



VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ID omgevingsplatform	OMV_2018152161
Voorwerp van de aanvraag	het verkavelen van gronden in 34 kavels bestemd voor maximum 65 woonentiteiten en het aanleggen van wegenis
Ligging	Oudenaardsesteenweg en Smaragdstraat
Kadastrale gegevens	afdeling 8 sectie H nr. 656E
Aanvrager(s)	ZABRA REAL ESTATE NV
Datum aanvraag	21/12/2018
Volledigheidsbewijs	20/01/2019

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat het verkavelen van een terrein in 34 loten bestemd voor maximum 65 woonentiteiten en het aanleggen van - deels openbare - wegenis. De site maakte tot voor kort deel uit van de school- en zorgcampus De Deyne, gelegen in de zuidelijke stadsrand en beheerd door de Broeders van Liefde.

Het te verkavelen terrein heeft een oppervlakte van ruim 14 000 m² en ligt in de noordwestelijke uithoek van deze campus. Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door de Leebeek met de daarachter gelegen wijk Nieuw Gent. Zuid- en oostzijde worden geflankeerd door een bosgordel die deel uitmaakt van de campus, de westflank paalt aan private tuinkavels die uitgeven op de Oudenaardsesteenweg.

Op vandaag is het terrein onbebouwd en centraal ingericht met een voetbalterrein/atletiekpiste. De randen van het perceel, in het bijzonder in de oostelijke uithoek en aan de westzijde, bevatten hoogstammig groen. Opvallend is ook een hoogteverschil tussen het maaiveld van de te verkavelen grond en de aanpalende terreinen van Nieuw Gent dat tussen de 1,5 en 2 m bedraagt.

Het verkavelingsplan voorziet in een woonproject dat wordt gedomineerd door grondgebonden (eengezins-)woningen (halfopen en gesloten type) en één meergezinswoning. De ontsluiting wordt voorzien langs de noordzijde, via de Smaragdstraat. Deze straat, die deel uitmaakt van de wijk Nieuw Gent, wordt verlengd met een infrastructuurwerk over de Leebeek. Deze brug vangt meteen ook het hoogteverschil tussen beide terreinen op. De overwelling geeft uit op een 'pleinruimte' die rechts toegang geeft tot een lot (35) met 33 private autoparkeerplaatsen en een fietsenstalling, parallel aan de Leebeek. Het einde van dit parkeerlot en het 'plein' worden verbonden via een autoluwe 'lusweg' (karrespoor) waarop alle woningen worden geënt.

Loten 1 tem 33 zijn private kavels waarop telkens een eengezinswoning kan worden opgericht met gevel op de rooilijn en eigen tuin (max. 3 bouwlagen, plat dak). De perceelsoppervlakte varieert tussen de 135 en 230 m². Hoofdbestemming is wonen, nevenbestemmingen (vrij beroep, dienst, kantoor) worden beperkt tot 30% per woonentiteit. Bijgebouwen worden beperkt tot 4 m².

Lot 34 heeft een oppervlakte van ruim 1 700 m² en voorziet in de bouw van een meergezinswoning die wordt opgebouwd in 2 volumes van respectievelijk 4 en 6 bouwlagen hoog. In het beoogde volume wenst men 7 grondgebonden entiteiten met eigen toegang en tuin onder te brengen en 25 bovenliggende appartementen. De voorschriften voorzien in de aanleg van een ondergrondse parkeergarage.

Lot 36: deze zone voorziet de inplanting van een elektriciteitscabine

Lot 37 omvat het – over te dragen – openbaar domein.

Het bevat volgende elementen:

- Overwelving Leebeek; rijloper wordt afgewerkt met betonstraatstenen
- 'ontvangstplein' ter hoogte van toegang project, eveneens afgewerkt met betonstraatstenen. In deze zone worden 3 publieke autoparkeerplaatsen voorzien en centrale – ondergrondse – huisvuilophaling
- De 'rondweg' wordt aangelegd als karrespoor (2 parallelle stroken betonverharding, totale breedte 4 m), toegangspaden tot de woningen in betonstraatsteen, parkeren langs deze lusvormige weg wordt verhinderd door obstakels (zitbanken, spelprikkels, edm.).
- Tussen de Oudenaardsesteenweg en het projectgebied wordt een pad in betonverharding (2 m breed) aangelegd voor fietsers en voetgangers. Aan beide zijden wordt dit pad geflankeerd door een strook in grindgazon (1 m breed aan weerszijden) zodat dit als tweede ontsluiting voor brandweer kan fungeren.
- Langsheen Leebeek wordt een wandel-/fietspad (2 m) aangelegd in ternairzand.
- De resterende ruimten worden aangelegd met groen.

Er worden 3 zones aangeduid waarin alle bestaande bomen worden gerooid (samen 1 472 m²). 863 m² boszone wordt behouden. Het dossier bevat een boscompensatievoorstel.

De verkavelingsaanvraag kadert in een ruimere 'projectzone'. Deze zogenaamde 'projectzone' bevat een tweede 'lob' van zo'n klein 3 000 m² die grenst aan de oostzijde van het te verkavelen deel.

Deze zone wordt voorbehouden voor een 'sociaal project', waarbij gedacht wordt aan een 10 tot 25 'zorgstudio's', mogelijk aangevuld met conciërgewoning.

Deze tweede 'lob' maakt geen deel uit van deze verkavelingsvergunning.

2. HISTORIEK

Er zijn geen relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

BEOORDELING AANVRAAG

3. WIJZIGINGSLUS

Aanvankelijk was een ongunstig advies verleend door Brandweerzone Centrum daar de toekomstige woonentiteiten op lot 1 en lot 34 niet (allemaal) bereikbaar zijn voor de ladderwagen van de brandweer.

In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de **wijzigingslus** voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen aan externe adviezen/bezwaren uit het openbaar onderzoek.

Gelet op het aanvankelijk ongunstige advies van Brandweerzone Centrum, heeft de aanvrager na het openbaar onderzoek de vereiste planaanpassingen/motivatie aan het dossier toegevoegd:

- o Bijkomende opstelzone ter hoogte van lot 1.
- o De motivatie dat aan de noordzijde van lot 34 geen bijkomende opstelzone noodzakelijk zal zijn, daar alle entiteiten zullen uitgeven aan de straatzijde.
- o Toevoeging van extra opstelzone aan de zuidzijde van lot 34.

De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe, en heeft opnieuw advies gevraagd aan Brandweerzone Centrum. Het aangepaste voorwaardelijk gunstige advies is daarvan het resultaat. Aangezien de bijgevoegde stukken 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 een advies, geeft deze wijziging bovendien geen aanleiding tot de organisatie van een nieuw/tweede openbaar onderzoek. Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 6 mei 2019 met als kenmerk 058759-002/JC/2019:

Gunstig, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 17 april 2019 met als kenmerk 2018152161:

Conform de gemaakte afspraken met de bouwheer & het architectenbureau dient er een nieuwe distributiecabine opgericht te worden in de verkaveling.

De locatie van deze cabine is reeds opgenomen op de plannen van de aanvraag.

Eveneens dient Fluvius (Eandis) een verkavelingsofferte op te maken voor de nodige uitbreiding van de netten.

