten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

Algemeen geplande toestand blok B

- nieuwe waterdoorlatende verharding of verharding waarbij het hemelwater naar een aanpalende gras/groenstrook afwatert: 1.158,2 m²
- nieuwe verharding: 579,0 m²
- nieuw plat dak: 1.467,7 m², volledig aangelegd als groendak

Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater blok B.

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen / of kan afwateren naar de omgeving.

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstorkolken), hellingen, ...). Verhardingen met natuurlijke infiltratie moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 1/3 van de oppervlakte van de verharding zijn. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Hemelwaterput

Alle dakoppervlaktes worden voorzien van een groendak. Er dient geen hemelwaterput geplaatst te worden.

Groendak

Volgens het ABR moeten alle platte en licht hellende daken (hellingsgraad tot 15°) die niet gebruikt worden voor de opvang en hergebruik van hemelwater als groendak aangelegd worden. Op die manier worden toch inspanningen geleverd om water zoveel mogelijk vast te houden aan de bron met een verbetering van de waterhuishouding als gevolg.

De volledige nieuwe platte dakoppervlakte (1.467,7 m²) wordt als groendak aangelegd. Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

De overloop het groendak dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.

Infiltratievoorziening (GSV)

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op volgende verharde oppervlakten:

- Oppervlakte verharding: 579 m²
- Helft oppervlakte groendak: 733,9 m²

De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben van 32.822,5 liter en een oppervlakte van 52,5 m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 34.000 liter en een oppervlakte van 76 m². De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV

De infiltratievoorziening is ondergronds en bestaat uit kratten. Om infiltratie toe te laten dient de maximale grondwatertafel dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening.

Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. Een bovengrondse infiltratievoorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondsevoorziening.

Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de kratten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratiekratten in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijanten meegeteld worden. Beter is het om de kratten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

Er kan voldaan worden aan de GSV en ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

Technische informatie over afkoppelen, hergebruiken, bufferen en infiltreren kan gevonden worden op de website:

www.vmm.be/water/waterwegwijzerbouwen

www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/technisch-achtergronddocument-bij-de-gewestelijke-stedenbouwkundige-verordening

Waterparagraaf

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag wordt getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het project is niet gelegen in effectief/mogelijks overstromingsgebied. Het hemelwater stroomt af naar Vertakking de Pauw (beheer: Waterwegen en Zeekanaal NV – Afdeling Bovenschelde).

De aanleg van de ondergrondse verdieping 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 verdieping dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Het project is mits toepassing van bovenstaande maatregelen verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van artikel 5,6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 18 januari 2018 tot 17 februari 2018.

Resultaat (gekend op moment van opmaak verslag): geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaar, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 1 digitaal bezwaar.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

A. Septische put

De aanpalende woning met huisnummer 262 was voorheen een onderdeel van de te slopen loods waar de meergezinswoning zal gerealiseerd worden. De woning met huisnummer 262 maakt nog steeds gebruik van een septische put in de loods. Wat zal er gebeuren met deze septische put?

B. Lawaaihinder

Naast de woning komt er een doorgang voor autoverkeer. Ik verwacht dat er heel wat meer geluidshinder en passage zal ontstaan.

C. Binnenmuur wordt buitenmuur

Door sloop van de loods komt de zijgevel van de woning met huisnummer 262 deels bloot te staan, wat een impact heeft op de isolatie van deze woning. Is er een oplossing voor dit probleem mee opgenomen in de aanvraag?

D. Inkijk

Is er mogelijkheid tot 'inkijk' in de tuin van de aanpalende woning met huisnummer 262 vanuit balkons en ramen van de meergezinswoning?

E. Schade

Wat met de beschadigingen (scheuren en barsten bijvoorbeeld) aan de aanpalende woning met huisnummer 262 die tijdens de werken ontstaan?

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

A. Septische put

De aanvraag verduidelijkt niet wat er zal gebeuren met de septische put. Bij aansluiting van de afvoer op een septische put op een aanpalend perceel kan er sprake zijn van een erfdienstbaarheid. In dit opzicht is er sprake van een burgerlijke aangelegenheid welke geen onderdeel vormt van het beoordelingskader van een aanvraag tot omgevingsvergunning. Vanuit een goed nabuurschap strekt het evenwel tot de aanbeveling dat de aanvrager/projectontwikkelaar een oplossing aanreikt voor de aansluiting van de afvoer van de woning met huisnummer 262. Dit kan bv. door het verderzetten van de erfdienstbaarheid door een aansluiting op de nieuwe septische put van de meergezinswoning voor de bestaande woning met huisnummer 262 te voorzien. Dit wordt als een opmerking opgenomen in dit advies.

B. Lawaaihinder

De aanvraag betreft louter een inrit. De uitrit van het project wordt ter hoogte van het kerkhof voorzien. Er worden 50 staanplaatsen voorzien. Het aantal passages van autoverkeer, gespreid tijdens de dag, zal beperkt blijven tot een grootorde van 50. Er mag niet verwacht dat elke auto elke dag zijn parkeerplaats zal verlaten. De woning met huisnummer 262 heeft over de volledige perceeldiepte en op de perceelgrens een volumetrie van minimaal 2 bouwlagen. Rekening houdend met dit alles is de impact van bijkomende geluidshinder te nuanceren.

