



Vergadering van 24 juni 2019

2019_GRMW_00694 OMV_2019028385 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 8 kavels voor halfopen en gesloten bebouwing en wegeniswerken - met openbaar onderzoek - Moortelputstraat 56 - Zaak van de wegen - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in vergadering van 24 juni 2019

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Mieke Van Hecke, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Tom De Meester; de heer Bert Mispion; mevrouw Tine De Moor; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Steve Stevens; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Fourat Ben Chikha; de heer Ronny Rysermans
de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, §2, 10 en artikel 57
- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)

Motivering

Griet De Feyter namens PLAN & BOUW NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Moortelputstraat 56 kadastraal gekend als afdeling 27 sectie C nrs. 1349X2 en 1349Y2. Deze aanvraag werd op 12/03/2019 ingediend bij het College van burgemeester en schepenen. Op 02/04/2019 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag omvat het verkavelen van een bestaande huiskavel langs Moortelputstraat in Baarle. Baarle behoort tot de deelgemeente Drongen en bevindt zich op ong. 6 km ten zuiden van de stad (in vogelvlucht). De kern van het dorp bevindt zich op de kruising van de verbindingsweg Gent – Deinze (Baarledorpsstraat) met de historische as die Sint-Martens-Latem en Nevele verbindt (nu Baarleveer – Kloosterstraat). Het merendeel van de voorzieningen situeert zich rond deze kern (kleinschalige handelszaken, scholen, rustoord, kerk). De kern kent een overwegende typologie van gesloten bebouwing. In de voorbije decennia is de kern verder uitgebreid. De Leie stelde een duidelijke, natuurlijke grens aan de zuidzijde. De E40 vormde een duidelijke barrière aan de noordzijde (met uitzondering van de wooncluster Raapstraat – Keuze). De uitbreiding zette zich in eerste instantie voort langs de toen bestaande wegen, zodat de bekomen bebouwingsstructuur een vrij diffuus patroon vertoonde met woningen aan de straatzijde en door bebouwing omgeven landbouwgronden in de binnen gebieden. Ook deze landbouwgronden werden dan in een volgende stap verder ‘verkaveld’. De uitbreidingen bestonden uitsluitend uit eengezinswoningen op middelgrote tot grote kavels. De nieuwe straten werden uitgevoerd met een breed profiel en voorzien van laanbeplanting. Een aantal verspreid gelegen, oude hoevecomplexen en landhuizen zijn als relict bewaard in hun nieuwe woonomgeving.

Het te verkavelen terrein bevindt zich op ca. 720 m (vogelvlucht) ten oosten van de kern, op de rand van de hoger gelegen zandgronden en de lager gelegen meersen. Verderop in oostelijke richting versmalt bovenbeschreven ‘woonband’ tot een lint van woningen langs de Leie om aan Keuzemeers opnieuw te verbreden tot een wooncluster die tot diep in de vallei van de Leie dringt.

Het terrein is volledig omgeven door huiskavels. De omgevende bebouwing bestaat in hoofdzaak uit vrijstaande woningen op middelgrote kavels (ca. 600 – 1100 m²). De huiskavels langs de flankerende straten Ter Rivieren en Viooltjesdreef bevatten telkens een regelmatige vorm met een vrij grote straatbreedte en een eerder beperkte diepte. De kavels langs Weegbreestraat zijn iets smaller.

De bestaande huiskavel is 0,4890 ha groot. Aan de straat bevindt zich een oude woning die zal worden gesloopt. Het achterliggend terrein is in gebruik als tuin.

Het verkavelingsplan deelt het terrein op in 8 loten voor ééngezinswoningen. De kavelgrootte varieert van 279 m² tot 745 m². 4 loten zijn voorzien voor het bouwen van driegevelwoningen, de rest is gereserveerd voor rijwoningen.

Om het gebied te ontsluiten, wordt een nieuwe, doodlopende en openbare weg aangelegd (geen private wegenis). Alle woningen richten zich naar deze nieuwe weg. De woningen op loten 3 tem 8 groeperen zich aan de westzijde. Op de kop zijn dan nog twee loten voor driegevelwoningen voorzien. Achteraan bevindt zich een groenstrook van ca. 448 m², aansluitend bij de bestaande langsgracht op de zuidelijke perceelsgrens. De rooilijnbreedte varieert van 10 m aansluitend aan de Moortelputstraat tot 14 m voor het gedeelte dat hier haaks op staat. De bouwzones aan de westzijde van de weg zijn telkens 15 m diep en houden achteraan minimum 11 m van de grens met de woningen langs Ter Rivieren. Vooraan komen de woningen tot 3 m van de rooilijn. Enkel voor de garage wordt 5 m aangehouden. De twee woningen op de kop zijn voorzien van een bouwzone van 15 m diep en houden aan weerszijden telkens minimum 8 m van de grens. De voorschriften laten één of twee volle bouwlagen toe onder maximale kroonlijst op 6,50 m, en dit in combinatie met plat of hellend dak.

Met de verkavelingsaanvraag wordt tevens stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor het slopen van alle bebouwing op de site én de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg. De weg wordt aangelegd als 'woonerf'. De rijweg zelf varieert in breedte (4 m – 5 m) en wordt aangelegd in 'betonstraatstenen'. Langs de weg worden 6 parkeerplaatsen voorzien met op de kop van het doodlopende gedeelte twee dwarse parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn voorzien in kasseien.

In de groenzones palend aan de loten worden wadi's aangelegd met een maximale diepte van 80 cm. In de groenzone van 6 m breed die toegang biedt tot de achtergelegen waterloop wordt een langsgracht aangelegd in functie van bijkomende infiltratie.

Voorliggende verkavelingsaanvraag betreft een herindiening van dossier 2017 DR 512/00 dat door het college van burgemeester en schepenen op 5 januari 2018 werd geweigerd. Op 24 mei 2018 werd het dossier in beroep voorwaardelijk verleend door de deputatie. De beroepsprocedure bij de Raad voor Vergunningsbetwisting is lopende.

De nieuwe aanvraag omvat voornamelijk wijzigingen voor wat betreft de waterhuishouding (infiltratie, afwatering naar de gracht, waterdoorlatende materialen) en van de groenstrook die is verkleind in functie van de toegang tot de achterliggende waterloop.

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 10 april 2019 tot 9 mei 2019.

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

De omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het stedenbouwkundig verslag van de omgevingsambtenaar is aan het dossier toegevoegd.

In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

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

Om het gebied te ontsluiten, wordt een nieuwe, doodlopende en openbare weg aangelegd. Alle woningen in voorliggende verkaveling richten zich naar deze nieuwe weg. De woningen op loten 3 tot 8 groeperen zich aan de westzijde. Op de kop zijn dan nog twee loten voor driegevelwoningen voorzien. Achteraan bevindt zich een groenstrook van ca. 448 m², aansluitend bij de bestaande langsracht op de zuidelijke perceelsgrens. De rooilijnbreedte varieert van 10 m aansluitend aan de Moortelputstraat tot 14 m voor het gedeelte dat hier haaks op staat.

De weg wordt aangelegd als 'woonerf'. De rijweg zelf varieert in breedte (4 m – 5 m) en wordt aangelegd in 'betonstraatstenen'. Langs de weg worden 6 parkeerplaatsen voorzien met op de kop van het doodlopende gedeelte twee dwarse parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn voorzien in kasseien. In de groenzones palend aan de loten worden wadi's aangelegd met een maximale diepte van 80 cm.

In de groenzone van 6 m breed die toegang biedt tot de achtergelegen waterloop wordt een langsracht aangelegd in functie van bijkomende infiltratie.

Het is een bewuste ontwerpkeuze het openbaar domein (wegenis + groen) voldoende ruim te voorzien. Huidig voorstel getuigt dan ook van een 'slimme' verdichting, waarbij de beschikbare ruimte maximaal wordt aangewend, zonder evenwel schaalbreuk te veroorzaken met zijn omgeving.

De groenstrook achteraan lot 1 en lot 2 moet niet overgedragen worden naar het openbaar domein. De waterloop nr. 38 dient onderhouden te worden door de aangelanden en bijgevolg is het niet noodzakelijk dat de strook om deze gracht te onderhouden in openbaar domein komt te liggen (gezien daar dus geen onderhoud moet worden uitgevoerd). Deze strook wordt bijgevolg toegevoegd bij de loten 1 en 2 en kan dus mee verkocht worden aan de aangelanden (zie aangepaste plannen). Voor deze zone wordt een nieuw voorschrift toegevoegd: Reservatiestrook voor onderhoud waterloop: Er worden geen constructies toegelaten. Opgaand groen (hagen en bomen) zijn niet toegestaan.

De strook tussen de openbare wegenis en de waterloop, palend aan lot 1, wordt wel overgedragen naar openbaar domein. Hierin wordt een gracht voor de afwatering van de openbare wegenis en een RWA-leiding naar de waterloop aangelegd. Deze strook dient bijgevolg worden toegevoegd aan het openbaar domein (zie aangepaste plannen).