Contact kan op onderstaande coördinaten: bart.vanwulpen@fluvius.be, 09 263 79 33

Gunstig advies van **IVAGO** afgeleverd op 29 maart 2019:

De huidige intekening van de ondergrondse afvalcontainers is gunstig.

Voorwaardelijk gunstig advies van **FARYS** afgeleverd op 26 februari 2019 onder ref. VK-19-086:

Advies DW: gunstig met voorwaarden.

Advies RIO: gunstig met voorwaarden.

Advies Rioolpompstations: gunstig met voorwaarden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus NV** afgeleverd op 13 februari 2019 onder ref. JMS 425832:

Aanleg telecominfrastructuur Proximus in nieuwe weg

Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. 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 werven.a12@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.

Geen tijdig advies van **Agentschap Wegen en Verkeer**. De adviesvraag is verstuurd op 20/01/2019.

Op 19 mei 2019 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Agentschap Natuur en Bos** afgeleverd op 25 februari 2019 onder ref. 19-201233:

Rechtsgrond

*Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving: Artikel 35 § 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
Artikel 90 bis Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing).*

Bespreking aanvraag

Met deze verkavelingsaanvraag wenst de aanvrager de De Deynesite te ontwikkelen als nieuwe woonwijk. Het te verkavelen perceel betreft het voormalig openlucht sportveld en is volledig omzoomd door groen en water (oude en huidige bedding van de Leebeek). Op het perceel zelf hebben zich de voorbije 20 jaar spontaan enkele inheemse loofboomsoorten gevestigd. Een deel zal ontbost worden voor de ontwikkeling van de site, enkele restzones zullen bewaard blijven als openbaar groen en aansluiten bij het omliggend bos- en parkgebied. De oude Leebeekbedding zal plaatselijk worden geherprofileerd en de talud versterkt met schanskorven. Vermoedelijk zullen hiervoor enkele grotere populieren moeten gekapt worden. Kappingen in deze zones kunnen slechts gebeuren na machtiging door Natuur en Bos.

Bespreking boscompensatievoorstel

Uit het dossier kan afgeleid worden dat de aanvrager een oppervlakte van 1472 m² wenst te ontbossen.

Volgens onze gegevens is het perceel bezet met spontane opslag jonger dan 22 jaar van esdoorn, witte abeel en zwarte els .

Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 1472 m² .

862 m² dient als bos behouden te worden.

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd en zit in bijlage bij deze brief. Dit compensatievoorstel moet integraal deel uitmaken van de omgevingsvergunning. Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het kenmerk 19-201233.

Wanneer u als vergunningverlenende instantie het advies van Agentschap voor Natuur en Bos niet wenst te volgen en de ontbossing voor een andere oppervlakte wenst toe te staan dan vermeld in het goedgekeurde of aangepaste compensatievoorstel, dan moet u voorafgaand aan het verlenen van de vergunning het compensatievoorstel opnieuw aan ons agentschap voorleggen, met de vraag om het aan te passen naar de gewenste bosoppervlakte. Het is belangrijk dat de te compenseren bosoppervlakte overeenstemt met de vergunde te ontbossen oppervlakte. De vergunningverlenende instantie heeft zelf niet de bevoegdheid om het compensatievoorstel aan te passen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarde(n):

- *Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.*
- *Er moet voldoende aandacht besteed worden aan het beschermen van de te behouden boszones. Er mag niet met voertuigen in het bos gereden worden, er mogen geen bouwmaterialen, grond, of andere zaken gedeponeed of gestapeld worden in het bos, de bosbodem mag niet gewijzigd worden. Cementresten, spoelwater en andere reststoffen (verpakkingen enz.) dienen zorgvuldig afgevoerd te worden;*
- *Het tracé van de nutsleidingen mag niet door het achterliggende bos/parkgebied lopen zonder machtiging van het Agentschap voor Natuur en Bos.*

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden.

Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:
Artikel 20 Bosdecreet van 13.06.1990
Artikel 97 §1 Bosdecreet van 13.06.1997

Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 19-201233.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1472 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De resterende bosoppervlakte 862 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Dit impliceert dat speeltoestellen en gazon (zoals ingetekend op de plannen) niet toegestaan zijn in deze zones.
- De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.
- De op het verkavelingsplan aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 862 m² worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.

Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en/of controle op de compenserende bebouwingen mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing.

Geen advies van De Vlaamse Waterweg nv

In antwoord op uw bericht van 20 januari 2019, deel ik u mee dat De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Bovenschelde aan vermelde aanvraag voor een verkavelingsvergunning voor de woonwijk Leebeek in de Smaragdstraat (kadaster: Afd. 8, Sectie H, nr. 656E) te 9052 Gent-Zwijnaarde geen advies kan verlenen wegens onbevoegd.

Het projectgebied ligt op meer dan 50m van de Ringvaart. Het projectgebied stroomt af naar de Ringvaart (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv), maar de aangevraagde bijkomende verharding/bebouwing is niet groter dan 1 hectare. Het projectgebied ligt conform de watertoetskaart bovendien niet in overstromingsgevoelig gebied vanuit de waterweg noch in recent overstroomd gebied. Bijgevolg is De Vlaamse Waterweg nv niet bevoegd voor het geven van watertoetsadvies. De vergunningverlenende overheid dient dit advies zelf op te maken.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Vlaamse Milieumaatschappij** afgeleverd op 8 maart 2019 onder ref. WT 2019 G 0042 (Zie omgevingsloket):

Het project wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid met betrekking tot het aspect grondwater indien rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:

- er moet een infiltratievoorziening geplaatst worden voor de loten in blok A met een volume van minstens 12 m³ en een infiltratieoppervlakte van minstens 19,2 m²;

- *de doorvoer van de gracht naar de waterloop en de vijver moet gelegen zijn op minstens 7 mTAW om de infiltratiecapaciteit te maximaliseren.*

Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- *de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen;*
- *de volledig gescheiden aansluiting moet uitgevoerd worden conform art. 6.2.2.1.2 § 3 van Vlarem II.*
- *er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst.*

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

Het project ligt 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 aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. 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, zesde wijziging vastgesteld door de gemeenteraad op 19 maart 2018, en van kracht op 1 juni 2018.*

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

- artikels 12-14: aspecten hemelwater (zie waterparagraaf)

- 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).

- Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

- Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.3. Archeologienota

De aanvraag bevat een bekrachtigde archeologienota (ID8945, dd 15/10/2018). Als voorwaarde wordt vermeldt: *Alleen wanneer de bodem sterk en diepgaand verstoord is kan het proefsleuvenonderzoek worden overgeslaan. Als die verstoring zich plaatselijk manifesteert, dan wordt er slechts plaatselijk afgezien van het proefsleuvenonderzoek.*

Het programma van vooropgestelde maatregelen en deze voorwaarde worden opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

5.4. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

Ingevolge het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 (GPB) is een last bescheiden wonen van toepassing onder de categorie "groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien wooneenheden ontwikkeld worden" (GPB art. 4.2.1, eerste lid, 2°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor een bescheiden woonaanbod bedraagt 20 % (GPB art. 4.2.1, tweede lid, 2°). Het te realiseren bescheiden woonaanbod van deze aanvraag bedraagt 13 bescheiden woningen (20% van 65 wooneenheden, afgerond naar het dichtsbijzijnde natuurlijk getal).

