



2024_CBS_09610 OMV_2024030450 R - dossier in beroep - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen, het rooien van bomen en de aanleg van nieuwe wegenis en groenaanleg - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg en Hollenaarstraat, 9040 Gent - voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 oktober 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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 59 en 60.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Bjorn Allary met als contactadres Brabantdam 37, 9000 Gent, De heer Joris Van Duffel met als contactadres Brabantdam 37, 9000 Gent en Urbanlink BVBA met als contactadres Brabantdam 37, 9000 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024030450) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 februari 2024.

De aanvraag werd op 10 juli 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen voorwaardelijk vergund.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door de adviesinstantie. Op 11 september 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen, het rooien van bomen en de aanleg van nieuwe wegenis en groenaanleg
- Adres: Antwerpsesteenweg 793 en Hollenaarstraat , 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie B nrs. 17V, 17S, 17T, 19F, 19G, 20C, 21T, 21X, 22X2, 22W2, 23W2, 24C en 25_

Op 25 april 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 26 april 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 11 september 2024.

ADVIES

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 10 juli 2024 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van het huidige advies.

Aangezien in het beroepschrift nieuwe argumenten worden toegevoegd, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg die in het huidige advies integraal bevestigd en hernomen wordt:

Dienstorder

Agentschap Wegen en Verkeer baseert het ongunstig advies op dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein) dat stelt dat:

'Indien het perceel grenst aan een weg van lagere categorie, dient de toegang daar te worden voorzien, eveneens zo ver mogelijk verwijderd van het kruispunt.'

Het louter verwijzen naar algemene principes vervat in een niet- bindend dienstorder zonder afdoende motivering over de impact van het aangevraagde op de verkeersveiligheid volstaat niet als argument tegen voorliggende ontsluiting.

Dit wordt tevens aangehaald in het arrest van de RVVB van 12 januari 2023 met nummer RvVb-A-2223-0430. Een ongunstig advies louter baseren op dienstorder MOW/AWV/2012/16 volstaat niet als motivatie.

Ontsluiting op Antwerpsesteenweg

Agentschap Wegen en Verkeer gaat er verkeerdelijk van uit dat Stad Gent met de aantakking van een nieuwe openbare weg op de Antwerpsesteenweg het uitwerken van een volwaardig kruispunt wenst. Dit is niet het geval. Een nieuw kruispunt is hier niet aan de orde, maar wel een rechts-in-rechts-uit op de Antwerpsesteenweg.

De Antwerpsesteenweg is opgebouwd uit een beperkt aantal volwaardige kruispunten die afgestemd zijn op een aantal belangrijke ontsluitingswegen. Zo ontsluit de Hollenaarstraat het achterliggend woonweefsel en is hier een lichtengeregeld kruispunt aanwezig. De site Carrefour betreft een site met groot economisch belang met aan de overzijde de ontsluiting van de Beelbroekstraat die eveneens het achtergelegen woonweefsel ontsluit. Hier is bijgevolg eveneens een volwaardig kruispunt vereist.

Dit systeem van een beperkt aantal volwaardige kruispunten moet vanuit het oogpunt van Stad Gent worden gecombineerd met rechts-in-rechts-uit-toegangen die maximaal worden gebundeld. Deze bundeling is van belang om het aantal conflictpunten tot een minimum te beperken en de vlotte doorstroming van de steenweg optimaal te houden. De lokale ontsluitingsweg voor voorliggend project past in dit laatste systeem en zorgt voor een goede bundeling, maar vraagt geen nieuw volwaardig kruispunt op de N70.

De keuze om in te zetten op slechts een beperkt aantal kruispunten en verder een bundeling van rechts-in-rechts-uit aansluitingen is heel bewust met het oog op de komst van hoogwaardig openbaar vervoer die mogelijks onder de vorm van een vrije centrale baan kan worden uitgewerkt. Door het aantal kruispunten te beperken wordt het doorsnijden van deze centrale baan voor openbaar vervoer zo weinig mogelijk doorkruist en blijft een goede doorstroming gegarandeerd.

De beroepsindieners geeft aan dat Stad Gent de problematiek inzake de oversteekbaarheid van de N70 volledig uit het oog verliest en levert een ongunstig advies af omwille van verkeersveiligheid. Dit kunnen we niet volgen.

Stad Gent gaat akkoord met de stelling van AWV dat het dwarsen van de N70 enkel op een veilige manier kan gebeuren via een volwaardig kruispunt (rotonde of lichtengeregeld). De ontsluiting van het nieuwe bouwproject uit voorliggende aanvraag gaat echter gepaard met een rechts-in-rechts-uit voor gemotoriseerd verkeer en niet met een oversteekplaats, het dwarsen van de N70, voor actieve weggebruikers.

Voorliggend project voorziet in een nieuwe openbare wegenis voor actieve weggebruikers die parallel aan de Antwerpsesteenweg loopt en die in de toekomst beide oversteekplaatsen aan enerzijds de Hollenaarstraat en anderzijds de Carrefoursite met elkaar zal verbinden. Deze verbinding zal zich ter hoogte van de aanpalende braakliggende aan de westzijde van dit project bevinden. Het project versterkt hiermee de doorwaadbaarheid van het achtergelegen woonweefsel in functie van de actieve weggebruiker. Het aantal oversteekpunten over de N70 voor de actieve weggebruiker wordt met voorliggend voorstel niet gewijzigd.

RUP 'Antwerpsesteenweg – Orchideestraat'

Het beroepsschrift stelt verder dat Stad Gent oordeelt dat het RUP een ontsluiting langs de Antwerpsesteenweg oplegt in de stedenbouwkundige voorschriften, minstens dat dit aangewezen is vanuit de beoogde ruimtelijke ordening in dit RUP. Dit eerste luik is niet correct. Het RUP legt de ontsluiting van de percelen langs de Antwerpsesteenweg of deze in het projectgebied niet vast in de voorschriften. Dit werd ook niet beweerd in het collegebesluit. Wel impliceert het RUP met de toelating van commerciële functies dat deze zich enten op de Antwerpsesteenweg. Het is overduidelijk het opzet van het RUP dat commerciële functies hun voorzijde kunnen richten op de Antwerpsesteenweg. Vanuit een goede leesbaarheid en een economische logica is een ontsluiting aan de 'achterzijde' voor bezoekers van deze commerciële functies absoluut niet gewenst. Het RUP impliceert wel degelijk een ontsluiting van de commerciële functies langs de Antwerpsesteenweg, maar dit wordt inderdaad niet opgelegd noch verboden in de voorschriften.

In het beroepsschrift wordt gesteld dat het RUP nergens oplegt dat er geen ontsluiting mogelijk zou zijn van commerciële functies langs de achtergelegen woonzone. Het klopt dat het RUP dit niet expliciet oplegt. In de toelichtingsnota staat echter wel dat de achter- of naastliggende woningen niet belast mogen worden door de commerciële functies aan de steenweg. Of deze woningen gelegen zijn in een 'zone voor wonen: stedelijke functies' of niet doet hier geen afbreuk aan. Deze bezorgdheid voor de woonkwaliteit van de woningen geldt niet enkel voor de woningen buiten het RUP of in de projectzone, maar ook voor de woningen naast de commerciële functies. Het RUP bestemd deze zones expliciet als zone voor wonen (Z2 én Z1 aan de overzijde van de Hollenaarstraat), waardoor ook de woningen aan het begin van de Hollenaarstraat hierdoor gevat zijn.

Ontsluiting via Hollenaarstraat

Het is vanuit verkeersveiligheid belangrijk om de nieuwe zachte verbinding parallel aan de Antwerpsesteenweg én de Hollenaarstraat zo wandel- en fietsvriendelijk mogelijk te maken en deze niet bijkomend te belasten met gemotoriseerd verkeer.

De Hollenaarstraat is vandaag opgenomen in het stadsregionaal fietsrouten netwerk als een lokale fietsroute. In afwachting van een fietssnelweg langsheen de spoorweg neemt de Hollenaarstraat de rol van een toekomstige stadsregionale fietsverbinding over. Deze fietsroute loopt vanaf de Achtenkouterstraat over de Antwerpsesteenweg door de Hollenaarstraat in noordwaartse richting. Op deze fietsas aantakken met bijkomend autoverkeer is niet gewenst en zorgt voor verkeersonveiligheid. In het voorstel van de beroepsindiener zouden niet enkel bewoners via de Hollenaarstraat moeten ontsluiten, maar ook bezoekers van de commerciële functies. Een ontsluiting van het nieuwe project via de Hollenaarstraat heeft hier wel degelijk een impact op.

Agentschap Wegen en Verkeer stelt voor om de mogelijkheid te onderzoeken om de in hoofdorde voorziene woonfunctie van de projectzone in het achterliggende gebied te ontsluiten via de Hollenaarstraat en een gebundelde ontsluiting van de commerciële functies en woonfuncties langs de gewestweg te voorzien. Deze opsplitsing van de ontsluiting is wel degelijk stedenbouwkundig onderzocht en werd niet weerhouden wegens ruimtelijk onwenselijk. Een dergelijk ontsluitingsmodel zorgt voor een doorsnijding van het te ontwikkelen gebied met autoverkeer, met een aanzienlijke toename van verharding tot gevolg. Het groene karakter van het binnengebied en van de aansluiting ervan op de Hollenaarstraat wordt met een dergelijke gesplitste ontsluiting sterk gehypothekeerd. De opsplitsing heeft bovendien een negatieve impact op de leesbaarheid van het projectgebied.

Het bundelen van de ontsluiting van zowel de zone aan de Antwerpsesteenweg als deze in de projectzone heeft als voordeel dat verharding tot een minimum kan worden beperkt en een integraal autoluw binnengebied kan worden gecreëerd. Dit binnengebied kan bovendien worden ingezet als onderdeel van een fietsas parallel aan de Antwerpsesteenweg. Het bundelen van de inrit maakt het dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk. Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening is een opgesplitste ontsluiting met een inrit aan de Antwerpsesteenweg voor een deel van het project en een inrit aan de Hollenaarstraat voor een ander deel van het project absoluut onwenselijk.

Daarnaast stelt de beroepsindiener dat ook voor een opgesplitste ontsluiting een ongunstig advies zou worden verleend aangezien er een alternatief mogelijk is via een gemeenteweg. Hier ontbreekt alle logica. De Hollenaarstraat is geen volwaardig alternatief voor commerciële functies. Commerciële functies verwachten een ontsluiting op de Antwerpsesteenweg en geen ontsluiting op een lokale gemeenteweg.

Bovenstaande toont aan dat er genoeg argumenten zijn om het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer niet te volgen.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven in dit advies.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024030450_beslissing-verkavelingsvoorschriften-gemeenteraadsbesluit_Hollenaarstr-Antwerpsestwg.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen, het rooien van bomen en de aanleg van nieuwe wegen en

groenaanleg van de heer Bjorn Allary, de heer Joris Van Duffel en Urbanlink bvba, gelegen te Antwerpsesteenweg 793 en Hollenaarstraat , 9040 Gent.

Artikel 2:

De voorwaarden en de opmerkingen uit het collegebesluit van 10/07/2024 worden herhaald.

2024_CBS_09610 - OMV_2024030450 R - dossier in beroep - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen, het rooien van bomen en de aanleg van nieuwe wegenis en groenaanleg - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg en Hollenaarstraat, 9040 Gent - voorwaardelijk gunstig advies



2024_CBS_07138 OMV_2024030450 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen, het rooien van bomen en de aanleg van nieuwe wegenis en groenaanleg - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg en Hollenaarstraat, 9040 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 10 juli 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 Braeckvelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen

Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Bjorn Allary met als contactadres Brabantdam 37, 9000 Gent, De heer Joris Van Duffel met als contactadres Brabantdam 37, 9000 Gent en Urbanlink BVBA met als contactadres Brabantdam 37, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024030450) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 februari 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen, het rooien van bomen en de aanleg van nieuwe wegen en groenaanleg
- Adres: Antwerpsesteenweg 793 en Hollenaarstraat, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie B nrs. 19F, 19G, 20C, 21T, 22X2, 22W2 en 25_

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 maart 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 mei 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het projectgebied is gelegen aan de zuidrand van Oostakker, nabij de wijk Oude Bareel. Het terrein is 18646 m² groot (cfr. opmeting landmeter) en paalt aan de zuidzijde aan de Antwerpsesteenweg en aan de oostzijde aan de Hollenaarstraat. Ten westen van de site bevinden zich de scoutsterreinen van Gidsen Sint-Lucia en de Carrefoursite. De ruimte ten noorden van het terrein kenmerkt zich door het voorkomen van vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen.

Aan de zijde van de Antwerpsesteenweg bevindt zich een handelspand met hierachter een aantal vrijstaande gebouwen en constructies. De constructies en gebouwen op het terrein zijn te slopen. Op het terrein werden 25 bomen geïnventariseerd. Hiervan worden 21 bomen behouden en worden er 4 gerood (2 x boswilg, 1 esdoorn en een 1 kerselaar).

Naast het bouwrijp maken van het terrein omvat de aanvraag het verkavelen van de site in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen en de aanleg van nieuwe openbare wegen en groenaanleg.

Aan de noordzijde van het terrein wordt een reeks van 20 gekoppelde eengezinswoningen voorzien (loten 1 tot 20) met centraal een lot voor een gemeenschappelijke fietsenberging (lot 29). Elk lot is 5,40 tot 5,60 m breed en wordt voorzien van een bouwzone van 12,20 m diep. De voorste 2,20 m is bestemd voor een gelijkvloers volume en de achterste 10 m is bestemd voor het hoofdvolume bestaande uit maximum 3 bouwlagen en een plat dak. Tussen dit bouwvolume en de achterste perceelsgrens wordt een afstand van minimum 18,26 m gehouden. In de tuinzone wordt een terraszone en een zone voor tuinberging ingetekend. De achterste 4,59 m wordt grotendeels als collectieve ruimte voor deze woningen omschreven en maakt deel uit van lot 29 waar de gemeenschappelijke fietsenberging wordt voorzien. Deze fietsenberging betreft een gelijkvloers volume met plat dak.

Aan de kop van deze reeks eengezinswoningen wordt een lot voorzien voor een meergezinswoning Blok C (lot 31) met hierbinnen maximum 8 appartementen. Dit lot wordt voorzien van een geknikte bouwzone waarbinnen een meergezinswoning kan worden opgetrokken bestaande uit drie bouwlagen en een plat dak.

Aan de zijde van de Antwerpsesteenweg wordt lot 32 voorzien waarbinnen 2 meergezinswoningen (blok A en blok B) kunnen worden opgetrokken met een tussenliggende collectieve groenzone. Deze blokken zijn opgedeeld in respectievelijk 38 en 24 appartementen. De bouwzone voor blok A is 60,90 m breed, 19 m diep en laat een bouwhoogte van 5 bouwlagen

toe. In dit blok is naast een woonfunctie ook een functie detailhandel van maximum 400 m² BVO en een kantoorfunctie of functie van dienstverlening van maximum 500 m² BVO mogelijk. Blok B wordt voorbehouden voor enkel een woonfunctie en is maximum 3 bouwlagen hoog. Blok B maakt een knik in het bouwvolume en houdt op de kortste afstand 16,03 m afstand van blok A (exclusief terrassen).

