

VERSLAG GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

ID omgevingsplatform	OMV_2023062970
Voorwerp van de aanvraag	project L-blok: het bouwen van 25 sociale huurwoningen en omgevingsaanleg
Ligging	Marseillestraat en Meulesteedsesteenweg , 9000 Gent
Kadastrale gegevens	afdeling 1 sectie A nr. 3650C
Aanvrager(s)	THUISPUNT GENT bv
Datum aanvraag	05/05/2023
Volledigheidsbewijs	24/07/2023

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving, plaats en historiek project

De aanvraag is gelegen in de wijk Meulestede. De wijk kent een groot aantal sociale wooneenheden, ondergebracht in verscheidene grotere appartementsvolumes van 3,5 en 4 bouwlagen. Meulestede wordt ook gekenmerkt door twee grote woontorens van +/- 10 verdiepingen. De Meulesteedsesteenweg kent dan weer individuele halfopen- en rijwoningen van 2 bouwlagen en een zadeldak, en een private tuin. T.h.v. het rondpunt aan de Voorhavenlaan bevinden zich een aantal grotere bouwvolumes zoals loodsen of ateliers. De materialisatie van de gebouwen in de omgeving is eerder traditioneel in parement en keramische dakpannen. De meergezinswoningen zijn hier en daar afgewerkt met plaatmateriaal.

Het binnengebied in het bouwblok begrensd door de Marseillestraat, New Orleansstraat, Goedendagstraat en Meulesteedsesteenweg, wordt ontwikkeld door de sociale huisvestingsmaatschappij Thuispunt Gent, in twee delen: het 'project CLT' en het 'project L-blok'. Het CLT-project bevindt zich in de zuidoostelijke hoek van het binnengebied en omvat een meergezinswoning met 34 sociale koopwoningen, de aanleg van weginfrastructuur met bijhorende voorzieningen en een park. Het project werd met OMV_2020009694 vergund en is in uitvoering. Huidige aanvraag heeft betrekking op het 'project L-blok', gelegen in de noordwestelijke hoek. De omgevingsaanleg van beide projecten loopt in elkaar over.

De ontwikkeling van het binnengebied werd enkele jaren terug geselecteerd als onderdeel van de pilootprojecten 'Muide Meulestede Morgen' van de Vlaams Bouwmeester. In het masterplan werd de bebouwing op het deel van deze aanvraag voorzien in een L-vorm. Om deze footprint te realiseren dienden echter enkele waardevolle bomen te worden gekapt. Daarom werd de inplanting van de gebouwen na het wedstrijdvoorstel beperkt gewijzigd, de vormgeving is geen L meer, de naam van het project 'L-blok' werd wel bewaard.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het project omvat het oprichten van 14 eengezinswoningen met 3 of 4 slaapkamers (deelproject B – volume A en B) en een meergezinswoning met 11 woonentiteiten (deelproject C, volume C). Het project omvat tevens de aanleg van openbare wegenis en openbaar groen (deelproject A). De wegenis en het groen zijn zowel een uitbreiding op de wegenis en het groen zoals vergund in het 'CLT' project (OMV_20200092694) als een gedeeltelijke aanpassing ervan.

DEELPROJECT A: OPENBARE WEGENIS EN OPENBAAR GROEN

Nieuwe percelen en grondoverdrachten

De contour van de aanvraag omvat delen van het openbaar domein, het volledige privaat perceel 3650C en een deel van het privaat perceel 3445W5 (beide in eigendom van Thuispunt Gent). In functie van het project worden nieuwe rooilijnen vastgelegd, worden nieuwe percelen gecreëerd en gebeuren grondoverdrachten tussen Thuispunt Gent (aanvrager) en de Stad Gent.

- **LOT 1**
Gelegen aan de westzijde van het project. Hierop worden 14 grondgebonden eengezinswoningen voorzien (elk met een eigen tuin en tuinberging), een gedeeld privaat kruiwagenpad, gedeelde private fietsbergingen en een voortuinstrook van ca. 1m diep. **Dit nieuwe lot is vandaag in eigendom van Thuispunt en blijft hun eigendom.**
- **LOT 2c**
Gelegen aan de noordoostzijde van het project. Hierop wordt de meergezinswoning ingepland. **Dit nieuwe lot is vandaag in eigendom van Thuispunt en blijft hun eigendom.**
- **LOT 2a en 2b**
Beide loten samen worden ingericht als openbaar groen rondom de meergezinswoning op lot 2c. **Lot 2a wordt door Thuispunt Gent overgedragen aan het openbaar domein, lot 2b is en blijft openbaar domein.**
- **LOT 3a en 3b**
Gelegen aan de zuidoostzijde van het project, palend aan het reeds vergund het 'CLT' project. Beide loten samen worden ingericht als openbaar groen. **Lot 3a wordt door Thuispunt Gent overgedragen aan het openbaar domein, lot 3b is en blijft openbaar domein.**
- **LOT 4 en LOT 5**
Op deze loten wordt **de openbare wegenis** ingepland ter ontsluiting van de nieuwe grondgebonden eengezinswoningen en de nieuwe meergezinswoning. **Deze loten worden door Thuispunt Gent overgedragen aan het openbaar domein.**

Rooilijnen en inrichting openbare wegenis

De voornoemde **openbare wegenis op loten 4 en 5 bestaat uit 2 delen:**

- **Tussenin de Meulesteedsesteenweg en de Marseillestraat** is de openbare weg een trage verbinding voor fietsers en voetgangers. Dit pad zal aangelegd worden in geveegd beton van 3m breed, met plaatselijk een verbreding in grindgazon voor de toegankelijkheid van de brandweer. Naast een verbinding met de Meulesteedsesteenweg en de Marseillestraat wordt ook aangesloten op een vergund fietspad in het CLT-project (OMV_2020009694), dat op zijn beurt ook aantakt verder in de Marseillestraat.
Aan de toegang van de site aan de Meulesteedsesteenweg is een **autoparking** in kasseien met splitvoegen voorzien. Hier worden haakse parkeerplaatsen aangelegd: 11 wagens en 2 parkeerplaatsen voor mindervaliden. Deze laatste zijn, voor een betere toegankelijkheid, aangelegd in beton. Naast de autoparking wordt een fietsenstalling voorzien voor **10 fietsen**. Het voetpad in de Meulesteedsesteenweg wordt voor de toegang van deze parking verlaagd. Tussen de parking en de Meulesteedsesteenweg ligt **een sorteerstraat met ondergrondse afvalcontainers**. Deze wordt zo dicht mogelijk bij de openbare weg (Meulesteedsesteenweg) voorzien.
Net voorbij de autoparking en thv de aantakking met de Marseillestraat worden **antiparkeerpaaltjes** voorzien. **Het binnengebied blijft bijgevolg autovrij.**

- **Tussen de loten 1, 2a + 2b en 3a +3b** is de openbare weg een trage weg voor fietsers en voetgangers. Dit pad zal aangelegd worden in een uitgewassen betonverharding van 1m80 breed, met een verbreding in grindgazon voor de toegankelijkheid van de brandweer. Het pad takt aan naar de individuele voordeuren van de eengezinswoningen en naar de centrale toegang van de meergezinswoning. Thv het centrale toegangspad naar de inkom van de meergezinswoning wordt een verharde zone voorzien met een fietsstalling voor **10 fietsen**.