C. Binnenmuur wordt buitenmuur

Door de bouw van de meergezinswoning langs de straatzijde wordt over een afstand van 8,77 m een wand in lichtgrijs zichtbeton voorzien. De plannen vermelden verder geen vormen van afwerking of isolatie van de binnenmuren die door de sloop van de loods een buitenmuur worden. Vanuit een goed nabuurschap strekt het tot de aanbeveling dat de aanvrager/projectontwikkelaar een oplossing aanreikt voor de afwerking van het nieuwe buitengevelvlak van de woning met huisnummer 262. Dit wordt als een opmerking opgenomen in dit advies.

D. Inkijk

De aanvraag is in overeenstemming met het burgerlijk wetboek, de bepalingen met betrekking tot lichten en zichten in het bijzonder. Dakterrassen respecteren minimaal 4,00 m ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens met de woning met huisnummer 262. De raamopeningen tussen het dakterras en de zijdelingse perceelgrens betreffen 2 smalle raamopeningen van een slaapkamer. Dit is een wezenlijk verschil met raamopeningen van een leefruimte. Ook heeft de woning met huisnummer 262 over de volledige perceeldiepte en op de perceelgrens een volumetrie van minimaal 2 bouwlagen. Rekening houdend met dit alles is de impact van inkijk te nuanceren.

E. Schade

Eventuele schade die voortvloeit uit de realisatie van een omgevingsvergunning vormen geen onderdeel van het stedenbouwkundig beoordelingskader van een omgevingsvergunning. Uiteraard heeft de aanvrager, architect en aannemer er alle belang bij om schade te vermijden. Eventuele schade die voortvloeit uit de realisatie van een omgevingsvergunning dient geregeld te worden tussen de verzekeringsmaatschappijen van de betrokken partijen. Rekening houdend met de omvang van het te realiseren project strekt het tot de aanbeveling om in samenspraak met de aanvrager/projectontwikkelaar een beschrijving van de woning met huisnummer 262 op te maken.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

- Historiek

Het voorwerp van de aanvraag werd reeds eerder als omgevingsvergunning aangevraagd (OMV_20170054775), maar aanvraag werd ingetrokken door de aanvrager wegens de onmogelijkheid om een gemeenteraadsbeslissing uit te lokken door een aantal onduidelijkheden met betrekking tot het fietspad. In dit dossier worden deze onduidelijkheden verduidelijkt.

- Algemeen

Het principe om te voorzien in de sloop van een loods in functie van de bouw van een meergezinswoning langs de straatzijde en een meergezinswoning in 2de orde is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. De aanvraag geeft een nieuwe invulling en identiteit aan een plek welke thans wordt gekenmerkt als een voormalige bedrijfssite in verval.

Een ontwikkeling in 2^{de} bouworde, het voorzien in een meergezinswoning, is te verantwoorden door de perceeldiepte van ± 120 m. Ook sluit een dergelijke ontwikkeling in 2^{de} lijn morfologisch aan bij de gerealiseerde sociale meergezinswoningen van Woningent ten noorden van huidige aanvraag.

Het ontwerp werd regelmatig besproken (en aangepast) aan alle vragen en nieuwe gegevens van de Stad Gent en de gemeente Merelbeke. Het project werd eveneens voorbesproken met de provincie Oost-Vlaanderen.

- Groen

De plannen vermelden louter het 'verwijderen van wildgroei van planten'. De bestaande hoogstammige bomen worden evenwel nergens op de plannen vermeld. Middels het algemeen bouwreglement definieert de Stad Gent een hoogstammige boom als volgt:

Elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamomtrek heeft van minstens 50 centimeter of ter hoogte van het maaiveld een stamomtrek heeft van minstens 75 centimeter, en dit voor zover deze boom geen deel uitmaakt van een bos.

Er staan een tweetal bomen voor de te slopen loods en nog een 6-tal grote populieren langs de noordelijke perceelgrens. Door de aangevraagde afgravingswerken kunnen deze bomen niet behouden blijven.

Als compensatie moeten er minstens 5 nieuwe hoogstammige (fruit)bomen met minimumstamomtrek HS14/16 worden heraan geplant in de zone voor groenas tussen de Schelde en de private tuinen en op grondgebied van de Stad Gent. De minimumplantafstand bedraagt minstens 8 m. Inplanting en soortkeuze dient te gebeuren in overleg met de Groendienst van de Stad Gent.

In vooroverleg is in 2012 aangegeven dat de zone tussen de meergezinswoning en de Schelde een openbaar karakter moet hebben, doch thans niet (ook niet deels) over te dragen is naar het openbaar domein. Ondertussen werd op 29 juni 2016 het gemeentelijk RUP 'Groenas 4 Bovenschelde' goedgekeurd. Dit RUP voorziet in een gedragen visie voor de zone tussen de meergezinswoning en de Schelde alsook in een juridische bestemmingsgrond als 'zone voor groenas'. Hoewel in de toelichtingsnota van dit RUP wordt aangegeven dat verwervingen niet noodzakelijk zijn in de zone ten zuiden van de E17 in realisatie van de groenas is een verwerving middels kosteloze overdracht wel wenselijk rekening houdend met het ambitieniveau dat de Stad Gent toedicht aan de groenassen:

...