Aan de oostzijde van Blok B worden nog 8 loten voor eengezinswoningen van minimum 5,40 m breed gepland (lot 21-28). De bouwzones van deze eengezinswoningen zijn 12,20 m diep voor het gelijkvloers en 10 m voor het hoofdvolume. Palend aan de bouwzone wordt voor elk van deze loten een private tuinzone/terras voorzien van 6 m diep met hierachter een aansluiting op het collectieve binnenhof. Op het uiteinde van de reeks eengezinswoningen wordt lot 30 ingetekend dat fungeert als toegang naar de collectieve groenzone en met een bouwzone voor een gelijkvloerse fietsenstalling.

Onder de loten 32 en 21 tem 28 wordt een overdruk ingetekend voor de parkeergarage. De inrit van de parkeergarage wordt aan de westzijde van Blok A voorzien.

Tussen de noordelijke en zuidelijke woningrijen wordt een nieuw openbaar park voorzien dat een verbinding vormt tussen de Hollenaarstraat en de westelijk gelegen Carrefoursite. Ten westen van de blokken A en B komt een doorgang naar de Antwerpsesteenweg. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt via de Antwerpsesteenweg voorzien, met de aansluiting op een verkeersplein (parkplein) dat toegang biedt tot de ondergrondse parking. Verder laat dit parkplein laden en lossen toe, afvalophaling en postbedeling. Ten zuiden van dit parkplein worden 6 ondergrondse containers gepland voor afvalophaling. Ten noorden van dit plein wordt de site autovrij opgevat en worden paaltjes geplaatst. Ook aan de zijde van de Hollenaarstraat wordt enkel toegang voorzien voor voetgangers, fietsers en de brandweer aan de hand van een pad in beton met een overbreedte in grindgazon. De Hollenaarstraat wordt ter hoogte van de aansluiting eveneens aangepast.

Tussen de Hollenaarstraat en lot 31 worden 5 ondergrondse containers voor afvalophaling gepland. Het bestaande voetpad wordt achter deze containers gelegd.

Meer westwaarts splitst het ontsluitingspad in twee armen namelijk 'parkweg noord' en 'parkweg zuid' om ter hoogte van de doorsteek naar de Antwerpsesteenweg weer samen te komen. De toegangen tot de woningen worden ter hoogte van het pad waar mogelijk gebundeld. Tussen het ontsluitingspad en de rooilijn wordt een wadi in combinatie met een groenzone gepland.

Vanuit het parkpad worden twee toegangen voorzien naar de scoutsterrein van Gidsen Sint-Lucia.

Het park en de ontsluiting van de wooneenheden wordt kosteloos overgedragen naar het openbaar domein van de Stad Gent. De oppervlakte van de over te dragen grond bedraagt 8841 m². Hiervan wordt in totaal 4027 m² natuurlijk groen aangelegd (excl. brandweerwegen, verhardingen, wadi's,...).

Er wordt een nieuwe rooilijn gevestigd die aansluit op de Antwerpsesteenweg aan de zuidzijde, de Hollenaarstraat aan de oostzijde en de perceelsgrens met de Carrefoursite aan de westzijde. Het oostelijke parkgedeelte wordt buiten de grenzen van de rooilijn gehouden.

Over de site loopt de voormalige buurtweg 'Sentier 91' die niet meer aanwezig is op het terrein. Het gedeelte van deze buurtweg lopende over het projectgebied wordt afgeschaft.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 12/06/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van verplaatsbare jeugdlokalen. (1974 SA 107)
- Op 04/06/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een clubhuis. (1975 SA 106)
- Op 25/05/1981 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een toonzaal met bijhorende woongeleghheid. ((1981/056 SA) 1981/491)
- Op 05/06/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een jeugdlokaal. (1986/629)
- Op 05/09/1989 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van de voor- en zijgevel(s) van een handelsgebouw. ((1989/118 SA) 1989/1037)
- Op 27/08/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een club- en vergaderlokaal. (1991/60081)
- Op 15/01/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 15 canadapopulieren. (1997/50193)
- Op 13/12/2001 werd een vergunning afgeleverd voor de rooiing van 15 populieren. (2001/50229)
- Op 22/05/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van publiciteit. (2003/50033)
- Op 10/06/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het heraanleggen van een speelterrein. (2010/50050)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Aanvankelijk was een ongunstig advies verleend door Brandweerzone Centrum, Farys en Dienst Bruggen, Wegen en Waterlopen (Stad Gent). In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de **wijzigingslus** voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen aan adviezen/bezwaren uit het openbaar onderzoek. Gelet op een aantal ongunstige adviezen, heeft de aanvrager na het openbaar onderzoek een aangepaste projectinhoudversie ingediend om tegemoet te komen aan de adviezen. De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe, en heeft opnieuw advies gevraagd aan de betrokken adviesinstanties. Op 25 april 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 26 april 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. Het aangepaste voorwaardelijk gunstige advies is daarvan het resultaat.

Aangezien de bijgevoegde stukken geen essentiële wijziging van het project, noch van de ingediende plannen tot gevolg hebben, is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening. Aangezien die wijzigingen tegemoet komen aan bezwaren uit adviezen, geeft deze wijziging bovendien geen aanleiding tot de organisatie van een nieuw/tweede openbaar onderzoek. Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. AWV – District Gent Gewestwegen

Ongunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 11 april 2024 onder ref. AV/411/2024/00391:

ONGUNSTIG ADVIES

1. Onwenselijk omwille van doelstellingen en zorgplichten

Conform artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap.

“Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.”

In casu is de vergunningsaanvraag onwenselijk omwille van volgende doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap:

a. Onwenselijkheid omwille van verkeersveiligheid.

In voorliggend geval worden de doelstellingen en zorgplichten inzake verkeersveiligheid en inzake een vlotte verkeersdoorstroming geschonden. Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. De verkeersveiligheid is dus een doelstelling en zorgplicht van het beleidsveld van Agentschap Wegen en Verkeer die met zorgvuldigheid nagestreefd moeten worden. Het Agentschap toetst dan ook de invloed van elke vergunningsaanvraag op de verkeersveiligheid rekening houdend met de specifieke omstandigheden.

Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, zoals de N70, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker.

De algemene richtlijnen hieromtrent werden gebundeld in het dienstorder MOW/AWV/2012/16 van 16/10/2012 (betreffende de Reglementering van de toegangen tot gewestdomein), die onder meer de volgende voorwaarden oplegt:

** Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.*

** Indien het perceel grenst aan een weg van lagere categorie, dient de toegang daar te worden voorzien, eveneens zo ver mogelijk verwijderd van het kruispunt.*

De vergunningsaanvraag is onwenselijk om volgende redenen:

Langs de N70 en op de locatie van de vergunningsaanvraag moet het aantal toegangen worden beperkt om te streven naar een overzichtelijk wegbeeld zodat weggebruikers potentiële conflictpunten kunnen inschatten.

De gemeentewegen hebben een toegang verlenende functie waardoor toegangen inherent zijn aan dit type weg conform de inrichtingsprincipes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Het dienstorder m.b.t. toegangen (MOW/AWV/2012/16) bepaalt dat wanneer een perceel grenst aan een weg van lagere categorie de toegang daar dient te worden voorzien. Op deze wijze wordt op een veiligere wijze ontsloten met minder hinder voor het vlot verkeer en zonder bijkomende gevaarlijke conflictpunten te creëren ter hoogte van de gewestweg. De toegang dient genomen te worden langs de gemeenteweg, Hollenaarstraat. Ter hoogte van de perceelsgrens met het openbaar domein van de gewestweg, dient een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden. Het Agentschap Wegen en Verkeer benadrukt dat zij de in de aanvraag voorziene vorm van ontsluiting naar de openbare weg niet zal toestaan. Hoewel een privaat perceel een recht heeft om toegang te hebben tot de openbare weg, is de uitoefening van dit recht afhankelijk van de noodwendigheden eigen aan het openbaar domein. Het openbaar domein wordt in eerste instantie immers aangelegd met het oog op het algemeen belang. De inrichting van de openbare weg is steeds precair en men kan geen particulier recht op de bestaande of toekomstige inrichting van een openbare weg doen gelden. Het Agentschap Wegen en Verkeer geeft aan hoe de openbare weg in het algemeen belang moet worden aangelegd, namelijk met een minimum aan ontsluitingen en conflictpunten. De vergunningverlenende overheid kan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning niet bepalen hoe de openbare weg zal moeten worden aangelegd. De breedte en de modaliteiten van de ontsluiting van een perceel naar de openbare weg worden bepaald door de wegbeheerder van deze openbare weg en niet door de vergunningverlenende overheid. Anders oordelen zou een bevoegdheidsoverschrijding inhouden. De in de huidige vergunningsaanvraag voorziene ontsluiting zal dus onuitvoerbaar zijn, bij gebreke aan een akkoord hieromtrent door de wegbeheerder. Elke normaal en zorgvuldige vergunningverlenende overheid zal een project met een dergelijke ontsluiting niet vergunnen. Het getuigt immers van onzorgvuldig en kennelijk onredelijk bestuur om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren die niet uitvoerbaar zal zijn bij gebreke aan de mogelijkheid om te ontsluiten naar de openbare weg.

Besluit:

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer ONGUNSTIG betreffende voorliggende aanvraag.

Reactie op dit advies

Het Agentschap Wegen en Verkeer doet beroep op een mogelijkheid en geen verplichting om een vergunning te weigeren. Het ongunstig advies verwijst niet naar direct werkende normen maar naar een (intern) dienstorder. Het is aan de vergunning verlenende overheid om op basis van alle beoordelingsgronden en rekening houdend met de aard en de draagwijdte van de adviezen, een standpunt in te nemen. De reden die AWV aanhaalt voor dit ongunstig advies is de verkeersveiligheid en vlotte doorstroming. Daar het agentschap enkel bevoegd is voor de steenweg wordt de verkeersveiligheid beperkt tot de impact op de steenweg en niet op de ruimere woonomgeving. De impact van een hoofdontsluiting op de Hollenaarstraat met als gevolg dat er door deze smallere woonstraat heel wat bijkomend verkeer komt wordt door het agentschap niet onderzocht of bekeken.

Het gaat hier bovendien niet om een private oprit maar om een nieuwe openbare weg die aantakt op een gewestweg, ook de stad handelt vanuit het algemeen belang en moet bij de beoordeling van nieuwe rooilijnplannen of ontsluitingswegen, de verkeersveiligheid en -leefbaarheid mee in de afweging nemen.

Voor wat betreft de keuze voor de locatie van de in- en uitrit is terecht gekozen voor de Antwerpsesteenweg i.p.v. de Hollenaarstraat. Het hele woonproject wordt gestructureerd door de zachte verbinding tussen de parking van de Carrefour en de Hollenaarstraat. Het is dus vooral belangrijk om deze zachte verbinding én de Hollenaarstraat zo wandel- en fietsvriendelijk mogelijk te maken en deze niet te belasten met gemotoriseerd verkeer. Dit zou niet mogelijk zijn als de in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer zou aantakken op de Hollenaarstraat. Vanuit de Hollenaarstraat kunnen fietsers bovendien ook snel naar de primaire stedelijke fietsroute langs de Krijtstraat – Waterstraat. Deze route is veel aantrekkelijker en veiliger dan de fietsas langs de Antwerpsesteenweg. Ook dit gegeven draagt dus bij tot de keuze om de Hollenaarstraat niet te belasten met extra gemotoriseerd verkeer.

Er werd voor deze aanvraag een mobiliteitstoets opgemaakt die aantoont dat de geschatte verkeersgeneratie dermate laag is dat het project slechts een marginale impact op het verkeerssysteem zal hebben. Er worden geen significante effecten op vlak van verkeersafwikkeling en doorstroming verwacht in de omgeving van het project. In de bestaande toestand bevindt zich op het terrein reeds een bestaande handelszaak met een parking die beschikt over een in- en uitrit op de Antwerpsesteenweg. De nieuwe openbare weg komt in de plaats van deze private oprit die zal worden gesupprimeerd. Er is dus geen toename van aantakkingen voor gemotoriseerd verkeer op de Antwerpsesteenweg met voorliggend project.

Tot slot is het projectgebied gelegen binnen het gemeentelijk RUP 'ANTWERPSESTEENWEG - ORCHIDEESTRAAT', dat op 31 augustus 2018 in werking is getreden en dat ook door het Agentschap werd geadviseerd. In dit RUP staat in de voorschriften '*Voor percelen langs de Antwerpsesteenweg wordt de toegang tot het perceel (oprit) en achterliggend delen, evenals de toegang tot de parkeerplaatsen voor een aan het wonen verwante voorziening, voorzien langs de rechterzijde, bekeken vanaf de straatzijde, van het gebouw*'. Dit voorschrift impliceert dat de percelen langs de Antwerpsesteenweg moeten worden ontsloten langs deze Antwerpsesteenweg.

In de toelichtingsnota bij dit RUP wordt aanvullend gesteld dat de commerciële functies langs de N70 moeten worden ontsloten door zo weinig mogelijk aansluitingspunten op de steenweg te voorzien. Hierbij is enkel sprake van een ontsluiting via de Antwerpsesteenweg. Het RUP laat expliciet een ontsluiting toe langs de Antwerpsesteenweg, zij het maximaal gebundeld. Hieraan wordt voldaan.

Het project voorziet bovendien niet enkel in een woonontwikkeling, maar voegt binnen meergezinswoning A ook de functie detailhandel van maximum 400 m² BVO en een kantoorfunctie of functie van dienstverlening van maximum 500 m² BVO toe. Deze aan wonen verwante functies richten zich duidelijk op de zichtbaarheid vanop de Antwerpsesteenweg. In functie van de leesbaarheid van de toegang is het dan ook van belang dat deze effectief met het gemotoriseerd verkeer aantakken op de Antwerpsesteenweg.

In de toelichtingsnota staat eveneens dat de achter- of naastliggende woningen niet belast mogen worden door de commerciële functies aan de steenweg. Dit gaat zowel over visuele en akoestische aspecten als ontsluiting. De keuze om de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer integraal via de Antwerpsesteenweg te voorzien komt hieraan tegemoet. Het gemotoriseerd

verkeer wordt beperkt tot en met het parkplein. Achter dit plein blijft het gehele projectgebied gevrijwaard van autoverkeer.

Bij een ontsluiting via de Hollenaarstraat is een ontlasting van het bestaande en nieuwe woonweefsel door de commerciële functies aan de steenweg niet mogelijk en wordt één van de uitgangspunten van het RUP geschonden.

Bovenstaande toont aan dat er genoeg argumenten zijn, zowel planologisch als vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening, om het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer niet te volgen.

4.2. Brandweerzone Centrum

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 17 april 2024 onder ref. 064413-008/NVDV/2024:

Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

Naar aanleiding van de wijzigingslus werd een **voorwaardelijk gunstig** advies van

Brandweerzone Centrum uitgebracht op 6/5/2024 met kenmerk 064413-009/NVDV/2024:

‘Besluit: GUNSTIG ADVIES indien er straatnamen worden toegekend en mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.’

4.3. FARYS

Ongunstig advies van **Farys** afgeleverd op 12 april 2024 onder ref. VK-24-319.

Naar aanleiding van de wijzigingslus werd op 16 mei 2024 een **voorwaardelijk gunstig** advies uitgebracht door **Farys** onder ref. VK-24-319 – 2de advies:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft het verkavelen van gronden in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen, het rooien van bomen en de aanleg van nieuwe wegenis en groenaanleg.

De vergunningsplicht voor het stellen van stedenbouwkundige handelingen omvat de vraag tot sloop van bestaande constructies, tot het rooien van 4 bomen en tot het aanleggen van nieuwe wegenis welke deel zal uitmaken van het toekomstig openbaar domein. Deze vergunningsplicht is integraal uitgewerkt onder de hoofding ‘toekomstig openbaar domein’.