Verder moeten de parkeerplaatsen op de kop van het doodlopende gedeelte worden verplaatst zodat er op de kop een functionele groenzone kan worden georganiseerd. De twee parkeervakken tussen lot 3 en lot 2 moeten worden voorzien als langsparkeervakken aan de overzijde van lot 3 (zoals de overige 6 parkeervakken). Tussen deze twee plaatsen en de drie plaatsen voor lot 4 en 5 wordt een boom (*Sorbus commixta*) aangeplant. Er moet dan een wadi worden aangelegd waar nu de twee parkeervakken tussen lot 3 en lot 2 worden voorzien. Waar de wadi nu is voorzien wordt een gewoon plantvak aangelegd met boom. De boomsoort 2x *Malus 'Evereste'* wordt vervangen door 1 x *Sorbus commixta*.

Het voorstel van wegenis moet aangepast worden op een aantal punten. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden aan de verkavelaar in het kader van de beslissing over deze verkavelingsaanvraag.

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- 2019028385_Moortelputstraat_verslagOA.pdf (deel van de beslissing)
- advies FARYS - 2019028385 - VK-17-942 - 2de advies.pdf
- 049844.002 Mortelputstraat 56_ 9031 Gent.pdf
- 2019-04-19 nw312413 brief gemeente.pdf
- 2019-04-19 nw312413 brief verkavelaar.pdf
- 2019-04-19 nw312413 korting sleuf.pdf
- 25018502-OFF.pdf

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimititeit

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Moortelputstraat 56 en kadastraal gekend als afdeling 27 sectie C nrs. 1349X2 en 1349Y2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 18/04/2019 met kenmerk 049844-002/JC/2019).

De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg nv (advies van 17/05/2019, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

In het bijzonder zijn de volgende voorwaarden na te leven:

- Een terreinnivellering of een ophoging van de achterste zone (breedte: 20 m landinwaarts vanaf waterloop) is niet toegelaten.
- De parkeervakken die in kasseien worden voorzien (92 m²) dienen waterdoorlatend (op een waterdoorlatende fundering) aangelegd te worden en de helling van deze parkeervakken dient zodanig te zijn dat ze kunnen afstromen naar de aangrenzende groenzones waar infiltratie mogelijk is.
- De bodem van de verschillende infiltratievoorzieningen dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand voorzien te worden;
- De verharding die op de loten in de voortuinzone wordt toegelaten, dient volledig waterdoorlatend te zijn.

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 20/05/2019, met kenmerk VK-17-942) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 13 mei 2019 onder ref. 312413 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus NV afgeleverd op 15 april 2019 moeten strikt worden nageleefd.

De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET afgeleverd op 16 april 2019 onder ref. 25018502 moeten strikt worden nageleefd.

Groen

- De groenstrook achteraan lot 1 en lot 2 wordt niet overgedragen naar het openbaar domein en kan bijgevolg toegevoegd worden bij de loten 1 en 2 (en mee verkocht worden aan de aangelanden).
- De groenstrook tussen de openbare wegenis en de waterloop en palend aan lot 1 wordt wel overgedragen naar het openbaar domein (zie aangepaste plannen).
- De boomsoort 2x Malus 'Evereste' wordt vervangen door 1 x Sorbus commixta;
- De twee parkeervakken tussen lot 3 en lot 2 worden voorzien als langsparkeervakken aan de overzijde van lot 3 (zoals de overige 6 parkeervakken). Tussen deze twee plaatsen en de drie plaatsen voor lot 4 en 5 wordt een boom (Sorbus commixta) aangeplant.
- De wadi wordt aangelegd waar nu de twee parkeervakken tussen lot 3 en lot 2 worden voorzien. Waar de wadi nu is voorzien wordt een gewoon plantvak aangelegd met boom.

Algemene opmerkingen met betrekking tot het nieuw openbaar domein

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 wegenis moet geen afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd.

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.

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 Fluvius), 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.

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 definitieve oplevering.

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Er zal slechts 1 oprit per lot toegelaten worden.

Projectgebonden opmerkingen

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

Putdeksels dienen binnen eenzelfde verharding te zitten en mogen geen onderbreking vormen in lijnvormige elementen.

Alle plantvakken dienen afgeboord te worden met een opstaande boordsteen type IA. Enkel lokaal thv de instromen van de wadi's mag deze boordsteen over maximaal 1 meter verlaagd voorzien worden.

De kolken thv de opritten dienen achterwege gelaten te worden en de afwatering dient oppervlakkig te gebeuren richting de wadi's.

De groenzone voor lot 1 dient uitgebreid te worden tot wat strikt noodzakelijk is om de keerbeweging te kunnen maken. Dit lot zal maximaal 1 oprit kunnen krijgen en dat is diegene gekoppeld met de oprit van lot 2.

Granulaatmengsel is 4 cm ipv 3.

De waterdoorlatende parkeerstroken moeten aangelegd worden in kasseien met een legbed van porfiersteenslag (2/7) op een fundering van twee lagen ongebonden steenslag (15cm type I en 10cm type II).

De overstortkolken dienen ingewerkt te worden in de oever ipv centraal in de wadi's.

De bovenzijde van de boordstenen die op de perceelsgrens met de Viooltjesdreef nummer 2 geplaatst worden dient het bestaande maaiveld te volgen.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes

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

- 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 rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Artikel 2:

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

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 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. Het is daarom aangewezen dat de verkavelaar voor het indienen van zijn technisch dossier een overleg aanvraagt met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en met Farys.

Dit definitieve technische 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:

- De groenstrook achteraan lot 1 en lot 2 wordt niet overgedragen naar het openbaar domein en kan bijgevolg toegevoegd worden bij de loten 1 en 2 (en mee verkocht worden aan de aangelanden).
- De groenstrook tussen de openbare wegenis en de waterloop en palend aan lot 1 wordt wel overgedragen naar het openbaar domein (zie aangepaste plannen).
- de boomsoort 2x Malus 'Evereste' wordt vervangen door 1 x Sorbus commixta;
- De twee parkeervakken tussen lot 3 en lot 2 worden voorzien als langsparkeervakken aan de overzijde van lot 3 (zoals de overige 6 parkeervakken). Tussen deze twee plaatsen en de drie plaatsen voor lot 4 en 5 wordt een boom (Sorbus commixta) aangeplant.
- De wadi wordt aangelegd waar nu de twee parkeervakken tussen lot 3 en lot 2 worden voorzien. Waar de wadi nu is voorzien wordt een gewoon plantvak aangelegd met boom.

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, Ferdinand Lousbergskaaï 32 te 9000 Gent, 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.

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

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.

De voorwaarden uit de adviezen van Fluvius (Eandis), FARYS, Telenet en Proximus NV dienen strikt nageleefd te worden:

- FARYS (advies van 20/05/2019, met kenmerk VK-17-942)
- Fluvius System Operator (13 mei 2019, met kenmerk 312413)
- Proximus NV (15 april 2019)
- TELENET (advies van 16 april 2019, met kenmerk 25018502)

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/Fluvius), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. De ontwikkelaar dient ruime tijd 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.



VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ID omgevingsplatform	OMV_2019028385
Voorwerp van de aanvraag	het verkavelen van een perceel in 8 kavels voor halfopen en gesloten bebouwing en wegeniswerken
Ligging	Moortelputstraat 56
Kadastrale gegevens	afdeling 27 sectie C nrs. 1349X2 en 1349Y2
Aanvrager(s)	PLAN & BOUW NV
Datum aanvraag	12/03/2019
Volledigheidsbewijs	02/04/2019

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag omvat het verkavelen van een bestaande huiskavel langs Moortelputstraat in Baarle. Baarle behoort tot de deelgemeente Drogen en bevindt zich op ong. 6 km ten zuiden van de stad (in vogelvlucht). De kern van het dorp bevindt zich op de kruising van de verbindingsweg Gent – Deinze (Baarledorpsstraat) met de historische as die Sint-Martens-Latem en Nevele verbindt (nu Baarleveer – Kloosterstraat). Het merendeel van de voorzieningen situeert zich rond deze kern (kleinschalige handelszaken, scholen, rustoord, kerk). De kern kent een overwegende typologie van gesloten bebouwing. In de voorbije decennia is de kern verder uitgebreid. De Leie stelde een duidelijke, natuurlijke grens aan de zuidzijde. De E40 vormde een duidelijke barrière aan de noordzijde (met uitzondering van de wooncluster Raapstraat – Keuze). De uitbreiding zette zich in eerste instantie voort langs de toen bestaande wegen, zodat de bekomen bebouwingsstructuur een vrij diffuus patroon vertoonde met woningen aan de straatzijde en door bebouwing omgeven landbouwgronden in de binnen gebieden. Ook deze landbouwgronden werden dan in een volgende stap verder ‘verkaveld’. De uitbreidingen bestonden uitsluitend uit eengezinswoningen op middelgrote tot grote kavels. De nieuwe straten werden uitgevoerd met een breed profiel en voorzien van laanbeplanting. Een aantal verspreid gelegen, oude hoevecomplexen en landhuizen zijn als relict bewaard in hun nieuwe woonomgeving.