Een groenas is een aaneenschakeling van groene publieke ruimten. Deze ruimten kunnen een zeer verschillende dimensie, verschijningsvorm en functie vertonen. Ze koppelen speeltuinen, parkjes, volkstuinten, sportvelden, bosvolumes, jeugdlokalen, enz. aan elkaar. Elke groenas zal daardoor een eigen identiteit hebben. Het kan gaan om recreatiegebieden, cultuurhistorische sites, publieke parken, clusters van private parken, natuurgebieden, bossen, agrarische gebieden.

... (Bron: Stad Gent, Toelichtingsnota RUP nr. 160 'Groenas 4 – Bovenschelde', p.18)

De zone tussen de meergezinswoning en de Schelde effectief toevoegen aan het openbaar domein van de Stad Gent is de beste garantie om dit ambitieniveau waar te maken en biedt tevens meer visuele en ecologische kwaliteitsgaranties voor de groenas door een uniform beheer, conform de meer noordelijke zone tussen de Schelde en de sociale meergezinswoning van Woningent. Door overdracht naar het openbaar domein wordt er ook gevolg gegeven aan de groennorm van de Stad Gent.

Deze groennorm streeft naar minimaal 20 m² functioneel openbaar groen per entiteit/lot bij grote projecten en verkavelingen. Alternatieve 'oplossingen' zoals een privaat perceel met openbaar karakter zijn diffuus en geven al te vaak aanleiding tot discussies.

In dit opzicht zijn de terreindelen welke gevat zijn door het gemeentelijk RUP 'Groenas 4 Bovenschelde' kosteloos over te dragen naar het openbaar domein van de Stad Gent. Dit wordt als een last opgenomen in dit advies. Deze last staat in verhouding tot de omvang van het project. De private tuinen van de entiteiten op -1 zijn te voorzien tot tegen de grens van het RUP. Dit wordt als een bijzondere voorwaarde opgenomen in dit advies.

Er wordt opgemerkt dat er mogelijk kwel optreedt in de lagere zones na afgraving (meest te verwachten ter hoogte van het nieuwe fietspad). Bij de groeninrichting zal hiermee rekening gehouden worden. Net zoals bij het naastgelegen openbare parkje zal waarschijnlijk gekozen worden om een moerasvegetatie te laten ontwikkelen wat een hoge natuurwaarde herbergt.

De kasseiverharding van de dienstweg naast de begraafplaats dient zoals op de plannen aangeduid behouden te worden en moet niet uitgebreid worden in de zone tussen begraafplaats en Schelde.

Voor de inrichting van de openbare groenzone op Gents grondgebied moet een gedetailleerd plan worden opgemaakt in samenspraak met de Groendienst van de Stad Gent. Dit wordt als een last opgenomen in dit advies.

- Planttechnische opmerking

In de aanvraag met kenmerk OMV_2017005475 was het op basis van de plannen geenszins duidelijk hoe het nieuwe terreinprofiel er exact zal uitzien ter hoogte van het openbare fietspad. Aan huidige aanvraag werd een langspiegel bestaande toestand – nieuwe toestand met vermelding van het fietspad toegevoegd. Dit langspiegel geeft aan dat het hoogteverschil tussen het fietspad ter hoogte van de perceelgrens en de hoogteligging van het aangrenzend perceel nergens groter zal zijn dan 85 cm. Het is evenwel onduidelijk op welke manier dit hoogteverschil zal opgelost worden. In de beschrijvende nota geeft de aanvrager aan zich te engageren om de nodige maatregelen te treffen ter hoogte van de perceelgrens op basis van een gedetailleerde technische uitwerking van het fietspad welke ter goedkeuring moet voorgelegd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent. Hierbij wordt alvast opgemerkt dat het geenszins aanvaardbaar is om een keerwand te plaatsen vlak naast het fietspad. Ook mag er geen afstromend hemelwater van het noordelijk perceel op het fietspad komen. Afkalving van het talud op het fietspad is eveneens niet aanvaardbaar.

- **Mobiliteit**

Op mobiliteitsvlak werd enkel het principe van het fietspad langsheen de noordzijde van het terrein besproken met de Stad Gent. De overige aspecten, beide meergezinswoningen in essentie, werden op mobiliteitsvlak niet teruggekoppeld met de Stad Gent.

Voetganger

- De Hundelgemsesteenweg heeft voldoende voetgangersinfrastructuur. Er wordt een nieuwe doorgang gerealiseerd vanaf de Hundelgemsesteenweg naar het binnengebied. Het nieuwe binnengebied is bovendien doorwaadbaar voor voetgangers.
- Wat betreft de omgevingsaanleg op grondgebied Merelbeke wordt voorgesteld om de voetweg nr. 52 aan te sluiten op de achterliggende parkeerweg. Als het hoogteverschil te groot is kan dit d.m.v. een trappartij. Dit standpunt is te valideren door gemeente Merelbeke.

