



---

Bestemd voor de gemeenteraad

**2024\_CBS\_04688 Alfons Braeckmanlaan - Uitbreiding transitwoningen - Definitieve vaststelling nieuw rooilijnplan voor het fiets- en wandelpad tussen de Alfons Braeckmanlaan en de Nachtegaaldreef en Indienen omgevingsvergunning en opmaak aanbestedingsdossier - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 mei 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Hafsa El-Bazioui

**Betrokken:** Tine Heyse

**Juridisch kader**

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

- Het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 17, § 1;
- Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikelen 5 en 6;
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 2.

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

- Het Decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (zgn. Codextrein);
- Het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

**Motivering**

In zitting van het college van burgemeester en schepenen de dato 8 juni 2023 is het bestek overheidsopdracht van diensten - ALFONS BRAECKMANLAAN 156 - Dienstenopdracht: architectuur, stabiliteit, technieken en EPB - UITBREIDING TRANSITWONINGENFM/2023/225, vastgesteld.

In zitting van het college van burgemeester en schepenen de dato 14 september 2023 werd de gunning aan FELT architecture & design BV - Forelstraat 55, 9000 Gent goedgekeurd.

In zitting van het college van burgemeester en schepenen de dato 7 maart 2024 werd de overgang van het project naar omgevingsvergunningsaanvraag goedgekeurd.

Op basis van het voorontwerp werden de nodige adviezen ingewonnen bij de bevoegde diensten. Deze adviezen werden opgevolgd en mee verwerkt in de plannen voor aanvraag omgevingsvergunning.

De aanvraag betreft:

- het wijzigen van het rooilijnplan,
- het afbreken van de bestaande bebouwing,
- het bouwen van negen wooneenheden voor tijdelijke bewoning met fietsenstallingen,
- aanleg van het binnengebied die dienst doet als collectieve buitenruimte en het collectief opvangen van het regenwater van de nieuwbouwwoningen
- aanlag van de voortuinzone aan de Alfons Braeckmanlaan
- aanleg van de het pad op openbaar domein die de verbinding vormt tussen Alfons Braeckmanlaan en Nachtegaaldreef en de groene berm voor natuurlijke infiltratie van het water.

Het bestaande perceel is volledig eigendom van Stad Gent, een deel van het perceel wordt openbaar domein, een deel van het perceel blijft privé eigendom. Het deel dat zal overgedragen worden aan het openbaar domein, zal dienstdoen als doorsteek voor voetgangers en fietsers. Dit pad zal de Nachtegaaldreef en de Alfons Braeckmanlaan met elkaar verbinden.

De nieuwbouw bestaat uit 2 bouwblokken waarvan 1 meergezinswoning aan de Alfons Braeckmanlaan met 3 duplexwoningen en 2 gelijkvloerse appartementen en 1 rij aan de Nachtegaaldreef met 4 eengezinwoningen. In totaal zijn er 9 woonunits.

De wisselkamers in de meergezinswoningen zorgen ervoor dat de woningen flexibel kunnen ingedeeld worden naargelang de samenstelling van het gezin.

De gelijkvloerse appartementen zullen ontworpen worden als toegankelijke units.

De woningen zullen gemakkelijk te onderhouden zijn en worden robuust gebouwd omwille van de regelmatige verhuisbewegingen van de bewoners.

De woningen zullen voldoen aan de BEN regelgeving en aan de energieprestatienota van de Stad Gent.

Iedere unit beschikt over een eigen tuintje of terras. Voor de eengezinwoningen worden fietsenstallingen voorzien in de tuintjes en de meergezinswoning krijgt een gemeenschappelijke fietsenstalling aan de kant van de Alfons Braeckmanlaan.

Het collectieve binnengebied zal geen openbaar domein worden, maar kan wel dienst doen als ontmoetingsplak voor de buurt. De werking van deze plek zal gaandeweg geëvalueerd en bijgesteld worden.

De ronde muur, die de grens vormt tussen het centrale binnengebied en de tuintjes, wordt opengewerkt waar nodig om sociale controle op de collectieve ruimte te garanderen. Zo worden er kijkgaten en grotere openingen gemaakt vanuit de collectieve buitenruimte naar de private tuinen en omgekeerd. Hekjes geven toegang tot de private tuinen van de eengezinwoningen en de gelijkvloerse appartementen.

De bestaande bomen zullen zoveel als mogelijk behouden blijven en er zullen boombeschermende maatregelen genomen worden.

Een staanplaats voor de brandweer is voorzien langs de voorkant van de Alfons Braeckmanlaan. Dit gebeurde in overleg met de brandweer.

Raming:

De totale raming van het voorontwerp bedraagt 2.459.810,53 EUR + 516.560,21 EUR (21 % btw) = 2.976.370,74 EUR excl. erelonen en herzieningen.

