



Vergadering van 9 februari 2023

**2023\_GR\_00139 OMV\_2022081736 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 46 loten voor eengezinswoningen, 2 loten voor meergezinswoningen, 1 lot voor 12 sociale woningen, 2 loten voor 20 stapelwoningen, het rooien van bomen en de aanleg van wegen-en rioleringswerken en groenaanleg - met openbaar onderzoek - Eksaardserijweg, Meerhoutstraat en Sint-Arnoutstraat, 9041 Oostakker - De aanleg van een gemeenteweg - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

### **Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

### **Motivering**

Florence Leroy namens MATEXI PROJECTS NV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Eksaardserijweg 121, Meerhoutstraat 22 en Sint-Arnoutstraat kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 981A, 984/2 W2, 985F, 986A, 993F, 993M, 993E, 994B, 995P, 998D, 1000C en 1037B. Deze aanvraag werd op 09/09/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 05/10/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

### **Beschrijving aanvraag:**

De bouwplaats situeert zich in Oostakker, ten noorden van de R4 en ten westen van de site van Volvo Trucks. Het projectgebied wordt omsloten door de Meerhoutstraat in het zuiden en westen, de Sint-Arnoutstraat in het noorden en de Eksaardserijweg in het oosten. Het bouwblok gevormd door deze straten is aan de randen reeds voor een groot deel bebouwd door

eengezinswoningen in gesloten, halfopen en open bebouwingsverband. Een terrein van 48 284 m<sup>2</sup> in dit bouwblok is onbebouwd en doet dienst als akker en weiland.

Aan de zuidrand van het terrein bevindt zich een groenzone met hierachter een talud naar de Meerhoutstraat en Eksaarderijweg die verhoogd liggen in functie van de zuidelijk gelegen brug over de R4.

Voorliggende aanvraag is erop gericht om dit terrein te verkavelen in 65 bovengrondse en 2 ondergrondse loten, het rooien van bomen en de aanleg van wegen-en rioleringswerken en groenaanleg. Er worden 46 loten voor eengezinswoningen, 2 loten voor meergezinswoningen (met in totaal maximum 42 woonentiteiten), 1 lot voor 12 sociale stapelwoningen en 2 loten voor 20 stapelwoningen voorzien. Dit brengt het totaal op 120 woonentiteiten.

Deze woningen worden gepland binnen drie woonvelden:

- Veld 1 aan de Sint-Arnoutstraat – 0,35 ha – 17 woningen
  - 17 eengezinswoningen boven ondergrondse parkeergarage
- Veld 2 centraal in het binnengebied – 0,69 ha – 56 woningen
  - 1 meergezinswoning met buurtfunctie (max 27 entiteiten)
  - 12 sociale stapelwoningen
  - 17 eengezinswoningen
- Veld 3 aan de Meerhoutstraat – 0,56 ha – 47 woningen
  - 1 meergezinswoning met buurtfunctie en ondergrondse parkeergarage (max 15 entiteiten)
  - 20 stapelwoningen boven ondergrondse parkeergarage
  - 12 eengezinswoningen boven ondergrondse parkeergarage

De drie woonvelden worden ontsloten door een netwerk van parallelle en loodrechte ontsluitingsassen die aantakken op de Meerhoutstraat, de Sint-Arnoutstraat en de Eksaarderijweg.

De verkaveling voorziet in een overdracht van 3,22 ha naar het openbaar domein. Van deze oppervlakte bevindt 1,40 ha zich binnen nieuw vast te leggen rooilijnen en zal worden aangewend voor nieuwe wegenis en aanhorigheden. Het rooilijnplan voorziet in nieuwe rooilijnen rondom de bouwvelden en een aansluiting op de aanpalende straten:

- 3 aansluitingen op de Meerhoutstraat
- 2 aansluitingen op de Sint-Arnoutstraat
- 1 aansluiting op de Eksaarderijweg

De overige 1,82 ha wordt ingericht als openbare groenzone en bestaat uit 3 deelzones.

Het project wordt opgevat als een autoluwe woonwijk waarbij autoverkeer uit het binnengebied wordt geweerd. Het overgrote deel van het binnengebied is enkel toegankelijk voor hulpdiensten, verhuisbewegingen en grote leveringen.

Aan de Sint-Arnoutstraat komt een toegang tot een ondergrondse parking met 45 parkeerplaatsen. Aan de zijde van de Meerhoutstraat komt een ondergrondse parking met 75

plaatsen. Beide ondergrondse parkings zijn toegankelijk via een nieuwe openbare weg die parallel aan de velden doorloopt. Achter de inrit van de Sint-Arnoutstraat worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst en een bezoekersparking met 11 plaatsen.