Voor de aanleg van de trage wegen in het project, inclusief bijhorende riolering en nutsvoorzieningen, moeten 9 hoogstammige bomen met diverse stamomtrekken gerooid worden.

In functie van de nieuwe openbare wegenis worden ook nieuwe rooilijnen voorzien, hiervoor wordt verwezen naar het rooilijnplan.

Inrichting openbaar groen

Het beplantingsplan zal in een latere fase, in één geheel met het beplantingsplan van CLT, samen met de Groendienst van de Stad uitgewerkt worden. De gerooide hoogstammige bomen zullen allemaal gecompenseerd worden.

Afwatering

Langsheen de rijwoningen (6 in volume A en 8 in volume B) ligt op het nieuw openbaar domein een wadi. Deze wordt telkens onderbroken voor de toegangen naar de woningen, maar werkt als één geheel. Ook de wadi naast de meergezinswoning (volume C) staat in verbinding met de wadi's langs de rijwoningen. De huisaansluiting van het regenwater is aangesloten op dit wadisysteem. Alle verharding op het privaat perceel van de eengezinswoningen en op openbaar domein watert af in het omliggende groen.

De wadi loopt over in de RWA-streng die komt van het CLT-project en loopt richting de bestaande riolering in de Meulesteedsesteenweg. De DWA-streng van voorliggend project sluit aan op de DWA-streng die komt van het CLT-project en loopt af richting de bestaande riolering in de Meulesteedsesteenweg.

DEELPROJECT B: 14 EENGEZINSWONINGEN OP LOT 1

Op lot 1 worden 14 rijwoningen tuin aan tuin geschakeld aan de (rij)woningen gelegen aan de Meulesteedsesteenweg. Deze 14 rijwoningen worden voorzien in twee volumes van 6 (volume A) en 8 (volume B) woningen. Tussen de twee volumes wordt een doorsteek naar een achterliggend kruiwagenpad voorzien.

Kruiwagenpad

Het **kruiwagenpad – gelegen tussen beide tuinrijen** – heeft nog twee uitgangen: rechts van volume B en achter volume A. De mogelijkheid bestaat om de burens van de Meulesteedsesteenweg een uitweg langs dit kruiwagenpad te geven. Het kruiwagenpad geeft ook toegang tot de tuinen, fietsenstallingen en tuinbergingen van de nieuwe rijwoningen. Dit kruiwagenpad is een private weg die geen onderdeel wordt van het openbaar domein. Dit pad heeft een breedte van 2m.

Gabarit en planfiguur

De rijwoningen (volumes A en B) worden hoofdzakelijk voorzien in twee bouwlagen. Bij de halfopen hoekwoningen vormt een beperkte derde bouwlaag een kop op de uiteindes van beide bouwvolumes. De voorbouwlijn van deze woningen bevindt zich op 1m achter de rooilijn.

- **VOLUME A**

Dit volume bestaat uit **6 grondgebonden eengezinswoningen**. De 2 hoekwoningen hebben 3 bouwlagen en een plat dak. Deze woningen hebben een kroonlijsthoogte van ca. 10m30 tov het maaiveld. De 4 woningen tussenin hebben 2 bouwlagen en een plat dak. Deze woningen hebben een kroonlijsthoogte van ca. 7m04 tov het maaiveld.

De 6 woningen hebben samen een totale breedte van 34m73 en een bouwdiepte van 11m20. Voorbij het hoofdgebouw wordt telkens tussen de woningen en thv de zijgevel van de hoekwoningen een **scheidingsmuur** voorzien. Deze scheidingsmuren hebben elk een lengte van 2m33 en een hoogte van 2m90 tov het maaiveld.

Vooraan hebben de woningen **een luifel**. Deze luifel bevindt zich thv de voordeur en wordt gekoppeld per 2 voordeuren. De 3 luifels bevinden zich op een hoogte van 2m69 tov het maaiveld. De uiterst linker en rechter luifel hebben een breedte van 4m34. De centrale luifel heeft een breedte van 4m78. De luifels kragen uit over de eigen voortuinstrook met een diepte van 1m.

De woningen hebben elk **een private tuin** met een oppervlakte van min. 45 tot max 55m². De private tuinen worden voorzien van een verhard terras met een max. opp. van 12,5m³. De tuinen worden begrensd door de voornoemde scheidingsmuur en verder door een groene haag.

Achteraan de private tuin wordt telkens **een individuele tuinberging** voorzien met een plat dak. Deze tuinbergingen hebben een oppervlakte van 3m² en een kroonlijsthoogte van 2m90 tov het maaiveld (cfr. de scheidingsmuur).

De linker zijgevel van de linker hoekwoning bevindt zich op de perceelsgrens en vormt tegelijk de nieuwe rooilijn met de openbare weg. **De rechter hoekwoning** heeft tussen het centrale pad en de eigen rechter zijgevel een **zijtuintrook**. Zo houdt de woning ca 1m46 afstand van desbetreffend centraal pad.

- **VOLUME B**

Dit volume bestaat uit **8 grondgebonden eengezinswoningen**. De 2 hoekwoningen hebben 3 bouwlagen en een plat dak. Deze woningen hebben een kroonlijsthoogte van 10m30 tov het maaiveld. De 6 woningen tussenin hebben 2 bouwlagen en een plat dak. Deze woningen hebben een kroonlijsthoogte van ca. 7m04 tov het maaiveld.

De 8 woningen hebben samen een totale breedte van 46m05 en een bouwdiepte van 11m20. Voorbij het hoofdgebouw wordt telkens tussen de woningen en thv de zijgevel van de hoekwoningen een **scheidingsmuur** voorzien. Deze scheidingsmuren hebben elk een lengte van 2m33 en een hoogte van 2m90 tov het maaiveld.

Vooraan hebben de woningen elk **een luifel**. ze situeert zich thv de voordeur en wordt gekoppeld per 2 voordeuren. De 4 luifels bevinden zich op een hoogte van 2m69 tov het maaiveld. De uiterst linker en rechter luifel hebben een breedte van 4m34. De centrale luifels hebben een breedte van 4m78. Deze luifels kragen uit over de eigen voortuinstrook met een diepte van 1m.

De woningen hebben elk **een private tuin** met een oppervlakte van min. 45 tot max 116 m². De private tuinen worden elk voorzien van een verhard terras met een max. opp. van 13,5m³. De tuinen worden begrensd door de scheidingsmuur en verder door een groene haag.

Achteraan de private tuin wordt telkens **een individuele tuinberging** voorzien met een plat dak. Deze tuinbergingen hebben een oppervlakte van 3m² en een kroonlijsthoogte van 2m90 tov het maaiveld (cfr. de scheidingsmuur).

De linker hoekwoning heeft tussen het centrale pad en de eigen linker zijgevel een **zijtuintrook**. Zo houdt de woning ca 1m46 afstand van desbetreffend centraal pad.

De rechter hoekwoning heeft rechts een zijtuintrook. Zo houdt de woning min. 1m61 afstand van de rechter zijperceelsgrens.