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Om de 28 loten voor eengezinswoningen en de 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen 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 Hollenaarstraat en/of Antwerpsesteenweg 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 risicogrond 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.*

Rioolpompstations

- Exploitatiefiche en rekennota met pompdebiet, werkings- buffer- en alarmvolume ontbreekt
- Pompkelder kleiner uit te voeren: 1,5 * 1,5m. Nu te veel slibafzetting mogelijk. Indien grotere kelder nodig is voor alarmvolume, dan via afzonderlijke put om te bufferen.
- Geen taatspot te voorzien in dekplaat
- Geen klemmenkast in de pompput te voorzien
- Geen verluchting te voorzien
- Vloerpeil kan hoger genomen worden. Zal een 40cm onder afslagpeil mogen komen.
- Balkeerklappen te voorzien na de voetbochten ipv eendebekken op einde persleiding
- Nooduitlaat dient voor de wandafsluiter te zitten en dus van in het opwaartse stelsel naar afwaarts stelsel te gaan, zodat deze ook bij afgesloten wandafsluiter dienst kan doen
- Geen verluchte kastsokkel te voorzien (= type aquafin, niet cfr onze richtlijnen), 2 wachtkokers Ø 110mm tussen kast en put, 2 wachtkokers Ø 50mm voor voedingskabel en aarding
- Op detailplan staat een dekplaat van 8,50 en maaiveld van 8,35mTAW vermeld. Volgens het plan is alles op zelfde hoogte getekend...
- Dekfels dienen D400 te zijn, in gietijzer, met driehoekige dekseldelen. Geen valbeveiliging nodig.
- Volgens detailplan zou de dekplaat niet overrijdbaar moeten zijn? Deze komt toch in de wegenis te liggen?
- Dekplaat tot op maaiveld? Dwz dat er geen wegenisafwerking boven de put mogelijk is.
- 3 vlotterbuizen te voorzien ipv 2 stuks
- Als terugslagklep na de pomp een balkeerklap te voorzien ipv eendenbek op het einde van de persleidingen
- Bok persleiding ontbreekt op de plannen

- diameter persleiding HDPE75 is te klein cfr richtlijnen, normaal zal dit HDPE90 zijn. Maar nog te verifiëren adhv mogelijke pompselectie
- in het stelsel + pompputten is er te weinig mogelijkheid om interventietijd van 24h te kunnen overbruggen. Gezien nooduitlaat naar afwaarts stelsel, kan dit echter aanvaard worden.
- (men rekent ook met 3IE's per kavel ipv 2,4)
- locatie schakelkast aanduiden op rioleringsplan
- bestek ontbreekt
- slechts 1 post voorzien voor het pompstation? Geen opsplitsing in de verschillende onderdelen?

Riolering

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in centraal of collectief geoptimaliseerd gebied.

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- aansluiting per lot in de verkaveling

OP WWW.Farys.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

VERKOOPBAARHEIDSSATTEST BIJ VERKAVELINGSAANVRAAG

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd en/of

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen
- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

INHOUD VAN DE AANVRAAG

Aanvraag tot omgevingsvergunning betreft het verkavelen van gronden in 32 kavels, zijnde 28 kavels voor eengezinswoningen, 2 loten voor meergezinswoningen en 2 loten voor private fietsenstallingen. Verder wordt toekomstig openbaar domein voorzien.

De aanvraag omgevingsvergunning voor 'stedenbouwkundige handelingen' betreft aanleg van nieuw openbaar domein met riolering, wegen en parkzone.

Specifieke bemerkingen op het dossier

Dit betreft een 2de advies na een ongunstig advies. Niet alle opmerkingen zoals vermeld in "antwoord op farys" zijn verwerkt of verduidelijkt in het dossier en zijn behouden gebleven. Een verantwoording hiervoor zal moeten worden overgemaakt in het technisch dossier dat moet worden ingediend na vergunning. Indien geen antwoord komt op openstaande opmerkingen, zal geen goedkeuring verleend worden op technisch dossier.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

GRONDPLAN

- Waarom wordt er in wadi 22 3 noodoverlopen voorzien? Kan dit hydraulisch verklaard worden?
- Tussen wadi 21 en wadi 22 is de PP-leiding vervangen door een verholen goot. Hoe zal deze in hoekvorm worden uitgevoerd?
- Hoe zal de zijkant van de verholen goot worden voorzien? Dit is niet mogelijk en dus dient de gracht worden uitgebreid zodat de verholen goot recht kan uitgevoerd worden.
- Kan er ook een sleuf voor de nuts-huisaansluitingen worden aangeduid? Zodat dit niet onder de wadi moet voorzien worden. Is dit al gekend bij de gebouwen?
- Er is nog steeds niet duidelijk naar waar de bestaande gracht afwatert waarop de noodoverloop van de nieuwe wadi's wordt voorzien. Gelieve dit plan te verduidelijken
- Gelieve bijkomende peilen van de bestaande gracht toe te voegen aan dossier.
- De compensatiebekkens dienen veel beter aangeduid worden in de grondplannen en verduidelijkt worden dmv dwarsprofielen
- De verbinding tussen de compensatiebekkens kan niet voorzien worden in PP, maar wordt best vervangen door verholen goot
- De noodoverloop is voorzien in wadi 22. Is dit voldoende. Moet dit ook niet in wadi 1 voorzien worden?
- Zowel de maaiveldpeilen als de peilen van de bestaande riolering op de plannen verschilt met de gegevens in de databank van Farys. Er wordt best nog een controlemeting voorzien en best worden ook peilen van de Hollenaarstraat vermeld in dossier zodat duidelijk is dat de aansluiting naar de staat wel mogelijk is.

DWARSPROFIELEN EN LENGTEPROFIELEN

- Er moet een lengteprofiel worden toegevoegd op de wegenis met vermelding dan DWA-leiding en de Wadi's zodat duidelijk is hoe de wadi zicht verhouden tot DWA en maaiveldpeil. Dus toe te voegen aan technisch dossier

- Er dient een dwarsdoorsneden toegevoegd te worden van de verholen goot tussen 2 wadi met aanduiding hoe deze moet worden afgewerkt langs de zijde van de wadi's. Tevens de opbouw van de verholen goot voorzien.
- Het bodempeil van de verholen goot is veel hoger dan bodempeil van de wadi. Dit wordt nergens in rekening gebracht in de hydraulische berekening. Hierdoor kunnen de wadi's niet als 1 geheel beschouwd worden

Detailplannen

- Op de detailplannen is van de uitstroom van de huisaansluiting nog steeds niet volgens de richtlijnen. Er wordt verwezen naar een dossier in Drongen, ondertussen is standpunt hiervan gewijzigd en wordt dit niet meer aanvaard.
- Detail noodoverloop: dit is niet volgens de richtlijnen van Farys en Stad Gent; er moet slecht 1 rij kasseien rond rioolmond worden voorzien.
- Het is niet duidelijk of de leiding uit de betonnen bak zo sterk moet afbuigen. Het is immers niet duidelijk op welk peil dit in de overliggende gracht kan voorzien worden. Dit moet verduidelijkt worden op het grondplan, met bijkomende metingen van de bestaande gracht

RAMING

Er zijn 2 documenten met ramingen toegevoegd. Enerzijds is er document 1 "BA_1536_kostenraming omgevingsaanleg PIV 3" en anderzijds is er document 2 "Ruwe raming riolering_19042024". De beschreven materialen in beide documenten stemmen niet overeen met elkaar. In document 1 is zone openbaar van p. 1 tot en met p. 6 met p. 4 de beschrijving van de rioleringsonderdelen

- Toezichtspotten PVC 315 = 3 stuks: waar wordt dit voorzien? Dit wordt niet aanvaard door FARYS
- Aanpassen bovenbouw bestaande toegangspotten = 3stuks: waar wordt dit voorzien?
- Aansluiting op de riolering PVS 315: PVC wordt niet toegestaan, moet PP zijn
- Rioleringsonderdelen: leveren en plaatsen van straatkolken uit gietijzer en PVC onderbak: wordt niet toegestaan
- Leveren en plaatsen van uitstroomelementen in kunststof: wordt niet toegestaan

In document 1 is zone privaat van p. 7 tot en met p. 12 met p. 9 de beschrijving van de rioleringsonderdelen. Hier worden zelfde materialen beschreven.

In document 1 is zone privaat van p. 7 tot en met p. 12 met p. 11 de beschrijving van de rioleringsonderdelen. Hier worden zelfde materialen beschreven.

- De omhulling van de DWA-leiding dient te worden voorzien in herbruikgrond of zand, niet in zandcement
- Inspectieputten: materiaal is niet bepaald
- Dekfels: materiaal is niet bepaald
- DWA-huisaansluitputjes: materiaal is niet bepaald
- Legbed verholen goot: materiaal is niet bepaald
- RWA-huisaansluitputjes: materiaal is niet bepaald

- Roosterdeksel waar wordt dit voorzien?
- Uitstroom in wadi: materialen ontbreken
- Noodoverloop van de wadi: materialen ontbreken
- Document 2 VA_HOLLENAARSTRAAT_RAMING RIOLERING_19042024
- Omhulling DWA-riolering is voorzien in zandcement. Dit wordt niet aanvaard , moet herbruikgrond of zand zijn
- Inspectieputten zijn niet bepaald
- DWA-huisaansluitputjes zijn niet bepaald
- Legbed verholengoot: niet bepaald
- RWA-huisaansluitputjes: materiaal is niet bepaald

Gelieve één duidelijke raming te voorzien voor het openbaar domein waarbij alle materialen voldoen aan de richtlijnen van FARYS of stad Gent

OPMERKINGEN OP DE HYDRAULISCHE NOTA / SIRIO-NOTA

Hierbij nog een aantal bijkomende opmerkingen m.b.t. de hydraulische nota:

Zowel bij indienen van documenten dd 13.02 als 24.04 is geen ICM model overgemaakt aan Farys. Er is enkel een sirio overgemaakt dd 24.04. Is er een ICM opgemaakt (druklijnberekening T20) of is er enkel een sirio opgemaakt?

RWA-STELSEL

- De hydraulische verantwoording is niet te controleren. Volgens C.i. is de totale aangesloten verharding 4 909m². Als de vermeld aangesloten verhardingen vermeld per gracht worden samengeteld bedraagt dit 5 023m². Dit stemt dus niet overeen.
- Voor geen enkel infiltratiegracht stemt het beschikbaar volume volgens 3D-model overeen met volume dat nagerekend wordt op basis van de vermelde getallen. Farys kan 3d-model niet nazien en kan enkel nagaan wat vermeld is op pdf
- Voor geen enkel infiltratiegracht stemt het beschikbaar infiltratieoppervlakte volgens 3d-model overeen met oppervlakte dat berekend volgens de vermelde getallen. Farys kan 3d-model niet nazien en kan enkel nagaan wat vermeld is op pdf.
- Als men wil gebruik maken van de getallen uit 3d-model wordt best gebruik gemaakt van de xls-sheet van sirio waarbij de waarden uit 3d-model invult in de sheet met uittreksel uit de tekening zodat eenvoudig nazicht en controle van de getallen mogelijk is.
- Per infiltratiegracht worden een aangesloten verharding vermeld. Is dit enkel verhard oppervlakte of wordt hier ook woningen meegeteld. Dit is onduidelijk en ook niet afleidbaar van het oppervlakte plan Het is onduidelijk hoe de voorziene infiltratiegrachten berekend zijn.
- Verder is de “aangesloten” verharding per infiltratiepracht niet correct, doordat de ééngezinswoningen (lot 1 tot en met lot 20) allen op één locatie aansluiten op

het openbaar domein. De aansluiting wordt voorzien op één plaats namelijk in wadi 6. Farys vreest dat de verholen goot naar de aanliggende wadi's een hydraulisch knelpunt zou kunnen zijn. Daarom wordt dit best duidelijker gesimuleerd in sirio. Nu is sirio ingegeven als 1 bak voor alle wadis samen (wadi 1 tot en met wadi 20). Idem voor aansluiting van meergezinswoning C (lot 31). Idem voor de meergezinswoning A en B en de loten 21 tot en met 28 die allen aansluiten via lot 30. Momenteel worden deze aansluitingen voorzien dmv dia 160 mm. Er zal moeten aangetoond worden of dit voldoende is.

- Doordat de wadi's verbonden zijn dmv verholen goot hoger dan de bodem van de wadi en door de verschillende piekbelastingen op bepaalde wadi's wordt de sirio best opgesplitst in meerdere bakjes om de invloed van de private aansluitingen beter in kaart te brengen.
- Voor de 20 woningen wordt een infiltratievolume en infiltratieoppervlakte vermeld op

rioleringsplan. Als ook voor de meergezinswoning C als voor de meergezinswoningen A+B, met de loten 21 t/m 28. Deze getallen worden nergens in de nota toegelicht, dus is niet verifieerbaar of deze voldoen aan de GSVH2023. Dit wordt dus niet vergund en zal moeten verduidelijkt te worden in de bouwaanvragen. Farys wenst de bouwaanvragen te adviseren.

- Volgens de berekende volumes is het voorziene volume 219 m³ veel meer dan het noodzakelijk volume 165 m³. Waarom wordt ze zoveel meer voorzien. Kan dit niet geoptimaliseerd worden voor meer groen? Anderzijds blijkt uit de nota dat er toch nog overstort is. Moet het overstort niet ingegeven worden als doorvoer en overstort = maaiveldpeilen
- Volgens de berekende oppervlakte is het voorziene oppervlakte 940 m³ veel meer dan het

noodzakelijk oppervlakte 401. Waarom wordt ze zoveel meer voorzien. Kan dit niet geoptimaliseerd worden voor meer groen?

- Het is onmogelijk om de voorziene compensatiebekkens te controleren. Er zijn immers nergens afmetingen vermeld op grondplan. Ook ontbreken dwarsdoorsneden over deze bekkens in het dossier. Dit dient meer verduidelijkt te worden, verwijzen naar 3d-model is onvoldoende. Ook hier wordt een overcompensatie voorzien.
- De sirio berekening maakt deel uit van de nota en is geen apart onderdeel -> dit is toegevoegd in de nota, maar ook nog steeds als een afzonderlijk deel.
- Aan het technisch dossier dient een duidelijk aangepaste hydraulische nota te worden toegevoegd.
- Per wadi wordt duidelijk vermeld het aangesloten verhard oppervlakte. Enkel voor wadi 6, wadi 13, wadi 14 zullen dakoppervlakten worden toegekend.
- Voor lot 31 ontbreekt de hemelwaterput op het plan en dient dit nog verduidelijkt te worden.
- Wat met de woningen 21 tot en met 28: waar zullen hier de regenwaterputten voorzien worden.
- En wat met de meergezinswoning B en A

DWA-stelsel

- DWA-stelsel: de helling van DWA-stelsel zijn niet aangepast in de hydraulische nota
- Graag schema IE (zoals op plan vermeld) opnemen in de nota – apart plan is niet nodig
- Graag afzonderlijk voor lot C en lot B het aantal IE's vermelden, is nu niet duidelijk. Gelieve voor de meergezinswoningen duidelijk het aantal wooneenheden te vermelden.