Aan de zijde van de Meerhoutstraat wordt een bezoekersparking voorzien met 23 plaatsen en worden eveneens ondergrondse afvalcontainers geplaatst. De parkeerplaatsen worden in kasseien met open voeg uitgevoerd en de wegenis in betonklinkers. Voorbij deze openbare parkeerplaatsen wordt de openbare weg autoluw gemaakt en worden verzinkbare paaltjes geplaatst. Hier gaat de wegaanleg over in fijn geborsteld beton en wordt de breedte beperkt tot 3 m, aangevuld met een strook grindgazon van 1,5 m breed. De betonpaden worden geflankeerd door grachten, wadi's en volle grond.

Aan de andere zijde van zowel veld 1 als veld 3 komt een wegenis die enkel toegankelijk is voor hulpdiensten, verhuis en grote leveringen. Hier wordt direct palend aan het bestaande openbaar domein een paaltje geplaatst.

Aan de Meerhoutstraat worden in totaal drie aantakkingen voorzien, namelijk twee palend aan veld drie en een derde aantakking die louter uit een pad in halfverharding voor voetgangers en fietsers bestaat en parallel loopt aan de bestaande knotwilgenrij op de site. Aan de Sint-Arnoutstraat takken twee wegen aan aan weerszijden van veld 1. Aan de oostzijde ontsluit het project eveneens aan de Eksaarderijweg die staat aangeduid als Groenklimaatas (GKA1) met een fiets- en wandelpad in beton, zonder verbreding met grindgazon ifv de brandweer.

Voor bezoekers worden fietsenstallingen voorzien op het openbaar domein, verspreid over de site. In totaal zullen 77 publieke fietsenstallingen geplaatst worden, verdeeld over 6 plaatsen: parkeerhavens, buurtfunctie Meerhoutstraat, buurtfunctie veld 2, doorsteek Meerhoutstraat en de ontmoetingsplek in het oosten van de site.

De knotwilgenrij die een restant is van het bulkenlandschap dat de omgeving typeert blijft grotendeels behouden, met uitzondering van twee doorsteken in functie van wegenis en nutsleidingen. De gracht naast de knotwilgenrij wordt uitgebaggerd en mee aangesloten op het systeem van wadi's en grachten zodat de gracht gevoed wordt met hemelwater. De aanvraag voorziet in het verplaatsen van 3 knotbomen, het verplanten van 3 laanbomen in de Sint-Arnoutstraat en Meerhoutstraat en het rooien van 3 bomen. De te rooien bomen betreffen een fijnspar en twee knotwilgen. De overige bomen op de site worden behouden en aangevuld.

Aangezien het terrein sterk verdrogingsgevoelig is wordt de zuidelijke lob van het openbaar groen integraal ingezet als ruimte voor water. Hiervoor wordt de bovenste 50 cm in dit gebied afgegraven en wordt de zone aangesloten op het systeem van grachten en wadi's rondom de bouwvelden. Het watersysteem bestaat hierdoor uit een grachtensysteem palend aan de bouwvelden en onderling verbonden met overstorten, dat wordt aangesloten op een ecologische buffer in de zuidelijke lob met lager gelegen zones.

Het oostelijke deel van de site beschikt over een aantal solitaire bomen in goede staat die worden behouden. Deze zone zal worden ingericht als speelzone. Ten zuiden hiervan komt een boomgaard met ontmoetingszone.

Ten westen van veld 2 wordt eveneens een speelzone gepland en dit op een reliëfrijke ondergrond.

Voor het DWA-stelsel (droogwaterafvoer) werd gekozen voor een pompstation aan de Sint-Arnoutstraat.

Het energieconcept van dit project bestaat uit een BEO- veld (Boorgat Energie Opslag), met een centrale warmteproductie aan de hand van geothermische warmtepompen, waarbij laagtemperatuur warmte via een warmtenet verdeeld wordt naar de woningen toe.

In de motivatienota wordt een fasering opgenomen. Het project voorziet een gefaseerde uitvoering waarvan fase 1 ruwweg veld 3 betreft en fase 2 velden 1 en 2.

Deze fasering werkt echter onvoldoende door in de technische plannen (rioleringsplannen, hydraulische nota, nutsleidingen en wegenisplannen) waardoor dit niet is meegenomen door de adviserende nutsmaatschappijen. Bijgevolg kunnen we deze aanvraag niet als een gefaseerde verkaveling beschouwen, noch als een gefaseerde uitvoering van het openbaar domein.

Gezien de tweede fase start in 2026 vormt de vervaltermijn geen probleem.

Dit betekent echter niet dat het openbaar domein als één geheel zal moeten worden uitgevoerd. Een gefaseerde realisatie is mogelijk in de praktijk. Dit kan in de toekomstige omgevingsvergunningen voor de gebouwen concreet worden gemaakt. De uitvoering kan in deelfases gebeuren zolang deze in privaat eigendom blijven. Na de realisatie van alle deelfases zal het geheel worden opgeleverd en overgedragen naar het openbaar domein.

#### **Procedure:**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 oktober 2022 tot 12 november 2022.

Resultaat: 2 petitielijsten, 2 schriftelijke bezwaren en 2 digitale bezwaren. Deze bezwaren hebben eveneens betrekking op het nieuwe openbaar domein.