Inrichting

Op het gelijkvloers bevinden zich telkens de leefruimtes van deze woningen. Ze zijn allen doorzon (oost-west) ontworpen. **Op de verdiepingen** bevinden zich de slaapkamers en badkamer van de woningen. Voor de hoekwoningen van beide volumes betreft dit 4 slaapkamers op 2 bouwlagen (de 2^{de} en de 3^{de} verdieping). Voor de tussenliggende woningen betreft dit 3 slaapkamers op 1 bouwlaag (de 2^{de} verdieping).

Materialisatie

De materialisatie van het project is monochroom waarbij *'de kleurtint van de gevelsteen (geel/okerkleurig), de kleurtint van de betonnen elementen bepaald'*. De borstweringen die in het gevelvlak staan, worden voorzien in dezelfde lichte kleurtint. Enkel het buitenschrijnwerk en de regenwaterafvoeren zullen voorzien worden in een contrasterende kleur, grijsgroen.

Private groenaanleg en verharding

De kavelgrens werd zoveel mogelijk gelijk gelegd met de rand van de gebouwen. Ter hoogte van de eengezinswoningen wordt deze grens echter deels verlegd om een voor- en achtertuin te creëren. In deze tuinen worden de regenwaterputten, septische putten, en huisaansluitputjes ingepland die niet op het openbare domein mogen voorzien worden. De achtertuinen worden van elkaar en van het kruiwagenpad afgesloten met draadafsluiting en levendige hagen. De grasmat wordt ingezaaid met een kwalitatief groenmengsel. De voortuin wordt beplant met planten en grasmengsels in relatie tot het openbaar groen. Er zijn 13 hoogstammige bomen met diverse stamomtrekken die gerooid worden. Deze zullen allemaal gecompenseerd worden in het nieuwe openbaar groen.

De verharding op lot 1 wordt beperkt tot een toegangspad naar de voordeur van de woningen, een terras van max. 12,5m² en het kruiwagenpad die de gedeelde fietsenberging en de achtertuinen van de woningen ontsluit.

Fietsparkeren

Voor de eengezinswoningen wordt 1 fietsenberging per twee woningen voorzien, de fietsenberging wordt gekoppeld aan een toegang tot de tuin en een tuinberging van 3m². De breedte van de fietsenberging is dus afhankelijk van de breedte van de tuin.

Overzicht woningen en fietsbergingen:

- Woningen A.01 & A.02:
Fietsenberging voor woning type 4/6 (4 slk) + type 3/5 (3 slk): 10 fietsen – 12m²;
- Woningen A.03 & A.04:
Fietsenberging voor twee woningen type 3/5 (3 slk): 9 fietsen – 11m²;
- Woningen A.05 & A.06:
Fietsenberging voor woning type 4/6 5 (4 slk) + type 3/5 (3 slk): 14 fietsen – 16m² ;
- Woningen B.01 & B.02:
Fietsenberging voor woning type 4/6 5 (4 slk) + type 3/5 (3 slk): 14 fietsen – 16m²;
- Woningen B.03 & B.04:
Fietsenberging voor twee woningen type 3/5 (3 slaapkamers): 9 fietsen – 11m²;
- Woningen B.05 & B.06:
Fietsenberging voor twee woningen type 3/5 (3 slk): 9 fietsen – 11m²;
- Woningen B.07 & B.08:
Fietsenberging voor woning type 4/6 5 (4 slk) + type 3/5 (3 slk): 14 fietsen – 16m²;

Toegankelijkheid

De gelijkvloerse verdieping van de rijwoningen is toegankelijk voor rolstoelbezoekers. Drempels aan de voordeur en terrassen werden zo minimaal mogelijk ontworpen.

DEELPROJECT C: MEERGEZINSWONING MET 11 WOONENTITEITEN OP LOT 2C

Gabarit en planfiguur

Volume C is een meergezinswoning. Het volume voorziet in 11 woonentiteiten en een grote fietsenstalling. Het volume staat als autonoom en alzijdig gebouw centraal op de loten 2a en 2b (openbaar groen). Het gebouw heeft een footprint van 370m².

Ruimte tussen het gebouw en de zijperceelsgrenzen:

- min. 15m⁵³ afstand van de openbare weg rechts;
- min. 9m²⁷ afstand van de openbare weg links;
- en min. 3m⁵⁰ afstand van de openbare weg vooraan.

De maximale bouwbreedte en diepte van het gebouw is 21m⁴¹. Het gebouw telt vier bouwlagen en een plat dak. De kroonlijst bevindt zich op een hoogte van 13m⁶⁴ tov het maaiveld.

Inrichting

Op het gelijkvloers takken 2 fietsenbergingen en 2 woonentiteiten aan op een centrale inkomhal met traphal. Een **1^{ste} fietsberging** heeft een oppervlakte van 23m². De **2^{de} fietsberging** heeft een oppervlakte van 46,50m² (zie fiets parkeren). **De woonentiteit ten noorden van de inkomhal** heeft 4 slaapkamers. De leefruimte geniet een dubbele oriëntatie: het noorden en het westen. **De woonentiteit ten westen van de centrale inkomhal** heeft 2 slaapkamers. De leefruimte van deze woonentiteit geniet een dubbele oriëntatie: het zuiden en het westen.

Op de 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} verdieping takken telkens 3 woonentiteiten aan op een centrale trap- en liftkern. **De woonentiteit ten noorden van de traphal** heeft 4 slaapkamers. De leefruimte geniet een dubbele oriëntatie: het noorden en het westen. **De woonentiteit ten oosten van de traphal** heeft 2 slaapkamers. De leefruimte geniet een dubbele oriëntatie: het zuiden en het oosten. **De woonentiteit ten westen van de traphal heeft 2 slaapkamers**. De leefruimte geniet een dubbele oriëntatie: het zuiden en het westen.

Onder het gebouw bevindt zich een hemelwaterput en septische put. De huisaansluiting gebeurt onder de centrale inkomhal.

Gemiddelde netto vloeroppervlakte: ca. 90,06m². Overzicht van de woonentiteiten in de meergezinswoning:

Verdieping	Soort SLK App.	NVO	Private buitenruimte
Gelijkvloers (N)	4-slaapkamerappartement met 1 slaapkamer voor 2 personen	104 m ²	7,5m ²
Gelijkvloers (W)	2-slaapkamerappartement met 1 slaapkamer voor 2 personen	81,93 m ²	7,5m ²
1 ^{ste} verdieping (N)	4-slaapkamerappartement met 1 slaapkamer voor 2 personen	104 m ²	7.5m ²
1 ^{ste} verdieping (W)	2-slaapkamerappartement met 1 slaapkamer voor 2 personen	81,93 m ²	7.5m ²

1 ^{ste} verdieping (O)	2-slaapkamerappartement met 1 slaapkamer voor 2 personen	82,33m ²	8 m ²
2 ^{de} verdieping (N)	4-slaapkamerappartement met 1 slaapkamer voor 2 personen	104 m ²	7.5m ²
2 ^{de} verdieping (W)	2-slaapkamerappartement met 1 slaapkamer voor 2 personen	81,93 m ²	7.5m ²
2 ^{de} verdieping (O)	2-slaapkamerappartement met 1 slaapkamer voor 2 personen	82,33m ²	8 m ²
3 ^{de} verdieping (N)	4-slaapkamerappartement met 1 slaapkamer voor 2 personen	104 m ²	7.5m ²
3 ^{de} verdieping (W)	2-slaapkamerappartement met 1 slaapkamer voor 2 personen	81,93 m ²	7.5m ²
3 ^{de} verdieping (O)	2-slaapkamerappartement met 1 slaapkamer voor 2 personen	82,33m ²	8 m ²

Materialisatie

De materialisatie van het project is monochroom waarbij *'de kleurtint van de gevelsteen (geel/okerkleurig), de kleurtint van de betonnen elementen bepaald'*. De borstweringen die in het gevelvlak staan, worden voorzien in dezelfde lichte kleurtint. Enkel het buitenschrijnwerk en de regenwaterafvoeren zullen voorzien worden in een contrasterende kleur, grijsgroen.