Fiets

- Er zijn aparte fietspaden aanwezig langs beide zijden van de Hundelgemsesteenweg.
- Er wordt een nieuw fietspad aangelegd op het terrein (dat overgedragen wordt aan Stad Gent) die een verbinding maakt met het fietspad langs de Schelde. Het nieuw voorgestelde fietspad houdt rekening met de opmerkingen die werden gemaakt in dossier OMV_2017005475. Zo werden de bochtstralen aangepast zodat er vloeiende bochten met een straal van minimaal 15 m mogelijk zijn. Ook wordt er voorzien in cementbetonverharding ipv. klinkerverharding. Er kan akkoord gegaan worden met de uitvoering van het fietspad.
- Rekening houdend met deze aanpassingen kan de rooilijn, als grens tussen het openbaar domein en privaat domein, vastgelegd worden en kan er bijgevolg een gemeenteraadsbeslissing uitgelokt worden.
- Aantal fietsenstallingen
 - o Het project betreft de aanbouw van 4 studio's, 3 1-kamer appartementen, 20 2-slaapkamerappartementen en 3 3-slaapkamerappartementen op grondgebied van de Stad Gent. Gelet op de algemeen bouwreglement vertaalt zich dit in 30 appartementen met 82 m² fietsenstalling voor de bewoners. De richtlijnen vullen aan met 82 fietsparkeerplaatsen, 1 per bewoner.
 - o 'Blok A' heeft 1 studio, 1 1-slaapkamerappartementen en 5 2 slaapkamerappartementen (richtlijnen: 18 m² of 18 fietsen bewoners en 1 fiets voor bezoekers).
 - o 'Blok B' heeft 3 studio's, 2 1-slaapkamerappartementen, 15 2-slaapkamerappartementen en 3 3-slaapkamerappartementen (richtlijnen: 64 m² of 64 fietsen bewoners en 2 fietsen voor bezoekers).
 - o Volgens de stedenbouwkundige aanvraag zal in totaal 185,2 m² fietsenstalling worden voorzien voor de bewoners. Deze worden in pandig voorzien zowel op het gelijkvloers als ondergronds in 3 verschillende fietsenstallingen, samen goed voor 130 fietsplaatsen (waarvan 38 voor Merelbeke). Dit is ruim voldoende.
 - o Er worden een tweetal fietsparkeerplaatsen voorzien voor bakfietsen in de fietsenstalling op het maaiveld, dit is positief.
 - o Ook moeten er fietsstallingen voor bezoekers worden voorzien. Dit wordt als een bijzondere voorwaarde opgenomen in dit advies.
- Uitvoering fietsenstalling
 - o De fietsparkeerplaatsen zijn comfortabel ingericht indien er gebruik wordt gemaakt van een hoog-laagsysteem.
 - o Een helling voor fietsers wordt afgescheiden van een helling voor auto's om de veiligheid van de fietsers te verzekeren en om schade te voorkomen. Indien een aparte helling bij niet-openbare parkeerplaatsen onmogelijk is (vb. in zeer kleine parkings), worden aanvullende voorzieningen ingevoerd waardoor fietsers toch veilig de helling op en af kunnen. Zo kunnen groen-rood lichten ervoor zorgen dat geen auto's de helling oprijden als er zich een fietser op bevindt.

- De helling is 20% wat doenbaar is voor fietsers te voet. Het is niet duidelijk of wagens ook mogen rijden op de fietsstrook of als ze volledig apart worden gehouden. Indien apart, is de fietsstrook niet toereikend qua breedte voor de grote hoeveelheden fietsen die hier gestald staan. Dit moet minimum 3m breed zijn. Indien gemengd verkeer van toepassing is, is er bijkomend een voorrangregeling noodzakelijk.
- De deur die toegang geeft tot de fietsenstalling, die zich het verst van de helling in de ondergrondse garage bevindt, is oncomfortabel in gebruik daar fietsers met de fiets aan de hand de deur naar zich toe moeten trekken en er niet veel manoeuvreerruimte is. Ook wordt opgemerkt dat de fietser bij elke fietsenstalling 2 deuropeningen moeten passeren. Ook dit is weinig comfortabel. Navraag bij Brandweerzone Oost maakt duidelijk dat fietsenbergingen niet brandwerend gecompartmenteerd moeten worden als ze enkel fietsen bevatten omdat deze als 'onbrandbaar' worden beschouwd.
De deuren die toegang geven tot de fietsenstalling hoeven er dan ook niet te zitten. Het niet voorzien van deze deuren in combinatie met een vrije doorgangsbreedte van ± 120 cm maakt de fietsvriendelijke toegankelijkheid veel evidenter. Als er nog ander materiaal staat zoals een afvalverzamelpunt of allerhande private of gemeenschappelijke opslag moet deze wel gecompartmenteerd worden met een zelfsluitende branddeur EI1 30. Dit wordt als een opmerking opgenomen in dit advies.