Het te verkavelen terrein bevindt zich op ca. 720 m (vogelvlucht) ten oosten van de kern, op de rand van de hoger gelegen zandgronden en de lager gelegen meersen. Verderop in oostelijke richting versmalt bovenbeschreven ‘woonband’ tot een lint van woningen langs de Leie om aan Keuzemeers opnieuw te verbreden tot een wooncluster die tot diep in de vallei van de Leie dringt.

Het terrein is volledig omgeven door huiskavels. De omgevende bebouwing bestaat in hoofdzaak uit vrijstaande woningen op middelgrote kavels (ca. 600 – 1100 m²). De huiskavels langs de flankerende straten Ter Rivieren en Viooltjesdreef bevatten telkens een regelmatige vorm met een vrij grote straatbreedte en een eerder beperkte diepte. De kavels langs Weegbreestraat zijn iets smaller.

De bestaande huiskavel is 0,4890 ha groot. Aan de straat bevindt zich een oude woning die zal worden gesloopt. Het achterliggend terrein is in gebruik als tuin.

Het verkavelingsplan deelt het terrein op in 8 loten voor ééngezinswoningen. De kavelgrootte varieert van 279 m² tot 745 m². 4 loten zijn voorzien voor het bouwen van driegevelwoningen, de rest is gereserveerd voor rijwoningen.

Om het gebied te ontsluiten, wordt een nieuwe, doodlopende en openbare weg aangelegd (geen private wegenis). Alle woningen richten zich naar deze nieuwe weg. De woningen op loten 3 tem 8 groeperen zich aan de westzijde. Op de kop zijn dan nog twee loten voor driegevelwoningen voorzien. Achteraan bevindt zich een groenstrook van ca. 448 m², aansluitend bij de bestaande langsgracht op de zuidelijke perceelsgrens. De rooilijnbreedte varieert van 10 m aansluitend aan de Moortelputstraat tot 14 m voor het gedeelte dat hier haaks op staat. De bouwzones aan de westzijde van de weg zijn telkens 15 m diep en houden achteraan minimum 11 m van de grens met de woningen langs Ter Rivieren. Vooraan komen de woningen tot 3 m van de rooilijn. Enkel voor de garage wordt 5 m aangehouden. De twee woningen op de kop zijn voorzien van een bouwzone van 15 m diep en houden aan weerszijden telkens minimum 8 m van de grens. De voorschriften laten één of twee volle bouwlagen toe onder maximale kroonlijst op 6,50 m, en dit in combinatie met plat of hellend dak.

Met de verkavelingsaanvraag wordt tevens stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor het slopen van alle bebouwing op de site én de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg. De weg wordt aangelegd als 'woonerf'. De rijweg zelf varieert in breedte (4 m – 5 m) en wordt aangelegd in 'betonstraatstenen'. Langs de weg worden 6 parkeerplaatsen voorzien met op de kop van het doodlopende gedeelte twee dwarse parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn voorzien in kasseien. In de groenzones palend aan de loten worden wadi's aangelegd met een maximale diepte van 80 cm. In de groenzone van 6 m breed die toegang biedt tot de achtergelegen waterloop wordt een langsgracht aangelegd in functie van bijkomende infiltratie.

Voorliggende verkavelingsaanvraag betreft een herindiening van dossier 2017 DR 512/00 dat door het college van burgemeester en schepenen op 5 januari 2018 werd geweigerd. Op 24 mei 2018 werd het dossier in beroep voorwaardelijk verleend door de deputatie. De beroepsprocedure bij de Raad voor Vergunningsbetwisting is lopende.

De nieuwe aanvraag omvat voornamelijk wijzigingen voor wat betreft de waterhuishouding (infiltratie, afwatering naar de gracht, waterdoorlatende materialen) en van de groenstrook die is verkleind in functie van de toegang tot de achterliggende waterloop.

2. HISTORIEK

Voor het terrein zijn volgende stedenbouwkundige aanvragen opgenomen in het vergunningenregister:

- 1968 DR 089: vergunning van 12 juni 1968 voor het verbouwen van een woning
- 1970 DR 003: vergunning van 14 januari 1970 voor het bouwen van een serre
- 1974 DR 10035: vergunning van 20 maart 1974 voor het verbouwen van woonhuis

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

- a) **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 18 april 2019 onder ref. 049844-002/JC/2019:

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

- b) **Voorwaardelijk gunstig** advies van **De Vlaamse Waterweg nv** afgeleverd op 17 mei 2019:

De voorwaarden waaraan voldaan dient te worden, zijn:

- Een terreinnivellering of een ophoging van de achterste zone (breedte: 20 m landinwaarts vanaf waterloop) is niet toegelaten.
- De parkeervakken die in kasseien worden voorzien (92 m²) dienen waterdoorlatend (op een waterdoorlatende fundering) aangelegd te worden en de helling van deze parkeervakken dient zodanig te zijn dat ze kunnen afstromen naar de aangrenzende groenzones waar infiltratie mogelijk is.
- de bodem van de verschillende infiltratievoorzieningen dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand voorzien te worden;
- De verharding die op de loten in de voortuinzone wordt toegelaten, dient volledig waterdoorlatend te zijn.

A) Advies m.b.t. het beheer en de exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

B) Watertoetsadvies

1) Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden

De percelen stromen af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- Het aanvraag handelt over een verkaveling met nieuwe wegenis na sloop van een bestaand gebouw;
- Het aantal bouwlotten bedraagt 8;
- De verharding van het openbaar domein (wegenis) bedraagt 546,38m² (excl. 92m² kasseien voor parkeerstroken/vakken);
- Het hemelwater van de wegenis zal via oppervlakkige afstroming worden opgevangen in een bovengrondse infiltratievoorziening (6 afzonderlijke open infiltratiebekkens (wadi's) + 1 langsrachtgracht) met een totaal volume van 42.405 liter en een infiltratieoppervlakte van 105,95m² met overloop naar een betonbuis diameter 400mm onder de weg en van hieruit via een leegloop (PP-buis 250mm) naar een lager gelegen niet-ingeschreven waterloop;
- Het hemelwater van de parkeervakken kan afwateren en infiltreren naar naastgelegen groenzones.

Het projectgebied ligt voor een beperkt gedeelte in effectief overstromingsgevoelig gebied, voor een klein deel in een risicozone voor overstroming en voor een beperkt gedeelte in recent overstroomd gebied (ROG). De percelen zijn gelegen in van nature overstroombaar gebied (NOG) vanuit de waterloop. Het projectgebied ligt in biologisch minder waardevol gebied op de biologische waarderingskaart (code m), niet in een speciale beschermingszone conform de Habitatrichtlijn, noch in VEN- of IVON-gebied.

2) Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2016-2021) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3) Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

3.1 gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is voor ongeveer 16% effectief overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaart en voor 16% recent overstroomd (ROG-kaart). Gezien deze ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied kan het verkavelen van de gronden enkel toegelaten worden indien 1) het gaat om reeds aangesneden gebied (wat hier het geval is), 2) overstromingsvrij wordt gebouwd en 3) eventuele ingenomen ruimte voor water wordt gecompenseerd op eigen terrein.

Enkel de achterste 20 meter van het ca. 120 m lange perceel is overstromingsgevoelig. Dit is ook het laagst gelegen terrein binnen de verkaveling. Volgens de terreinopmeting situeert deze zone zich echter nog hoger dan 7,40mTAW (>7,60mTAW), waardoor de overstromingskans vanuit de Leie klein is. De overstroming is te wijten aan een overtopping van een niet-ingeschreven waterloop veroorzaakt door terugstuwing vanuit de Leie bij hoge afvoerdebieten in de winterperiode. Allicht betreft het dus een inkleuring op de ROG-kaart omdat dit lagere gedeelte een teveel aan water uit de achterliggende gracht te verwerken kreeg.

In deze zone worden door de ontwikkelaar geen kavels voor woningbouw voorzien. De nieuw aan te leggen wegenis valt eveneens buiten het overstromingsgevoelig gebied en het ROG. Deze zone wordt dus gevrijwaard van harde infrastructuur (wegenis, gebouwen) en binnen de verkaveling ontwikkeld en ingericht als een groenzone. Uit de plannenbundel kan niet worden afgeleid of er binnen deze zone een reliëfwijziging plaatsvindt. Een terreinnivellering of een ophoging van deze zone is niet toegelaten. Het oorspronkelijk maaiveld dient behouden te blijven. Onder deze voorwaarde wordt geen impact op het overstromingsregime verwacht.