Fietsparkeren

Voor de meergezinswoningen met 11 woonentiteiten wordt een gemeenschappelijke fietsenberging voorzien: 4 x type 4/5 (4 slk) en 7 x type 2/3 (2 slk): **43 fietsen en 70,5m²**.

De grote gemeenschappelijke fietsenstalling wordt opgesplitst in twee aparte fietsenstallingen van respectievelijke 30 en 13 fietsen.

Er worden 24 fietsen (2x12) in een dubbellaagssysteem voorzien. Dit is 20% van alle fietsenparkeerplaatsen. Het gangpad achter deze fietsenplaatsen is 3m27.

Er worden 3 plaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien. Deze standplaats is 1m breed en 2m60 diep. Het gangpad naast deze standplaatsen is 1m76.

De fietsenstallingen hebben twee buitendeuren en de twee afzonderlijke delen van de fietsenstalling worden gekoppeld op de gemeenschappelijke traphal door middel van twee binnendeuren.

Toegankelijkheid

De gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw voldoen aan de richtlijnen toegankelijkheid zodat ook de appartementen bezoekbaar zijn voor rolstoelbezoekers. De toegang naar de terrassen worden drempelloos uitgevoerd.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 15/10/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van 34 sociale koopwoningen, 1 collectieve ruimte en weginfrastructuur met bijhorende voorzieningen (OMV_2020009694).

- Op 09/06/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een grond bestemd voor 1 bouwblok bestaande uit 34 sociale koopwoningen en 1 lot voor openbaar domein. (OMV_2022168021)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 11 oktober 2023 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager omdat het grondoverdrachtenplan niet correct in de aanvraag opgenomen was.

In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werd de aanvraag aangevuld met een rooilijnplan waarop ook de grondoverdrachten duidelijk worden weergegeven.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De gevraagde wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 12/10/2023. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Fluxys

Gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 3 augustus 2023 onder ref. TPW-OL-2023900181. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Fluxys Belgium kan een onvoorwaardelijk gunstig advies verlenen daar haar installaties op ongeveer 30 m van de werkzone liggen, meer bepaald onder het wegdek van de Meulestedekaai en de Voorhavenlaan.

Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning (zie integraal advies op het omgevingsloket)

4.2. Brandweer

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 16 augustus 2023 onder ref. 050362-008/PV/2023. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- *Tussen brandweerweg en het talud van wadi's dient er een vlakke zone van minstens 1m breedte vrijgehouden te worden*
- *Indien de hydranten op het openbaar domein op meer dan 60m liggen van gelijk welke woonentiteit dienen bijkomende hydranten voorzien te worden.*

4.3. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **FARYS** afgeleverd op 17 augustus 2023 onder ref. AD-23-905. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Drinkwater

We verwijzen u ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

Om de 25 sociale huurwoningen 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 Meulesteedsesteenweg en/of Marseillestraat tot in de volledige verkaveling.

Hiervoor dient een minimumstrook van 1m in niet-monoliete verharding te worden voorzien.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

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

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

Riolering

ALGEMEEN

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het "centraal" gebied.

In de zone van de geplande bouwwerken ligt een gemengd stelsel in de Meulesteedsesteenweg.

Binnenin het gebied waar de gebouwen worden voorzien ligt geen riolering. Binnen het gebied wordt een gescheiden stelsel voorzien.

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 stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put. De inhoud van de tank onder het wateroppervlak bedraagt 300 l per IE (inwoner equivalent) (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE) met een minimum van 2.000 liter. Dit geldt voor putten waar enkel zwart water mag op worden aangesloten.

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

- 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

Het binnengebied tussen Marseillestraat, Goedendagstraat en Meulesteedsesteenweg wordt ontwikkeld in twee delen zijnde project CLT en project L-blok. De omgevingsaanleg voor beide projecten vormen samen 1 geheel. Huidige aanvraag betreft het L-gebouw. Het project CLT gaat ondertussen naar uitvoering.

De aanvraag betreft 14 ééngezinswoningen verspreid over bouwblok A en bouwblok B en 11 appartementen in blok C.

Tevens wordt in toekomstig openbaar domein een DWA-leiding voorzien waarop alle gebouwen worden aangesloten. Deze leiding wordt aangesloten op de voorziene DWA-leiding welke is voorzien voor het CLT-gebouw.

Als openbaar RWA-stelsel wordt een infiltratievoorziening voorzien met een noodoverloop naar de reeds voorziene openbare RWA-leiding van fase 1.

Gebouwen:

Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. Na de rooilijn wordt elke aansluiting aangesloten op de betreffend openbaar systeem.

Er dient steeds **gravitair** te worden aangesloten op de openbare riolering. Indien een pompstation noodzakelijk is, dient intern te worden opgepompt. Aansluiten met een persleiding in openbare huisaansluitputje is niet toegestaan, noch voor DWA-stelsel, noch voor RWA-stelsel.

Bespreking van DWA-stelsel: het afvalwater dient blijvend **gravitair** aangesloten te worden op de openbare gemengde riolering in de straat. De septische put is voldoende gedimensioneerd volgens bovenstaande regelgeving.

Bespreking van het RWA-stelsel: elke woning wordt voorzien van een **hemelwaterput van 5.000L** volgens geldende wetgeving. Het regenwater dient blijvend gravitair aangesloten op de openbare infiltratievoorziening.

Toekomstig openbaar domein:

Elke woning dient te worden voorzien van een **openbaar RWA-huistaansluitputje** en een **openbaar DWA-huistaansluitputje**. Deze putjes dienen te worden voorzien in het openbaar domein. Deze huistaansluitputjes mogen niet voorzien zijn van een terugslagklep op openbaar domein.

Zoals de inplanting nu voorzien op de plannen worden geen putjes voorzien op openbaar domein, maar enkel privaat. Deze private putjes zijn voorzien van **terugslagkleppen**. **Er dienen bijkomend openbare putjes te worden voorzien.**

Volgens de verordening (zie art 44.3 van hemelwaterformulier) moeten volgende gegevens van de **infiltratievoorziening** vermeld worden op de plannen: de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale aangesloten horizontale dakoppervlakte, de verharde grondoppervlakte in vierkante meter en de locatie en niveau van de overloop. Niet alle gegevens zoals hierboven vermeld, zijn op de plannen vermeld: vooral diepte, en niveau van de overloop ontbreken op de plannen. **Op basis van de bijgevoegde hydraulische nota kan een nazicht gebeuren van de ontworpen openbare infiltratievoorzieningen.**

Raming en bestek

- Detail overstortkolk ontbreekt in het dossier. Overstortkolk dient te worden voorzien van een rij kasseien rond het gietijzen rioolmong. De betonnenbak dient te zijn van type I en niet van type II
- Uitstroom van de private RWA-aansluiting dient te worden voorzien van een grasbetontegel. Detail ontbreekt in het dossier.
- Post voorzien afzetten van de openbare infiltratievoorziening voor de bouw van de woningen
- Voorzien van infiltratieproef na de bouw van de woningen ter controle van de infiltratiecapaciteit van de infiltratievoorziening.