Collectief vervoer

- Vlak bij het project bevindt zich een halte waar lijnen 41 tot 44 kunnen genomen worden.
- Het project bevindt zich op 2km van station Merelbeke en 3,5km van station Gent-Sint-Pieters.
- Het project is goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Auto

- De Hundelgemsesteenweg is rechtstreeks verbonden met de R4, alsook de oprit van de E17 is vlakbij. Het project is zeer goed bereikbaar met de wagens.
- De inrit tot het binnengebied en ondergrondse parkeergarage bevindt zich aan de Hundelgemsesteenweg. Uitrijden kan enkel via de dienstweg langs de begraafplaats. Er geldt bijgevolg eenrichtingsverkeer op het terrein.
- Parkeren
 - Het totaal aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de parkeerrichtlijnen van de stad. Voor de appartementen in deze zone wordt een minimum parkeerrichtlijn van 0.8 parkeerplaats/wooneenheid gehanteerd + minimum 0.1 voor bezoekers. Zo komt men aan minimum 27 benodigde parkeerplaatsen voor de 30 appartementen op grondgebied Gent en bezoekers.
 - Er worden 40 parkeerplaatsen voorzien in de ondergrondse garage voor bewoners en 10 op het maaiveld voor bezoekers. Rekening houdend met de 18 noodzakelijke parkeerplaatsen voor deel Merelbeke zijn er genoeg parkeerplaatsen aanwezig op het terrein.
 - Alle parkeerplaatsen voldoen aan de NEN 2443-normen. Enkel parkeerplaats 40 is 10cm te smal. Aangezien het hier gaat om vaste gebruikers is dit echter acceptabel.
 - De helling is breed genoeg zodoende auto's kunnen kruisen op de helling. Rekening houdend met de fietsers (gemengd of een deel ingenomen door de fietsstrook) moet er een voorrangregeling uitgewerkt worden (bv. rood-groenlicht). Dit wordt als een bijzondere voorwaarde opgenomen in dit advies.

- Zaak van de wegen

Het openbaar fietspad, onderdeel van deze aanvraag, zorgt voor een extra verbinding tussen de Hundelgemsesteenweg en het fietspad langsheen de Schelde. Fietsers krijgen een extra opportuniteit om de Hundelgemsesteenweg te verlaten en de meer fietsveilige optie langsheen de Schelde te bereiken. In dit opzicht vormt het nieuwe openbare fietspad onderdeel van een meer fijnmazig fietsrouten netwerk. Tevens voorziet deze verbinding in de verdere ontsluiting van groenas 4.

Het openbaar fietspad is over te dragen naar het openbaar domein van de Stad middels een grondruil waarbij de dienstweg naast het kerkhof eigendom wordt van de ontwikkelaar. Deze dienstweg voorziet in de ontsluiting van het project (uitrit) en wordt belast met een erfdienstbaarheid van doorgang. Het fietspad wordt ter hoogte van de onderdoorgang van de meergezinswoning langsheen de Hundelgemsesteenweg niet overgedragen naar het openbaar domein van de Stad Gent. Het deel fietspad wordt ter hoogte van de onderdoorgang wel belast met een recht van doorgang.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits naleving voorwaarden, opmerkingen en lasten stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het advies voorwaardelijk gunstig.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

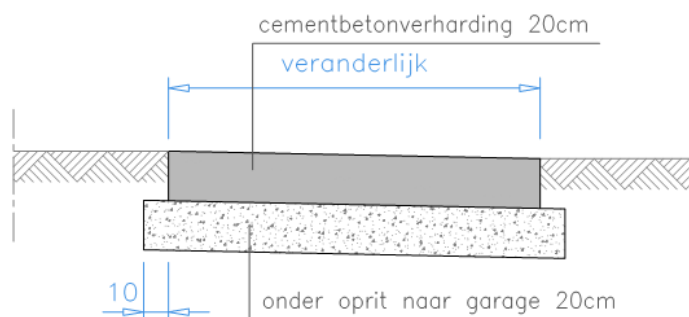
BIJZONDERE VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT HET OPENBAAR DOMEIN

Hoogstammige bomen

Er moeten op grondgebied van de Stad Gent minstens 5 nieuwe hoogstammige (fruit)bomen met minimumstamomtrek HS14/16 worden heraan geplant in de nieuwe openbare groenzone naast de Schelde tussen private tuinen en het fietspad en dit op een minimumplantafstand van minstens 8 m van elkaar. Inplanting en soortkeuze dient te gebeuren in overleg met de Groendienst van de Stad Gent.

Fietspad

Het fietspad moet uitgevoerd worden in cementbetonverharding met vloeiende bochten met een straal van minimaal 15 m.



Het moet fysiek onmogelijk gemaakt worden voor wagens om de brandweerweg en het fietspad op te rijden. Hiervoor worden wegneembare palen gebruikt.

Openbaar domein - opritten

Er zal, op het Gentse grondgebied, slechts één oprit met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit versmald worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement.

Dit dient, na de werken, **verplicht** aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ **trottoirs en opritten** in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Sector Zuid GB-LE-ZW-SDW: Gentbruggeaard 2, 9050 Gentbrugge, tel.: 09/268.24.55, mail: dwbw-sectorZuid@stad.gent. Of met de post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen, komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir thv de perceelgrens.

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Sector Zuid GB-LE-ZW-SDW: Gentbruggeaard 2, 9050 Gentbrugge, tel.: 09/268.24.55, mail: dwbw-sectorZuid@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

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

De aanvraag voorziet de realisatie van een private woonwijk met private gemeenschappelijke infrastructuur van wegenis, riolering, nutsleidingen, groen met alle toebehoren. Om later eventueel in aanmerking te komen voor overdracht naar openbaar domein moet het binnengebied op dat ogenblik voldoen aan alle standaarden/richtlijnen wat betreft dimensionering en materiaalgebruik van wegenis, riolering, nutsleidingen, groen met alle toebehoren geldende voor infrastructuur gelegen binnen openbaar domein.