3.2 gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater is van toepassing voor voorliggende verkavelingsaanvraag. Omdat het projectgebied wordt verkaveld met de aanleg van nieuwe openbare wegenis, zullen conform de GSVH bovenop de private hemelwatervoorzieningen collectieve infiltratie/buffervoorzieningen moeten aangelegd worden, waarop deze individuele voorzieningen later dienen aangesloten te worden.

De collectieve infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op de reële aangesloten verharding van het openbaar domein (wegenis) met een oppervlakte van 546,38m² waar bovenop 80m² per kavel (8 kavels, in totaal van 640m²) wordt gerekend. De parkeervakken, die in kasseien worden voorzien (92m²), dienen waterdoorlatend (op een waterdoorlatende fundering) aangelegd te worden. Ook dient de helling van deze parkeervakken zodanig te zijn dat ze gravitair kunnen afstromen naar de aangrenzende groenzones. De totale oppervlakte komt hierdoor op maximaal 1.187m², waardoor het buffervolume minimaal 29.675 liter dient te zijn en de infiltratieoppervlakte minimaal 47,48m².

Er wordt een bovengrondse, open infiltratievoorziening (totaal buffervolume van 42.405 liter en een totale infiltratieoppervlakte van 105,95m²) in 6 afzonderlijke infiltratiebekkens en een bijkomende aparte infiltratiegracht voorzien met individuele overlopen naar een betonbuis diameter 400mm en van hieruit via een leegloopleiding (PP-buis 250mm) naar een lager gelegen niet-ingeschreven waterloop. De buffering wordt opgesplitst volgens de aanwezige wadi's of infiltratiebekkens op het openbaar domein: wadi 1 voor lot 8, wadi 2 voor loten 6 & 7, wadi 3 voor loten 4 & 5, wadi 4 voor lot 3, wadi 5 lot 2, wadi 6 voor lot 1 en wadi 7 (langgracht) in de 6m-strook naar de waterloop. Voor wadi 1 bedraagt de totale aangesloten verharde oppervlakte 119,68m² (39,68m² weg + 80m² lot 8) waardoor het buffervolume (250m³/ha) minimaal 2.992 liter dient te zijn en de infiltratieoppervlakte minimaal 4,78m². De voorziene buffering bedraagt 2.993 liter en de voorziene infiltratieoppervlakte bedraagt 8,68m².

De totale aangesloten verharde oppervlakte op wadi 2 bedraagt 269,43m² (109,43m² weg + 160m² loten 6 en 7) waardoor het buffervolume (250m³/ha) minimaal 6.740 liter dient te zijn en de

infiltratieoppervlakte minimaal 10.77m². De voorziene buffering bedraagt 8.541 liter en de voorziene infiltratieoppervlakte bedraagt 16,85m².

Voor wadi 4 is de totale aangesloten verharde oppervlakte gelijk aan 174,84m² (94,84m² weg + 80m² lot 3) waardoor het buffervolume (250m³/ha) minimaal 4.370 liter dient te zijn en de infiltratieoppervlakte minimaal 6.99m². De voorziene buffering bedraagt 7.743 liter en de voorziene infiltratieoppervlakte bedraagt 24,03m².

De totale aangesloten verharde oppervlakte op wadi 5 bedraagt 100,18m² (20,18m² weg + 80m² lot 2) waardoor het buffervolume (250m³/ha) minimaal 2.500 liter dient te zijn en de infiltratieoppervlakte minimaal 4.01m². De voorziene buffering bedraagt 4.890 liter en de voorziene infiltratieoppervlakte bedraagt 9.97m².

Voor wadi 6 is de totale aangesloten verharde oppervlakte gelijk aan 159,23m² (79,23m² weg + 80m² lot 1) waardoor het buffervolume (250m³/ha) minimaal 3.980 liter dient te zijn en de infiltratieoppervlakte minimaal 6.36m². De voorziene buffering bedraagt 3.997 liter en de voorziene infiltratieoppervlakte bedraagt 8,27m².

De aangesloten oppervlakte van de wegenis op de langsracht (wadi 7) bedraagt 100.08 m² waardoor het buffervolume (250m³/ha) minimaal 2.500 liter dient te zijn en de infiltratieoppervlakte minimaal 4m². De voorziene buffering bedraagt 5.700 liter en de voorziene infiltratieoppervlakte bedraagt 21,28m².

Bij de dimensionering van de infiltratieoppervlakte van de infiltratiesystemen worden enkel de schuine wanden van de bovengrondse infiltratievoorzieningen in rekening gebracht.

Als extra voorwaarde wordt opgelegd dat de bodem van de infiltratievoorzieningen boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand dient voorzien te worden. Een uitgevoerd grondonderzoek in functie van de infiltratiemogelijkheden toont aan dat de freatische grondwaterstand zich ter hoogte van het laagste deel van het perceel (hoogte van ca. 7,76mTAW) op een diepte van 0,19 à 0,36 m beneden maaiveldhoogte bevindt tijdens de winterperiode (februari) op een moment dat voor freatische grondwaterstanden hoge peilen worden genoteerd. Er kan aangenomen worden dat de grondwaterspiegel op de hogere terreindelen lager zal liggen en bovendien in drogere periodes (zomer) verder kan wegzakken beneden maaiveld met meer dan 1m.

De leegloop vanuit de betonnen RWA-buis wordt via een PP-buis aangesloten op een niet-ingeschreven afwateringsgracht. Veiligheidshalve wordt er hier een terugslagklep geplaatst wegens de ligging in overstromingsgevoelig gebied.

Tenslotte, dient de verharding die op de loten in de voortuinzone wordt toegelaten waterdoorlatend te zijn.

Onder deze voorwaarden wordt verwacht dat het afstromingsregime en het infiltratieregime van het hemelwater onder invloed van het project niet significant zullen wijzigen.

3.3 gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

3.4 gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

3.5 watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever van de Leie voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

4) Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onder bovenstaande voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

c) **Voorwaardelijk gunstig** advies van Farys van 20/05/2019 met als kenmerk VK-17-942:

Drinkwater

Om de 8 kavels voor halfopen en gesloten bebouwing op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Moortelputstraat tot in de volledige verkaveling.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

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

**De offerte wordt opgemaakt uitgaande dat binnen de projectzone van de ingediende verkaveling/ontwikkeling geen vervuiling aanwezig is in de ondergrond. Indien deze zone van de verkaveling gekend staat als een risicoground bij OVAM, vragen wij u ons alle informatie te willen bezorgen zodat wij u afhankelijk van de graad van vervuiling een aangepaste offerte kunnen bezorgen die rekening houdt met geschikte materialen en met de extra voorzorgsmaatregelen die moeten worden genomen voor de aanleg en exploitatie van de drinkwaterleiding. In het bijzonder is het voorafgaandelijk ter beschikking stellen van de preventierichtlijnen voor aanleg en exploitatie een bindende voorwaarde om de aanleg van drinkwater-leidingnet aan te vatten.*

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de verkaveling in het centraal gebied.

In de zone van de geplande verkaveling ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten. Achteraan de verkaveling is wel een waterloop gelegen.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

De stad Gent legt in kader van **stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten** op bij alle woningen. FARYS|TMVW adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Specifieke bemerkingen op het dossier

De aanvraag betreft een aanvraag voor een verkavelingsvergunning met openbare wegenis. Er worden 8 loten voorzien binnen de verkaveling.

Volgende documenten zijn toegevoegd inzake beschrijving van de riolering

- 16S047CHW-formulier (controle voorwaarden verordening hemelwater)
- 16S047 Hydr. Nota 02
- 16S07 Nota 02
- 216122-2 motivatienota
- BA_W_C_N_1_Kunstwerken
- BA_W_C_N_2_Pompput-V2_P1
- BA_W_P_N_1_GrondplanWegenisRiolering
- BA_W_PR_N_ModelDwarsprofielen
- BA_W_PRD_N_DwarsprofielenOntworpenToestand
- BA_W_PRL_N_LengteprofielOntworpenToestand
- VA_VP_N (verkavelingsplan)

Algemeen

- De aansluiting op de bestaande riolering in de Moortelputstraat moet zodanig voorzien worden dat er in de toekomst bij aanleg gescheiden stelsel in Moortelputstraat een minimaal aan aanpassingswerken nodig zijn voor aansluiting.
- Alle leidingen en pompstations moeten zodanig ontworpen worden dat een supprimatie van de pompstations in de toekomst mogelijk is. Hiervoor wordt nu een minimale diepte van pompstation, inspectieputten en leidingen voorzien.
- In verband met supprimatie DWA-PS in toekomst wordt best voorzien dat DWA-leiding wordt voorzien met een helling 5 mm/m ipv 10 mm/m zodat dit minder diep kan voorzien worden. Bij een minimale helling van 5 mm/m dient een spoelput te worden voorzien.
- Graag duidelijke aanduiding toekomstig openbaar domein.