BESLUIT

Het ontwerp kan als volgt worden geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”.

Volgende **voorwaarden** worden opgelegd

- **Het technisch dossier dient verder te worden uitgewerkt met een detail van de overstortkolk en uitstroom van de private RWA-aansluiting;**
- **De openbare huisaansluitputjes (DWA/RWA) dienen te worden voorzien in openbaar domein en mogen niet voorzien zijn van een terugslagklep. Deze moeten voorzien worden op de private installatie;**
- **Voorzien van infiltratieproeven na uitvoeren van de infiltratievoorziening;**
- **De locatie van de openbare infiltratievoorziening moeten worden afgezet tijdens de bouw van de woningen.**

4.4. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 31 juli 2023 onder ref. 5000042950. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

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

Project bij fluvius reeds gekend onder ref. 5000005110.

*Zoals eerdere besprekingen zullen **er 2 voedingskabels klaargelegd worden** vanuit het naastgelegen project Goedendagstraat. De aanvrager dient asap de definitieve voorwaarden op te vragen, met de desbetreffende offerte. Indien hieruit zou blijken dat er grote verschillen zijn in de reeds gecommuniceerde vermogens kan het zijn dat er nood is aan een distributie -en of klantcabine*

4.5. Proximus

Gunstig advies van **PROXIMUS** afgeleverd op 25 juli 2023 onder ref. JMS 579126. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

*Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende **voorwaarden** opneemt in uw vergunning:*

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan;*

- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager;*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com;*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan;*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

4.6. Vlaamse Waterweg

Geen advies van De Vlaamse Waterweg afgeleverd op 11 september 2023. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag voor het L-gebouw Meulestede in de Marseillestraat (kadaster: Afd: 1 Sec: A 3650C) te 9000 Gent geen advies kan verlenen wegens onbevoegd.

4.7. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van **Wyre** afgeleverd op 24 juli 2023. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Netuitbreiding nodig:

*Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om dit project aansluitbaar te maken. Wij vragen om **onderstaande voorwaarden** op te nemen in de vergunning:*

- *Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*
- *De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:*
- *Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015/33.20.90, cbs@wyre.be.*
- *Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.*
- *Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.*
- *Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.*

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. 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.

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

waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017), in het 'Stedelijk woongebied SW3'.

- *Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift "bestemming stedelijk woongebied" is van toepassing. In afwijking op het algemeen stedenbouwkundig voorschrift moet meer dan 70% van de bvo van al de gebouwen in een bestemmingszone ingenomen worden door de functie wonen (en dit bekeken op het niveau van het deelgebied). Verschillende woningtypes zijn toegelaten. Minstens 40% van het aantal woningen bestaat uit ééngezinswoningen. Voorliggende aanvraag **voldoet aan deze voorschriften.***
- *De maximale bouwhoogte bedraagt 4 bouwlagen voor het aandeel meergezinswoningen. Er wordt binnen het project minstens 20m² **publiek groen** voorzien per woonentiteit. De woningdichtheid bedraagt minimaal 25w/ha. Voorliggende aanvraag **voldoet aan deze voorschriften.***
- *Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw of herbouw en die een belangrijk impact heeft op de totaliteit van het deelgebied moet beoordeeld worden rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de zone en de ruime omgeving en zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria, voor zover relevant:*
 - *de ordening van het gebied met aanduiding van de functies en van de inplanting en de hoogte van de bebouwing;*
 - *de woonkwaliteit van de woningen op vlak van lichtinval, privacy, ontsluiting, uitzicht, voldoende buitenruimte, enz*
 - *de interne ontsluiting*
 - *de mobiliteit en de parkeervoorzieningen*
 - *de inrichting van de publieke ruimte, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten (omgevingsaanleg), ...;*
 - *de eventuele (detail)fasering van de ontwikkeling;*
 - *de bereikbaarheid voor openbaar vervoer;*
 - *het waterbeheer en de natuuraspecten.*

Voorliggende aanvraag **voldoet aan deze voorschriften.** (zie punt 9 'Omgevingstoets')

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

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).

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

De woningen vallen niet onder het toepassingsgebied van de verordening en worden niet rolstoeltoegankelijk ontworpen. De aanvrager kiest er wel voor de woningen rolstoelbezoekbaar te voorzien. De gelijkvloerse verdieping van de rijwoningen is toegankelijk voor rolstoelbezoekers. Drempels aan de voordeur en terrassen worden zo minimaal mogelijk ontworpen.

De gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw voldoen aan de richtlijnen toegankelijkheid zodat ook de appartementen bezoekbaar zijn voor rolstoelbezoekers. De toegang naar de terrassen worden drempelloos uitgevoerd.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

De bouwpercelen zullen na aanleg van de nieuwe weginfrastructuur gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

Het goed ligt in een gebied waar er mogelijks archeologisch erfgoed te verwachten valt, er wordt dan ook een archeologienota toegevoegd als bijlage bij deze omgevingsaanvraag.

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 24376, waarvan akte genomen dd. 15/12/2022, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk. Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

ID nota: 24376: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/24376>

5.6. Geluid

De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' heeft tot doel om een akoestisch binnencomfort te garanderen. Deze akoestische norm moet nageleefd worden. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

5.7. Bodem

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

Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459. Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

6. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- **gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.**
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater getoetst.

Gescheiden stelsel

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

Infiltratievoorziening

Zie advies Farys punt 3.3: **voorwaardelijk gunstig** advies van **FARYS** afgeleverd op 17 augustus 2023 onder ref. AD-23-905.

Verharding

Conform artikel 12 van het ABR moet het verharderen van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

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

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

Verhardingen of overdekte constructies moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen.

De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten.

Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Dit wordt meegegeven als **bijzondere voorwaarde**.

Hemelwaterput en groendak

De eengezinswoningen worden voorzien van een hemelwaterput (5m³) met hergebruik voor sanitair en buitenkraan. Er wordt voldaan aan de GSV en ABR.

Bij de meersgezinswoning wordt een hemelwaterput van 22m³ geplaatst. Het algemeen nuttig gebruik (ANG) bedraagt 38.130 l/maand. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair. Er wordt voldaan aan de GSV en ABR.

Bij voorkeur wordt een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er

geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater. Dit wordt meegegeven als **bijzondere voorwaarde**.

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

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

Dit wordt meegegeven als **opmerking**.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

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

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

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

8. GEMEENTERAAD

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1 augustus 2023 tot 30 augustus 2023. Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaar** ingediend.

Het bezwaar wordt als volgt samengevat

1/ Een te grote concentratie aan sociale huurwoningen in deze buurt

De bezwaarhebber vindt dat het clusteren van sociale huurentiteiten op deze plaats vragen is om problemen. Er zouden in de wijk reeds veel problemen zijn zoals sluikstorten, geluidsoverlast, snelheidsovertredingen, 'drug trafiek' en het kraken van panden.