BESLUIT

Het Dossier wordt als volgt geadviseerd: “gunstig met voorwaarden” Volgende voorwaarden worden opgelegd in het dossier:

- Aanpassing van de plannen volgens bovenvermelde opmerkingen
- Aanpassen van de hydraulische nota met bovenstaande en onderstaande opmerkingen.
- Het is onduidelijk hoe de piekbelastingen van de private aansluitingen zicht zullen verdelen over de openbare wadis. De overloop sluit aan op een kleine wadi die verbonden is met de omliggende wadi dmv verholen goot dia 300, welke als knijp kan werken
- In de nota wordt per wadi een oppervlakte vermeld. Het vermoeden is dat dit enkel openbaar verhard is. Dit kan geen dakoppervlakte bevatten gezien de woningen op 1 plaats aansluiten. Dit dient dan ook zo verwerkt te worden in de nota en de sirio. Gelieve de aangesloten verharding per wadi op een oppervlakte plan aan te duiden
- Wadi 13 en wadi 14: hoe stroom hier de wegenis af? Welk wadi vangt dit water o? Is de ander e wadi dan noodzakelijk zo groot? Kunnen deze wadi's niet dezelfde breedte aanhouden?
- De volume aan compensatie overstromingsgebied dient verduidelijk te worden, de nodige afmetingen dienen vermeld te worden. Ook dwarsdoorsneden zijn noodzakelijk. De verbinding tussen deze bekkens is ook dmv verholen goot te voorzien. Dit moet in overleg met de groendienst voorzien te worden
- Verantwoording aantal noodoverlopen ontbreekt in dossier. Hoe zal het overstort debiet van 106 l/s kunnen worden afgevoerd door 3 overstortkolken, waarbij dia 160 mm als een knijp kan werken * Afwatering van de bestaande gracht ontbreekt in dossier: naar waar stroomt deze af? Peilen bestaande gracht ontbreken, hoe wordt de uitbreiding voorzien.....
- Tekst in de nota en tekst op de plannen stemmen niet overeen. Best dus op 1 plaats te voorzien zodat tegenstrijdigheden niet mogelijk zijn.
- Opmeting van de bestaande wegenis en aansluiting naar de bestaande wegenis is noodzakelijk. Nu is er een verschil van 15 cm in maaiveldpeil 8.46mTAW (plan) versus 8.60 mTAW (codam)



4.4. Fluvius

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 28 maart 2024 onder ref. 5000062811:

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

Op heden zijn er geen toereikende laagspanningsnetten in en rond het project. Ook zijn er geen bestaande of toereikende distributiecabine 's in de nabijheid.

Het voorzien van een nieuwe distributiecabine en klantcabine in dit project is dus noodzakelijk. Momenteel zijn deze ook opgenomen in het project volgens de reeds gemaakte afspraken (cfr. overleg op 13.12.2023).

De aanleg van nutsleidingen laagspanning, openbare verlichting en middenspanning is vereist om zowel de individuele eengezinswoningen/appartementen, als de klantcabines binnen dit project aansluitbaar te maken.

Langsheen de nieuwe weg binnen de verkaveling en de bestaande openbare weg:

- is de inplanting van nieuwe openbare verlichting vereist.
- is er een nutsleidingenzone voor de aanleg van nutsleidingen (onder een strook kleinschalige bestrating op voldoende afstand van plant -en boomvakken).

Een voorstel tot inplanting van de nieuwe openbare verlichting is overgemaakt naar Stad Gent. Na goedkeuring hiervan zal er een financieel voorstel opgemaakt worden naar de verkavelaar.

Indien er voor bouw-, funderings- riolerings- en wegeniswerken bestaande leidingen van Fluvius dienen verplaatst te worden dient dit eveneens tijdig aan Fluvius aangevraagd te worden.

Onze liggingsplannen kunnen opgevraagd worden via www.klip.be.

Op vraag van de verkavelaar wordt een afzonderlijke offerte aangeboden voor de verplaatsingswerken.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken.

Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenstoelatings, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen. Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 5000062811. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen.

4.5. Wyre

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 15 maart 2024 onder ref. 25144698:

Gemengde verkaveling - netuitbreiding Wyre

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

** Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.*

** Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.*

** De aansluiting van het appartementsgebouw/meergezinswoningen is uitgesloten van deze offerte. Hiervoor dient een aparte aanvraag te gebeuren via:*

Wyre Coax Build Support, Liersesteenweg 4 2800 Mechelen, 015/89 91 10 - cbs@wyre.be

Hiervoor wordt een aparte offerte opgemaakt.

** De aftak- en aansluitkosten van de abonnee worden met de latere abonnee verrekend.*

*Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.
<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>*

4.6. VMM – Afdeling Operationeel Waterbeheer

Gunstig advies van VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer afgeleverd op 18 april 2024:

Onder verwijzing naar artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie te Gent 18de afdeling, sectie B nrs. 0025, 0019 F, 0021 T, 0022 W 2, 0022 X 2, 0020 C, 0019 G, 0024 C, 0017 T, 0023 W 2, 0017 S, 0017 V, 0021 X is niet gelegen langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en stroomt af naar de Ledebeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die wordt beheerd door de VMM – kern Beheer en Investerings Waterlopen.

Volgens de bijlage III, IV en V van het uitvoeringsbesluit watertoets kan de overstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, deels pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.

De aanvraag omvat het verkavelen van gronden waarbij 28 kavels voor eengezinswoningen, 2 kavels voor collectieve fietsenstallingen en 2 kavels voor het oprichten van 3 meergezinswoningen worden voorzien.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 10 februari 2023 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit moet uitgaan naar maximaal hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

Voor wat betreft het aspect grondwaterkwaliteit wordt er een gescheiden stelsel voorzien en wordt het afvalwater aangesloten op de bestaande straatriolering. De aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlare II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.

De totale oppervlakte van de niet-waterdoorlatende wegenis bedraagt 1.525 m². Rekening houdend met 80 m² per kavel voor eengezinswoningen en 50 % van het effectief bouwkader voor de meergezinswoningen (1.258 m²), bedraagt de afwaterende oppervlakte waarbinnen het verkavelingsconcept mee moet gewerkt worden 5.023 m². Het hemelwater wordt opgevangen in 22 infiltratiegrachten, waarin er in totaal 219,30 m³ infiltratievolume en 940,30 m² infiltratieoppervlakte kan worden voorzien. De overstorten voor de infiltratiegrachten gebeuren door het voorzien van 3 straatkolken die aangesloten zijn op een naastgelegen grachtstructuur die op zijn beurt aangesloten is op de RWA in de Antwerpsesteenweg. Er wordt geen knijpleiding voorzien. Volgens de siriomodellering zal er zo'n 95% van het hemelwater infiltreren, 5% zal evaporeren en een beperkt volume zal overstorten.

Aanvullend willen we er reeds op wijzen dat de individuele woningen overeenkomstig onderstaande aandachtspunten moeten ontworpen worden:

- hemel- en afvalwater moeten gescheiden worden aangesloten d.m.v. kleurcodering op RWA riolering (regenwaterafvoer - blauw) resp. DWA-riolering (droogweerafvoer - rood/bruin);*
- de afwatering moet voldoen aan de GSV, waarbij voor kavels groter dan 120 m² een bovengrondse infiltratievoorziening moet worden aangelegd. Op het grondplan riolering wordt er voor kavel 1-20 een put voorzien met overloop naar het achterliggend infiltratiebekken. Het is niet duidelijk of dit een hemelwaterput of een infiltratieput is;*
- per woning moet een hemelwaterput worden aangelegd;*
- hergebruik van hemelwater uit de hemelwaterputten is verplicht;*

- verharde oppervlakken voor opritten en parkings worden bij voorkeur waterdoorlatend aangelegd of wateren af naar de onverharde randzones.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst en dit volgens artikel 4 van het besluit houdende nadere regels inzake duurzaam gebruik van pesticiden. De wegenis die overgedragen wordt, moet dus op een efficiënte manier pesticidenvrij beheerd kunnen worden. De leidraad pesticidenvrij ontwerpen bundelt tips om verhardingen en groenzones op een efficiënte manier pesticidenvrij te beheren. Deze leidraad vindt u via <http://www.zonderisgezonder.be/aanleg-en-ontwerp>.

BESLUIT

Het project wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid.

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

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

Voor de individuele woningen gelden volgende aandachtspunten:

- *hemel- en afvalwater moeten gescheiden worden aangesloten d.m.v. kleurcodering op RWA-riolering (regenwaterafvoer - blauw) resp. DWA-riolering (droogweerafvoer - rood/bruin);*
- *de afwatering moet voldoen aan de GSV;*
- *per woning moet een hemelwaterput worden aangelegd;*
- *hergebruik van hemelwater uit de hemelwaterputten is verplicht;*
- *verharde oppervlakken voor opritten en parkings worden bij voorkeur waterdoorlatend aangelegd of wateren af naar de onverharde randzones.*

4.7. Proximus

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 10 april 2024 onder ref. JMS 607160:

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.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

4.8. IVAGO

Geen tijdig advies van **IVAGO**. De adviesvraag is verstuurd op 12 maart 2024. Op 7 mei 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

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.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.. Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het **gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'ANTWERPSESTEENWEG - ORCHIDEESTRAAT'** (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 26 juni 2018). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor wonen: stedelijke functie, zone voor wonen: stedelijke functie met overdruk projectzone en zone voor park.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften en wijkt af van volgende punten:

- **Positie van de inrit:** De voorschriften leggen op dat voor percelen langs de Antwerpsesteenweg de toegang tot het perceel (oprit) en achterliggend delen, evenals de toegang tot de parkeerplaatsen voor een aan het wonen verwante voorziening, voorzien wordt langs de rechterzijde, bekeken vanaf de straatzijde, van het gebouw. In voorliggend ontwerp wordt de toegang voor gemotoriseerd verkeer wel aan de steenweg, maar aan de linkerzijde van het gebouw gepland.
- **Afstand tot zijdelingse perceelsgrens:** Het RUP legt op dat langs de linker perceelsgrens een bouwvrije afstand van minimum 3 m wordt gerespecteerd. De verharding en ondergrondse afvalcontainers worden op minder dan 3 m van de linkerperceelsgrens geplaatst.

- **Voortuinverharding:** De stedenbouwkundige voorschriften stellen dat de voortuin voor maximaal 30% mag worden verhard in functie van de toegang tot het gebouw en de oprit naar de achterin gelegen parkeerplaatsen. De voortuin aan de Antwerpsesteenweg wordt voorzien van een verharding die 57,5 % van de voortuin inneemt.

In uitvoering van artikel 4.4.1. §1 van de VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toegestaan worden op de stedenbouwkundige voorschriften. De afwijkingen kunnen betrekking hebben op perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De afwijking op de voorschriften is aanvaardbaar om volgende redenen:

- **Positie van de inrit:** De verschuiving van de inrit voor gemotoriseerd verkeer voor het project is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De locatie van de inrit is afgestemd op de optimale connectie met het achtergelegen publiek park. Aansluitend op de inrit voor gemotoriseerd verkeer wordt ook een doorsteek naar het achtergelegen park en de Gidsen Sint-Lucia voorzien. De locatie hiervan aan de linkerzijde van het gebouw is vereist om een logische connectie aan te kunnen houden. Een positionering aan de rechterzijde komt dicht tegen het lichtengeregeld kruispunt van de Hollenaarstraat, wat te vermijden is. De gewijzigde positionering van de inrit doet geen afbreuk aan de principes van het RUP en kan ruimtelijk worden verantwoord. Bovendien valt de inrit op die manier ook samen met de bestaande oprit naar het perceel, waardoor de ruimtelijke impact van deze afwijking beperkt is.
- **Afstand tot zijdelingse perceelsgrens:** Deze afwijking blijft zeer beperkt aangezien het bouwvolume van meergezinswoning A en B wel op een degelijke afstand van de linkerperceelsgrens blijven (respectievelijk 19,74 m en 13,18 m). Enkel de ondergrondse afvalcontainers komen op een beperktere afstand tot de linkerperceelsgrens (ca. 1,5 m). Gezien de beperkte omvang van deze containers wordt geen aanzienlijke ruimtelijke impact verwacht op het aanpalende perceel.
- **Voortuinverharding:** De afwijkende voortuinverharding is het gevolg van de brandweertoeankelijkheid van meergezinswoning A. Gezien de voorbouwlijn op 8 m van de rooilijn werd vastgelegd en de Antwerpsesteenweg niet is aangepast opdat de brandweer naast de rooilijn en op de gewestweg zelf zou kunnen rijden en opstellen, is een afzonderlijke brandweerweg in de voortuin vereist. De brandweerweg moet immers steeds op een afstand van 4-10 m van de gevel van een gebouw worden aangelegd. Deze brandweerweg kan stedenbouwkundig worden aanvaard, zij het dan tijdelijk. Bij de toekomstige heraanleg van de Antwerpsesteenweg moet deze brandweerweg mogelijk gemaakt worden op het openbaar domein en kan de voortuinstrook een groenere invulling krijgen. In de verantwoordingsnota wordt gesteld dat de voortuinstrook slechts 14,7 % wordt verhard in functie van het nemen van een toegang tot de verkaveling en tot meergezinswoning A, wat ruimtelijk te verantwoorden valt. Dit verhardingspercentage werd echter niet in de verkavelingsvoorschriften opgenomen en lijkt ook niet helemaal te kloppen met de ingetekende verharding. Op basis van de ingetekende verharding voor de toegangspaden wordt de maximale toegelaten verharding in de voortuinstrook beperkt tot maximum 17%. De verkavelingsvoorschriften lot 32 2.3 voortuinzone moeten worden vervangen door *'De verharding voor toegangen tot meergezinswoning A moet worden beperkt tot de strikt noodzakelijke verhardingen en dit met een maximum van 17% van de oppervlakte van de*

voortuinstrook gelegen binnen lot 32. Aanvullend kan een verharding in functie van de brandweerweg in grindgazon worden aangelegd.'

Deze privatieve brandweerweg moet tijdelijk van karakter zijn en moet worden verwijderd zodra de Antwerpsesteenweg is heraangelegd waarbij de brandweer dan over het fiets- en voetpad komt te rijden op het openbaar domein. Dit tijdelijk karakter moet mee worden opgenomen in de voorschriften: *'De privatieve brandweerweg in de voortuin t.h.v. blok A is tijdelijk van karakter en moet onthard worden nadat de Antwerpsesteenweg wordt heraangelegd waarbij de brandweer dan over het fiets- en voetpad komt te rijden op het openbaar domein.'*

Omwille van voormelde redenen kunnen de gevraagde afwijking conform artikel 4.4.1 §1 van de VCRO worden aanvaard.

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg (Antwerpsesteenweg) en gemeenteweg (Hollenaarstraat).

5.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 18/10/2023 met referentienummer 27604 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

5.6. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

Deze aanvraag valt onder de categorie "verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten", waardoor een bescheiden woonaanbod moet gerealiseerd worden volgens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW art. 5.93, eerste lid, 1°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor het bescheiden woonaanbod bedraagt 20% (VCW art. 5.93, tweede lid, 2°). Voor deze aanvraag komt dit neer op 21 bescheiden woningen (20% van 105, afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).

De gemiddelde woningdichtheid van het bescheiden woonaanbod moet begrepen zijn (VCW art. 5.101, §4):

- tussen 35 en 100 woningen/ha in stedelijk gebied;
- tussen 25 en 35 woningen/ha in buitengebied.

Als het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van de nog op te richten woningen, mogen de bescheiden woningen elk niet groter zijn dan (VCW, art. 1.3, §1, 3°):

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

Als het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van kavels, mogen de bescheiden kavels elk niet groter zijn dan 500 m² (VCW, art. 1.3, §1, 3°).