Bespreking plan VA_VP_N

- Het is onduidelijk of de "groenstrook" behoort tot het toekomstig openbaar domein. De zone van de wegenis is "blanco", de groenstrook is "groen" ingekleurd.
- Alle riolering/grachten dienen te worden voorzien in openbaar domein.

Bespreking GrondplanWegenisRiolering

RWA-stelsel

- Minimale diameter voor RWA-stelsel bedraagt dia 400 mm. De leegloop via PP-buis dia 250 mm kan niet aanvaard worden.
- Waarom wordt én een leegloop voorzien én een gracht? Graag alleen gracht voorzien.
- Bodempeilen voor elke wadi vermelden.
- Lengte voor elke wadi vermelden.

- Veel meer maaiveldpeilen wegeis vermelden voor duidelijke afwatering. Waarom stromen de parkeerplaatsen niet naar wadi maar naar groenzones?
- DWA-huisaansluitputje en RWA-huisaansluitputje mogen maximaal 0.60 m van elkaar worden voorzien cfr bijzonder-watervedkoopreglement-huisaansluitingen.
- Noodoverloop van de wadi moet aan de rand van de wadi staan en niet midden in.
- Noodoverloop dmv betonnen bak en gietijzeren rooster omrand met rij kasseien voor onderhoud.
- Alle water laten afstromen naar wadi: dus geen straatkolken in goot in oprit. Tgv diepte van aansluiting van betonnenbak en rooster komt dit lager uit dan in de wadi die maar 0.50 m diep wordt voorzien.
- Is dit betonnen grachtelement noodzakelijk thv begin van de gracht?
- Waarom kan de groenstrook niet doorlopen en wordt dit onderbroken door verharding wegeis. Gelieve aanpassing van de simulatie van de brandweer.
- Detail uitstroom in waterloop?

Bespreking ModelDwarsprofielen

- Aanduiding riolering ontbreekt op modeldwarsprofiel.
- Diepte van de wadi ontbreekt.
- Thv wadi maaiveldpeil vermelden en verschil met overstortpeil vermelden.
- Helling talud wadi ontbreekt.
- Materiaal uitvoering wadi ontbreekt.
- Aansluiting RWA-huisaansluitputjes ontbreken op de doorsneden. Belangrijk dat bouwheer weet dat deze zeer ondiep moeten worden voorzien. Akkoord bouwheer/architecten nodig.
- Overstortconstructie wadi: gelieve voorbeeld TF te overhandigen.

Bespreking Kunstwerken

- Detail van de betonnen overstortput wadi klopt niet met de beschrijving in de nota. Pag 5: *“de straatkolken zijn voorzien als een geprefabriceerde betonnenbad type 1 met een gietijzeren rooster met zitvlak x hoogte = min 540 x 280 x 230 mm”*. De tekening is niet conform deze tekst. FARYS|TMVW wenst als overloop de betonnen bak met rooster.
- Overstortconstructie wadi: gelieve voorbeeld TF te overhandigen.

Bespreking van de hydraulische nota 02

RWA-stelsel – hydraulisch

- De druklijnberekening voor T20 ontbreekt.

Infiltratie / Buffervoorziening – hydraulisch

- Per wadi is de aangesloten oppervlakte vermeld. Ook op plan wegeis oppervlakte per wadi aanduiden want nu niet duidelijk. Enkel x m² vermeld.
- Berekening buffervolume van de wadi's is niet éénduidig: bv
 - Bodemoppervlakte wadi (40 cm breed) x 60 cm hoogte = 1.92 m² x 0.60 = 1.152 m³ -> hieruit volgt dat lengte wadi 4.80 m bedragen.
 - Volume taluds (0.60 x 0.60 x 0.5) x lengte bodem = 0.18 m³ x 10.23m -> lengte wadi is dus (10.23 – 0.40 – 0.40) / 2 = 4.715 m
 - Is dus niet eenduidig, en dit voor meerdere berekeningen.
 - Gelieve dus duidelijk te vermelden met welke waarden gemeten wordt.
- Per wadi is de aangesloten oppervlakte vermeld. Ook op plan wegeis oppervlakte.
- Is bij de wegeisoppervlakte ook rekening gehouden met de oppervlakte van de parkeerplaatsen?
- Het is onduidelijk hoeveel het overstortpeil lager is dan het maaiveldpeil.

- Wadi 4 ligt in de bocht. Welk deel van de wegenis sluit hierop aan? Volgens de peilen stroomt de wegenis naar de andere zijde. Wat is dan het nut van deze wadi?
- Wat is de overstortfrequentie van de wadi's?
- Sirio berekening?

Raming - bestek

- Raming
 - Post voorzien voor hydraulisch inzaaien van wadi.
 - Post voorzien voor infiltratiemetingen van de wadi.

Besluit

Het ontwerp kan gunstig worden geadviseerd, mits aanpassing van het dossier aan bovenstaande bemerkingen. Hiertoe dient een aangepast technisch dossier te worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de stad Gent en FARYS|TMVW.

Op dit technisch dossier kan FARYS|TMVW bijkomende technische opmerkingen formuleren. Indien nodig kan vooraf aan het indienen van het technisch dossier een overleg voorzien worden. Het definitieve technische dossier moet bestaan uit een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken. Een aangepast hydraulische nota, met inbegrip van én een T20 berekening én een sirio model, is ook een onderdeel van het technisch dossier.

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding. Zonder goedkeuring van het technisch dossier kan niet worden aanbesteed en kan FARYS|TMVW steeds wijziging opleggen.

We vragen om FARYS|TMVW minimum 14 dagen voor de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken.

P&T

Geen opmerkingen.

d) **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 13 mei 2019 onder ref. 312413.

e) **Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus NV afgeleverd op 15 april 2019:**

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.

f) **Voorwaardelijk gunstig** advies van **TELENET** afgeleverd op 16 april 2019 onder ref. 25018502: netuitbreiding

De offerte en voorwaarden zijn terug te vinden op het omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. 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.

- 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).

4.4. Uitgeruste weg

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg (Moortelputstraat) en voorziet in de aanleg van een nieuwe weg ter ontsluiting van de loten uit de aanvraag.

4.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 9 december 2016 met referentienummer 2016J203 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota en de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De specifieke maatregelen opgenomen in de archeologienota, aangevuld met

De volgende voorwaarde bij de bekrachtiging moet worden nageleefd: conform de Code Goede Praktijk 8.6.2 bedraagt de dekkingsgraad van het proefsleuvenonderzoek als uitgangspunt 12,5%.

5. WATERPARAGRAAF

De waterparagraaf baseert zich op de gegevens uit de aanvraag, het geoloket 'watertoets' en de adviezen van waterbeheerder De Vlaamse Waterweg nv en rioolbeheerder FARYS.

Beschrijving van het project en de kenmerken van het watersysteem die door het project kunnen beïnvloed worden

De percelen stromen af naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

De volgende gegevens zijn relevant voor de watertoets:

- Het aanvraag handelt over een verkaveling met nieuwe wegenis na sloop van een bestaand gebouw;
- Het aantal bouwloten bedraagt 8;
- De verharding van het openbaar domein (wegenis) bedraagt 546,38m² (excl. 92m² kasseien voor parkeerstroken/vakken);
- Het hemelwater van de wegenis zal via oppervlakkige afstroming worden opgevangen in een bovengrondse infiltratievoorziening (6 afzonderlijke open infiltratiebekkens (wadi's) + 1 langsgrachtgracht) met een totaal volume van 42.405 liter en een infiltratieoppervlakte van 105,95m² met overloop naar een betonbuis diameter 400mm onder de weg en van hieruit via een leegloop (PP-buis 250mm) naar een lager gelegen niet-ingeschreven waterloop;
- Het hemelwater van de parkeervakken kan afwateren en infiltreren naar naastgelegen groenzones.
- Het projectgebied ligt voor een beperkt gedeelte in effectief overstromingsgevoelig gebied, voor een klein deel in een risicozone voor overstroming en voor een beperkt gedeelte in recent overstroomd gebied (ROG). De percelen zijn gelegen in van nature overstroombaar gebied (NOG) vanuit de waterloop. Het projectgebied ligt in biologisch minder waardevol gebied op de biologische waarderingskaart (code m), niet in een speciale beschermingszone conform de Habitatrichtlijn, noch in VEN- of IVON-gebied.

Op het project toepasselijke voorschriften uit het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde formuleert maatregelen om wateroverlast (en watertekort) in het bekken te voorkomen. De strategie "vasthouden-bergen-afvoeren" is hierbij van toepassing. Dit kan door het vermijden van de toename van verharde oppervlakte, het afkoppelen van hemelwater van de riolering, hergebruik ter plaatse, infiltreren waar mogelijk, bufferen, vertraagd afvoeren, vermijden van inbuizingen, aanleggen van groendaken, ... Via het instrument van de watertoets worden schadelijke effecten van nieuwe plannen, programma's en vergunningen vermeden door het opleggen van gepaste maatregelen of het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen.

Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2016-2021) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

Gewijzigd overstromingsregime

Het projectgebied is voor ongeveer 16% effectief overstromingsgevoelig gebied volgens de watertoetskaart en voor 16% recent overstroomd (ROG-kaart). Gezien deze ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied kan het verkavelen van de gronden enkel toegelaten worden indien 1) het gaat om reeds aangesneden gebied (wat hier het geval is), 2) overstromingsvrij wordt gebouwd en 3) eventuele ingenomen ruimte voor water wordt gecompenseerd op eigen terrein.

Enkel de achterste 20 meter van het ca. 120 m lange perceel is overstromingsgevoelig. Dit is ook het laagst gelegen terrein binnen de verkaveling. Volgens de terreinopmeting situeert deze zone zich echter nog hoger dan 7,40mTAW (>7,60mTAW), waardoor de overstromingskans vanuit de Leie klein is. De overstroming is te wijten aan een overtopping van een niet-ingeschreven waterloop veroorzaakt door terugstuwing vanuit de Leie bij hoge afvoerdebieten in de winterperiode. Allicht betreft het dus een inkleuring op de ROG-kaart omdat dit lagere gedeelte een teveel aan water uit de achterliggende gracht te verwerken kreeg.

In deze zone worden door de ontwikkelaar geen kavels voor woningbouw voorzien. De nieuw aan te leggen wegenis valt eveneens buiten het overstromingsgevoelig gebied en het ROG. Deze zone wordt dus gevrijwaard van harde infrastructuur (wegenis, gebouwen) en binnen de verkaveling ontwikkeld en ingericht als een groenzone. Uit de plannenbundel kan niet worden afgeleid of er binnen deze zone een reliëfwijziging plaatsvindt. Een terreinnivellering of een ophoging van deze zone is niet

toegelaten. Het oorspronkelijk maaiveld dient behouden te blijven. Onder deze voorwaarde wordt geen impact op het overstromingsregime verwacht.

Gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater is van toepassing voor voorliggende verkavelingsaanvraag. Omdat het projectgebied wordt verkaveld met de aanleg van nieuwe openbare wegenis, zullen conform de GSVH bovenop de private hemelwatervoorzieningen collectieve infiltratie/buffervoorzieningen moeten aangelegd worden, waarop deze individuele voorzieningen later dienen aangesloten te worden.

De collectieve infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op de reële aangesloten verharding van het openbaar domein (wegenis) met een oppervlakte van 546,38m² waar bovenop 80m² per kavel (8 kavels, in totaal van 640m²) wordt gerekend. De parkeervakken, die in kasseien worden voorzien (92m²), dienen waterdoorlatend (op een waterdoorlatende fundering) aangelegd te worden. Ook dient de helling van deze parkeervakken zodanig te zijn dat ze gravitair kunnen afstromen naar de aangrenzende groenzones. De totale oppervlakte komt hierdoor op maximaal 1.187m², waardoor het buffervolume minimaal 29.675 liter dient te zijn en de infiltratieoppervlakte minimaal 47,48m².

Er wordt een bovengrondse, open infiltratievoorziening (totaal buffervolume van 42.405 liter en een totale infiltratieoppervlakte van 105,95m²) in 6 afzonderlijke infiltratiebekkens en een bijkomende aparte infiltratiegracht voorzien met individuele overlopen naar een betonbuis diameter 400mm en van hieruit via een leegloopleiding (PP-buis 250mm) naar een lager gelegen niet-ingeschreven waterloop. De buffering wordt opgesplitst volgens de aanwezige wadi's of infiltratiebekkens op het openbaar domein: wadi 1 voor lot 8, wadi 2 voor loten 6 & 7, wadi 3 voor loten 4 & 5, wadi 4 voor lot 3, wadi 5 lot 2, wadi 6 voor lot 1 en wadi 7 (langsgracht) in de 6m-strook naar de waterloop.

Voor wadi 1 bedraagt de totale aangesloten verharde oppervlakte 119,68m² (39,68m² weg + 80m² lot 8) waardoor het buffervolume (250m³/ha) minimaal 2.992 liter dient te zijn en de infiltratieoppervlakte minimaal 4,78m². De voorziene buffering bedraagt 2.993 liter en de voorziene infiltratieoppervlakte bedraagt 8,68m².

De totale aangesloten verharde oppervlakte op wadi 2 bedraagt 269,43m² (109,43m² weg + 160m² loten 6 en 7) waardoor het buffervolume (250m³/ha) minimaal 6.740 liter dient te zijn en de infiltratieoppervlakte minimaal 10,77m². De voorziene buffering bedraagt 8.541 liter en de voorziene infiltratieoppervlakte bedraagt 16,85m².

Voor wadi 4 is de totale aangesloten verharde oppervlakte gelijk aan 174,84m² (94,84m² weg + 80m² lot 3) waardoor het buffervolume (250m³/ha) minimaal 4.370 liter dient te zijn en de infiltratieoppervlakte minimaal 6,99m². De voorziene buffering bedraagt 7.743 liter en de voorziene infiltratieoppervlakte bedraagt 24,03m².

De totale aangesloten verharde oppervlakte op wadi 5 bedraagt 100,18m² (20,18m² weg + 80m² lot 2) waardoor het buffervolume (250m³/ha) minimaal 2.500 liter dient te zijn en de infiltratieoppervlakte minimaal 4,01m². De voorziene buffering bedraagt 4.890 liter en de voorziene infiltratieoppervlakte bedraagt 9,97m².

Voor wadi 6 is de totale aangesloten verharde oppervlakte gelijk aan 159,23m² (79,23m² weg + 80m² lot 1) waardoor het buffervolume (250m³/ha) minimaal 3.980 liter dient te zijn en de infiltratieoppervlakte minimaal 6,36m². De voorziene buffering bedraagt 3.997 liter en de voorziene infiltratieoppervlakte bedraagt 8,27m².

De aangesloten oppervlakte van de wegenis op de langsgracht (wadi 7) bedraagt 100,08 m² waardoor het buffervolume (250m³/ha) minimaal 2.500 liter dient te zijn en de infiltratieoppervlakte minimaal 4m². De voorziene buffering bedraagt 5.700 liter en de voorziene infiltratieoppervlakte bedraagt 21,28m².

Bij de dimensionering van de infiltratieoppervlakte van de infiltratiesystemen worden enkel de schuine wanden van de bovengrondse infiltratievoorzieningen in rekening gebracht.

Als extra voorwaarde wordt opgelegd dat de bodem van de infiltratievoorzieningen boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand dient voorzien te worden. Een uitgevoerd grondonderzoek in functie van de infiltratiemogelijkheden toont aan dat de freatische grondwaterstand zich ter hoogte van het laagste deel van het perceel (hoogte van ca. 7,76mTAW) op een diepte van 0,19 à 0,36 m beneden maaiveldhoogte bevindt tijdens de winterperiode (februari) op een moment dat voor freatische grondwaterstanden hoge peilen worden genoteerd. Er kan aangenomen worden dat de grondwaterspiegel op de hogere terreindelen lager zal liggen en bovendien in drogere periodes (zomer) verder kan wegzakken beneden maaiveld met meer dan 1m.

De leegloop vanuit de betonnen RWA-buis wordt via een PP-buis aangesloten op een niet-ingeschreven afwateringsgracht. Veiligheidshalve wordt er hier een terugslagklep geplaatst wegens de ligging in overstromingsgevoelig gebied.

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:

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

De aanvraag vermeldt bij de stedenbouwkundige voorschriften, verhardingen in de voortuinstrook: 'Opritten naar de garages zijn toegelaten. Deze opritten zijn maximaal 3m breed. Een toegangspad naar de voordeur is toegelaten, maar dient zo snel mogelijk aan te sluiten op de oprit. Een toegangspad tot de rooilijn is niet toegelaten.'

Dit onderdeel van het voorschrift moet veranderd worden naar:

De verhardingen in de voortuinstrook moeten tot een minimum beperkt worden en aangelegd worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of moeten kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde randzone en niet naar de riolering. Opritten naar de garages zijn toegelaten. Deze opritten zijn maximaal 3m breed. Een toegangspad naar de voordeur is toegelaten, maar dient zo snel mogelijk aan te sluiten op de oprit. Een toegangspad tot de rooilijn is niet toegelaten.

Onder deze voorwaarden wordt verwacht dat het afstromingsregime en het infiltratieregime van het hemelwater onder invloed van het project niet significant zullen wijzigen.

Gewijzigde oppervlaktewaterkwaliteit en gewijzigd aantal puntbronnen

Ten gevolge van de geplande ingrepen worden er geen betekenisvol nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. De riolering wordt gescheiden en de vuilwaterriolering wordt aangesloten op de openbare riolering in de straat.

Gewijzigd grondwaterstromingspatroon en gewijzigde grondwaterkwaliteit

Het project voorziet geen nieuwe ondergrondse constructies, waardoor er geen impact op het grondwaterstromingspatroon wordt verwacht.