Planning:

- indienen omgevingsvergunning: eind mei 2024
- Opmaak aanbestedingsdossier: mei 2024 tot juli 2024
- Vaststelling bestek, aanbesteding en publicatie: augustus 2024 tot oktober 2024
- Gunning: mei 2025
- Uitvoering van werken: augustus 2025 tot november 2026

De definitieve vaststelling van het nieuwe rooilijnplan voor het fiets- en wandelpad tussen de Alfons Braeckmanlaan en de Nachtegaaldreef wordt ter beslissing aan de gemeenteraad voorgelegd.

Het college van burgemeester en schepenen keurt volgende goed:

- het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voor het project Alfons Braeckmanlaan 156 - nood- en transitwoningen
- de overgang van het project naar opmaak aanbestedingsdossier.

## **Adviezen**

**Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:**

Farys - gunstig onder voorwaarden

Het advies wordt gevolgd, inclusief de gestelde voorwaarden, zoals omschreven in bijlage.

Het ontwerp zal in die zin aangepast worden bij het indienen van de omgevingsvergunning.

Brandweer - gunstig onder voorwaarden

Het advies wordt gevolgd, inclusief de gestelde voorwaarden, zoals omschreven in bijlage.

Het ontwerp zal in die zin aangepast worden bij het indienen van de omgevingsvergunning.

Mobiliteitsbedrijf - gunstig onder voorwaarden

Het advies wordt gevolgd, inclusief de gestelde voorwaarden. Er zullen overdekte fietsenstallingen voorzien worden.

Het ontwerp zal in die zin aangepast worden bij het indienen van de omgevingsvergunning.

Groendienst - gunstig onder voorwaarden

Het advies wordt gevolgd, inclusief de gestelde voorwaarden, zoals omschreven in bijlage.

Het ontwerp zal in die zin aangepast worden bij het indienen van de omgevingsvergunning.

Dienst Milieu en Klimaat - gunstig onder voorwaarden

Het advies wordt gevolgd, inclusief de gestelde voorwaarden, zoals omschreven in bijlage.

Het ontwerp zal in die zin aangepast worden bij het indienen van de omgevingsvergunning.

Toegankelijkheidsambtenaar - gunstig onder voorwaarden

Het advies wordt gevolgd, inclusief de gestelde voorwaarden, zoals omschreven in bijlage.

Het ontwerp zal in die zin aangepast worden bij het indienen van de omgevingsvergunning.

Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen - gunstig onder voorwaarden

Het advies wordt gevolgd, inclusief de gestelde voorwaarden zoals omschreven in bijlage.

Het ontwerp zal in die zin aangepast worden bij het indienen van de omgevingsvergunning.

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning - gunstig onder voorwaarden

Het advies wordt gevolgd, inclusief de gestelde voorwaarden, zoals omschreven in bijlage.

Het ontwerp zal in die zin aangepast worden bij het indienen van de omgevingsvergunning.

Team Stadsbouwmeester - gunstig onder voorwaarden

Het advies wordt gevolgd, inclusief de gestelde voorwaarden, zoals omschreven in bijlage.

Het ontwerp zal in die zin aangepast worden bij het indienen van de omgevingsvergunning.

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

- Rooilijnenplan (deel van de beslissing)
- Raming
- Beschrijvende nota
- inplantingen bestaande en nieuwe toestand; profielen bestaande en nieuwe toestand
- plannen eengezinswoningen (funderingsplan, gelijkvloers, verdiepingen, dakenplan, gevels en snedes)
- plannen meergezinswoningen (funderingsplan, gelijkvloers, verdiepingen, dakenplan, gevels en snedes)
- Plannen fietsenstalling
- plannen brandweer
- Plan ronde muur aan collectief binnengebied
- Legende
- effecten op omgeving
- MER
- Inhoud aanvraag
- Project overzicht
- Hemelwaterformulier

### **Beslist het volgende:**

**Het college van burgemeester en schepenen legt aan gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Stelt het nieuwe rooilijnplan voor het fiets- en wandelpad tussen de Alfons Braeckmanlaan en de Nachtegaaldreef definitief vast zoals gevoegd in bijlage.

### **Het college van burgemeester en schepenen beslist het volgende:**

**Artikel 2:**

Keurt goed het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning van het project Alfons Braeckmanlaan 156 - nood- en transitwoningen, 9040 Sint-Amandsberg.

**Artikel 3:**

Keurt goed de overgang van het project naar opmaak aanbestedingsdossier.

2024\_CBS\_04688 - Alfons Braeckmanlaan - Uitbreiding transitwoningen - Definitieve vaststelling nieuw rooilijnplan voor het fiets- en wandelpad tussen de Alfons Braeckmanlaan en de Nachtegaaldreef en Indienen omgevingsvergunning en opmaak aanbestedingsdossier