Bij uitvoering van de last bescheiden wonen in natura (GPB art. 4.2.6) dient de aanvrager dit te waarborgen door:

- ofwel een aankoopoptie voor de grond waarop het bescheiden woonaanbod zal worden gerealiseerd te verlenen aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info via Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel een financiële waarborg stellen van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20 % = € 50.000 (x 809/695) + 20 % = € 69.842 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2018). Voor 13 woningen bedraagt deze waarborg € 907.946.

Bij een verkoop van woningen (ipv kavels) mogen de bescheiden woningen niet groter zijn dan (GPB, art. 1.2, 1°):

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

De gemiddelde woningdichtheid van het bescheiden woonaanbod is begrepen tussen 35 woningen/ha en 100 woningen/ha in stedelijk gebied (GPB art. 4.2.6, §3).

6. WATERPARAGRAAF

De verkaveling is gelegen in het stroomgebied van de Ringvaart, een waterloop die beheerd wordt door de Vlaamse Waterweg.

Het project ligt niet in effectief of mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

Het hemelwater en afvalwater wordt op privaat domein gescheiden afgevoerd. Het hemelwater wordt aangesloten op de aanpalende gracht.

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.

Lot 37 – openbaar domein: de volledige oppervlakte wordt verhard (betonstraatstenen). Een reductie van deze verharding is mogelijk zonder verlies in functioneel gebruik (zie verder bij projectgebonden voorwaarden).

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

Omdat een waterdoorlatende verharding enkel nut heeft op een waterdoorlatende fundering dient het voorschrift 'Achtertuinstrook – verharding' aangevuld te worden met:

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...).

Het voorschrift 'Voortuinstrook – verharding – lot 34' : max 2/3 van de voortuinstrook mag verhard worden, in functie van de brandweer. Moet aangevuld worden met: deze verharding dient aangelegd te worden in waterdoorlatend materiaal op een waterdoorlatende fundering of moet gravitair afwateren in de groenzone.

De overige verharde oppervlakte dient te worden gecompenseerd door een infiltratievoorziening (gracht, wadi, ondergrondse infiltratievoorziening) gedimensioneerd volgens de 'gewestelijke verordening inzake hemelwater voor verkavelingen met aanleg van wegen' en de 'richtlijnen voor verkavelingen van Farys'.

Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening(en) en de correcte uitvoering van het afvoerstelsel wordt verwezen naar het advies van Farys.

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

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige stedenbouwkundige vergunning(en). Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement (vnl. artikel 13 en 14) van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

De aanstiplijst hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier van de omgevingsvergunning toegevoegd te worden (www.gent.be/bouwreglement). Bij voorkeur wordt bij elke aanvraag de hydraulische verantwoording van de verkaveling toegevoegd.

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

Onderhavig advies wordt verleend op basis van de gegevens uit het aanvraagdossier en het geoloket watertoets (www.watertoets.be).

7. ZAAK VAN DE WEGEN

De aanvraag omvat wegeniswerken waarvoor de gemeenteraad een beslissing moet nemen omtrent de zaak van de wegen.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 januari 2019 tot 26 februari 2019.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

PROGRAMMA

De verkavelingsaanvraag wordt gekaderd binnen het masterplan 'De Deynecampus' dat in 2015 door het toenmalig schepencollege werd geakteerd. Dit masterplan doet in hoofdzaak uitspraken over het gewenste programma en indicatieve dichtheid.

Volgende conceptelementen vloeien voort uit dit masterplan:

- Een hoofdontsluiting van de nieuwe woonwijk via de Smaragdstraat (Nieuw Gent), welke als enige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer zal gebruikt worden, zoals voorzien. De secundaire ontsluitingsweg richting Oudenaardsesteenweg is enkel bestemd voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten.
- Een 'lusweg' die aan twee zijden woningen bedient, zorgt voor een optimaal gebruik van de wegenis en zorgt er ook voor dat het aandeel verharding relatief beperkt blijft.
- Doorwaadbare wijk voor fietsers en voetgangers. Langs de Leebeek en over de zuidelijke zijarm komen wandelpaden die de wijk doorwaadbaar maken. **Verwijzend naar het advies van de Kwaliteitskamer, is het wenselijk een zuidelijke doorsteek/overwelling richting bos toe te voegen.**
- Een mix van stedelijke woonfunctie, waarbij het overwicht ligt bij grondgebonden, gezinsvriendelijke woningen. Deze keuze is ingegeven vanuit een complementariteit met het overwegende aandeel meergezinswoningen in Nieuw Gent. Er worden minstens 40 dergelijke woningen (waarvan 7 in het meergezinsgebouw) voorzien tegenover maximum 25 appartementen. **Er wordt opgemerkt dat dit laatste mogelijk nog kan dalen bij de verdere intekening binnen de voorziene contouren.**

Het beoogde programma (maximum 65 woningen) komt overeen met een dichtheid die rond de 47 woningen per hectare schommelt. Dit strookt met de beoogde dichtheid uit het masterplan.

Een ander belangrijk uitgangspunt in het masterplan is het voorzien van een aandeel sociale huisvesting (à rato van 20% op niveau van de campus). Gelet op de specifieke context van deze campus die reeds een grote maatschappelijke meerwaarde vervult én de nabijgelegen wijk Nieuw Gent dat een groot aandeel sociale huisvesting bevat, kan het begrip 'sociale huisvesting' hier ruim worden opgevat. Aanvankelijk was in het masterplan de idee om een aandeel wonen 'inclusief' te voorzien (mix begeleid wonen, geïntegreerd in 'reguliere' aanbod). In voorliggend concept wordt dit 'sociaal' woonaanbod afgesplitst in een apart lot dat weliswaar geen deel uitmaakt van deze verkavelingsaanvraag. **Uit de toelichtingsnota blijkt wel het engagement van de eigenaar (zelfde als deze aanvraag) om dit project – in samenspraak met de Broeders van Liefde – op korte termijn uit te werken.** Eerdere schetsen toonden aan dat hier een structureel aandeel van dergelijke woningen mogelijk is, waardoor de 20% 'sociale huisvesting' op niveau van dit project wordt gehaald.

De aanpalende campus heeft een grote erfgoedwaarde door de aanwezigheid van talrijke gebouwen met historische waarde. De inplanting en organisatie van het verkavelingsvoorstel heeft geen negatieve impact op deze erfgoedwaarde.

VOLUMES

De maximale bouwcontouren van de eengezinswoningen worden vastgelegd op 3 bouwlagen, wat vandaag de dag een gangbare norm is die toelaat om op een beperkte grondoppervlakte voldoende ruime en kwalitatieve gezinswoningen op te richten. Deze typologie vindt zo ook aansluiting bij de omgevende bestaande bebouwing. De breedtes variëren tussen de 6 en 7 m wat eveneens voldoende ruim is.