Er wordt geen impact op de grondwaterkwaliteit verwacht.

Watergebonden natuur en structuurkwaliteit

Binnen het projectgebied komt geen biologisch waardevolle watergebonden natuur voor. Er worden geen werken aan de oever van de Leie voorzien en bijgevolg zal de structuurkwaliteit van de Leie niet veranderen. Er wordt geen significant negatieve impact op de watergebonden natuur en structuurkwaliteit verwacht.

Toetsing aan doelstellingen en beginselen DIWB

Het project voldoet aan het standstillbeginsel. De aanvraag is onder bovenstaande voorwaarden verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

6. ZAAK VAN DE WEGEN

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

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 april 2019 tot 9 mei 2019. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Planopzet

De sloop van de bestaande bebouwing op het terrein is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Met 8 loten op een terrein van 0,4890 ha haalt het voorstel een bouwdichtheid van 16,4 woningen per ha. Hoewel de typologie uit het voorstel afwijkt van zijn omgeving (halfopen en gesloten bouwvormen op percelen van 279 m² tot 745 m² versus open bebouwing op kavels vanaf 600 m²) kan dit bouwpatroon ruimtelijk worden ingepast. Dergelijk afwijkend bouwpatroon past immers binnen de beleidslijnen om tot een pleksgewijze verdichting te komen en is dan ook ruimtelijk aanvaardbaar. De gehaalde dichtheid zet zich net boven de vooropgestelde norm voor bebouwing in het buitengebied (15 woningen per ha). Hoewel verdichting nodig is in het stedelijk gebied, is een verdichting, zij het beperkt, in kernen buiten dit stedelijk gebied eveneens vereist. De norm ligt weliswaar beduidend lager in buitengebied (15 woningen per ha) dan in stedelijk gebied (25 woningen per ha). Omdat de bouwgronden almaar schaarser worden en de woonbehoeften pertinent aanwezig blijven, moet gezocht naar manieren om bijkomende woningen te realiseren binnen de bestaande contouren van het woongebied. Huidig voorstel toont een verdichting die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt. De loten zijn dan wel relatief beperkt in omvang, ze zijn toch nog steeds groot genoeg voor het oprichten van een kwalitatieve eengezinswoning. De helft van de loten is bovendien voorzien voor driegevelwoningen, een woningtype dat ook in de ruime omgeving van de plek voorkomt. Tenslotte wordt ook een belangrijk deel van het terrein ingericht als openbare wegenis en groen. Het is een bewuste ontwerpkeuze het openbaar domein (wegenis + groen) voldoende ruim te voorzien. Huidig voorstel getuigt dan ook van een 'slimme' verdichting, waarbij de beschikbare ruimte maximaal wordt aangewend, zonder evenwel schaalbreuk te veroorzaken met zijn omgeving.

Het plan deelt het terrein op in meerdere kavels voor wonen en stemt hiermee overeen met de gewestplanvoorschriften. Wonen is duidelijk de hoofdbestemming. Omdat de omgeving uitsluitend bestaat uit ééngesinswoningen, werd in de voorschriften van deze verkaveling duidelijk opgenomen dat enkel ééngesinswoningen (en dus géén meergezinswoningen) toegelaten zijn.

Mobiliteit

Het gebied is niet rechtstreeks ontsloten met openbaar vervoer en bevindt zich op een zekere afstand van de kern (ca. 720 m in vogelvlucht). Hoewel dit op loopafstand is van Baarle-dorp en ook de fietstoegankelijkheid vlot is, zijn de toekomstige bewoners voor verdere verplaatsingen voornamelijk gericht op de wagen. Omdat het enkel om eengezinswoningen gaat, blijft de mobiliteitsimpact relatief beperkt. In de vormgeving van het openbaar domein domineert duidelijk de verblijfskwaliteit boven de verkeersfunctie van de weg. Parkeren dient in principe op privaat terrein te worden georganiseerd. Elk van de geplande kavels bevat voldoende ruimte om het stallen van minstens 2 wagens mogelijk te maken (in pandige garage + staanplaats voor de garage van 5,5 m diep). Daarnaast worden er ook 8 bezoekersparkeerplaatsen op het openbaar domein ingericht, wat volstaat.

Om het fietsgebruik te faciliteren dient men erop te letten dat de garages voldoende groot bemeten worden opdat zij tevens de fietsen van de bewoners zullen kunnen bevatten.

Bouwzones en volumes

De voorgeschreven bouwveloppes zijn in belangrijke mate ingegeven vanuit de relatie met de omgeving en het streven naar een maximale privacy en oriëntatie.

De keuze om de woningen op loten 3 tem 8 haaks in te planten op de Moortelputstraat sluit aan op het omgevend bouwpatroon. De woningen komen rug aan rug te staan met deze van Ter Rivieren. De woningen zijn bovendien optimaal georiënteerd.

Een gabarit met twee volle bouwlagen onder plat of hellend dak valt ruimtelijk te verantwoorden. Dergelijk volume is gebruikelijk voor dit type woonontwikkelingen. De woningen houden trouwens voldoende afstand tot de perceelsgrenzen, waardoor de impact van de keuze voor twee bouwlagen voor de omgeving tot een minimum beperkt blijft. Vanuit de principes van zuinig ruimtegebruik wordt enkel de optie voor twee volle bouwlagen aangehouden. De verkavelingsvoorschriften komen hieraan tegemoet en leggen een gabarit van twee bouwlagen al dan niet met hellend dak op. De eerstbouwende is determinerend voor de dakvorm binnen elk bouwblok met het oog op het realiseren van een harmonieus straatbeeld.

De bouwdiepte van de tweede verdieping wordt beperkt tot 12 m, wat algemeen gangbaar is.

Verhardingen

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

De aanvraag vermeldt bij de stedenbouwkundige voorschriften, verhardingen in de voortuinstrook: *'Opritten naar de garages zijn toegelaten. Deze opritten zijn maximaal 3m breed. Een toegangspad naar de voordeur is toegelaten, maar dient zo snel mogelijk aan te sluiten op de oprit. Een toegangspad tot de rooilijn is niet toegelaten.'*

Dit onderdeel van het voorschrift moet worden aangevuld met:

'De verhardingen in de voortuinstrook moeten tot een minimum beperkt worden en aangelegd worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of moeten kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde randzone en niet naar de riolering.'

In de voorschriften wordt verwezen naar een voortuinstrook, achtertuintrook en zijtuintrook. Op het verkavelingsplan is er echter enkel sprake van voortuinstrook en tuinzone. Dit is verwarrend.

Om eenduidige voorschriften te bekomen worden de voorschriften beperkt tot voortuinstrook en tuinzone. De voorschriften voor zijtuintrook worden geschrapt.

Voor de verharding in de tuinzone wordt het volgende toegevoegd:

'Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, materialen toegepast met een brede voeg of moeten infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken. Het hemelwater dat terechtkomt op de verhardingen moet ter plaatse infiltreren en mag niet worden afgevoerd naar de riolering.'

Openbaar groen

De groenstrook achteraan lot 1 en lot 2 moet niet overgedragen worden naar het openbaar domein. De waterloop nr. 38 dient onderhouden te worden door de aangelanden en bijgevolg is het niet noodzakelijk dat de strook om deze gracht te onderhouden in openbaar domein komt te liggen (gezien daar dus geen onderhoud moet worden uitgevoerd). Deze strook wordt bijgevolg toegevoegd bij de

loten 1 en 2 en kan dus mee verkocht worden aan de aangelanden (zie aangepaste plannen). Voor deze zone wordt een nieuw voorschrift toegevoegd:

Reservatiestrook voor onderhoud waterloop: Er worden geen constructies toegelaten. Opgaand groen (hagen en bomen) zijn niet toegestaan.

De strook tussen de openbare wegeis en de waterloop, palend aan lot 1, wordt wel overgedragen naar openbaar domein. Hierin wordt een gracht voor de afwatering van de openbare wegeis en een RWA-leiding naar de waterloop aangelegd. Deze strook dient bijgevolg worden toegevoegd aan het openbaar domein.

Verder zijn er nog enkele opmerkingen met betrekking tot de aanleg:

- De boomsoort 2x Malus 'Evereste' wordt vervangen door 1 x Sorbus commixta.
- De twee parkeervakken tussen lot 3 en lot 2 worden voorzien als langsparkeervakken aan de overzijde van lot 3 (zoals de overige 6 parkeervakken). Tussen deze twee plaatsen en de drie plaatsen voor lot 4 en 5 wordt een boom (Sorbus commixta) aangeplant.
- De wadi wordt aangelegd waar nu de twee parkeervakken tussen lot 3 en lot 2 worden voorzien. Waar de wadi nu is voorzien wordt een gewoon plantvak aangelegd met boom.