Indien hier niet aan voldaan is, zijn alle aanpassingen naar deze standaarden/richtlijnen een last van de eigenaar(s). De overdracht die hieruit volgt betreft het geheel van de infrastructuur, inclusief de gronden en geen onderdelen. Deze aanpassingen en overdrachten van infrastructuur, inclusief de grondoverdrachten, gebeuren kosteloos voor de stad. Alle lasten zijn te dragen door de eigenaar(s).

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om (indien alsnog een overdracht voorgesteld of aangevraagd wordt) de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "domein met openbaar karakter". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

OVERIGE BIJZONDERE VOORWAARDEN

Kasseiverharding behouden

De kasseiverharding naast de begraafplaats dient behouden te worden en moet niet uitgebreid worden in de zone tussen begraafplaats en Schelde.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid is strikt na te leven.

Akoestische norm

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

Afvoer van hemelwater

De afvoer van hemelwater dient altijd eerst aangesloten te worden op oppervlaktewater, alvorens over te gaan naar lozing op de riolering. Er moet toestemming gevraagd worden aan de beheerder van de waterloop (Waterwegen en Zeekanaal NV – Afdeling Bovenschelde) voor deze lozing. De beheerder kan ook voorwaarden vastleggen met betrekking tot het lozingsdebiet en de lozingsconstructie.

Hemelwaterput

Met betrekking tot blok A:

Er moeten minstens 1 onderhoudsdienstkraan en 3 buitenkranen voorzien worden die aangesloten zijn op de hemelwaterput.

Met betrekking tot blok A & B:

De hemelwaterputten moeten voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt.

Groendak

De groendaken moeten zo opgebouwd worden dat ze begroeid kunnen worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m². De overloop van het groendak dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.

Waterdoorlatende verharding

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstorkolken), hellingen, ...). Verhardingen met natuurlijke infiltratie moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 1/3 van de oppervlakte van de verharding zijn. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Ondergrondse verdieping als waterdichte kuip

De aanleg van de ondergrondse verdieping 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 verdieping dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Private tuinen blok B

De private tuinen van de entiteiten van blok B op bouwlaag -1 zijn te voorzien tot tegen de grens van het RUP.

Riolering

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door het oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de te maken rioolaansluiting. Indien er een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting aanwezig is, is de diepteligging hiervan bindend. De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering. Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De private riolering dient daarom volledig op privaat domein geurdicht afgeschermd te worden van openbare riolering.

Het tegengaan van geurhinder als gevolg van de eigen private riolering dient ook volledig op privaat domein aangepakt te worden. Het is niet toegestaan hiertoe ingrepen te voorzien in het openbaar domein. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: <http://www.farys.be/richtlijnegeurhinder>.

Rioolvertakking

Voor de aansluiting van de privéwaterafvoer op het openbaar rioleringsstelsel moet u een aanvraag indienen. Dit kan:

- via de website: www.farys.be/rioolaansluiting-aanvragen
- per post: FARYS|TMVW, Stropstraat 1, 9000 Gent
- telefonisch: via het nummer 078 35 35 99.

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht. FARYS|TMVW voert het gedeelte van de werken op het openbaar domein uit. Als er een bestaande rioolaansluiting of wachtaansluiting aanwezig is, dan moet u deze verplicht gebruiken. Zowel de positie als de diepte van deze rioolaansluiting zijn bindend.

De aanvrager moet zich voor de aanleg van de privéwaterafvoer houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De privéwaterafvoer mag enkel geplaatst worden na goedkeuring van FARYS|TMVW : tijdens een technische evaluatie ter plaatse worden zowel het aansluitpunt ter hoogte van de rooilijn als de diepte van de rioolaansluiting bekeken.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren of in de gracht te lozen is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer .

Er moet blijvend voorzien worden in (een) voldoende grote septische put(ten). Alle toiletten dienen hierop aangesloten te worden.

Fietsparkeren voor bezoekers

Er moeten op maaiveld fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden voorzien.

Inrit ondergrondse parking

Het is niet duidelijk of wagens ook mogen rijden op de fietsstrook of als ze volledig apart worden gehouden. Indien apart, is de fietsstrook niet toereikend qua breedte voor de grote hoeveelheden fietsers die hier gestald staan. Dit moet minimum 3m breed zijn. Indien gemengd verkeer van toepassing is, is er bijkomend een voorrangregeling noodzakelijk. Voor beide situaties is een voorrangregeling voor wagens noodzakelijk.

Toegankelijkheid tuinen kant Schelde bouwblok B

Er mag geen verhard pad aangelegd worden ter ontsluiting van de tuinen kant Schelde bouwblok B

Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 5 juli 2017 met referentienummer 3807 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

LASTEN

LAST 1 - Grondruil

De omgevingsvergunning kan worden verleend op last tot het regelen van de akte-ruil met medegaande lasten en voorwaarden van enerzijds een perceel stadsgrond langsheen het kerkhof in functie van het project van de ontwikkelaar met anderzijds grond eigendom van de projectontwikkelaar in functie van het creëren van een nieuwe zachte doorsteek vanuit de Schelde om de Hundelgemsesteenweg te bereiken en een deel van groenas 4.