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

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

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

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

De overdracht van een oppervlakte van 3,22 ha naar het openbaar domein maakt een robuuste aanleg van de openbare ruimte mogelijk. Van deze oppervlakte valt 1,40 ha binnen de nieuw ontworpen rooilijnen waarbinnen de wegenis, grachten, brandweerwegen, 34 openbare autoparkeerplaatsen, bezoekersfietsenstallingen en andere aanhorigheden worden voorzien.

De rooilijnen sluiten direct aan op de 3 bouwvelden, met een uitloper in de richting van de Meerhoutstraat en de Eksaarderijweg. De verharding van de wegenis wordt met een breedte

van 3 m tot een minimum beperkt. De brandweerwegen lopen samen met deze wegenis, waardoor enkel een uitbreiding met een strook grindgazon van 1,5 m breed in functie van de brandweerweg vereist is. Het beperken van de verhardingsgraad op het toekomstig openbaar domein wordt op prijs gesteld en draagt bij aan het verwezenlijken van de klimaatdoelstellingen van Stad Gent.

In het project worden 3 bestaande bomen gerooid. Daarnaast worden 6 bomen verplant (3 knotbomen en 3 laanbomen). Dit is aanvaardbaar, mits de verplanting (voorbereiding, uitvoering en nazorg) wordt opgevolgd door een extern gecertificeerd boomdeskundige. Ook voor de overige werkzaamheden nabij bestaande bomen op het terrein is opvolging door een extern gecertificeerd boomdeskundige noodzakelijk. Verspreid over de site worden meerdere nieuwe bomen aangeplant, wat positief is. Nieuwe bomen moeten zodanig ingeplant worden t.o.v. de brandweg dat snoei- en opkroonwerk tot een minimum herleid wordt.

Voorafgaand aan indienen van technisch dossier moet de concrete uitwerking van het landschapsonwerp en de uitwerking i.f.v. natuurontwikkeling en groenbeheer voorgelegd worden aan de Groendienst. Een aantal aanpassingen aan de parkinrichting worden reeds als bijzondere voorwaarde opgenomen in voorliggende aanvraag.

In de algemene verkavelingsvoorschriften – groenaanleg staat “de aanleg van deze groenzones wordt opgevat als speelpark”. Tijdens de voorbesprekingen is een duidelijke zonering besproken waarbij expliciet ook ruimte voor natuurontwikkeling is opgenomen. De zones zijn vrij toegankelijk maar aanzienlijke delen krijgen een zeer laagdynamische en natuurrijke inrichting die niet overeenstemt met het begrip ‘speelpark’. De voorschriften worden hiermee aangevuld.

Door de parkings (privaat en openbaar) maximaal te bundelen in twee clusters (één aan de Meerhoutstraat en één aan de Sint-Arnoutstraat) kan het overgrote deel van het projectgebied autovrij gehouden worden, met uitzondering van hulpdiensten, verhuisbewegingen en grote leveringen. De paaltjes aan de toegangen verhinderen ongewenst verkeer. Dit maakt de aanleg van een voldoende ruim en kwalitatief openbaar park mogelijk voor zowel de nieuwe bewoners en voor de buurtbewoners. Het aantal inritten voor gemotoriseerd verkeer vanaf de bestaande wegenis kan hiermee ook tot een minimum worden herleid, wat een gunstig effect heeft op de verkeersveiligheid.

Door het autovrije binnengebied zet het ontwerp bovendien in op het creëren van een fijnmazig trage wegennetwerk binnen het projectgebied en draagt hiermee bij aan de herwaardering van de trage wegen in de omgeving. Vanaf de Eksaarderijweg (Groenklimaatas 1) voorziet het project in een aftakking richting het noorden. Hiermee wordt een eerste aanzet gegeven voor het linken van de Groenklimaatas voor fietsers en voetgangers met het centrum van Oostakker.

De vele doorsteken vanuit de bestaande openbare wegen dragen bij aan de ontsluiting van het openbaar park voor de buurt. Daarnaast dragen deze assen voor fietsers en voetgangers bij tot het optimaliseren van gebruikscomfort van het park en de sociale controle in deze openbare ruimte.

Het vestigen van 120 woongelegenheden zal effectief voor een zekere verhoging van het aantal verkeersbewegingen zorgen in de omliggende straten van het projectgebied. Uit de bijgevoegde mobiliteitsscreening blijkt dat de verkeersgeneratie op piekmomenten minder dan 30 voertuigbewegingen per uur bedraagt. De verwachte verhoging is bijgevolg niet van die orde dat er onaantoonbare overlast wordt verwacht voor wat betreft leefbaarheid of capaciteit in de omgeving. Ook de verwachte hinder die deze verkeerstoename met zich mee zal brengen blijft

voldoende beperkt. Het verkeer van en naar de site draagt bovendien een uitgesproken lokaal karakter.