CONCLUSIE

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

VOORWAARDEN

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften

Verhardingen:

- Verhardingen in de voortuinstrook moet worden aangevuld met het volgende: *'De verhardingen in de voortuinstrook moeten tot een minimum beperkt worden en aangelegd worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of moeten kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde randzone en niet naar de riolering.'*
- In de voorschriften wordt de zijtuinstrook geschrapt wegens niet aanwezig op het verkavelingsplan. De voorschriften worden beperkt tot voortuinstrook en tuinzone.
- Voor de verharding in de tuinzone wordt het volgende toegevoegd: *'Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, materialen toegepast met een brede voeg of moeten infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken. Het hemelwater dat terechtkomt op de verhardingen moet ter plaatse infiltreren en mag niet worden afgevoerd naar de riolering.'*

De groenstrook achteraan lot 1 en lot 2 moet niet overgedragen worden naar het openbaar domein. De waterloop nr. 38 dient onderhouden te worden door de aangelanden. Deze strook wordt toegevoegd bij de loten 1 en 2 (zie aangepaste plannen). Voor deze zone wordt een nieuw voorschrift toegevoegd: *Reservatiestrook voor onderhoud waterloop: Er worden geen constructies toegelaten. Opgaand groen (hagen en bomen) zijn niet toegestaan.*

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

Een terreinnivellering of een ophoging van de achterste zone (breedte: 20 m landinwaarts vanaf waterloop) is niet toegelaten.

De maatregelen in de **archeologienota** bekrachtigd op 9 december 2016 met referentienummer 2016J203 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde

archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013. De volgende voorwaarde werd bij de bekrachtiging opgelegd: Conform de Code Goede Praktijk 8.6.2 bedraagt de dekingsgraad van het proefsleuvenonderzoek als uitgangspunt 12,5%.

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:

Externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 18/04/2019 met kenmerk 049844-002/JC/2019).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg nv** (advies van 17/05/2019, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

In het bijzonder zijn de volgende voorwaarden na te leven:

- *Een terreinnivellering of een ophoging van de achterste zone (breedte: 20 m landinwaarts vanaf waterloop) is niet toegelaten.*
- *De parkeervakken die in kasseien worden voorzien (92 m²) dienen waterdoorlatend (op een waterdoorlatende fundering) aangelegd te worden en de helling van deze parkeervakken dient zodanig te zijn dat ze kunnen afstromen naar de aangrenzende groenzones waar infiltratie mogelijk is.*
- *De bodem van de verschillende infiltratievoorzieningen dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand voorzien te worden;*
- *De verharding die op de loten in de voortuinzone wordt toegelaten, dient volledig waterdoorlatend te zijn.*

De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 20/05/2019, met kenmerk VK-17-942) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 13 mei 2019 onder ref. 312413 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus NV** afgeleverd op 15 april 2019 moeten strikt worden nageleefd.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **TELENET** afgeleverd op 16 april 2019 onder ref. 25018502 moeten strikt worden nageleefd.

Groen

- De groenstrook achteraan lot 1 en lot 2 wordt niet overgedragen naar het openbaar domein en kan bijgevolg toegevoegd worden bij de loten 1 en 2 (en mee verkocht worden aan de aangelanden).
- De groenstrook tussen de openbare wegenis en de waterloop en palend aan lot 1 wordt wel overgedragen naar het openbaar domein (zie aangepaste plannen).
- De boomsoort 2x Malus 'Evereste' wordt vervangen door 1 x Sorbus commixta;
- De twee parkeervakken tussen lot 3 en lot 2 worden voorzien als langsparkeervakken aan de overzijde van lot 3 (zoals de overige 6 parkeervakken). Tussen deze twee plaatsen en de drie plaatsen voor lot 4 en 5 wordt een boom (Sorbus commixta) aangeplant.
- De wadi wordt aangelegd waar nu de twee parkeervakken tussen lot 3 en lot 2 worden voorzien. Waar de wadi nu is voorzien wordt een gewoon plantvak aangelegd met boom.

Algemene opmerkingen met betrekking tot het nieuw openbaar domein

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 wegenis moet geen afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd.

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.

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 Fluvius), 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.

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 definitieve oplevering.

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Er zal slechts 1 oprit per lot toegelaten worden.

Projectgebonden opmerkingen

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

Putdeksels dienen binnen eenzelfde verharding te zitten en mogen geen onderbreking vormen in lijnvormige elementen.

Alle plantvakken dienen afgeboord te worden met een opstaande boordsteen type IA. Enkel lokaal thv de instromen van de wadi's mag deze boordsteen over maximaal 1 meter verlaagd voorzien worden.

De kolken thv de opritten dienen achterwege gelaten te worden en de afwatering dient oppervlakkig te gebeuren richting de wadi's.

De groenzone voor lot 1 dient uitgebreid te worden tot wat strikt noodzakelijk is om de keerbeweging te kunnen maken. Dit lot zal maximaal 1 oprit kunnen krijgen en dat is diegene gekoppeld met de oprit van lot 2.

Granulaatmengsel is 4 cm ipv 3.

De waterdoorlatende parkeerstroken moeten aangelegd worden in kasseien met een legbed van porfiersteenslag (2/7) op een fundering van twee lagen ongebonden steenslag (15cm type I en 10cm type II).

De overstortkolken dienen ingewerkt te worden in de oever ipv centraal in de wadi's.

De bovenzijde van de boordstenen die op de perceelsgrens met de Viooltjesdreef nummer 2 geplaatst worden dient het bestaande maaiveld te volgen.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes

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

- 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 rioleringsstelsel (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 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. Het is daarom aangewezen dat de verkavelaar voor het indienen van zijn technisch dossier een overleg aanvraagt met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en met Farys.

Dit definitieve technische 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:

- De groenstrook achteraan lot 1 en lot 2 wordt niet overgedragen naar het openbaar domein en kan bijgevolg toegevoegd worden bij de loten 1 en 2 (en mee verkocht worden aan de aangelanden).
- De groenstrook tussen de openbare wegenis en de waterloop en palend aan lot 1 wordt wel overgedragen naar het openbaar domein (zie aangepaste plannen).
- de boomsoort 2x Malus 'Evereste' wordt vervangen door 1 x Sorbus commixta;
- De twee parkeervakken tussen lot 3 en lot 2 worden voorzien als langsparkeervakken aan de overzijde van lot 3 (zoals de overige 6 parkeervakken). Tussen deze twee plaatsen en de drie plaatsen voor lot 4 en 5 wordt een boom (Sorbus commixta) aangeplant.
- De wadi wordt aangelegd waar nu de twee parkeervakken tussen lot 3 en lot 2 worden voorzien. Waar de wadi nu is voorzien wordt een gewoon plantvak aangelegd met boom.

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, Ferdinand Lousbergskaaï 32 te 9000 Gent, 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.

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

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.

De voorwaarden uit de adviezen van Fluvius (Eandis), FARYS, Telenet en Proximus NV dienen strikt nageleefd te worden:

- **FARYS** (advies van 20/05/2019, met kenmerk VK-17-942)
- **Fluvius System Operator** (13 mei 2019, met kenmerk 312413)
- **Proximus NV** (15 april 2019)
- **TELENET** (advies van 16 april 2019, met kenmerk 25018502)

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/Fluvius), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. De ontwikkelaar dient ruime tijd 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.

OPMERKINGEN

Waterhuishouding

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 stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden (www.gent.be/bouwreglement).

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 (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.

Geluid

Er zullen in de verkaveling halfopen en gesloten bebouwingen gerealiseerd worden. Er dient aandacht besteed te worden aan geluidsisolatie (tussen de wooneenheden, omgeving). De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') moet nageleefd worden.

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 veegen- en borstelmachines: minimale breedte van 3,30 m, minimale niveauverschillen, voldoende draagkracht (grote veegmachine weegt 19 ton) en afgeronde of afgeschuinde hoeken.

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

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

Aanbevelingen inzake duurzaamheid en energie:

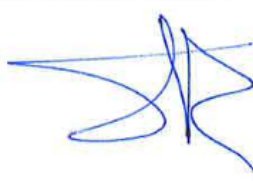
Volgende aanbevelingen inzake duurzaamheid en energie worden opgenomen als opmerking.

- Kies voor energiezuinige verlichting langs wegen 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.
- Hou rekening met geluidsbelasting en luchtkwaliteit bij de inplanting van de gebouwen en bij de schikking van de functies in de gebouwen.
- Probeer energiezuinig te bouwen met nadruk op een performante gebouwschil (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 (enkel nuttig indien er ook afzet is) en een zone voor gemeenschappelijke afvalbergingen (te bespreken met IVAGO).
- Voorzie eventueel 1 of meerdere laadpalen voor elektrische voertuigen (vb. op de gebundelde parking).
- Water moet maximaal hergebruikt worden om de vraag naar drinkwater of grondwater te beperken. De mogelijkheden voor het gebruik van grijswater op het perceel of in de omgeving dient onderzocht te worden.

Datum: 21 mei 2019



Barbara Thys
Omgevingsambtenaar



Steven Van Eeckhout
Omgevingsambtenaar