Het fietspad en de terreindelen binnen het gemeentelijk RUP 'Groenas 4 Bovenschelde' moeten kosteloos worden overgedragen aan de Stad Gent om in te lijven bij het openbaar domein. Hiervoor moet een afzonderlijke procedure worden gestart bij de dienst Vastgoedbeheer, Sint- Salvatorstraat 16, 9000 Gent, tel: 09/266.59.70, fax: 09/266.59.99. Of met de post: Dienst Vastgoedbeheer, Botermarkt 1, 9000 Gent.

LAST 2 – Aanleg openbare groenzone

De houder van de omgevingsvergunning is verplicht om het openbaar groen aan te leggen op eigen kosten. Meer specifiek betreft het de zone tussen de meergezinswoning en de Schelde, het deel dat middels het gemeentelijk RUP 'Groenas 4 Bovenschelde' is bestemd als 'zone voor groenas'.

Er moeten op grondgebied van de Stad Gent minstens 5 nieuwe hoogstammige (fruit)bomen met minimumstamomtrek HS14/16 worden heraanplant in de nieuwe openbare groenzone naast de Schelde tussen private tuinen en het fietspad en dit op een minimumplantafstand van minstens 8 m van elkaar.

De houder van de omgevingsvergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-beplantingsplan. Het ontwerp dossier (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen als gevolg van bijkomende technische opmerkingen) moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Groendienst, Ferdinand Lousbergskaaï 32 te 9000 Gent, telefoon 09 225 68 59, fax 09 233 67 62.

Het ontwerp moet in overleg gebeuren met de Groendienst en de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent. Het door het college aangenomen ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Groendienst ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moet door de houder van de verkavelingsvergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Groendienst.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld. De beëindiging van de werken moet aan de Groendienst worden meegedeeld. De onderhoudsperiode van 3 jaar gaat in op de datum van de voorlopige oplevering van de werken. Op het einde van deze termijn van 3 jaar volgt de definitieve oplevering. De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

De private tuinen van de entiteiten op -1 zijn uit te breiden tot tegen de grens van het RUP.

LAST 3 - Aanleg fietspad

De houder van de omgevingsvergunning is verplicht om het fietspad tussen de Hundelgemsesteenweg en de Schelde met inbegrip van de groenstroken, zoals aangegeven op het inplantingsplan aan te leggen op eigen kosten.

Voor de start van de uitvoering van de riolerings- en wegeniswerken moet een technisch dossier (aangepast aan bovenstaande opmerkingen) ingediend worden (in drievoud) bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen van de stad Gent. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren.

Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan van alle riolerings- en wegenwerken (schaal 1/250) met bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen, typedwarsprofielen en details van de kunstwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming in drievoud overgemaakt worden aan de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00, fax 09 266 79 39.

De werken kunnen pas aanvatten na schriftelijke goedkeuring van dit technisch dossier. Het technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moeten door de houder van de omgevingsvergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld. De houder van de omgevingsvergunning belegt vooraf een coördinatievergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen).

De uitvoering van de proeven, voorzien in het bestek, kunnen door het stadsbestuur geëist worden. In ieder geval zal de uitslag van de genomen proeven aan de Stad medegedeeld worden.

Algemene regel betreffende uitvoering van de wegenwerken: het fietspad wordt in principe in één geheel uitgevoerd en volledig afgewerkt, waarna het voorlopig en definitief opgeleverd kan worden in aanwezigheid van de Stad Gent.

Dossierspecifiek aandachtspunt: het is niet aanvaardbaar om een keerwand te plaatsen vlak naast het fietspad. Ook mag er geen afstromend hemelwater van het noordelijk perceel op het fietspad komen. Afkalving van het talud op het fietspad is eveneens niet aanvaardbaar.

OPMERKINGEN

Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO). Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2).

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Kwel

Er wordt opgemerkt dat er mogelijk kwel optreedt in de lagere zones na afgraving (meest te verwachten ter hoogte van het nieuwe fietspad). Bij de groeninrichting zal hiermee rekening gehouden worden. Net zoals bij het naastgelegen openbare parkje zal waarschijnlijk gekozen worden om een moerasvegetatie te laten ontwikkelen wat een hoge natuurwaarde herbergt.

Grondwaterbemaling

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

Afval

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

Om gebouwen te slopen of te ontmantelen die geheel of gedeeltelijk een andere functie dan wonen hadden waarvan het bouwvolume groter is dan 1000 m³, is een sloopinventaris afvalstoffen vereist. Die sloopinventaris afvalstoffen wordt opgesteld in opdracht van de houder van de stedenbouwkundige vergunning. Deze is verantwoordelijk voor de keuze van een architect of een deskundige die over voldoende kennis beschikt van de afvalstoffen die bij het selectief slopen of ontmantelen zullen vrijkomen, en die de hoeveelheden van die afvalstoffen kan inschatten.

De sloopinventaris afvalstoffen dient deel uit te maken van de aanbestedingsdocumenten, de prijsvraag of de contractuele documenten. De houder van de stedenbouwkundige vergunning of degene die in zijn opdracht toezicht houdt op de werf, waakt erover dat de bepalingen uit de sloopinventaris worden nageleefd.