Aan de hand van de fiets- en autoparkeerrichtlijnen, opgenomen in het Mobiliteitsplan van de Stad, werd bepaald dat alle woningen 1 autoparkeerplaats per woning zouden hebben voor de bewoners, en 0,2 bezoekersplaatsen. De plaatsen voor bewoners worden in 2 ondergrondse garages samengebracht ( $75 + 45 = 120$ ), en de plaatsen voor de bezoekers in 2 bovengrondse geclusterde zones ( $23 + 11 = 34$ ), die dezelfde inrit hebben als de weg die naar de garages voor de bewoners leidt. Van de bezoekersplaatsen zijn er dan 24 voor de woningen en 10 voor de buurtgerichte functies.

Het aspect van de fietsparkeerplaatsen wordt verder uitgewerkt bij de definitieve omgevingsvergunningaanvragen voor de woningen. Men dient te voldoen aan de parkeerrichtlijnen en aan de inrichtingsvoorwaarden voor fietsenstallingen. Volgens de nota zal men ook 77 fietsenstallingsplaatsen voor bezoekers voorzien, verspreid over de ingangen en de publieksaantrekkers. Dit is aanvaardbaar.

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

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

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

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.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- Rooiijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- plan overdracht 2022 12 19.pdf (deel van de beslissing)
- Stedenbouwkundig advies OA.pdf
- Motiveringsnota Rooiijnplan 2022 12 19.pdf
- Advies AWV.pdf
- Advies Brandweer.pdf
- Advies FARYS.pdf
- Advies Fluvius.pdf
- Advies Polder van Moervaart en Zuidlede.pdf
- Advies Proximus.pdf
- Advies Telenet.pdf

## **Voorstel**

### **Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

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

#### **Artikel 2:**

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Eksaardserijweg 121, Meerhoutstraat 22 en Sint-Arnoutstraat en kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 981A, 984/2 W2, 985F, 986A, 993F, 993M, 993E, 994B, 995P, 998D, 1000C en 1037B, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

##### **Externe adviezen**

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 oktober 2022 met kenmerk 032179-009/JC/2022).

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 5/01/2023, met kenmerk VK-22-1061-2<sup>de</sup> advies) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 14 november 2022, met kenmerk AV/411/2022/01297) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 28 oktober 2022, met kenmerk 5000015614) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 19 december 2022, met kenmerk JMS 555176) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 11 oktober 2022, met kenmerk 25103844 (FTTH)) moeten strikt nageleefd worden.

##### **Openbaar groen**

- een zonering van de groenzones wordt ingetekend waarbij expliciet ook ruimte voor natuurontwikkeling wordt opgenomen. Deze zones zijn vrij toegankelijk maar aanzienlijke delen krijgen een zeer laagdynamische en natuurrijke inrichting (dus niet alle zones vallen onder het begrip 'speelpark').
- de te verplanten bomen worden opgevolgd (voorbereiding, uitvoering en nazorg) door een extern gecertificeerd boomdeskundige. Ook voor de overige werkzaamheden nabij bestaande bomen op het terrein is opvolging door een extern gecertificeerd boomdeskundige noodzakelijk.
- Nieuwe bomen worden zodanig ingeplant t.o.v. de brandweg dat snoei- en opkroonwerk tot een minimum herleid wordt.
- parkinfrastructuur wordt steeds op een gesloten verharding gezet en moet afgestemd worden op integrale toegankelijkheid. Het aantal elementen / materiaalkeuze e.d. wordt goed afgewogen in functie van de gevolgkosten voor beheer op lange termijn.