Indien de last bescheiden wonen wordt uitgevoerd in natura moet de aanvrager de uitvoering waarborgen door (VCW art. 5.101, §2):

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1041/695) + 20% = € 89.870,5 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2023).

De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden in de aankoopoptie of bij het stellen van de financiële waarborg.

In de aanvraag wordt aangegeven dat de bescheiden wonen zal uitgevoerd worden op de loten 21 t.e.m. 26 en 20 % van de wooneenheden in de meergezinswoningen A, B en C. Men kiest voor een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van de Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer - Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop (Ledebeek).

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).
- in het oosten/zuidoosten is het project 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 gedeeltelijk bebouwd/braakliggend.

6.2. 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 wordt het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (GSVH) en de verkavelingsrichtlijn van Farys getoetst. Volgens het aanvraagdossier wordt er ook rekening gehouden met het beleidskader van de Provincie Oost-Vlaanderen.

Gescheiden systeem

Het hemelwater en afvalwater wordt op privaat domein gescheiden afgevoerd. De overloop van de hemelwatersystemen (infiltratievoorziening) wordt aangesloten op een aanwezige gracht, die op haar beurt aangesloten is op de RWA in de Antwerpsesteenweg.

Infiltratievoorzieningen

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken wordt de aanleg van infiltratievoorzieningen gepland. Het aanvraagdossier bevat voldoende gegevens die staven dat infiltratie op het terrein mogelijk is.

Om het hemelwater - afkomstig van de private loten en toekomstig openbare wegenis - de kans te geven om te infiltreren, worden er over verkaveling 23 infiltratiegrachten/kommen voorzien waarin het water wordt opgehouden, zodat het kan infiltreren. De overstortfrequentie, het overstortdebiet (en -volume) blijft volgens het aanvraagdossier zeer beperkt. Er wordt voldoende infiltratievolume en -oppervlakte gecreëerd om tegemoet te komen aan de GSVH en de verkavelingsrichtlijn van Farys.

Om een goede werking van de infiltratiesystemen en de werking van de (nood)overloop naar het openbaar stelsel te garanderen worden bijkomende voorwaarden opgelegd door de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de stad Gent en Farys (zie advies Farys en de bijzondere voorwaarden). Deze randvoorwaarden dienen strikt nageleefd. De adviezen vermelden tevens een aantal in het technisch dossier uit te klaren zaken.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige omgevingsvergunning(en) - stedenbouwkundige handelingen. Deze

maatregelen zijn geïnspireerd op het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater

Meer info is terug te vinden op volgende websites:

-<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/verordeningen/de-gewestelijke-hemelwaterverordening-2023>

-<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/regenwater-hergebruiken-en-infiltreren-de-voorschriften>

Aan elke vergunningsaanvraag dient het document 'toetsing groendak' toegevoegd te worden.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden verbonden aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Het terrein wordt in functie van de verkaveling opgehoogd. Een deel van het terrein is tevens ingekleurd als overstromingsgevoelig gebied (toekomstig klimaat) volgens de watertoetskaarten. Om de inname van ruimte voor water te compenseren wordt een volume van 181,77 m³ voorzien. De ruimte wordt gecreëerd in de infiltratiekomen 24, 25, 26. Er wordt hierbij rekening gehouden met een overstromingspeil van 8.15mTAW (waterdiepte – toekomstig klimaat – middelgrote kans).

Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen
<https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen>.

Door het toepassen van bovenstaande maatregelen wordt er geen impact verwacht op het overstromingsregime.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het afvalwater wordt aangesloten op bestaande openbare riolering, aangesloten op een openbare zuiveringsinstallatie.

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 en gedeeltelijke 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.

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 25 juni 2024. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 maart 2024 tot en met 18 april 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 10 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken :

- **Verharding en verlies van groen:** Er komt plots veel verharding bij in de buurt. Het bestaande voetbalveld zou beter worden behouden en niet worden verhard. Met deze ontwikkeling verdwijnt er veel groen. Het terrein waarvoor de verkavelingsvergunning wordt gevraagd zou worden ingericht als een wandel- en speelpark voor de buurtbewoners. Het voorziene park zou groter mogen zijn. Daarnaast wordt gevraagd om ook in te zetten op gevelgroen. Er wordt gevraagd om bij de inplanting van het groen op het terrein ten noorden van de scouts bij voorkeur bladverliezende bomen te voorzien.

--> **Bespreking bezwaar:** *Het projectgebied is integraal gelegen binnen het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Antwerpsesteenweg-Orchideestraat'(Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 26 juni 2018). Dit RUP legt de bouwmogelijkheden op dit terrein vast. Het terrein ten noorden van de terreinen van Gidsen Sint-Lucia situeert zich binnen zone voor park. Het overige deel van het terrein is gelegen binnen zone voor wonen: stedelijke functie. Dit gebied is conform dit bestemmingsplan bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. De keuze om op deze site een woonproject mogelijk te maken werd reeds vastgelegd in het gemeentelijk RUP.*

Het RUP legt eveneens een algemene groennorm op van 20 m² per woning. Voor een project met 28 eengezinswoningen en maximum 77 appartementen komt dit op een minimale oppervlakte openbaar park (exclusief brandweerwegen en vereiste ruimte voor waterinfiltratie) van 2100 m². In het ontwerpvoorstel wordt een oppervlakte van 8841 m² overgedragen naar het openbaar domein, waarvan een oppervlakte van 4027 m² als natuurlijk groen wordt aangelegd (exclusief brandweerwegen,

verharding en infiltratiezones) – conform de nota. Het geplande openbaar park is bijgevolg voldoende groot conform het RUP. In het parkontwerp worden enkel loofbomen gepland. Het definitieve aanplantingsschema zal in samenspraak met de Groendienst worden bepaald.

- **Densiteit:** Het aantal wooneenheden ligt veel te hoog. De eengezinswoningen beschikken slechts over een grondoppervlakte van 60,4 m², wat veel te laag is. Dit is in strijd met de voorschriften van Stad Gent die een gemiddelde netto vloeroppervlakte van minimum 75 m² opleggen. De kleine woningen leiden tot gettovorming.
--> **Bespreking bezwaar:** *De komende jaren komen er veel Gentenaars bij. Het aantal Gentenaars groeit en blijft groeien. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. Het doel is om de woonbehoeften in stedelijke gebieden op te vangen, om de verhuisbewegingen naar het buitengebied tegen te gaan. De druk op de dichtbevolkte 19de-eeuwse wijken is reeds zeer groot, daarom kijken we nu en de komende jaren ook naar de 20ste-eeuwse wijken, zoals onder meer deze van Oostakker en Sint-Amandsberg, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent'- de nieuwe ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten. Voorliggend project past binnen deze visie om op een kwalitatieve manier te gaan verdichten en gaat uit van efficiënt ruimtegebruik. Een afwisseling van compacte rijwoningen en 3 meergezinswoningen maakt een efficiënte stedelijke figuur mogelijk die een degelijke overgang vormt tussen de Antwerpsesteenweg en het achterliggend woonweefsel. De minimale woondichtheid bedraagt 25 woningen per hectare volgens het geldende RUP. Het project voorziet in 28 eengezinswoningen en 70 appartementen, met een totaal aantal woontentiteiten van 98. De voorgeschreven minimale woondichtheid wordt met 52,6 woningen per hectare gerespecteerd. De densiteit kan bovendien worden verantwoord gezien de ligging van het project in het stedelijk knooppunt S15 'Antwerpsesteenweg Oude Bareel' conform de ruimtelijke structuurvisie 'Ruimte voor Gent'. Een stedelijk knooppunt is een plek met een goed ontwikkeld mobiliteitsnetwerk en/of bovenlokale stedelijke voorzieningen, aangevuld met wonen, waar een hogere densiteit kan worden verantwoord. Het stedelijk knooppunt S15 betreft een bestaand, maar verder op te laden knooppunt waarvan de fietsinfrastructuur verder moet worden verbeterd. Met het openbaar vervoer is de site matig tot goed bereikbaar. Op termijn wordt op de Antwerpsesteenweg ook een tram voorzien, wat de bereikbaarheid nog verder ten goede zou komen. Omwille van deze bereikbaarheid is het dan ook logisch dat de verhoging van de densiteit voornamelijk aan de zijde van de Antwerpsesteenweg worden voorzien, wat ook verder is vastgelegd in het RUP. Voorliggend project gaat uit van een aflopende densiteitsgradiënt vanaf bouwblok A aan de Antwerpsesteenweg, over de tussenblok (blok B en 8 eengezinswoningen) tot de meest noordelijke reeks rijwoningen en blok C. De hogere densiteit aan de Antwerpsesteenweg is te verantwoorden gezien het bereikbaarheidsprofiel en de voorzieningen op deze locatie. De aflopende densiteit in noordwaartse richting maakt een degelijke aansluiting bij het bestaande woonweefsel mogelijk. Het project*

kadert in de beoogde doelstelling van de stad tot het verdichten van het randstedelijk woonweefsel.

Het project gaat uit van compacte eengezinswoningen met een beperkte footprint wat kadert in de visie van zuinig ruimtegebruik. De beperkte grondinname van elke woning betekent niet dat deze eengezinswoningen onvoldoende ruim zouden zijn om een degelijke woonkwaliteit te kunnen garanderen. De bouwzone wordt dan wel beperkt tot maximum 65,88 m² voor de kleinste loten, maar er is een bouwpotentieel voor een bruto vloeroppervlakte van maximum 174 m². Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de gebouwen zal moeten worden aangetoond dat alle woonentiteiten voldoende kwalitatief zijn. Op basis van de verkavelingsvoorschriften kunnen voldoende ruime en kwalitatieve eengezinswoningen worden ontworpen die in overeenstemming zijn met het algemeen bouwreglement.

- **Bouwhoogte:** Door drie bouwlagen en het voorziene terras op de 3^{de} bouwlaag ontstaat veel inkijk in de omliggende straten en wordt de privacy zwaar verstoord. De bouwhoogte van drie bouwlagen zorgt eveneens voor het verlies aan zonlicht in de wintermaanden.
--> **Bespreking bezwaar:** *Deze aanvraag betreft een verkaveling en is nog geen concreet uitgewerkt bouwproject, wel wordt in het dossier informatief al een mogelijke invulling van het concrete bouwprogramma voorgesteld. De verkavelingsvoorschriften laten voor de eengezinswoningen en de meergezinswoningen B en C een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen en een plat dak toe. Deze bouwhoogte is conform het geldende RUP. Binnen Gent wordt een basisschaal van 3 bouwlagen algemeen aanvaard. Een hoogte van drie bouwlagen wordt beschouwd als een 'Gentse maat' en komt al heel veel voor in het gewone weefsel. Bovendien is dit naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt een hoogte waarbij compact kan gebouwd worden. De impact van deze 3 bouwlagen op de omliggende bebouwing inzake bezonning en privacy blijft voldoende beperkt door de afstand van ca. 18,26 m die wordt aangehouden tot de noordelijke perceelsgrens. Binnen de bouwzone voor de verdieping is het mogelijk om het bouwvolume terug te laten springen in functie van een dakterras. Gezien dit dakterras enkel mogelijk is binnen de bouwzone en de afstand van meer dan 18 m tot de perceelsgrenzen kan worden aangenomen dat de hinder door inkijk voldoende wordt beperkt.*

- **Openbare wegenis:** De aanvraag omvat het afschaffen van een deel van voetweg 91. Het bestaande gedeelte van de voetweg dat loopt over het terrein van de scouts Sint-Lucia blijft behouden, maar wordt met voorliggende aanvraag aangevuld met een tweede gemeenteweg die uitgaat op de terreinen van de Carrefour. Dit zorgt voor verkeersonveilige situaties aangezien de voorgestelde uitweg uitkomt dichtbij de laad- en loszone van één van de bestaande winkels. Op vandaag is er geen enkele veilige doorgang voor voetgangers van de nieuw aan te leggen gemeenteweg tot een andere omliggende gemeenteweg. Vanuit de nieuwe gemeenteweg naar de Oudebareelstraat moeten twee laad- en loszones worden doorkruist. Deze aansluiting van het openbaar domein zorgt bijgevolg voor een verkeersonveilige situatie.
--> **Bespreking bezwaar:** *Het is correct dat de bestaande voetweg op de terreinen van Gidsen Sint-Lucia niet wordt afgeschaft. Enkel het gedeelte van de voetweg gelegen*

binnen het projectgebied wordt afgeschaft. In realiteit is deze voetweg niet meer aanwezig op het terrein. Ook het gedeelte op het terrein van de jeugdbeweging is niet zichtbaar op het terrein.

De nieuwe gemeenteweg en het openbaar park worden inderdaad tot tegen de linkerperceelsgrens voorzien. Dit is echter geen reden om voorliggende aanvraag ongunstig te beoordelen. De nieuwe openbare wegenis maakt een vlotte ontsluiting van het nieuwe park vanaf de Hollenaarstraat en de Antwerpsesteenweg voor fietsers en voetgangers mogelijk. Ook de ontsluiting van het terrein van Gidsen Sint-Lucia kan via dit openbaar domein gebeuren. De westelijke openbare doorgang maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag. De wegenis wordt zodanig vormgegeven dat deze in de toekomst kan aansluiten op een mogelijke toekomstige ontwikkeling op het aanpalende perceel. In afwachting van een dergelijke ontwikkeling zal de openbare wegenis en het openbaar park palen aan privaat terrein. Voorliggende aanvraag doet geen afbreuk aan de burgerlijke rechten die blijvend gelden. De opname van dit terrein in het openbaar domein van Stad Gent wijzigt niets aan het burgerrechtelijke statuut van de aanpalende private percelen.

- **Mobiliteit:** Het is onduidelijk hoe de auto uit het binnengebied zal worden geweerd. Veel bestuurders komende van de Antwerpsesteenweg zullen eerst de Hollenaarstraat inrijden om zich wat verder in de straat te keren en dan de site in te rijden. Het ontsluiten van de site langs de Hollenaarstraat voor gemotoriseerd verkeer is nefast voor het vele fietsverkeer van de omgevende scholen. De Hollenaarstraat is reeds een zeer drukke, smalle straat. Verkeersveiligheid moet een prioriteit zijn in deze wijk waar reeds veel verkeer is. In de Hollenaarstraat is veel doorgaand verkeer van de Lotusfabriek en van de scholen in de buurt.

--> **Bespreking bezwaar:** *Het vestigen van 98 nieuwe woonegelegenheden in het projectgebied zal effectief voor een zekere verhoging van het aantal verkeersbewegingen zorgen in de omliggende straten. Dit betekent inderdaad ook een verhoging van impact voor wat betreft geluid, licht, ... Uit de bijgevoegde mobiliteitsnota blijkt dat de verkeersgeneratie maximaal 40 gemotoriseerde voertuigen/u en 14 fietsers/u genereren op piekmomenten (avondspits). Deze verkeersgeneratie is voldoende laag dat het project slechts een beperkte impact op het verkeerssysteem zal hebben. Er worden geen significante effecten op vlak van verkeersafwikkeling en doorstroming verwacht in de omgeving van het project.*

De bemerkingen inzake bestaande verkeersveiligheid in de omliggende straten hebben betrekking op de bestaande situatie die een effect heeft op de verkeersveiligheid. Voorliggend project heeft hier slechts beperkte impact op. Bij een heraanleg van de straten kan dit in overweging genomen worden.