Voor de meergezinswoning wordt een ruimere contour vastgelegd met een basishoogte van 4 bouwlagen. **Essentieel is een leesbaar onderscheid te maken tussen duplexwoningen (0 en +1) en de bovenliggende 2 appartementlagen. Om voldoende tussenafstand te garanderen tussen de tegenover gelegen eengezinswoningen en de meergezinswoning dient de '45°-regel' vanaf de rooilijn van de eengezinswoningen te worden gerespecteerd.**

De beperking van de bouwdiepte tot 15 m zorgt voor een voldoende slank volume. Het accent tot 6 bouwlagen is verdedigbaar aan de noordzijde, gezien de oriëntatie. Rekening houdende met de afstand tot de bestaande woningen en het niveauverschil zal de negatieve impact (i.h.b. zonlichtafname en privacyhinder) op deze aangelanden beperkt blijven.

Achter de woningen worden voldoende diepe tuinzones voorzien, grootte-orde 10 m. Op hoekpercelen is de tuin minder diep, maar zijn de kavels breder en/of beschikken ze over een zijtuin.

OMGEVINGSAANLEG

Het wegenisconcept wordt globaal genomen positief geëvalueerd. De hoofdtoegang van de wijk geeft direct toegang tot de maaiveldparking en de inrit van de ondergrondse parkeerbak onder de meergezinswoning. Dit laat toe om de overige ontsluiting op een verkeersarme manier in te richten. De aanleg van een 'karrespoor' is dan ook een logische keuze.

Er zijn weliswaar nog diverse technische opmerkingen over de wegenisaanleg welke dienen verwerkt te worden in het technisch dossier (zie projectgebonden voorwaarden).

Er wordt opgemerkt dat het masterplan voorzag in ongeveer 1250 m² (na correctie, dus niet met foutieve schaal kaart 12 van het masterplan) nieuwe bosaanplant als compensatie voor wat moet verdwijnen van bosoppervlakte voor de realisatie van een ander bouwproject binnen deze campus. Een deel van het aanwezige jonge bosje wordt echter verwijderd om het bouwprogramma te realiseren. Ook het overgebleven bos wordt volgens het toegevoegde plan 'masterplan groenplan' en groennota aangelegd met speeltoestellen, wat dus in de feiten de volledige ontbossing betekent van het bouwterrein.

Voor het beoogde aantal nieuwe woningen zou in theorie ca. 1 300 m² (20 m² per woonentiteit) kwalitatief, recreatief woongroen moeten gecreëerd worden. Deze oppervlakte wordt gehaald maar is wel versnipperd in drie 'lobben'. Deze zones dienen alvast maximaal aangelegd te worden als bos, waarbij de bestaande boszones hierin dan uiteraard maximaal bewaard worden (tot 3 m naast de gevels dient ontbost te worden).

Op deze wijze verdwijnt in de praktijk toch ongeveer 1 225 m² bos (niet ouder dan 22 jaar), wordt ongeveer 925 m² bos behouden en wordt 492 m² bij geplant. De beoogde oppervlakte bos binnen dit deelgebied van het masterplan wordt op deze wijze gehaald (ca. 1 420 m²). Positief is dat ze grenzen aan het bestaande parkgedeelte. Zie ook aanvullend het advies van het Agentschap Natuur en Bos.

Binnen de tuinzone worden enkel de bomen geveld die minder dan 7 m van de achtergevel staan. Tuinhuisjes worden zodanig ingeplant dat hiervoor geen extra bomen moeten voor verwijderd worden. **De tuinhuisjes van blok C zullen dus op een andere locatie moeten ingeplant worden.** Voorafgaand

aan de werken worden de te behouden boszones en de te behouden bomen in de tuinzones afgezet met een aaneengesloten hekwerk van minstens 2 m hoogte en geplaatst op minstens 2 m van de stam van de te behouden bomen.

Er zijn nog veel opmerkingen op het bijgevoegde beplantingsplan. **Om die reden wordt het beplantingsplan uitgesloten uit deze aanvraag.** Voorafgaand aan de opmaak van het technisch dossier kunnen de randvoorwaarden voor de groenaanleg doorgegeven worden om zodoende een nieuw beplantingsplan op te maken. Hierbij moet het beplantingsplan zodanig ingetekend worden dat duidelijk aangeeft welke zones moeten beheerd worden door aangelanden. Als laatste stelt het masterplan ook dat de groenstructuur langs de Leebeek dient versterkt te worden. **Minstens moet er een bomenrij aangeplant worden, met tussenafstand van zo'n 10 tot 12 meter (om zodoende ruimingswerken mogelijk te houden).**

MOBILITEITSTOETS

Voetganger

De site is goed bereikbaar voor voetgangers. Vanuit de Gestichtstraat- De Deynestraat en vanaf de Oudenaardsesteenweg is ze nu reeds integraal bereikbaar. Vanuit Nieuw Gent is er een bestaand pad (met een trap en uitgevend op de Morganietstraat), maar er worden nieuwe verbindingen aangelegd (Smaragdstraat en Oudenaardsesteenweg).

Fiets

De site is goed bereikbaar per fiets. Naast de nieuwe verbinding met de Smaragdstraat, wordt er tevens een wandel- en fietspad naar de Oudenaardsesteenweg aangelegd. Dit laatste pad zal ook door de nooddiensten gebruikt kunnen worden.

In globo wordt de norm van 1 fietsenstallingsplaats per hoofdkussen gerespecteerd. Bij de eengezinswoningen biedt men een combinatie van een gemeenschappelijke stalling en het stallen in of bij de woning aan; bij de meergezinswoningen worden de fietsenstallingen gebundeld in de sokkel of in de garage. Zij moeten dan wel steeds zeer goed toegankelijk zijn. Er dient wat extra ruimte aanwezig te zijn om de buitenmaatse fietsen, zoals bakfietsen, ook een plaats te kunnen bieden.

Daarnaast zullen er ook fietsenstallingen voor bezoekers ingericht worden.

Collectief vervoer

De verkaveling is gelegen tussen het bedieningsgebied van meerdere openbaar vervoerslijnen. In de Zwijnaardsesteenweg rijdt tram 2; en zowel Nieuw Gent als de Oudenaardsesteenweg worden bediend door enkele buslijnen.

Auto

Momenteel is de site bereikbaar via de Ebergiste De Deynestraat. Op termijn wordt deze verbinding voor autoverkeer afgesloten, en wordt er een nieuwe verbinding voorzien met de Smaragdstraat. De rest van de De Deynesite zal dus niet met de wagen bereikbaar zijn via de Smaragdstraat, er zullen dus geen sluisstromen ontstaan.

Qua parkeervoorzieningen plant men een private parkeercluster met 33 plaatsen in openlucht (in lot 35), 3 bijkomende plaatsen voor autodelen of elektrisch rijden op openbaar domein, en een ondergrondse parkeergarage onder de meergezinswoningen. In globaliteit houdt men een parkeernorm van 1 plaats per wooneenheid aan. Dit komt overeen met de minima uit de parkeerrichtlijnen van 0,8 + 0,2 (voor bezoekers) plaatsen per woonentiteit. Het is dan wel essentieel dat de opdrachtgever die instaat voor de verkoop van deze woningen hierover correct communiceert naar de gegadigden opdat er geen foutieve veronderstellingen over het parkeeraanbod zouden ontstaan.