Bezwaarhebber gaat er van uit dat deze problemen zullen toenemen door de aanwezigheid van sociale huurentiteiten. Er wordt om een mix van 'bevolkingsgroepen' gevraagd, een mix van eigenaars en huurders.

2/ Het verharden van een groen binnengebied

Er wordt gesteld dat er een groot bouwprogramma van appartementen en woningen wordt ingepland op een 'open groene ruimte'. Men wil deze groene onverharde zone behouden.

3/ Ondergrondse afvalcontainers

De voorziene ondergrondse afvalcontainers ter hoogte van de woningen Meulestedsesteenweg 404 en 402 zouden voor overlast zorgen door geurhinder en sluikstorten. Daarenboven is er bezorgdheid mbt de mogelijke overlast bij het ledigen van deze containers. De bezwaarhebber stelt dat er betere plaatsen zouden zijn op de site om deze in te plannen.

4/ Vrees voor schade nav werfverkeer

Er zou reeds overlast zijn door het werfverkeer van het naastliggend project dat nu in uitvoering is. Er wordt gevreesd dat deze overlast nog zal toenemen. Ook is er vrees voor mogelijke schade aan de eigen woning door de schokken die kunnen gepaard gaan met dergelijke passage van zwaar vrachtverkeer. Er wordt om een plaatsbeschrijving gevraagd (van de woning, de garage en de tuinafsluiting).

5/ Bouwhoogte van de nieuwe eengezinswoningen

De bouwhoogte van de nieuwe eengezinswoningen zou voor inijk zorgen in de reeds bestaande woningen aan de Meulestedsesteenweg op de 2^{de} verdieping.

Daarenboven zou de bouwhoogte van de nieuwe woningen het rendement van de zonnepanelen geplaatst op het dak van een woning gelegen aan de Meulestedsesteenweg negatief beïnvloeden.

6/ Vrees voor aanwezige bodemvervuiling

Bezwaarhebber heeft een vermoeden van vervuiling op voorliggende gronden door de historische aanwezigheid van een 'vervuilende fabriek' en na de afbraak van deze fabriek een hersteldepot van de Stad voor onderhoud van machines. Er zou volgens bezwaarhebber jaren olie zijn geloosd.

Bezwaarhebber vraagt of er een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden op voorliggende gronden en of er een bodemattest kan bezorgd worden aan deze bezwaarhebber.

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

1/ Een te grote concentratie aan sociale huurwoningen in deze buurt

De eerste fase van de ontwikkeling van dit binnengebied betreft het 'CLT' woningen. CLT is reeds een vorm van eigenaarschap van de eigen woning. Het doel is betaalbare woningen te bouwen volgens het sociaal woonmodel: 'Community Land Trust'. Via dit model worden mensen met een beperkt inkomen eigenaar van een eigen woning, maar niet van de grond waarop de woning wordt gebouwd,

waardoor de prijs van de nieuwbouw gevoelig daalt. CLT Gent (vzw en stichting) realiseert dit project met de sociale huisvestingsmaatschappij Thuispunt Gent, dat de woningen voor en met CLT zal bouwen als sociale koopwoningen. Door de realisatie van dit project wordt dus reeds een mix van eigenaars en huurders voorzien op deze site.

2/ Het verharden van een groen binnengebied

De voorschriften van het RUP Stedelijk wonen voorzien op deze gronden een beperkte woondichtheid en een robuust en kwalitatief groenaandeel. Voorliggende aanvraag respecteert de voorschriften van dit RUP. Ook het voorschrift uit het algemeen bouwreglement van de Stad mbt tot het beperken van niet-noodzakelijke verhardingen wordt gerespecteerd. Dit resulteert in voorliggend project tot een beperkt aantal woonentiteiten in een publieke groene omgeving. De aanleg van het park zal ook voor de omgeving een meerwaarde realiseren.

3/ Ondergrondse afvalcontainers

Net omdat gemeenschappelijke afvallokalen in een meergezinswoning weinig sociale controle genieten is het gevaar op sluikstorten er groot, zo leert de ervaring. Bijgevolg trekken dergelijke afvallokalen bij fout gebruik net meer muizen en ratten aan. Ondergrondse afvalcontainers op openbaar domein zouden minder aanleiding geven tot sluikstorten omdat afval niet gestockeerd moeten worden (op eigen terrein) tot de voorziene ophaaldatum. Daarom wordt er in samenwerking met Ivago bij grotere projecten geïnvesteerd in dergelijke afvaloplossingen.

Er werd bij het inplannen van deze ondergrondse containers rekening gehouden met alle bewoners/eigenaars en gebruikers van de site en de omgeving. Zo zijn ze vlot bereikbaar voor iedereen maar worden ze niet voor iemands deur ingepland. De ondergrondse containers beogen een verhoging van de gebruiks- en verblijfskwaliteit van iedere buurtbewoner.

4/ Vrees voor schade nav werfverkeer

Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen. Het is aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken.

5/ Bouwhoogte van de nieuwe eengezinswoningen

Er wordt ca. 26m tot 27m afstand voorzien tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing. Hoewel de inplanting van de nieuwe woningen ruimschoots voldoet aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en ruimtelijk aanvaardbaar wordt beoordeeld, wordt niet ontkend dat er een zekere mate van inkijk kan ontstaan naar de aanpalende percelen.

Dit is echter eigen aan het stedelijk wonen en vergelijkbaar met de – beperkte – inkijk die aanwezig is vanuit bv. reeds bestaande ramen in de onmiddellijke omgeving.

6/ Vrees voor aanwezige bodemvervuiling

Onder punt '4.8 Bodem' van dit verslag staat bepaald dat

'Indien er grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII van het nieuw VLAREBO).'

Zo zal mogelijke vervuiling van de grond gedetecteerd worden en indien van toepassing op correcte wijze gesaneerd worden.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

DEELPROJECT A – OPENBARE WEGENIS EN OPENBAAR GROEN

Openbare wegenis

Het project wordt ontsloten door een **trage wegverbinding, enkel toegankelijk voor fietsers en voetgangers en brandweervoertuigen in noodsituaties**.

Het gebruiksgenot en de veiligheid van de zwakke weggebruikers is hierdoor gegarandeerd. De nieuwe verhardingen van deze openbare weg worden gereduceerd tot de minimaal noodzakelijke oppervlakte. De wegenis bestaat uit duurzame en fietsvriendelijke materialen.

Auto's worden geweerd dmv antiparkeerplaatjes, doch blijft de ontsluiting van de projectsite voor gemotoriseerd vervoer gegarandeerd door de autoparking voorzien aan de ingang van de site thv de Meulesteedsesteenweg. **De nieuwe openbare ontsluitingsweg en parkeerplaatsen** in open lucht voldoen aan de parkeerrichtlijnen. Het materiaalgebruik ervan sluit aan op de parkwegenis waardoor het karakter van deze weg, een parkeerweg voor vertraagd verkeer, duidelijk afleesbaar wordt.

De sorteerstraat met ondergrondse afvalcontainers wordt zo dicht mogelijk bij de openbare weg (Meulesteedsesteenweg) voorzien. Zo wordt de verharding tot een minimum beperkt en kan lvago achterwaarts aanrijden en wordt een snelle en efficiënte vuilophaling gerealiseerd.