Stofemissies

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

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

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

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

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

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

Ingedeelde inrichtingen

Een vergunning of melding kan vereist zijn, onder meer voor het gebruik van stookinstallaties, airco's, compressoren, opslag van gevaarlijke producten, lozing afvalwater, enz...

Voor alle inrichtingen voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

Infiltratievoorziening

Om infiltratie toe te laten dient de maximale grondwatertafel dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening. Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. Een bovengrondse infiltratie voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening. Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de kratten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratiekratten in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanten meegeteld worden. Beter is het om de kratten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

Aanpalende woning met huisnummer 262

Vanuit een goed nabuurschap strekt het tot de aanbeveling dat de aanvrager/projectontwikkelaar een oplossing aanreikt voor de aansluiting van de afvoer van de woning met huisnummer 262. Dit kan bv. door het verderzetten van de erfdienstbaarheid door een aansluiting op de nieuwe septische put van de meergezinswoning voor de bestaande woning met huisnummer 262 te voorzien.

De plannen vermelden geen verder geen vormen van afwerking of isolatie van de binnenmuren die door de sloop van de loods een buitenmuur worden. Vanuit een goed nabuurschap strekt het tot de aanbeveling dat de aanvrager/projectontwikkelaar een oplossing aanreikt voor de afwerking van het nieuwe buitengevelvlak van de woning met huisnummer 262.

Openbare verlichting

Wanneer er gevelwerken gepland zijn, waarbij de openbare straatverlichting of de sfeerverlichting (uplighters) op de gevel tijdelijk moet worden weggenomen, dient de aanvrager minstens 2 maand op voorhand een aanvraag tot wegname in te dienen bij de lichtcel van de Stad Gent, via volgende emailadres: openbareverlichting@stad.gent.

Indien het wegnemen van 1 of meerdere lichtpunten een veiligheidsprobleem veroorzaakt, moet de aanvrager op eigen kosten een tijdelijk lichtpunt bijplaatsen die de straat voldoende verlicht. Dit geldt ook wanneer er een gesloten gevelstelling wordt geplaatst voor een bestaand lichtpunt openbare verlichting. Afhankelijk of lichtpunten nadien wel of niet op dezelfde plaats kunnen teruggehangen worden, zullen er kosten worden aangerekend door Eandis, welke de Stad Gent zal doorrekenen aan de aanvrager.

Er moet eveneens, voorafgaand aan de werken, contact opgenomen worden met de netbeheerder Eandis op het nummer 078 35 35 34.

Afhankelijk van het type armatuur kunnen zij inschatten wat er moet gebeuren, al dan niet voorafgaand aan de werken, om eventuele koudebruggen na de werken bij het terugplaatsen van de armatuur te vermijden.

Alle verplaatsingen gebeuren enkel voor zover ze technisch haalbaar zijn en dit bepaald door Eandis.

Na schriftelijk akkoord van de aanvrager wordt opdracht gegeven aan Eandis om de werken uit te voeren.

Plaatsbeschrijving

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de verhardingen van de openbare weg, 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.

De 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, Sector Zuid GB-LE-ZW-SDW: Gentbruggeaard 2, 9050 Gentbrugge, tel.: 09/268.24.55, mail: dwbw-sectorZuid@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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).

Telenet

Voor het wegnemen en terugplaatsen van de distributiekabel die zich op de gevel bevindt, moet contact worden opgenomen met Telenet, tel. 015 66 66 66.

Wegsignalisatie

Voor het eventueel wegnemen van het verkeersbord dat voor het bouwterrein staat, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dienst zal het verkeersbord terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Departement Publieke Ruimte - Retributiereglement voor diensten van technische aard in het zoekveld).

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Voetweg grondgebied Merelbeke

Wat betreft de omgevingsaanleg op grondgebied Merelbeke wordt voorgesteld om de voetweg nr. 52 aan te sluiten op de achterliggende parkeerweg. Als het hoogteverschil te groot is kan dit d.m.v. een trappartij. Dit standpunt is te valideren door gemeente Merelbeke.

Fietsvriendelijke toegankelijkheid fietsenstalling

De deur die toegang geeft tot de fietsenstalling, die zich het verst van de helling in de ondergrondse garage bevindt, is oncomfortabel in gebruik daar fietsers met de fiets aan de hand de deur naar zich toe moeten trekken en er niet veel manoeuvreerruimte is. Ook wordt opgemerkt dat de fietser bij elke fietsenstalling 2 deuropeningen moeten passeren. Ook dit is weinig comfortabel. Navraag bij Brandweerzone Oost maakt duidelijk dat fietsenbergingen niet brandwerend gecompartmenteerd moeten worden als ze enkel fietsen bevatten omdat deze als 'onbrandbaar' worden beschouwd. De deuren die toegang geven tot de fietsenstalling hoeven er dan ook niet te zitten. Het niet voorzien van deze deuren in combinatie met een vrije doorgangsbreedte van ± 120 cm maakt de fietsvriendelijke toegankelijkheid veel evidenter. Als er nog ander materiaal staat zoals een afvalverzamelpunt of allerhande private of gemeenschappelijke opslag moet deze wel gecompartmenteerd worden met een zelfsluitende branddeur EI1 30.

Datum: 16 februari 2018

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Bruno Reniers
Omgevingsambtenaar