Binnen in het gebied zal men enkel kunnen laden en lossen aan de woningen. Parkeren naast het huis zal niet mogelijk zijn.

(BEELD)KWALITEIT

Het project met het programma voor lob 1, werd door de stadsbouwmeester begeleid en geadviseerd op de Kwaliteitskamer van 23/08/2018, en enkele stadskamers voor de opvolging.

Dit project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer omwille van de CONTEXT (masterplan campus naast stadsvernieuwingsproject) en de SCHAAL (grootschalig woningproject met 70-tal woonentiteiten en 20 zorgunits).

Voor de Kwaliteitskamer waren de volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Stedenbouwkundige structuur

- *De site van 'Lob 1' kan beschouwd worden als een soort eiland. De Kwaliteitskamer vindt dit een waardevol uitgangspunt voor de stedenbouwkundige structuur. De entree van dit gebied wordt nu gevormd door parkeerzone, en de beeldwaarde ervan verdient meer aandacht. Zie verder.*
- *De bewoning is verder georganiseerd rondom een lusvormig karrespoor. De Kwaliteitskamer adviseert om de lus door te trekken met een extra brug over de beek. Indien dit in een tweede fase pas opgenomen wordt dient de inrichting van de parking daar vandaag toch reeds op afgestemd te worden.*
- *De schakeling van woningen in stroken langsheen het karrespoor privatiseert de randen, waarbij restruimte tussen verschillende woonstroken opgevuld wordt met groen. Deze ruimtes verdienen meer aandacht, bijvoorbeeld door aanpassing van de typologie op de kop én het inpassen van collectieve voorzieningen (fietsenstalling, tuinberging en meer). Er wordt, daaraan gekoppeld, gevraagd naar meer doorsteken naar het omliggend groengebied, zodat de site vlot doorwaadbaar blijft voor voetgangers en fietsers.*
- *De Kwaliteitskamer zou het nuttig vinden om de bestaande gracht terug als gracht in werking te stellen en de wadi functie daar te situeren. In dergelijk scenario is het toevoegen van wadi's centraal niet noodzakelijk, dit komt het gebruik van de lus als verbindende ontmoetings- en speelruimte ten goede. Door geschakelde huizenrijen en aandacht voor aanleg van de publieke ruimte en afscheidingen van de private tuinen kan de beeldkwaliteit van de 'eilandranden' beter worden.*

2. Beeldkwaliteit privaat / publiek domein

- *De Kwaliteitskamer vraagt de ontwerpers een uitspraak te doen over de beeldkwaliteit van de perceelsgrenzen, erfscheidingen en afsluitingen. Hoe worden deze opgevat? Want ze zullen mee het aanzicht van de site bepalen. Door een betere schakeling en gevarieerde volumetrie van de woningen samen met innovatieve groenaanleg met vage en natuurlijke scheidingen kan een ambitieus en bijzonder stadsdeel ontstaan voor de hele wijk Nieuw Gent. Dit geldt voor afscheidingen aan de lus, tussen de woningen, aan de doorsteken en zeker naar de gracht. Een eenvoudige draadafsluiting volstaat niet.*

3. Gevelbeeld grondgebonden woningen

- *Hoewel een autoluwe woonomgeving wordt gecreëerd, is dat niet weerspiegeld in de architectuur van de gebouwen. Het gepresenteerde gevelbeeld langs het karrespoor blijft veeleer traditioneel: een gesloten voorgevel aan de stoep/voortuin. De Kwaliteitskamer vraagt om de intenties aan te scherpen, de grens tussen privaat & publiek domein beter te onderzoeken en de uitwerking van de gebouwpinten en gevels beter in beeld te brengen. Dergelijke wijk vraagt om een "dikke gevel" die maximaal binnen en buiten in contact brengt: een luifel, een front porch, een bank als deel van de gevel, een tussenruimte (eventueel met tussenklimaat) om te spelen, werken, ed. De Kamer vraagt hier expliciet om een doorgedreven architectuuronderzoek en ontwerp. Dit moet dé kwaliteit van de wijk zijn. Dit impliceert ontwerp op plan en snede. Een snede die vanaf de gracht loopt, doorheen de woning en over de lus naar de tegenovergestelde gevel.*
- *De fietsbergingen, nu op vraag van de stadsdiensten geïntegreerd in de woningen zelf, zouden net mee vorm kunnen geven aan de overgangszone tussen binnen en buiten. De stadsbouwmeester zal hierover een gesprek met de stadsdiensten organiseren indien noodzakelijk in functie van vergunbaarheid.*

4. Beeldtaal en volumetrie appartementen

- *De Kwaliteitskamer vraagt om bijkomend onderzoek te verrichten naar de architecturale uitwerking van de meergezinswoningen in relatie tot de publieke vestibule. Het gebouw wordt 6 bouwlagen hoog,*

en zal zich verhouden tot de publieke ruimte errond. De kamer adviseert een versobering in de beeldtaal en volumetrie.

Voorliggend ontwerp van verkaveling is de resultante van de besprekingen en adviezen. Niet alle meegegeven suggesties en bijsturingen werden doorgevoerd of werden overruled door technische randvoorwaarden.

Voorliggend ontwerp van verkaveling is aanvaardbaar voor vergunning. Wij verwachten dat bij de verdere uitwerking de meegegeven suggesties alsnog aan de slag wordt gegaan.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, de aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg, mits de lasten worden nageleefd en voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden en inachtneming van de opmerkingen.

VOORWAARDEN

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften

Loten 1 tem 34: Het voorschrift 'Achtertuinstrook – verharding' aangevuld te worden met:

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...).

Loten 11 tem 15:

De tuinhuisjes van blok C moeten op een andere locatie ingeplant worden.

Lot 34:

- De voorgevel van de meergezinswoning die op de rooilijn wordt ingeplant, dient de '45°-regel' te respecteren ten opzichte van de rooilijn van de tegenoverliggende eengezinswoningen (blok F).
- Het voorschrift 'Voortuinstrook – verharding' : max 2/3 van de voortuinstrook mag verhard worden, in functie van de brandweer. Moet aangevuld worden met: deze verharding dient aangelegd te worden in waterdoorlatend materiaal op een waterdoorlatende fundering of moet gravitair afwateren in de groenzone.

Algemeen voorschrift: De op het verkavelingsplan_Boscompensatie aangeduide niet-openbare beboste groene ruimtes worden integraal opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Deze beboste groene ruimtes moeten ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.

Lot 37:

De verkavelingsvoorschriften voor dit lot worden integraal geschrapt. Lot 37 wordt immers integraal overgedragen naar openbaar domein.

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

De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 5 november 2018 met referentienummer ID 8945 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde

archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De aanleg van de collectieve parking op lot 35 maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag en beslissing. De inrichting van dit lot moet worden opgenomen in een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag.

3. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot het bestaand en nieuw openbaar domein, op te nemen in het gemeenteraadsbesluit met betrekking tot de zaak van de wegen:

Algemene voorwaarden:

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van nieuwe wegenis en riolering met zich mee.

De nutsvoorzieningen maken deel uit van een afzonderlijk door de betrokken maatschappijen uit te voeren studie en zijn ook ten laste van de verkavelaar.