Deze containers worden niet rechtstreeks tegen de woning Meulesteedsesteenweg nr. 404 voorzien maar aan de andere zijde van de nieuwe toegangsweg waardoor hinder wordt voorkomen.

Deze afvalstraat dient de volledig buurt en is niet uitsluitend gereserveerd voor de nieuwe bewoners. Er wordt t.h.v. de Marseillestraat ook een afvalstraat gerealiseerd waardoor een bijkomende aan de Meulesteedsesteenweg de ideale locatie is.

De aanleg en kosteloze overdracht naar het openbaar domein wordt als last opgelegd in deze omgevingsvergunning. Lasten moeten worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager, hier Thuispunt Gent. De over te dragen gronden zijn in eigendom van Thuispunt Gent.

Groenaanleg

Alle spontaan ontstane bestaande verbossing wordt weggehaald. Hiervoor was al een kapmachtiging aangevraagd naar aanleiding van het noodzakelijk uit te voeren bodem- en archeologisch onderzoek. Het is dus weinig zinvol om zeer kleine zones van gekapte struiken te behouden. De Groendienst van de Stad zal in het ontwerp van de groenzone (dat gecoördineerd zal worden door de Groendienst) zorgen voor een nieuwe gelaagde groenstructuur. Het beplantingsplan zal in een latere fase, in één geheel met het beplantingsplan van CLT, uitgewerkt worden. Zoveel mogelijk van de bestaande bomen worden behouden.

Er zal echter in de buurt van waardevolle bomen gewerkt worden. De te behouden bomen dienen maximaal beschermd te worden tijdens de werken. Hiervoor wordt een ETW/ETT aangesteld die de werken nabij de bomen begeleidt, en wordt de Groendienst van de Stad betrokken, aangezien de bomen later naar openbaar domein komen. Ook de werf moet worden afgesteld op bomen. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

In afwachting van de verdere aanleg door de Groendienst, moet een basisaanleg uitgevoerd worden gelijktijdig met de bouw van de sociale woningen en de aanleg wegenis en riolering. Concreet moeten de groenzones ingezaaid worden, na het uitvoeren van de voorbereidende werken (o.a. opheffen van de verdichting). Voor de zone tussen wegenis en gevels en de brandweg in grindgazon wordt kruidengazon voorzien. Langs de gevels moet een strook van 40cm met substraat en tredmengsel aangelegd worden. De resterende zone wordt ingezaaid met een extensieve bloemenweide. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Het deel van het bijkomende openbare groen op lot 3a bestaat uit een aaneengesloten groene ruimte dat samen met het parkdeel in de vergunning van het 'CLT' project (OMV_2020009694) ruim voldoet aan de groennorm opgelegd in de RUP-voorschriften.

Relatie met het CLT-project (OMV_2020009694)

In functie van de aansluiting van de riolering en het voetganger- en fietspad op de bestaande omliggende openbare wegen, werd er in de omgevingsvergunningaanvraag voor het project CLT (OMV_2020009694) een zone toegevoegd aan de aanvraag die overlapt met de openbare wegenis en het openbaar groen van voorliggende aanvraag. Bij het ontwerp van de omgevingsaanleg van voorliggende aanvraag is gekozen om deze overlappende zone anders in te richten dan eerder vergund:

- Het pad naar de Marseillestraat wordt blijvend voorzien maar volgt een ander traject.
- Bovenop de vergunde riolering richting de Meulesteedsesteenweg wordt de toegang en parking van voorliggend project voorzien.

De nieuwe ontsluitingsweg en parkeerplaatsen wateren dus af naar de bestaande straatriolering.

Verhardingsbalans

De verharding voorzien in de omgevingsaanleg wordt tot een minimum beperkt. Daar waar mogelijk worden waterdoorlatende materialen voorzien, verder kan de verharding afwateren in de openbare groenzone.

DEELPROJECT B: 14 EENGEZINSWONINGEN OP LOT 1

Inplanting

De inplanting van de nieuwe bouwblokken 'A' en 'B' is zorgvuldig gekozen met respect voor de aanwezige bebouwing aan de straatzijde van de Meulesteedsesteenweg. Zo wordt ca. 26m tot 27m afstand voorzien tussen bestaande en nieuwe bebouwing wat hier ruimtelijk aanvaardbaar is. Het private perceel sluit aan op de private tuin van de bestaande rijwoningen ten westen van de site waardoor de private tuinen rug-aan-rug komen te liggen (met tussenin het kruiwagenpad). Zo richten de voorgevels van de nieuwe woningen zich naar het binnengebied waar een publieke groenzone wordt voorzien.

Het privaat blijvend kruiwagenpad tussen beide tuinrijen biedt ook de rijwoningen gelegen aan de Meulesteedsesteenweg ontsluiting via de tuin. Door de breedte van dit pad (2m) te beperken wordt de kans op misbruik (geparkeerde wagens, afvalcontainers, opslag materiaal, etc) verkleind. Daarenboven blijft er zo voldoende ruimte voor een groot park aan de voorzijde van de woningen (cfr. het masterplan).

Woonkwaliteit

De woningen zijn allemaal doorzon ontworpen (O-W) waardoor een kwalitatieve lichttoetreding gegarandeerd wordt. De tuinmuren en de groenbeplanting rondom de private tuinen bieden voldoende privacy. De woningen worden op een kwalitatieve manier ontsloten zowel vooraan (naar het fiets- en wandelpad en op loopafstand van de parking), als achteraan door het kruiwagenpad. Alle woningen kijken uit op groen: vooraan op het publiek groen van het park, achteraan op de eigen private tuin.

Morfologie en materialisatie

De volumetrie van de gebouwen sluit aan bij de onmiddellijke omgeving. De materialisatie van het project is kwalitatief en tijdloos zodat het zich op harmonieuze wijze inpast in de omgeving.

Private groenaanleg en verharding

De dimensionering van de private terrassen wordt beperkt maar is voldoende groot om een kwalitatief gebruik te faciliteren. De rest van de private tuinen wordt natuurlijk groen en onverhard aangelegd. Door de gerooide bomen thv deze private tuinen te compenseren in het publiek groen, krijgen deze de ruimte om op een kwalitatieve manier uit te groeien tot volwassen exemplaren.

DEELPROJECT C: MEERGEZINSWONING MET 11 WOONENTITEITEN OP LOT 2C

Inplanting, morfologie en materialisatie

Dit hoger bouwblok wordt midden op het (nieuw) openbaar groen ingepland waardoor het zich op kwalitatieve wijze inpast in zijn omgeving.

Het gebouwvolume voldoet aan de voorschriften van het RUP. De vormgeving is hedendaags, sober en tijdloos en soortgelijk aan de woningen. Zo vormt het bouwproject ruimtelijk 1 geheel van verschillende bouwvolumes in een natuurlijk groene omgeving. Het gebouw werd alzijdig ontworpen met getrapte leefruimtes of terrassen. Hierdoor zijn de gevels niet heel breed of lang en is er een zekere geleiding in het gebouw te lezen.