De toegang tot het projectgebied voor gemotoriseerd verkeer wordt bovendien integraal via de Antwerpsesteenweg geregeld. Aan de zijde van de Hollenaarstraat is geen inrit van gemotoriseerd verkeer toegestaan, met uitzondering van hulpdiensten en verhuisbewegingen. Het autovrij karakter van het binnengebied zal door de plaatsing van paaltjes worden afgedwongen. Hierdoor kan worden aangenomen dat de verkeersimpact in de Hollenaarstraat maximaal wordt beperkt.

- **Parkeerdruk:** Er wordt slechts 1 parkeerplaats voorzien per woning, terwijl hier wordt gemikt op een doelpubliek van tweeverdieners die meestal over 2 auto's beschikken. De parkeerbelasting in de Hollenaarstraat en in de omliggende straten zal bijgevolg sterk toenemen.

De berekening van het vereiste aantal parkeerplaatsen voor kantoor en winkel is niet correct uitgevoerd en is een zware onderschatting. Ook het bezoekersaantal is te laag ingeschat.

Een ander bezwaar vraagt om in te zetten op minder autoparkeerplaatsen. De hoeveelheid autoparkeerplaatsen bepaalt in grote mate het autogebruik. Om tot voldoende verkeersreductie te komen zijn lage autoparkeernormen nodig. Daarnaast wordt gevraagd om in te zetten op systemen voor deelmobiliteit. Dit is nog niet opgenomen in het project.

--> **Bespreking bezwaar:** *Voorliggende aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag en bevat dus enkel een verdeling van het terrein in verschillende bouwloten met eigen voorschriften en daarnaast ook gedetailleerde plannen voor de aanleg van het openbaar domein. De bouw van de gebouwen en de aanleg van de daarbij horende auto- en fietsparkeerplaatsen, zal dus deel zijn van één of meerdere aparte nog in te dienen omgevingsvergunningaanvraag/aanvragen. Pas op het moment dat er een omgevingsaanvraag wordt ingediend voor het bouwen van de (meergezins)woningen, kunnen we het uiteindelijke parkeerluik beoordelen. Voorliggende aanvraag doet wel al berekeningen van het aantal te voorziene fiets- en autoparkeerplaatsen op basis van een gewenst programma. Hieronder toetsen we deze berekeningen aan de stedelijke parkeerrichtlijnen om te kijken of de ontwikkelaar de goede richting uitgaat. Deze stedelijke richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend: 1) de functies (wonen + commerciële functies), 2) de ligging (witte zone), 3) de grootte (98 wooneenheden + 250m² verkoopoppervlakte + 300 m² kantooroppervlakte). De bouwheer berekent op een correcte manier het aantal autoparkeerplaatsen en voorziet 108 vaste parkeerplaatsen en 31 voor bezoekers. Van de 108 vaste plaatsen zijn 98 bestemd voor de bewoners (1 parkeerplaats per woonentiteit), en de 10 overige zijn bestemd voor werknemers van de winkel en het kantoor. Deze aantallen zijn besproken met het mobiliteitsbedrijf en houden goed het midden tussen enerzijds de doelstelling om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen, en anderzijds met de doelstelling om geen overaanbod te creëren dat autogebruik zou stimuleren.*

Voor wat betreft het aantal bezoekersparkeerplaatsen: volgens de parkeerrichtlijnen zijn minimaal 35 bezoekersparkeerplaatsen nodig en is er dus strikt genomen een tekort van 5 parkeerplaatsen. Rekening houdend met dubbel gebruik van parkeerplaatsen zullen 31 parkeerplaatsen echter zeker voldoende zijn.

Om te vermijden dat de parkeerplaatsen voor bezoekers geprivatiseerd worden moet in de verkavelingsvoorwaarden worden opgenomen: 'De parkeerplaatsen voor bezoekers mogen niet individueel worden verkocht en dienen steeds als parkeerplaatsen voor bezoekers te functioneren. Ze mogen op termijn niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen van de bewoners of het personeel

van de commerciële functies. Ze moeten ook visueel duidelijk worden aangeduid als parkeerplaatsen voor bezoekers.'

Het is een beleidskeuze om de parkeerrichtlijnen beperkt te houden zodat aan de aanbodzijde kan worden gestuurd. Het project is in overeenstemming met het parkeerplan. Het kadert niet binnen de mobiliteitsvisie van Stad Gent om twee parkeerplaatsen per woning op te leggen. Het verplichten van bijkomende parkeerplaatsen is niet wenselijk daar dit bijkomend autobezit en -gebruik stimuleert, wat ingaat tegen de visie van Stad Gent. Het is aan de ontwikkelaar om naar de kopers toe voldoende duidelijk de parkeerrichtlijnen voor de site te communiceren zodat het autobezit de site niet zou overstijgen. Het voorzien van autodeelsystemen is zeker positief en kan worden aangemoedigd. Dit is echter geen verplichting.

- **Bemaling:** Bij de bouw van de ondergrondse parking zal heel wat grondwater worden weggepompt. Er wordt gevreesd voor verzakking van de omliggende woningen. De ondergrondse parking moet zo klein mogelijk gehouden worden om de impact op de natuur zo minimaal mogelijk te houden.
--> **Bespreking bezwaar:** *Het is correct dat de ondergrondse parkeerbak zo beperkt mogelijk moet worden gehouden. Gezien de omvang van het project en de vraag om parkeerplaatsen maximaal in de bouwveloppe te integreren in functie van compact bouwen, is een ondergrondse parkeergarage een vereiste. Voor de bouw van deze ondergrondse parking zal een grondwaterbemaling noodzakelijk zijn. Dit is volgens Vlarem indelingsplichtig en dient gemeld te worden. Er kan slechts gestart worden met de bemalingswerken indien de melding geakteerd werd in het college van burgemeester en schepenen. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Voor deze grondwaterbemaling zal een bemalingsstudie worden opgemaakt waarin moet worden vevat welke impact deze zal hebben en welke maatregelen moeten worden genomen. Ook de impact op het grondwater van de omwonenden moet in deze bemalingsstudie mee opgenomen worden. Het is daarnaast ook 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 of aan het openbaar domein. Het is echter aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken. De eventuele schade aan derden betreft echter een burgerrechtelijke materie.*

- **Veiligheid:** het padje achter de reeds eengezinswoningen is een ideale weg voor inbraak. Er wordt ook gevreesd dat bij feestjes in de buurtondersteunende ruimte de nabijgelegen percelen zullen worden betreden. Er wordt gevreesd dat het park voor overlast zal zorgen (hangjongeren).
--> **Bespreking bezwaar:** *Dit is geen stedenbouwkundige aangelegenheid. Ook in de huidige situatie zijn vandalisme en inbraken niet uit te sluiten. Ook geluidsoverlast door gebruik van het openbaar park is niet van stedenbouwkundige aard. Voor dergelijke zaken kan men steeds beroep doen op de diensten van de Politie.*

- **Afsluiting:** De draadafsluiting op het aanpalende perceel Meerakker 11 staat niet op de perceelsgrens, maar net erbinen. De grenspalen zijn nog aanwezig net buiten de afsluiting.
--> **Bespreking bezwaar:** *Dit informatieve bezwaar moet in acht genomen worden bij de uitvoering van het project.*

- **Werfhinder:** Er wordt negatieve impact verwacht op de leefomgeving door geluidshinder, infrastructuurwerken edm.
--> **Bespreking bezwaar:** *Een bouwwerf brengt inderdaad een zekere overlast inzake geluid met zit mee, dit is echter onvermijdelijk bij een bouwproject. Het is aan de bouwheer om de hinder van deze bouwwerf voor de omwonenden zo beperkt mogelijk te houden. De milieuwetgeving en het politiereglement is hier in elk geval van toepassing.*

- **Bekendmaking:** Tijdens de bekendmaking werden de kadastrale gegevens van de aanpalende eigenaars gedeeld en vervolgens weer weggehaald. Dit is niet aanvaardbaar.
--> **Bespreking bezwaar:** *Het is correct dat bij de bekendmaking de kadastrale gegevens van de aanpalende eigenaars werden gedeeld. Deze fout werd echter zo snel mogelijk rechtgezet en de kadastrale gegevens werden zo snel mogelijk van het omgevingsloket gehaald.*

- **Jeugdbeweging:** De aanpalende jeugdbeweging is bezorgd voor mogelijke overlast van hun werking op de geplande woonentiteiten. De afstand tussen de woningen in blok B is te beperkt om de impact te kunnen beperken. Er wordt gevraagd aan de projectontwikkelaar om bij de promotie en in de verkoopovereenkomst melding te maken van de aanwezigheid van de jeugdbewegingslokalen.
Daarnaast wordt gevraagd om in gesprek te gaan over het beheer van de parkzone en de wijze waarop het terrein van de scouts wordt aangesloten op de parkzone.
--> **Bespreking bezwaar:** *De invulling van de projectzone met een woonproject werd reeds vastgelegd in het geldende ruimtelijke uitvoeringsplan. De meest nabijgelegen meergezinswoning (blok B) houdt een afstand van minimum 13,18 m tot de perceelsgrens met de Gidsen Sint-Lucia. Een dergelijke afstand volstaat wel degelijk om een goede groenbuffer uit te bouwen. Het is echter wel een terechte opmerking dat de projectontwikkelaar bij de promotie van het project melding moet maken van de aanwezigheid van de jeugdbewegingslokalen. De afsluiting tussen het openbaar park en de toegangen tot het terrein van de jeugdbeweging zal inderdaad mee moeten worden opgenomen in het technisch dossier voor de parkaanleg. Hiervoor kan steeds contact voor worden opgenomen met de Jeugddienst (jeugddienst@stad.gent) en de Groendienst (Groendienst@stad.gent).*

- **Duurzaamheid en geluidshinder:** Er wordt gevraagd aan de stad om een hoog ambitieniveau op te leggen in nieuwe woonwijken, namelijk conform de duurzaamheidsmeter wijken.
Geluidshinder moet worden beperkt door verschillende maatregelen te nemen: materiaalkeuze voor gevels en bestrating, gevelgroen, schikking van gevels, akoestische isolatiewaarde van muren en ramen,

--> **Bespreking bezwaar:** De huidige geldende normen inzake isolatie en duurzaamheid moeten strikt worden nageleefd. Het is zeker positief indien de private ontwikkelaar om een hoger ambitieniveau wenst na te streven. Echter kunnen enkel de wettelijk verplichte normen worden opgelegd.

- **Overstroming:** Het gebied is gevoelig voor overstroming. Door de bijkomende verharding en inname van groen gebied zal de kans op overstromingen toenemen.
- > **Bespreking bezwaar:** Slechts een beperkt deel van de projectzone is gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied, met een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering. Het verkavelingsproject houdt rekening met dit gegeven en voorziet op eigen terrein voldoende infiltratievoorzieningen om het regenwater dat valt binnen de verkaveling, op eigen terrein op te vangen en te verwerken. In de waterparagraaf (zie hierboven) wordt dit verder uitgewerkt.

10. OMGEVINGSTOETS

Integraal advies van Team Stadsbouwmeester

Voorliggende aanvraag OMV_2024030450, betreft het verkavelen van gronden in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen, het rooien van bomen en de aanleg van nieuwe wegenis en groenaanleg, gelegen te Antwerpsesteenweg 793 en Hollenaarstraat.

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer, op 11/02/2021, 26/01/2023 en 09/03/2023. Nadien was er verdere afstemming via bilateraal overleg tot een gunstig advies werd bekomen.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Het stedenbouwkundig schema werd bekomen na een intensief traject met de verschillende stedelijke partners. De aandachtspunten en ontwerpogaves werden steeds ter harte genomen, onderzocht en kritisch bekeken. Team Stadsbouwmeester is van mening dat met voorliggende aanvraag een heldere stedenbouwkundige figuur wordt bekomen, deze vormt een goede drager voor verdere uitwerking. Ter hoogte van de steenweg wordt een meergezinswoning voorzien, op maat en schaal van de steenweg, en met een duidelijke leesbare entree en as voor zacht verkeer naar het bijhorende achterliggende Hollenaarsparkje. Aan de Hollenaarstraat komt een kopvolume op schaal van de straat, met daaraan de rij eengezinswoningen geschakeld. Ook aan deze zijde wordt het achterliggend toekomstig publiek parkje leesbaar gemaakt, in de oost-westelijke richting zal dit een belangrijke doorsteek en ontmoetingsplek worden. Centraal wordt een groot publiek park voorgesteld, waaraan het wonen errond een sterke verbinding zoekt met deze ruimte. Dat is bijzonder kwalitatief voor de toekomstige bewoners.

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

Het integrale advies met de invoegen van de adviezen van de Kwaliteitskamer is bijgevoegd als bijlage.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Densiteit, volume en inplanting

De komende jaren komen er veel Gentenaars bij. Het aantal Gentenaars groeit en blijft groeien. Tegelijk is de ruimte schaars: we willen de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de groei opvangen binnen het stedelijk gebied. Het doel is om de woonbehoeften in stedelijke gebieden op te vangen, om de verhuisbewegingen naar het buitengebied tegen te gaan. De druk op de dichtbevolkte 19de-eeuwse wijken is reeds zeer groot, daarom kijken we nu en de komende jaren ook naar de 20ste-eeuwse wijken, zoals onder meer deze van Oostakker en Sint-Amandsberg, om er op een slimme manier te gaan verdichten. 'Ruimte voor Gent' - de nieuwe ruimtelijke structuurvisie voor de Stad Gent – geeft reeds een aantal algemene principes aan voor dit verdichtingsproces. Behoud van de groene kwaliteiten, kwalitatiever openbaar domein en inzetten op duurzamere mobiliteit zijn de voornaamste speerpunten.

Voorliggende aanvraag kan worden gekaderd in een kwalitatieve verdichting waarbij compacter bouwen op kleinere percelen vanuit het oog op een zuinig en duurzaam ruimtegebruik een uitgangspunt vormt.

Het project past binnen deze visie om op een kwalitatieve manier te gaan verdichten en gaat uit van efficiënt ruimtegebruik. Een afwisseling van compacte rijwoningen en 3 meergezinswoningen maakt een efficiënte stedelijke figuur mogelijk die een degelijke overgang vormt tussen de Antwerpsesteenweg en het achterliggend woonweefsel. De minimale woondichtheid bedraagt 25 woningen per hectare volgens het geldende RUP. Het project voorziet in 28 eengezinswoningen en 70 appartementen, met een totaal aantal woontiteiten van 98. De voorgeschreven minimale woondichtheid wordt met 52,6 woningen per hectare gerespecteerd.

De densiteit kan bovendien worden verantwoord gezien de ligging van het project in het stedelijk knooppunt S15 'Antwerpsesteenweg Oude Bareel' conform de ruimtelijke structuurvisie 'Ruimte voor Gent'. Een stedelijk knooppunt is een plek met een goed ontwikkeld mobiliteitsnetwerk en/of bovenlokale stedelijke voorzieningen, aangevuld met wonen, waar een hogere densiteit kan worden verantwoord. Het stedelijk knooppunt S15 betreft een bestaand, maar verder op te laden knooppunt waarvan de fietsinfrastructuur verder moet worden verbeterd. Met het openbaar vervoer is de site matig tot goed bereikbaar. Op termijn wordt op de Antwerpsesteenweg ook een tram voorzien, wat de bereikbaarheid nog verder ten goede zou komen. Het is dan ook logisch dat de verhoging van de densiteit voornamelijk aan de zijde van de Antwerpsesteenweg wordt voorzien, wat ook verder is vastgelegd in het RUP.