- nieuwe bomen worden op minimaal 2m van de perceelsgrens geplant, bomen van 1ste orde op minimaal 6m van gevels en bomen van 2de orde op minimaal 3m van gevels.
- het beplanten van / nabij grachten en wadi's wordt verder afgestemd met groen- en hydraulisch beheer.
- de grens publiek – privaat moet overal afleesbaar zijn op het terrein.
- het toegangsbeheer wordt goed uitgewerkt, rekening houdend met de toegankelijkheid voor groenbeheer.
- er wordt een onderhoudsplan opgemaakt op basis van de terreineenheden Groendienst. Een onderhoudsarme inrichting is het uitgangspunt, waarbij maaifrequenties, snoei- en scheerwerk tot een minimum herleid worden. Er wordt maximaal ingezet op circulair groenbeheer.
- bij de uitwerking van het groen- en onderhoudsplan moet rekening gehouden worden met de aanbevolen soorten, natuurdoeltypes en groenbeheer.
- speel- en parkinfrastructuur wordt verder verfijnd in de fase technisch dossier. Keuze en technische aspecten (i.f.v. uiteindelijke keuringen) dient te worden afgestemd met Groendienst en Jeugddienst.
- het aantal spelprikkels en zitplekken in het speelbosje dient te worden beperkt. Het platform rond de bestaande boom is niet wenselijk.
- toegang tot het speelbosje wordt niet voorzien via betonnen brugjes maar (waar nodig) met een eenvoudige inbuizing.
- er wordt onderzocht of de voorziene veel bijkomende beplanting in het speelbosje wenselijk is en of verdere ontwikkeling door beheeringrepen niet te verkiezen is.
- het reliëf van het speellandschap binnen de westelijke open ruimte wordt verder verfijnd in de fase technisch dossier.
- de structuur van de versterkte graspaden in de oostelijke open ruimte (ontmoetingszone) is te verfijnen: niet alle trajecten zijn nodig en zinvol.
- maat van de formele speelzone binnen de oostelijke open ruimte is af te stemmen op het gewenst aanbod van toestellen. Op dergelijke locatie is er een voorkeur voor eenvoudige inrichting zonder kantopsluitingen, met losse zitbanken i.p.v. een vaste zitrand.
- meubilair en houten zitplatformen worden beperkt.
- een robuustere vormtaal wordt gebruikt in de oostelijke ruimte omwille van beheer en potenties natuurlijke evolutie zodat die ook aansluit bij het extensievere streefbeeld (dus geen strakke en orthogonale inrichting).
- in de oostelijke open ruimte moeten meer keuzes gemaakt worden (welke functies, waar verblijf, waar ruimte voor vrije invulling, ...) en moet de inrichting natuurrijker.
- randstruweel naar perceelsgrens is op te vatten als een veel robuustere, brede strook van minimaal 5m breed en met een gelaagde opbouw (waar het eetbaar concept met kleinfruit ook kan in uitgewerkt worden).

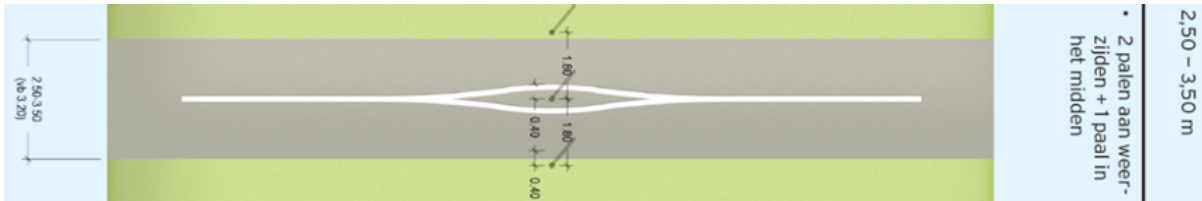
- onderzocht wordt of de licht verlaagde overstroombare zones, die werden geschrapt, toch nog een mogelijkheid zijn.
- de positie van de bomenrij in de zuidelijke lob ten opzichte van de gracht wordt van positie gewisseld.
- de exacte uitwerking van de peilen van de globale verlaging en plaatselijke uitdieping tot aan de kleiafzettingen in de zuidelijke lob is nog nodig.
- in functie van de vooropgestelde natuurontwikkeling dienen nog staalnames van de bomen en labo-analyses uitgevoerd te worden, onder meer om organisch- en fosfaatgehalte te bepalen (de te onderzoeken parameters zijn te bevragen bij de Groendienst van de Stad Gent).
- randstruweel naar perceelsgrens is op te vatten als een veel robuustere, bredere strook van minimaal 10m – 15m breed en met een gelaagde opbouw.
- toekomstige groenzones worden gevrijwaard van werfverkeer en stockage.

### **Openbare wegenis**

- Alle paden dienen een minimale langshelling te hebben van 2mm/m. Door de grote bouwvelden die uitgaan van één vloerplas zal dit moeten verwezenlijkt worden door het voorzien van een opéévolging van hogere en lagere punten. Hierbij wordt het niveauverschil tussen de hoge en de lage punten opgevangen in het hellingspercentage van de toegangspaden naar de woningen.
  - Indien deze langshelling niet voorzien wordt zal op zones waar de wegenis niet direct aan een wadi paalt plasmvorming ontstaan op de verharding zoals bv aan de ondergrondse containers of de toegangen tot de parkeerhavens.
- In de zone van de parking aan de Sint-Arnoutstraat wordt het maaiveld opgehoogd zodat er een groot niveauverschil ontstaat dicht bij de perceelgrens. In geen geval mag er regenwater aflopen op het terrein van de burens. Gezien de peilen van de parking niet aangepast kunnen worden gezien de nu reeds ondermaatse dekking van de RWA-leiding zal hier een kerende constructie op de grens gebouwd moeten worden. Voor de uitvoering en bij het indienen van het technisch dossier dienen we te beschikken over het schriftelijk akkoord van de burens in verband met de gekozen oplossing. De werken kunnen niet aanvatten als we over deze goedkeuring niet beschikken. (in de terreinprofielen T1 en T9 is dit probleem duidelijk zichtbaar). We willen hierbij tevens beschikken over de peilen van de aanpalende tuin.
- Voor de zone aan de buurtparking thv de Meerhoutstraat wordt relatief veel verharding voorzien die niet aangesloten is op het hemelwatersysteem. Op zich is dit te begrijpen gezien de topologie van het terrein maar toch zou bij de uitwerking van het reliëf van de groenzones er maximaal voor gezorgd moeten worden dat het hemelwater zo veel als mogelijk ter plaatse kan infiltreren. Bij hevige regenval kunnen deze groenzones dan overlopen via het maaiveld naar de bestaande kolken in de Meerhoutstraat.
- Bij het uitwerken van het technisch dossier moeten de aansluitingen van de nieuwe paden en woonerven op de bestaande wegenis verder uitgewerkt worden. Hierbij gaan we voor een aansluiting van een woonerf uit van een boordsteen met een vellingkant die cm in opstand staat. Voor aansluitingen van paden voor fietsers gaan we uit van