De bodem gelegen tussen de rooilijnen is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken.

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwateren één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Voor het aanleggen van de openbare wegenis moet geen afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd.

Een bijkomend advies van Farys is hier eveneens vereist.

Het ophogen van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen.

Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

Na uitvoering van de wegenis- en rioleringswerken moet een GRB conform as-built plan opgemaakt worden. De bouwheer dient dit as-built plan te bezorgen en goed te laten keuren door het AGIV in functie van het up tot date houden van het GRB voor de voorlopige oplevering.

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II).

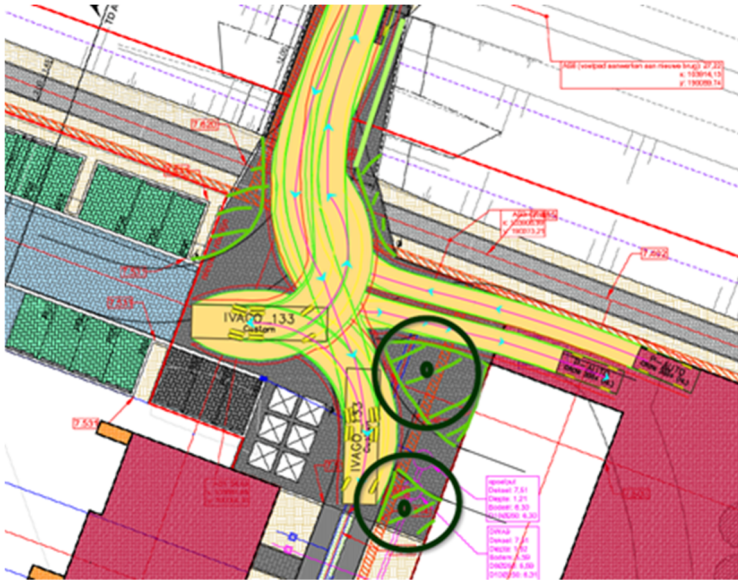
Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten of het verwezenlijken van riolaansluitingen van toepassing.

Op gronden bestemd voor overdracht in het openbaar domein zijn deze reglementen eveneens van toepassing in de periode vanaf de aflevering van de verkavelingsvergunning tot de realisatie van de overdracht.

Projectgebonden voorwaarden:

- Zoals in het vooroverleg reeds aangegeven is de verharding in de zone tussen brug, parking en meergezinswoning te ruim. Het risico op foutparkeren is in deze ongeordende en gedefinieerde ruimte heel groot en niet te handhaven. In deze ruimte moeten een aantal

bewegingen plaats vinden, in- en uitrit ondergrondse garage, toerit opstelstrook brandweer, keerbeweging IVAGO. **Als we al deze bewegingen op elkaar leggen wordt duidelijk dat een aantal zones in aanmerking komt om te vergroenen, hierdoor kunnen we op dit plein ook 2 grote bomen planten die er voor zullen zorgen dat de overmaatse verharding minder impact heeft op het stedelijk hitte-eiland-effect.**



- **De brug moet evenwijdig zijn van vorm, de overbreedte die ontstaat door de brug richting het project breder te maken is niet nodig.** In de brug mogen geen nutsleidingen verwerkt worden, deze dienen onder de Leebeek door geboord worden en moeten los staan van de brug.
- **De maatgeving van de private parking is niet correct.** De parkeerplaatsen moeten minimaal 4,5m diep zijn, dit kan enkel op voorwaarde dat er buiten de verharding nog 0,5m ruimte is waar de auto's met hun neus over het groen kunnen hangen. Hier zijn de parkeerplaatsen maar 4,3m lang aangezien er naast de boordsteen nog stootbanden voorzien zijn en is geen overruimte met de aanpalende percelen. **Ook zijn de plantvakken onvoldoende breed om bomen in te voorzien. De plantvakken moeten minimaal even breed zijn als een parkeerplaats. De buitenste loten van blok B en F langs de parking moeten bijgevolg 1m smaller worden.**
- Op openbaar domein moeten de parkeerplaatsen in kasseien aangelegd worden.
- Het inplanten van een verlichtingspaal vlak tegen een ondergrondse container die met een kraan wekelijks geleidigd moet worden is niet aan te raden.
- Aangezien er een groot risico is dat binnen de zone met het karrespoor veel foutgeparkeerd zal worden moet het mogelijk zijn om deze zone af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer. Als na een evaluatieperiode blijkt dat de voorgesteld inrichting niet werkt tegen foutparkeren zal dit op kosten van de verkavelaar doorgevoerd worden.
- De rioleringsstrengen moeten onder de betonnen sporen van het karrespoor voorzien worden. Leidingen onder het groen zijn tot het minimum te beperken.
- Alle inbuizingen moeten afgewerkt worden met kopmuren, talud versterkt met schanskorven wordt niet als kopmuur toegestaan.
- Tussen het fietspad naar de Oudenaardsesteenweg en het karrespoor moeten vloeiende bochten in beton toegevoegd worden.
- De peilenstudie van de pleinzone en de aansluitingen aan de bestaande wegenis is onvoldoende uitgewerkt. Alle verhardingen dienen minimaal een dwarshelling van 2% te

hebben (maximaal 4%) Alle kantstroken moeten minimaal een langshelling van 2 promille hebben.

- Op iedere plaats moeten de grenzen tussen het privaat en het openbaar domein duidelijk af te lezen zijn. Ook wordt dit met de nodige signalisatie aangegeven.
- Het is onduidelijk waar de gebakken kleiklinkers voorzien worden. In het openbaar domein worden deze niet toegestaan.
- Alle betonstraatstenen in het openbaar domein moeten grijs zijn en het dubbelklinkerformaat hebben. Ze worden steeds in halfsteensverband aangelegd. De goten in de verharding met betonstraatstenen wordt eveneens in betonstraatstenen aangelegd.
- Tussen het karrespoor worden geen grasdallen voorzien, gezien het auto luwe karakter is dit niet nodig.
- **Het is niet wenselijk dat in de groenzone aan de kopse kant van de meergezinswoning (lot 34) een brandweerweg aangelegd wordt. Er wordt dan ook aangedrongen om te werken met 'doorzonappartementen'.**
- Aan lot 1 wordt een opstelzone voor de brandweer voorzien, ivm een vlotte doorwaadbaarheid dient op deze locatie een doorsteek voor voetgangers en fietsers gerealiseerd te worden tussen het pad en de Leebeek en de rijloper in beton. Dit pad moet deel uitmaken van de opstelzone.
- Het is onduidelijk waar typedwarsprofiel B genomen is. In ieder geval moeten alle verhardingen in betonstraatstenen op het openbaar domein opgesloten worden met boordstenen IA waarvan de velling naar buiten voorzien wordt.
- De paadjes in betonstraatstenen naar de voordeuren worden aangelegd op een fundering van 10 cm zandcement ipv een fundering in schraal beton. Bij een fundering in zandcement wordt een legbed van 3cm zandcement gehanteerd.
- Het plein wordt aangelegd op een fundering van 20 cm schraal beton, op een fundering met schraal beton wordt een legbed van 4cm granulaatmengsel 0-7 gebruikt
- Alle paadjes in betonstraatstenen en de zones met grindgazon worden afgeboord met een boordsteen ID1.
- Alle fietsenstallingen op het openbaar domein dienen van het type stad Gent te zijn.
- Boordstenen IB, ID2 en geprefabriceerde betonnen kantstroken niet gebruikt.