Voorliggend project gaat uit van een aflopende densiteitsgradiënt vanaf bouwblok A aan de Antwerpsesteenweg, over de tussenblok (blok B en 8 eengezinswoningen) tot de meest noordelijke reeks rijwoningen en blok C. De hogere densiteit aan de Antwerpsesteenweg is logisch gezien het bereikbaarheidsprofiel en de voorzieningen op deze locatie. De aflopende densiteit in noordwaartse richting maakt een degelijke aansluiting bij het bestaande woonweefsel mogelijk. Het project kadert in de beoogde doelstelling van de stad tot het verdichten van het randstedelijk woonweefsel.

Naast de private loten voorziet de verkaveling in de overdracht van 8841 m² van het projectgebied naar het openbaar domein van de Stad Gent. Hiervan wordt een oppervlakte van 4027 m² als natuurlijk groen aangelegd (exclusief brandweewegen, verharding en infiltratiezones). Het voorliggende ontwerp slaagt erin om een degelijke woondichtheid te realiseren en toch een ruime openbare groenzone te vrijwaren. Die openbare groenzone zal niet

enkel de toekomstige bewoners van dit woonproject ten goede komen, maar ook de ruimere omgeving.

In de zoektocht naar passende manieren om te verdichten en compact te bouwen, ligt een belangrijke uitdaging in het beperkt ophogen van de gabarieten, doch rekening houdende met de onmiddellijke omgeving. De volumekeuze van drie bouwlagen die in het algemeen wordt opgelegd in de verkavelingsvoorschriften is hier zeker op zijn plaats. Een dergelijke hoogte past naar volume en hoogte binnen de structuurvisie van Ruimte voor Gent en past binnen de basisschaal (3 bouwlagen). Een hoogte met drie bouwlagen is een 'Gentse maat' en komt al heel veel voor in het klassieke weefsel. Deze bouwhoogte werd eveneens opgelegd in het geldende RUP.

Aan de zijde van de Antwerpsesteenweg laat het RUP een bouwhoogte van 5 bouwlagen toe, wat kan worden verantwoord vanuit het bereikbaarheidsprofiel en voorzieningenniveau die eigen zijn aan een stedelijk knooppunt.

Ondanks deze bouwhoogtes wordt voldoende afstand voorzien tussen de bouwzones en de omliggende perceelsgrenzen. De impact inzake privacy en bezonningsverlies voor de omwonenden kan hierdoor voldoende worden beperkt.

De verkavelingsvoorschriften laten echter ook ruimte om uitkragende terrassen te voorzien tegen de gevels van de gebouwen en dit buiten de ingetekende bouwzone. Bij de algemene voorschriften staat bij 1. Begrippen, Bouwdiepte: *'De diepte van een gebouw, te meten tussen het uiterste punt van de voorgevel en het uiterste punt van de achtergevel. De diepte van gelijkvloerse en uitkragende terrassen wordt niet meegerekend bij het meten van de bouwdiepte.'*

Dergelijke uitkragende terrassen, voorbij de bouwzone en op de verdieping zijn niet overal stedenbouwkundig verantwoordbaar. Zo zouden uitkragende terrassen aan de noordzijde van de reeks eengezinswoningen dicht bij de perceelsgrenzen van de aanpalende woningen komen, met inzicht tot gevolg. De achterste bouwlijn van de eengezinswoningen moet effectief worden gerespecteerd, ook voor terrassen.

Bij meergezinswoning C wordt een zone voor terras ingetekend voorbij de bouwzone. Hier is het niet geheel duidelijk of het gaat om enkel een gelijkvloers terras of dat dit ook op de verdieping mogelijk is. Gezien de bouwzone van meergezinswoning C een knik maakt, komt de achtergevel op slechts 5,25 m van de zijdelingse perceelsgrens van lot 20 te liggen. Hier nog aanvullend een terras voorzien op de verdieping zorgt voor overmatige inzicht en is strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

Voor de meergezinswoningen is het bovendien niet gewenst om boven het openbaar domein uitkragingen in functie van terrassen te voorzien. Ook hier moeten uitkragende terrassen worden uitgesloten.

Aan de zijde van de collectieve binnentuin kunnen beperkte uitkragende terrassen worden toegestaan, zij het zeer sporadisch en ondergeschikt aan het bouwvolume. Aan de zijde van de Antwerpsesteenweg en het nieuwe openbaar domein is een overkraging dan weer niet op zijn plaats.

Om deze redenen wordt volgende zin *'De diepte van gelijkvloerse en uitkragende terrassen wordt niet meegerekend bij het meten van de bouwdiepte'* geschrapt uit de algemene voorschriften en vervangen door: *'Dakterrassen en uitkragende terrassen moeten integraal deel uitmaken van de bouwzone, tenzij anders vermeld.'*

Aan de voorschriften voor lot 32 wordt het volgende toegevoegd: *'Aan de gevels van blok A en B (lot 32) uitgevend op de collectieve groenzone kan een uitkragend terras op de verdieping worden voorzien met een maximale oppervlakte van 8 m² per woonentiteit en een maximale uitsprong uit de gevel van 2 m diepte. Het plaatsen van twee terrassen op de verdieping tegenover elkaar aan blok A en blok B is enkel mogelijk als de tussenafstand tussen de achtergevels minimum 22 m bedraagt.'*

Met deze aanpassing kan worden gegarandeerd dat terrassen op de verdiepingen integraal binnen de bouwzone worden voorzien en blijft de impact op de omwonenden en op het openbaar domein voldoende beperkt. Aan de zijde van de collectieve tuin kan sporadisch een uitkragend terras worden toegestaan in functie van de levendigheid van de gevel en de optimalisatie van de woonkwaliteit. Gezien het ingesloten karakter van deze collectieve tuin wordt hiermee geen negatieve impact op de omwonenden verwacht.

Op het verkavelingsplan wordt een zone voor terras ingetekend. Het is hier niet helemaal duidelijk of het hier enkel gaat om de gelijkvloerse terraszones. Uit het bijgevoegde ontwerp blijkt dat dit effectief de doelstelling is. Om dit te verduidelijken wordt in de legende van het verkavelingsplan de arcering zone voor terras vervangen door *'Zone voor terras op het gelijkvloers'*.

In de verkavelingsvoorschriften wordt toegevoegd bij verhardingen: *'De ingetekende zone voor terrassen op het verkavelingsplan is enkel van toepassing op gelijkvloerse terrassen.'*

In de definities van de verkavelingsvoorschriften wordt voorgevel gedefinieerd. Deze definitie komt niet overeen met deze zoals opgenomen in het vrijstellingsbesluit, namelijk: *'elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen'*. Een gebouw of constructie kan wel degelijk meer dan 1 voorgevel hebben, zoals onder meer meergezinswoning A, B en C. Deze definitie wordt bijgevolg geschrapt wegens verwarrend. De eengezinswoningen beschikken allen over slechts één voorgevel, waardoor de definitie van bouwdiepte zoals gedefinieerd in de verkaveling wel kan worden aangehouden.

Het hoofdvolume van de eengezinswoningen wordt terugspringend voorzien over 2,20 m ten opzichte van de rooilijn. Deze terugsprong maakt een levendig gevelbeeld mogelijk en is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Ondanks de terugsprong wordt aan de achterzijde nog voldoende afstand tot de omliggende percelen bewaard. De voorschriften leggen echter niet op dat de gelijkvloerse laag aan de rooilijnzijde ook effectief tot tegen de rooilijn wordt voorzien. Vanuit het realiseren van een eenduidig openbaar domein is het van belang dat er een duidelijk fysiek onderscheid gemaakt kan worden tussen het openbaar domein en het private eigendom. Dit kan door de voorgevel of een vaste luifel tot tegen de rooilijn te plaatsen. Om deze reden moet worden toegevoegd aan de verkavelingsvoorschriften voor elk lot: *'De voorbouwlijn van het gelijkvloers moet gelijk vallen met de rooilijn. De voorbouwlijn kan worden gevormd door de voorgevel of door een vaste luifelconstructie.'* Ook voor de collectieve fietsenbergingen en de meergezinswoning C is dit van belang.

Voor wat betreft lot 32 (blok A en B) voorziet het ontwerpvoorstel in een afronding van de hoeken aan de westelijke zijde van het project terwijl de rooilijn hier een rechte hoek maakt. Dit is mogelijk op voorwaarde dat het privé-domein op de rooilijn steeds zichtbaar afgescheiden wordt van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.) en dit op een methode de aansluit bij de omgevingsaanleg en architectuur van het gebouw.

De voorschriften voor lot 32 worden aangevuld met:

'De voorbouwlijn moet gelijk vallen met de rooilijn. De voorbouwlijn kan worden gevormd door de voorgevel of door een vaste luifelconstructie. Een uitzondering hierop is de afronding van de hoeken aan de westelijke zijde van het project op voorwaarde dat het privédoornain op de rooilijn steeds zichtbaar afgescheiden wordt van het openbaar doornain (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.)'.

Programma en woonkwaliteit

Het project voorziet in totaal 98 woonentiteiten waarvan 28 eengezinswoningen en 70 appartementen, een ruimte voor detailhandel van maximum 400 m² BVO en een ruimte voor kantoor of dienstverlening van maximum 500 m² BVO. Aan de noordzijde van het project en meer aansluitend bij de omliggende woonwijken worden voornamelijk eengezinswoningen ingepland. Aan de zijde van de Antwerpsesteenweg worden naast appartementen ook aan wonen verwante voorzieningen gepland. Het realiseren van een aanzienlijk gedeelte aan eengezinswoningen brengt een goede mix in het woonprogramma. De verkavelingsvoorschriften maken het inrichten van kwalitatieve wooneenheden mogelijk. De bouwdiepte van de bouwzones is voldoende om een degelijke woonkwaliteit te kunnen voorzien. De concrete indeling van deze woonvolumes maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke nog te verkrijgen omgevingsvergunning.

Het in de voorschriften toevoegen van aan wonen verwante functies is positief in functie van verweving en het opladen van het stedelijk knooppunt S15. De locatie aan de Antwerpsesteenweg is logisch gezien de zichtbaarheid en bereikbaarheid van deze plek. Volgens de nota Omgevingsaanleg wordt op het gelijkvloers van blok B een buurtondersteunende ruimte met gemeenschapsfunctie en direct contact tot de collectieve buitenruimte gepland. Dit is zeer positief en heeft een positieve impact op het creëren van de buurt. De verkavelingsvoorschriften vermelden deze functie echter niet. Hier wordt gesteld *'Aan de zone voor meergezinswoning B' wordt uitsluitend een woonfunctie gekoppeld.'* Om deze buurtfunctie zeker mogelijk te maken wordt bovenstaande zin vervangen door *'Aan de zone voor meergezinswoning B wordt een woonfunctie gekoppeld met aanvullend een collectieve ruimte, waar aan het wonen verwante activiteiten met laagdynamisch karakter kunnen plaatsvinden.'*

Binnen lot 32 wordt een zone voor ondergrondse parking ingetekend die deels onder de bebouwing en ook gedeeltelijk onder de collectieve buitenruimte komt te liggen. Hoewel een ondergrondse parking onder dergelijke buitenruimtes steeds te vermijden valt en buitenruimtes op volle grond te verkiezen zijn, kan een inname van een gedeelte van deze buitenruimtes door de ondergrondse parking worden verantwoord. Door de autoparkeerplaatsen te bundelen in één enkele ondergrondse parkeergarage, kan deze zo compact mogelijk worden vormgegeven en is er ook slechts één enkele inrit vereist. Hierdoor kan een gedeeltelijke inname van de buitenruimte niet vermeden worden. In de verkavelingsvoorschriften wordt gesteld dat *'Voor zover de parkeergarage met geïntegreerd bergingencomplex niet ligt onder enig ander gebouw, is te voorzien in een dekking van minimaal 80 centimeter waarin groenaanleg kan plaatsvinden.'* Een dergelijke dekking maakt een degelijke groenaanleg mogelijk zodat de collectieve binnentuin toch een waardevolle bijdrage kan leveren aan de woonkwaliteit van de omliggende appartementen.

Omgevingsaanleg

De overdracht van een oppervlakte van 8841 m² naar het openbaar domein maakt de aanleg van een voldoende robuuste openbare ruimte mogelijk. De rooilijnen sluiten direct aan op de bouwzones met hiervoor infiltratiegrachten en een ontsluitingspad. De verharding van de wegenis wordt met een breedte van 2,70 m tot een minimum beperkt. De brandweewegen lopen samen met deze wegenis, waardoor enkel een uitbreiding met een strook grindgazon van 1,30 m breed in functie van de brandweerweg vereist is. Het beperken van de verhardingsgraad op het toekomstig openbaar domein wordt op prijs gesteld en draagt bij aan het verwezenlijken van de klimaatdoelstellingen van Stad Gent.

Door de autoparkeerplaatsen integraal in één enkele ondergrondse parking te clusteren kan het overgrote deel van het projectgebied autovrij gehouden worden, met uitzondering van hulpdiensten, verhuisbewegingen en grote leveringen. De paaltjes aan de toegangen verhinderen ongewenst verkeer. Dit maakt de aanleg van een voldoende ruim en kwalitatief openbaar park mogelijk voor zowel de nieuwe bewoners en voor de buurtbewoners.

Door het autoluwe binnengebied zet het ontwerp bovendien in op het creëren van een fijnmazig trage wegennetwerk binnen het projectgebied en draagt hiermee bij aan de herwaardering van de trage wegen in de omgeving. Het project voorziet een kwalitatieve doorsteek naar de Antwerpsesteenweg en het terrein van de jeugdbeweging vanuit de Hollenaarstraat.

Het project anticipeert eveneens op een mogelijke toekomstige fiets- en voetgangersdoorsteek zodra de aanpalende Carrefoursite een nieuwe invulling zou krijgen. De goede doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers maken bovendien de ontsluiting mogelijk van het openbaar park voor de buurt.

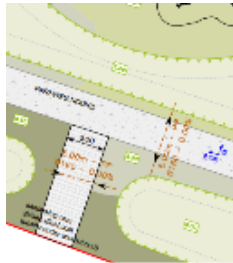
De vele doorsteken vanuit de bestaande openbare wegen dragen bij aan de ontsluiting van het openbaar park voor de buurt. Daarnaast dragen deze assen voor fietsers en voetgangers bij tot het optimaliseren van gebruikscomfort van het park en de sociale controle in deze openbare ruimte.

Het schrappen van het ongebruikt deel van de juridisch nog bestaande voetweg 'Sentier 91' doet geen afbreuk aan de goede doorwaadbaarheid. Dit deel van de voetweg is immers op het terrein niet aanwezig en loopt bovendien dood op de woonontwikkeling Meerakker in het noorden. Voorliggende aanvraag biedt een alternatieve ontsluiting voor fietsers- en voetgangers vanuit de Antwerpsesteenweg naar de Hollenaarstraat.

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd en bijgesteld in het technisch dossier. Volgende opmerkingen moeten echter al worden meegenomen:

- Ten opzichte van de laatst besproken plannen (IKZ 12/10/2023) werd nog een wijziging gedaan in de positie van de wadi's in de strook voor de woningen. Ten opzichte van de eerdere plannen liggen de wadi's nu verder van het pad en bijna gelijk met de voorgevels (slechts 25 cm afstand). Dit bemoeilijkt sterk het beheer en zal potentieel ook in uitvoering problemen geven (afkalving taluds). De wadi's dienen bijgevolg dichter naar het pad verschoven te worden (rekening houdend met 1 m vlakke zone aan 10% i.f.v. brandweer) zodat een vlakke zone van ca. 75 cm tussen gevels en talud ontstaat. Waar de taluds te steil zijn om machinaal te beheren, wordt lage heesterbeplanting voorzien.
- In de overige groenzones worden een aantal grote wadi's voorzien. Deze moeten landschappelijker geïntegreerd worden. Waar de ruimte beschikbaar is, moet gestreefd worden naar zo flauw mogelijke taluds. De herwerking en verfijning van de infiltratievoorzieningen moet afgestemd worden met Groendienst en Farys.