naadloze aansluitingen. In alle geval dienen holle greppels onderbroken te worden en moeten er indien nodig extra kolken voorzien worden.

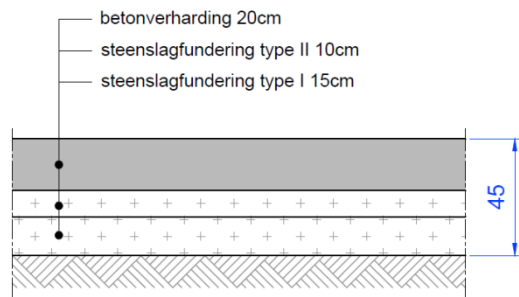
- De palen die de paden voor voetgangers en fietsers afsluiten moeten naast een centrale paal ook voorzien worden van palen in de berm (wegneembaar/overrijdbaar) voor zo ver ze binnen de brandweg staan. Deze palen moeten ook voorzien worden van toeleidende markering zodat ze minder aanrijdingsgevoelig worden.



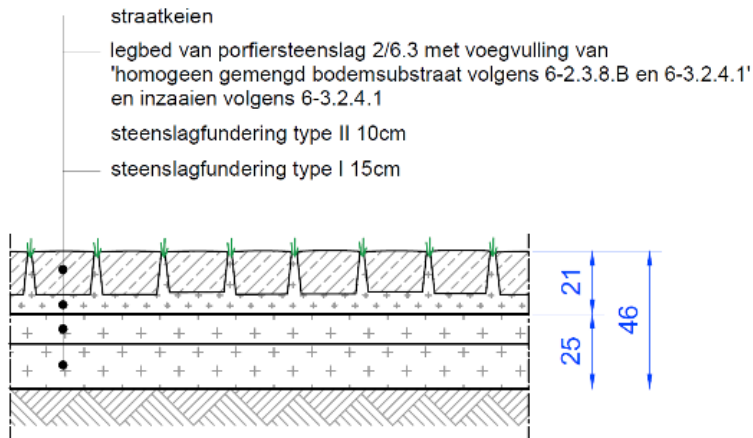
- De opbouw van de verhardingen in beton dient aangepast te worden in volgende opbouw:

### Lokale wegen

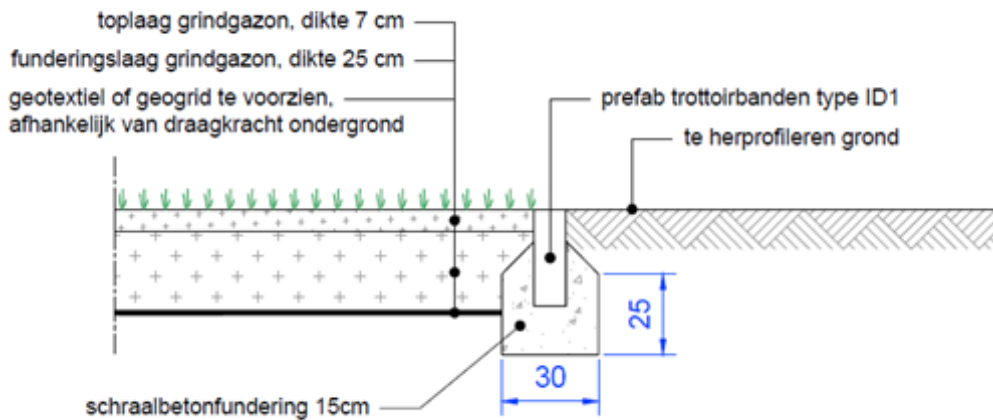
(B9, B10, karresporen en fietspaden)



- De opbouw van kasseien met grasvoegen dient aangepast te worden in volgende opbouw:



- De opbouw van verhardingen in grindgazon dient aangepast te worden in volgende opbouw. Alle verhardingen in grindgazon dienen bovendien opgesloten te worden met een verzonken boordsteen ID1 als deze aan het groen palen:



- De boordstenen die verzonken geplaatst worden naast de verhardingen moeten met hun bovenvlak 0,5 cm onder het naastliggende verhardingsvlak voorzien worden. In de tekeningen van de snedes loopt dit nu op tot 5cm.
- Een wadi langs een brandweg mag over de eerste meter naast de brandweg maximaal een helling hebben van 10%. Dit is bv niet in orde bij snede 3 en snede 4b.
- Alle kopmuren dienen minimaal op een afstand van 1m van de verhardingen (randbeton/of grindgazon indien aanwezig) voorzien te worden

### **Artikel 3:**

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

#### **LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering**

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

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

#### **LAST 2 – Openbaar groen**

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

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

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

### TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Een terugkoppeling met de Groendienst van de Stad Gent is voorafgaand aan de opmaak van het technisch dossier noodzakelijk (afpraak te maken via de contactpersoon voortraject Groendienst).