Groen

- In de toekomstige openbare groenzone langs de zuidelijke projectgrens moet het aanwezige bos maximaal bewaard worden (tot 3 m naast de gevels kan ontbost worden), namelijk voor een oppervlakte van zo'n 925 m².
- De niet nu reeds beboste zone binnen de toekomstige groenzone langs de zuidelijke projectgrens moet als bos aangeplant worden (muv zone voor brandweer) voor een oppervlakte van zo'n 492 m².
- Binnen de toekomstige tuinzones worden enkel de bomen geveld die minder dan 7 m van de achtergevel staan.
- Tuinhuisjes worden zodanig ingeplant dat hiervoor geen extra bomen moeten voor verwijderd worden. **De tuinhuisjes van blok C zullen dus op een andere locatie moeten ingeplant worden.**
- Voorafgaand de werken worden de te behouden boszones en de te behouden bomen in de tuinzones afgezet met een aanéngesloten hekwerk van minstens 2 m hoogte en geplaatst op minstens 2 m van de stam van de te behouden bomen.
- **Het bijgevoegde beplantingsplan wordt uitgesloten uit de vergunning.**
- **Er moet een bomenrij aangeplant worden langs de Leebeek met tussenafstand van zo'n 10 tot 12 meter (om zodoende ruimingswerken mogelijk te houden).**

Externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 06/05/2019).

Het **advies van Agentschap Natuur en Bos** (advies van 25/02/2019, met kenmerk 19-201233) moet strikt nageleefd worden.

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 19-201233.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1472 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De resterende bosoppervlakte 862 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Dit impliceert dat speeltoestellen en gazon (zoals ingetekend op de plannen) niet toegestaan zijn in deze zones.
- De ontbossing kan enkel worden uitgevoerd conform het plan toegevoegd als bijlage, waarop ook de als bos te behouden zones zijn aangeduid.
- **De op het verkavelingsplan_Boscompensatie aangeduide openbare/niet-openbare beboste groene ruimtes over een oppervlakte van 862 m² worden integraal ALS BOS behouden. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren. Bijkomende ontbossing in de op het verkavelingsplan aangeduide groene ruimtes is slechts mogelijk na het wijzigen van de verkavelingsvergunning.**

De voorwaarden opgenomen in het **advies van Vlaamse Milieumaatschappij** (advies van 08/03/2019, met kenmerk WT 2019 G 0042) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 23/01/2019 / 17/04/2019) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het **advies van FARYS** (advies van 26/02/2019, met kenmerk VK-19-086) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus NV** (advies 13 februari 2019, met kenmerk JMS 425832) moeten strikt nageleefd worden.

Algemene opmerkingen met betrekking tot het nieuw openbaar domein

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, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail:tdwegen@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).

Voor de lozingsconstructies op de onbevaarbare waterloop moeten de machtigingen bekomen worden bij de Provincie Oost-Vlaanderen, Provinciaal Administratief Centrum Het Zuid, Woodrow Wilsonplein 2, 9000 Gent, tel. 09/267.76.72
E-mail: waterbeleid@oost-vlaanderen.be

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

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

- Zij zijn er toe gehouden nieuwe afvoeren aan te sluiten (bestaande afvoeren te behouden) op deze riolering overeenstemmend met de aard van de lozing.
- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden met een gescheiden rioleringsysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

LASTEN

LAST 1 – Aanleg wegenis en riolering

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis met inbegrip van de riolering, zoals aangegeven op het verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten.

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

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 en Farys 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.

Dit technisch dossier (ontwerp, bestek en gedetailleerde raming) wordt bij voorkeur per mail ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen (tdwegen@stad.gent). Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, Postadres: Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00. 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 verkavelingsvergunning, 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 verkavelingsvergunning 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.

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, in de verkaveling en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT), Sint-Michielsplein 2 te 9000 Gent, telefoon (09)266 77 61. De houder van de verkavelingsvergunning moet daartoe drie exemplaren van een plan met

aanduiding en inplanting van de aan te brengen verkeerssignalisatie voor nazicht en goedkeuring voor te leggen aan het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT).
Algemene regel inzake uitvoering van de wegenwerken: De wegenwerken worden in principe in één geheel uitgevoerd en volledig afgewerkt, waarna de afgewerkte weg (voorlopig en definitief) opgeleverd kan worden in aanwezigheid van de Stad Gent i.f.v. latere kosteloze afstand aan de Stad Gent (zie verder).

Uitzonderlijk kan van deze algemene regel afgeweken worden: Indien de houder van de verkavelingsvergunning om uitzonderlijke redenen (bijv. omdat de weg schade kan lijden tengevolge van de werken aan de nieuwbouw langsheen de weg) genoodzaakt is om de wegbedding (m.i.v. de voetpaden) - tijdelijk - niet volledig af te werken, kan aan de Stad Gent gevraagd worden om een 'attest van voldoende uitgeruste weg' af te leveren op basis waarvan vergunningverlenende overheden de mogelijkheid krijgen om stedenbouwkundige vergunningen af te leveren voor nieuwbouw langsheen de nieuwe weg.

Het is de verantwoordelijkheid van de houder van de verkavelingsvergunning om desgevallend op eigen kosten bijkomende maatregelen i.f.v. de veilige openstelling van de nieuwe weg als openbare weg te voorzien.

Het attest moet door de houder van de verkavelingsvergunning aangevraagd worden ten behoeve van toekomstige aanvragers van stedenbouwkundige vergunningen.

Het attest kan maar afgeleverd worden in de mate dat door de houder van de verkavelingsvergunning aangetoond wordt dat de niet volledig afgewerkte weg beantwoordt aan de minimumvereisten van een voldoende uitgeruste weg vermeld in artikel 4.3.5 §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening én in de mate dat de weg voldoende veilig is ingericht én onderhouden wordt om opengesteld te kunnen worden voor het publiek.

Dit attest staat los van de procedure tot voorlopige en definitieve oplevering van de weg (zie verder), en heeft evenmin een weerslag op de dwingende termijnen binnen de welke de wegenwerken beëindigd moeten zijn in het geval een waarborg wordt gesteld (zie verder).

LAST 2 – Openbaar groen

De houder van de vergunning is verplicht om het openbaar groen zoals aangegeven op het verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten.

De volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

- In de toekomstige openbare groenzone langs de zuidelijke projectgrens moet het aanwezige bos maximaal bewaard worden (tot 3 m naast de gevels kan ontbost worden), namelijk voor een oppervlakte van zo'n 925 m².
- De niet nu reeds beboste zone binnen de toekomstige groenzone langs de zuidelijke projectgrens moet als bos aangeplant worden (muv zone voor brandweer) voor een oppervlakte van zo'n 492 m².
- Binnen de toekomstige tuinzones worden enkel de bomen geveld die minder dan 7 m van de achtergevel staan.
- Tuinhuisjes worden zodanig ingeplant dat hiervoor geen extra bomen moeten voor verwijderd worden. De tuinhuisjes van blok C zullen dus op een andere locatie moeten ingeplant worden.
- Voorafgaand de werken worden de te behouden boszones en de te behouden bomen in de tuinzones afgezet met een aanéngesloten hekwerk van minstens 2 m hoogte en geplaatst op minstens 2 m van de stam van de te behouden bomen.
- **Het bijgevoegde beplantingsplan wordt uitgesloten uit de vergunning.**
- **Er moet een bomenrij aangeplant worden langs de Leebeek met tussenafstand van zo'n 10 tot 12 meter (om zodoende ruimingswerken mogelijk te houden).**

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-beplantingsplan. Het ontwerp moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Groendienst, telefoon (09)225 68 59, fax (09)233 67 62.

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.

Voorafgaand de opmaak van het technisch dossier kunnen de randvoorwaarden voor de groenaanleg doorgegeven worden om zodoende een nieuw beplantingsplan op te maken. Hierbij moet het beplantingsplan zodanig ingetekend worden dat duidelijk aangeeft welke zones moeten beheerd worden door aangelanden.

LAST 3 –Aanleg van nutsvoorzieningen

De houder van de vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de verkaveling.

Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, moeten de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd worden:

- elektriciteit
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie
- openbare verlichting

De voorwaarden uit de adviezen van Fluvius, FARYS, Telenet en Proximus NV dienen strikt nageleefd te worden.

De ontwikkelaar moet telkens instaan voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit dient te gebeuren volgens de richtlijnen van de Stad Gent (en Eandis), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. De ontwikkelaar dient **minstens 1 jaar voor de start van de uitvoeringswerken** advies op te vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres: openbareverlichting@stad.gent. De openbare verlichting dient telkens conform het Lichtplan te worden geplaatst. Alle info over het lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

LAST 4 - Attest verkoop percelen en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Dit attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Indien een financiële waarborg wordt verleend voor de aanleg van de weg en de riolering, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- de riolerings- en wegenwerken moeten volledig afgewerkt zijn zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het "attest verkoop percelen" door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend,
- de definitieve oplevering van de riolerings- en wegenwerken vindt uiterlijk binnen twee jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen "attest verkoop percelen" is afgeleverd, geldt geen dwingende termijn voor uitvoering van deze lasten. Enkel de vervaltermijnen voorzien in artikel 4.6.4. §2 Vlaamse Codex RO gelden dan.

LAST 5 – Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de zones voor openbaar groen zullen uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan.

De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de verkavelingsvergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de verkavelingsvergunning. Een attest van kosteloze grondafstand is bij het dossier gevoegd.

De basis voor de akte van overdracht is een goed opmetingsplan dat aan een aantal vereisten moet voldoen. Die vereisten moeten worden opgevraagd bij de Dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon 09 266 59 70, email: vastgoedbeheer@stad.gent.

Alvorens de akte kan worden verleden, moet dat opmetingsplan samen met het ontwerp van de akte worden voorgelegd aan de Dienst Vastgoedbeheer voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

LAST 6 – Bescheiden woonaanbod

Ingevolge het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 (GPB) is een last bescheiden wonen van toepassing onder de categorie "groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden" (GPB art. 4.2.1, eerste lid, 2°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor een bescheiden woonaanbod bedraagt 20 % (GPB art. 4.2.1, tweede lid, 2°). Het te realiseren bescheiden woonaanbod van deze aanvraag bedraagt 13 bescheiden woningen (20% van 65 wooneenheden, afgerond naar het dichtsbijzijnde natuurlijk getal).

Bij uitvoering van de last bescheiden wonen in natura (GPB art. 4.2.6) dient de aanvrager dit te waarborgen door:

- ofwel een aankoopoptie voor de grond waarop het bescheiden woonaanbod zal worden gerealiseerd te verlenen aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info via Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel een financiële waarborg stellen van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20 % = € 50.000 (x 809/695) + 20 % = € 69.842 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2018). Voor 13 woningen bedraagt deze waarborg € 907.946.

Bij een verkoop van woningen (ipv kavels) mogen de bescheiden woningen niet groter zijn dan (GPB, art. 1.2, 1°):

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

De gemiddelde woningdichtheid van het bescheiden woonaanbod is begrepen tussen 35 woningen/ha en 100 woningen/ha in stedelijk gebied (GPB art. 4.2.6, §3).

OPMERKINGEN

(Beeld)kwaliteit

Bij de verdere uitwerking en vertaling naar omgevingsvergunning dient men verder aan de slag te gaan met de meegeven suggesties vanuit de Kwaliteitskamer.

Sociaal wonen

Er wordt nadrukkelijk op toegezien dat de eigenaar (zelfde als deze aanvraag) op de oostelijke lob (die geen deel uitmaakt van deze aanvraag) een 'sociaal woonproject' (in ruime zin) op korte termijn zal uitwerken, waardoor de 20% 'sociale huisvesting' op niveau van dit project wordt gehaald.

Geluid

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

Hemelwater

De aanstiplijst hemelwater van de stad Gent dient aan elk aanvraagdossier van de omgevingsvergunning toegevoegd te worden (www.gent.be/bouwreglement). Bij voorkeur wordt bij elke aanvraag de hydraulisch verantwoording van de verkaveling toegevoegd.

Grondwater

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

Aanbevelingen inzake onkruidbeheersing

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aanbevelingen inzake duurzaamheid en energie

- Kies voor energiezuinige verlichting langs wegenis en paden of van gevels (conform Lichtplan van stad Gent).
 - Gebruik duurzame materialen zoals bouwmaterialen met goede NIBE-klasse, FSC-houtsoorten, gerecycleerde materialen, materialen met een beperkt onderhoud, grote weersbestendigheid, lokaal geproduceerde materialen.
 - Beperk het stedelijk hitte-eiland-effect door verhardingen te beperken, de aanleg van opgaand groen, het voorzien van waterpartijen en de aanleg van lichtgekleurde daken en verharde oppervlakten.
 - Let op de oriëntatie van de gebouwen: dit heeft een enorme impact op oververhitting (denk aan zonnewering), maar geeft ook kansen m.b.t. maximale zonlichttoetreding.
 - Hoe rekening met geluidsbelasting en luchtkwaliteit bij de inplanting van de gebouwen en bij de schikking van de functies in de gebouwen.
 - Probeer energiezuinig te bouwen met nadruk op een performante gebouwschil (o.a. kies voor passiefbouw). Er moet minstens voldaan worden aan de EPB-eisen.
 - Kies indien mogelijk voor lokale energieproductie (zonnepanelen, zonneboilers, enz) gekoppeld aan zuinige technieken (vb warmtepompen).
 - Voorzie een zone voor compostering en een zone voor gemeenschappelijke afvalbergingen (te bespreken met IVAGO).
 - Voorzie 1 of meerdere laadpalen voor elektrische voertuigen (vb. op de gebundelde parking).
- Volgende aanbevelingen inzake duurzaamheid en energie worden opgenomen als opmerking.

Datum: 22/05/2019



Sven Claessens
Omgevingsambtenaar



Barbara Thys
Omgevingsambtenaar