Woonkwaliteit

De meergezinswoning bevat een gunstige variatie in typologie die elk over voldoende woonkwaliteit beschikken:

- De woonentiteiten hebben allemaal een voldoende kwalitatieve private buitenruimte. Doordat er 1 terras per gevel wordt voorzien wordt de privacy voor alle woonentiteiten gegarandeerd;
- Naast het privaat terras kunnen de bewoners genieten van de 'gedeelde tuin' rondom het gebouw;
- De dubbele oriëntatie van de leefruimtes garandeert een kwalitatieve daglichttoetreding;
- Alle woonentiteiten genieten van uitzicht op groen;
- Het gebouw wordt op een kwalitatieve manier ontsloten. De fietsenberging in het gebouw sluit vlot aan op het fiets- en wandelpad op de site.

Groenaanleg en verharding

Het perceel rondom de meergezinswoning wordt overgedragen naar het publiek domein en zal deel uitmaken van een robuuste kwalitatieve publieke groene ruimte (park) centraal in dit binnengebied. Het binnengebied is bovendien autovrij (m.u.v. hulpdiensten). Zo kan dit park functioneren als een grote 'gedeelde tuin' voor de bewoners van deze meergezinswoning, voor de bewoners van de nieuwe eengezinswoningen en alle bezoekers en gebruikers van de site.

MOBILITEITSASPECTEN deelprojecten A, B en C

Bereikbaarheid van de site

Voetganger en fiets

- Er zijn comfortabele looproutes doorheen de Muide – Meulestedewijk.
- Er is voldoende fietsinfrastructuur aanwezig langs de New Orleansstraat en doorheen de wijk Muide – Meulestedewijk.
- Er worden in de toekomst nog meer loop- en fietsroutes voorzien in kader van het masterplan Meulestede Noord, waaronder vlak naast het project. Deze paden zijn autovrij.
- Het project is toegankelijk voor actieve modi via zowel de Marseillestraat, Meulesteedsesteenweg als Goedendagstraat door de nieuwe padenstructuur in het park.

Collectief vervoer

- Op 200m van het project bevindt zich een bushalte die lijn 6 bedient.
- Autodeelplaats Londenstraat bevindt zich op 1 km afstand.
- Station Gent-Dampoort ligt op 3,3 km afstand.
- Het project is matig bereikbaar met het openbaar vervoer.

Auto

- De toegang van de gebundelde parking ligt aan de Meulesteedsesteenweg.
- Er worden paaltjes gezet om te vermijden dat wagens kunnen verder rijden tot aan de woningen.

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: sociale huurwoningen
2. Ligging: groene zone
3. Grootte: 25 woningen

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 101 fietsparkeerplaatsen voor bewoners + 3 voor bezoekers, en 10 tot 15 autoparkeerplaatsen voor bewoners + 3 voor bezoekers voor dit project.

De voorgestelde plannen voldoen omdat:

Fietsparkeren

Er wordt in totaal plaats voorzien om 122 fietsen te stallen, wat voldoende is voor het aantal bewoners van dit project.

De fietsen worden verdeeld over verschillende stallingen verspreid over het terrein:

Voor de eengezinswoningen worden de stallingen voorzien op het einde van de tuin, bereikbaar via een pad. Naast de fietsenstallingen zijn er nog aparte bergingen in de tuinen, waardoor er geen gevaar is dat deze alsnog als opbergruimte zullen gebruikt worden.

In de meergezinswoning zijn 2 verschillende gemeenschappelijke bergingen, elk met een eigen ingang rechtstreeks bereikbaar via het maaiveld.

Alle stallingen zijn afgesloten en overdekt. Dit is zeer positief.

Alle fietsparkeerplaatsen zijn comfortabel ingericht. Het percentage dubbellaagssystemen blijft beperkt tot 24%, wat minder is dan het maximum van 40%.

Er worden op 2 locaties fietsenstallingen voorzien op het openbaar domein: 2 modules van 5 fietsen voor de meergezinswoning en 2 modules bij de nieuwe geclusterde parking. Dit is ruim voldoende.

Autoparkeren

Er worden 13 parkeerplaatsen op het openbaar domein voorzien, wat voldoet aan de minimumrichtlijn.

De parkeerplaatsen worden comfortabel ingericht.

Conclusie

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.

Advies Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester. Het project is het gevolg van een wedstrijd in 2018, waarbij Team Stadsbouwmeester in de jury zetelde. Nadien werd de evolutie in het ontwerp verder opgevolgd, en op 17/06/2021 werd het project aan de Kwaliteitskamer voorgelegd.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en **adviseert daarom gunstig**.

CONCLUSIE

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Archeologie

Gelet op het programma van maatregelen in de archeologienota met referentienummer 24376, waarvan akte genomen dd. 15/12/2022, zijn er geen specifieke maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk.

Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

1/ Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen:

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting of verstuurd worden naar Stropstraat 1 te 9000 Gent.

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden, **per rijwoning en de meergezinswoning afzonderlijk**. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden. Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

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

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen). De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele

voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden:
www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

Volledig gescheiden aanleg

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater) , per rijwoning en de meergezinswoning afzonderlijk. Het is toegestaan het regenwater ter plaatse te laten infiltreren.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer

Septische put

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, per rijwoning en de meergezinswoning afzonderlijk.

Openbaar domein

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

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

Verharding

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

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

Verhardingen of overdekte constructies moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen.

De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten.

Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Hemelwaterput en groendak

Bij voorkeur wordt een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

Geluid

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

2/ Bijzondere voorwaarden met betrekking tot het bestaand en nieuw openbaar domein, op te nemen in het gemeenteraadsbesluit:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

- **De brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 augustus 2023 met kenmerk 050362-008/PV/2023).
- **De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS** (advies van 17 augustus 2023, met kenmerk AD-23-905) moeten strikt nageleefd worden.
- **De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator** (advies van 31 juli 2023 onder ref. 5000042950) moeten strikt nageleefd worden.
- **De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS** afgeleverd op 25 juli 2023 onder ref. JMS 579126 moeten strikt nageleefd worden.
- **De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre** afgeleverd op 24 juli 2023 moeten strikt nageleefd worden.

Groenaanleg op projectniveau

De Groendienst van de Stad zal in een latere fase een inrichting van de openbare groenzone voorzien. In afwachting daarvan moet een basisaanleg uitgevoerd worden gelijktijdig met de bouw van de sociale woningen en de aanleg wegnis en riolering. Concreet moeten de groenzones ingezaaid worden, na het uitvoeren van de voorbereidende werken (o.a. opheffen van de verdichting). Voor de zone tussen wegnis en gevels en de brandweg in grindgazon wordt kruidengazon voorzien. Langs de gevels moet een strook van 40cm met substraat en tredmengsel aangelegd worden. De resterende zone wordt ingezaaid met een extensieve bloemenweide.

Voor alle werken aan en nabij bomen wordt een ETW/ETT aangesteld. Dit houdt alle werken in, dus ook sloop -en afbraakwerken en de aanleg van de werf. De aanbevelingen van de ETW worden opgevolgd. De Groendienst moet betrokken worden bij de werken aan de omgeving.

LASTEN

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.

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.

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

TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je 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.

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
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-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.

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.

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

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

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht 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.

OPMERKINGEN

Openbaar domein

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de verhardingen van de openbare weg, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer.

De vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Bemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte

van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

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

Grondverzet

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

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

Datum: 13 oktober 2023

VOOR AKKOORD

De omgevingsambtenaar

VOOR AKKOORD

Auteur verslag