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Indien nodig zal de Stad Gent bij een gebrekkige uitvoering van de werken een beroep doen op de mogelijkheid om bestuursdwang toe te passen. Dat betekent dat de Stad Gent zelf de wegenwerken/groenaanleg uitvoert in jouw plaats en op jouw kosten. De bestuursdwang is voorzien in artikel 77 van het omgevingsvergunningendecreet.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

#### AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

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

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

#### BEPALEN WAARBORGEN

Op basis van de geraamde kostprijs worden de eventueel te stellen waarborgen vastgelegd. Je stelt deze voor de aanvang van de werken. Zie last 4

#### START VAN DE WERKEN

Deel de aanvangsdatum van de werken minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

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

#### WEGGRENZEN UITZETTEN

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

#### PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

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

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

#### VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

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

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

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

#### AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder\*)
- AS-Builtplan + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

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

#### AFSLUITING WERF

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

### OPLEVERING

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

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

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

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

### EINDE VAN DE WERKEN

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

### CONTACTGEGEVENS

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

### **LAST 3 –Aanleg van nutsvoorzieningen**

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water

- telecommunicatie
- openbare verlichting

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

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

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via [openbareverlichting@stad.gent](mailto:openbareverlichting@stad.gent).

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

-

#### **LAST 4 - Verkoopbaarheidsattest en waarborgen**

-

##### **A. Waarborgen om een verkoopbaarheidsattest te bekomen**

Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, of verhuurd voor meer dan negen jaar, of bezwaard met een recht van erfpacht of opstal, als de verkavelingsakte is verleden (art 4.2.16 §1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Daarvoor is een verkoopbaarheidsattest nodig van het college van burgemeester en schepenen.

Het college kan dit attest enkel afleveren als je als vergunninghouder (deels) zelf de lasten hebt uitgevoerd en/of (deels) de nodige waarborgen hebt gesteld.

Een waarborg betekent ofwel:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
- 2° een afdoende financiële waarborg verleend door een bankinstelling.

Als het gaat om een financiële waarborg voor de aanleg van de weg, de riolering en/of het openbaar groen, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- Het geheel van de lasten moet uitgevoerd zijn, zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het verkoopbaarheidsattest door het college van burgemeester en schepenen aan de vergunninghouder is betekend,
- de definitieve oplevering vindt drie jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Als er geen financiële waarborg wordt gesteld, gelden enkel de vervaltermijnen voorzien in het Omgevingsvergunningsdecreet (art 99 tem 104).

#### **Bedragen en vrijgave van de borg(en) die verband houden met het verkoopbaarheidsattest**

Als waarborgen worden gesteld voor de aanleg van nutsleidingen, is het bedrag van de waarborg gelijk aan het verschil van de door de nutsmaatschappijen geraamde kostprijs en het aan de nutsmaatschappijen betaalde voorschot.

De waarborgen voor de aanleg van nutsleidingen worden volledig vrijgegeven na bevestiging door de distributiemaatschappijen van de betaling van het saldo van de geraamde kostprijs.

Als waarborgen worden gesteld voor in de vergunning opgelegde lasten met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, dan is het bedrag van de waarborg gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke kostprijs van de werken (of van het gedeelte van de werken dat nog uitgevoerd moet worden), zoals blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de Stad Gent, verhoogd met 25%, en aangevuld met de geraamde kostprijs voor de opmaak van een as-built plan.

De waarborg voor de wegen- en rioleringswerken wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg, waaronder het forfaitair bedrag voor de opmaak van een as-built plan, wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de grondoverdracht (verlijden van de akte).

De waarborg voor de aanleg en het onderhoud van de groenzones wordt in helften vrijgegeven, de ene helft na de voorlopige oplevering van de groenaanleg en de andere helft na de grondoverdracht (verlijden van de akte), na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de verkavelingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent).

### **LAST 5 – Kosteloze grondafstand**

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

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zoals ingediend in last 2 zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.















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

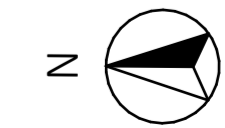
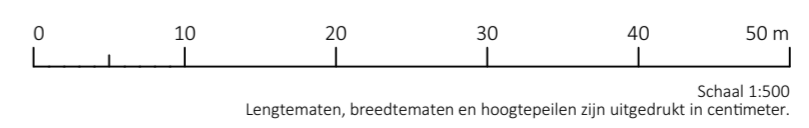
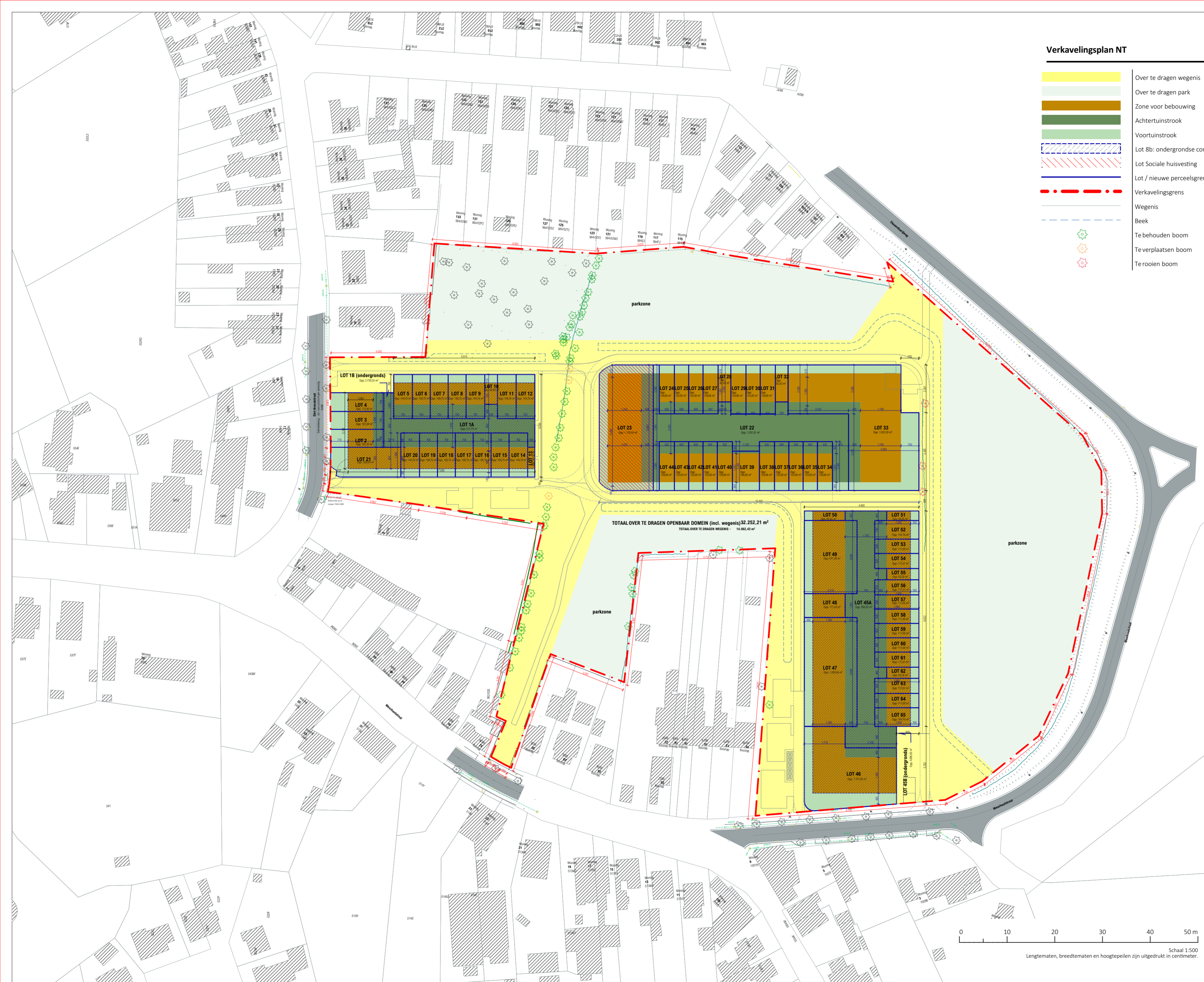
Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.





Verkavelingsplan NT

-  Over te dragen wegnis
-  Over te dragen park
-  Zone voor bebouwing
-  Achtertuintstrook
-  Voortuintstrook
-  Lot 8b: ondergrondse constructie
-  Lot Sociale huisvesting
-  Lot / nieuwe perceelsgrens
-  Verkavelingsgrens
-  Wegenis
-  Beek
-  Te behouden boom
-  Te verplaatsen boom
-  Te rooien boom



VA Meerhoutstraat – Oostakker  
Verkavelingsplan NT

3796-11\_SBA\_A\_Vp\_N\_0\_... DATUM 15/12/2022. SCHAAL 1:500, 1:1000, 1:100  
 rechten van de fabrikant of de repositie van de architect, de studiebureau en de opdrachtgever. Alle documenten, tekeningen, plannen en tekeningen  
 dieneen gecontroleerd vooraf en tijdens de werken.