- Alle parkmeubilair moet op een verharde ondergrond staan, ook de picknickbank in de centrale groenzone.
- Het concrete beplantingssortiment moet nog afgestemd worden met de Groendienst in de fase van het technisch dossier. Er dient in dit dossier ook een onderhoudsplan toegevoegd te worden op basis van de terreineenheden van de Groendienst.
- De keuze van de concrete speeltoestellen wordt vastgelegd in de fase van het technisch dossier na afstemming met Groendienst.
- De centrale groenzone moet maximaal gevrijwaard worden van verdichting door de bouwwerken. De groenzone die ligt tussen het scoutsterrein, de Carrefoursite en de percelen aan Meerakker (met avontuurlijke inrichting) moet integraal gevrijwaard worden van alle werfverkeer en werfopslag.
- De verlagingen ifv de compensatie van de overstromingsgevoelige zone worden onderling verbonden met PP buizen. Door geringe diepte van deze zones is het onmogelijk om deze buizen onder de koffer van de paden te voorzien. Deze verbindingen dienen aangepast te worden naar verholen goten.

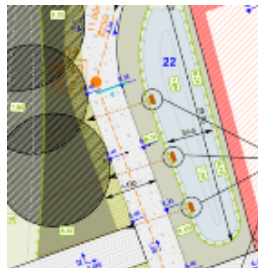


- We laten geen knikken toe in verbindingen met verholen goten. De infiltratiekom nr. 22 dient zodanig uitgebreid te worden zodat een rechte verbinding voorzien kan worden. Het is aangewezen om hiervoor het overgedimensioneerde toegangspad naar de meergezinswoning verder in te snoeren.

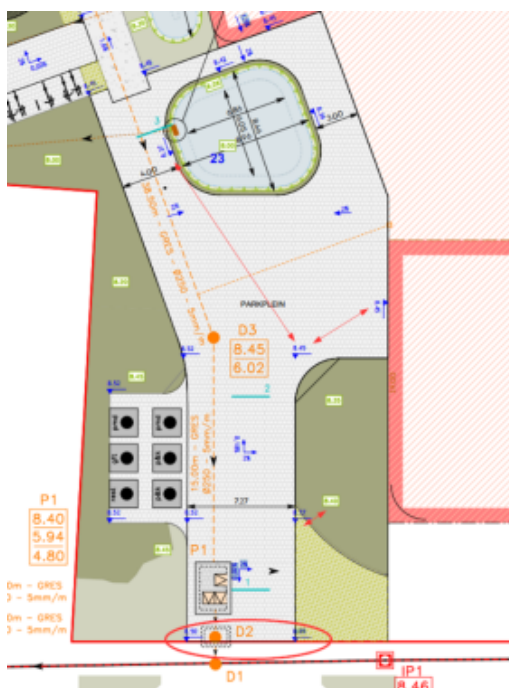


- Alle infiltratiebekkens liggen op hetzelfde niveau en storten over via 3 kolken in kom nr 22. Het feit dat er 3 overstorkolken voorzien worden doet vermoeden dat dit komt omdat één kolk het volume aan water niet aan zal kunnen. Als dit het geval is blijft de vraag natuurlijk als de verholen goten de beperkende factor niet zullen worden en als de “druklijn” niet boven de randen van de kommen uit zal stijgen. Dit al zeker voor de kommen met de kleinste nummers die door maximaal 20 verholen goten moet lopen lijkt dit niet onwaarschijnlijk. In

alle geval lijkt het aangewezen om ook in kom nr 1 een overstortkolk te plaatsen die loopt naar kom nr 26 om zo de druklijn en het risico op water op de paden te verlagen.



- Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% te hebben en een langshelling van 2 mm/m. Voor halfverharding dient de dwarshelling 1% te bedragen.



- Voor beide zones waar aangesloten wordt op het bestaande openbaar domein dienen we te besluiten dat de peilen onvoldoende uitgewerkt blijven. Ook de peilen van de bestaande toestand zijn in deze zones onvoldoende uitgewerkt. Dit moet verder worden uitgewerkt in het technisch dossier.
- De sturingskast van het pompstation is niet ingetekend in de grondplannen. Deze heeft echter een aanzienlijke omvang en is ruimtelijk beeldbepalend. Om de impact te beperken dient deze kast naast de ondergrondse containers in lijn met de containers voorzien te worden.
- De verhardingen tussen en rond de afvalcontainers wordt uitgevoerd in betonstraatstenen ipv in uitgewassen beton. Rondom de zone die toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer

wel op de smalle verharde berm wandelen. In de Hollenaarstraat ligt wel een voetpad aan beide kanten van de weg. De fietspaden langs de Antwerpsesteenweg bestaan uit een smalle aanliggende betonstrook met geschilderde markeringen. Het fietspad is dus van ondermaatse kwaliteit. In de Hollenaarstraat ligt geen fietspad, het verkeer rijdt er gemengd. De Antwerpsesteenweg is in het stadsregionaal fietsnetwerk aangeduid als aanvullende stedelijke fietsroute en de Hollenaarstraat is aangeduid als lokale fietsroute. Op termijn zou de fietsinfrastructuur dus sterk verbeterd (moeten) worden.

Met het openbaar vervoer is de site matig tot goed bereikbaar. Er bevindt zich een bushalte (Achtenkouterstraat) vlakbij de projectsite. Deze bushalte bedient de lijnen 12, 76, 77, en 78. Het dichtstbijzijnde treinstation, Gent-Dampoort, bevindt zich op ca. 3,9 km van de site (= ca. 12 minuten fietsen).

Tot slot is de site door ook zeer goed bereikbaar met de wagen, aangezien de Antwerpsesteenweg een belangrijke invalsweg is tussen de R4 en de R40.

Advisering van het project

1. Circulatie op en naar de site

Fiets en voetganger

De ontwerpers hebben in overeenstemming met het STOP-principe gekozen voor een grotendeels autovrij openbaar domein. Hierdoor komen voetgangers en fietsers op de eerste plaats en krijgen ze alle ruimte zich veilig en comfortabel door het gebied te begeven. De zachte verbindingen zijn op een logische manier ingeplant en zorgen voor een optimale doorwaadbaarheid van het gebied.

Alleen ter hoogte van de Antwerpsesteenweg krijgt het openbaar domein het statuut van woonerf en wordt het zachte verkeer gemengd met het gemotoriseerde verkeer. We gingen hier echter tijdens de voorbesprekingen mee akkoord omdat de te verwachten verkeerintensiteiten laag genoeg zijn en er geen conflicten te verwachten vallen.

De vormgeving van de zachte verbindingen zijn tijdens voorbesprekingen ook uitvoerig besproken. Over het algemeen is alles in overeenstemming met afspraken.

Auto

Het project zal naar schatting maximaal 40 gemotoriseerde voertuigen/u genereren (in de avondspits). Deze verkeersgeneratie is dermate laag dat het project slechts een marginale impact op het verkeerssysteem zal hebben. Er worden geen significante effecten op vlak van verkeersafwikkeling en doorstroming verwacht in de omgeving van het project.

Voor wat betreft de keuze voor de locatie van de in- en uitrit is terecht gekozen voor de Antwerpsesteenweg i.p.v. de Hollenaarstraat. Het hele woonproject wordt gestructureerd door de zachte verbinding tussen de parking van de Carrefour en de Hollenaarstraat. Het is dus vooral belangrijk om deze zachte verbinding én de Hollenaarstraat zo wandel- en fietsvriendelijk mogelijk te maken en deze niet te belasten met gemotoriseerd verkeer. Dit zou niet mogelijk zijn als de in- en uitrit voor gemotoriseerd verkeer zou aantakken op de Hollenaarstraat. Vanuit de Hollenaarstraat kunnen fietsers bovendien ook snel naar de primaire stedelijke fietsroute langs de Krijtstraat – Waterstraat. Deze route is vele malen aantrekkelijker en veiliger dan de fietsas langs de Antwerpsesteenweg. Ook dit gegeven draagt dus bij tot de keuze om de Hollenaarstraat niet te belasten met extra gemotoriseerd verkeer.

2. Aantal fiets -en autoparkeerplaatsen bij het project volgens de stedelijke parkeerrichtlijnen

Voorliggende aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag en bevat dus enkel gedetailleerde plannen voor de aanleg van het openbaar domein. Pas op het moment dat er een omgevingsaanvraag wordt ingediend voor het bouwen van de (meergezins)woningen, kunnen we het uiteindelijke parkeerluik beoordelen. Voorliggende aanvraag doet wel al berekeningen van het aantal te voorziene fiets- en autoparkeerplaatsen op basis van een gewenst programma. Hieronder toetsen we deze besprekingen aan de stedelijke parkeerrichtlijnen om te kijken of de ontwikkelaar de goede richting uitgaat.

Deze stedelijke richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

- 1) de functies (wonen + commerciële functies)
- 2) de ligging (witte zone)
- 3) de grootte (98 wooneenheden + 250m² verkoopoppervlakte + 300 m² kantooroppervlakte)

Fietsparkeren

De bouwheer berekent op een correcte manier het noodzakelijke aantal fietsparkeerplaatsen: 335 voor de bewoners en werknemers, en 16 voor de bezoekers.

Ook de manier waarop de fietsparkeerplaatsen worden voorzien, is -voor zover dit in huidige stadium beoordeeld kan worden- kwalitatief. De fietsenbergingen worden over het projectgebied verspreid, waardoor iedereen dichtbij over een fietsparkeerplaats beschikt. Het feit dat de fietsenbergingen uitsluitend inpandig en op maaiveldniveau worden voorzien, is eveneens positief en draagt sterk bij tot het gebruiksgemak en -comfort van de fietsparkeerplaatsen.

Uit de plannen is het niet helemaal duidelijk waar de bouwheer de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zal realiseren. Het lijkt erop dat deze ook inpandig zullen worden voorzien. In dat geval willen we er graag op wijzen dat het volstaat om de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers rondom de gebouwen te voorzien en niet in een afsluitbare berging. Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn immers gericht op kortere parkeerperiodes, waarbij het net belangrijk is dat fietsers vrij in en uit kunnen gaan zonder dat daar een sleutel, code, of badge voor nodig is. Op het plan staan wel op 4 verschillende locaties fietsnietjes ingeplant voor bezoekers, waardoor dit in principe in orde lijkt. Alleen de zijde van de Hollenaarstraat worden geen fietsnietjes voorzien. Idealiter komen ook hier op het openbaar domein nog enkele fietsnietjes. Alleen als dat niet mogelijk is, kunnen hier inpandig nog enkele fietsparkeerplaatsen voor bezoekers worden voorzien. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd.

De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers op openbaar domein moeten overigens in overeenstemming met IPOD worden aangelegd. Voor het ontwerp van de inpandige fietsparkeerplaatsen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de stedelijke richtlijnen voor het ontwerpen van fietsenbergingen.

Autoparkeren

De bouwheer berekent op een correcte manier het aantal autoparkeerplaatsen en voorziet 108 vaste parkeerplaatsen en 31 voor bezoekers. Van de 108 vaste plaatsen zijn 98 bestemd voor de bewoners (1 parkeerplaats per wooneenheid), en de 10 overige zijn bestemd voor werknemers van de winkel en het kantoor. Deze aantallen zijn besproken met het mobiliteitsbedrijf en

houden goed het midden tussen enerzijds de doelstelling om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen, en anderzijds met de doelstelling om geen overaanbod te creëren dat autogebruik zou stimuleren.

Bij het berekenen van de vaste plaatsen is overigens nog geen rekening gehouden met de mogelijkheid van dubbel gebruik. Strikt genomen zou het aantal vaste parkeerplaatsen daardoor in de uiteindelijke bouwplannen nog een beetje verlaagd kunnen worden.

Voor wat betreft het aantal bezoekersparkeerplaatsen: volgens de parkeerrichtlijnen zijn minimaal 35 bezoekersparkeerplaatsen nodig en is er dus strikt genomen een tekort van 5 parkeerplaatsen. Rekening houdend met dubbel gebruik van parkeerplaatsen zullen 31 parkeerplaatsen echter zeker voldoende zijn.

Om te vermijden dat de parkeerplaatsen voor bezoekers geprivatiseerd worden vragen we wel dat in de verkavelingsvoorschriften wordt opgenomen: 'De parkeerplaatsen voor bezoekers mogen niet individueel worden verkocht en dienen steeds als parkeerplaatsen voor bezoekers te functioneren. Ze mogen op termijn in niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen van de bewoners of het personeel van de commerciële functies. Ze moeten ook visueel duidelijk worden aangeduid als parkeerplaatsen voor bezoekers.'

Conclusie omgevingstoets

Mits de bijzondere voorwaarden strikt worden nageleefd, is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, de gevraagde omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden is mits de voorwaarden stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024030450_Verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024030450_gemeenteraadsbesluit_Antwerpsesteenweg-Hollenaarstraat.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024030450 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)
- 210211_DO_KK_SBM0498_Antwerpsesteenweg_Hollenaarstraat.pdf (deel van de beslissing)
- 20230309_DO_KK_SBM0498_Antwerpsesteenweg_138-142_Hollenaarstraat_3.pdf (deel van de beslissing)

- 20231226_DO_KK_SBM0498_Antwerpsesteenweg_138-142_Hollenaarstraat.pdf (deel van de beslissing)
- ADVIES_SBM_OMV_2024030450_SBM0498_Antwerpsesteenweg_site_Hollenaarstraat.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen, het rooien van bomen en de aanleg van nieuwe wegenis en groenaanleg aan de heer Bjorn Allary, de heer Joris Van Duffel en Urbanlink bvba gelegen te Antwerpsesteenweg 793 en Hollenaarstraat, 9040 Gent

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 25 juni 2024 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften

Te schrappen voorschriften	Toe te voegen voorschriften
Algemene voorschriften 1. Begrippen Bouwdiepte De diepte van gelijkvloerse en uitkragende terrassen wordt niet meegerekend bij het meten van de bouwdiepte. Voorgevel De gevel van een gebouw of van een constructie waar de hoofdingang zich bevindt. Een gebouw of constructie kan slechts 1 voorgevel hebben. 4. Verhardingen	Bouwdiepte Dakterrassen en uitkragende terrassen moeten integraal deel uitmaken van de bouwzone, tenzij anders vermeld. Zie definitie voorgevel Vrijstellingenbesluit

<p>5. Parkeren</p>	<p>De ingetekende zone voor terrassen op het verkavelingsplan is enkel van toepassing op gelijkvloerse terrassen.</p> <p>De parkeerplaatsen voor bezoekers mogen niet individueel worden verkocht en dienen steeds als parkeerplaatsen voor bezoekers te functioneren. Ze mogen op termijn niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen van de bewoners of het personeel van de commerciële functies. Ze moeten ook visueel duidelijk worden aangeduid als parkeerplaatsen voor bezoekers.</p> <p>Alle fietsparkeerplaatsen voor de (meergezins)woningen moeten op maaiveldniveau worden voorzien.</p>
<p>VOORSCHRIFTEN LOTEN 1-20 en VOORSCHRIFTEN LOTEN 21-28</p> <p>5. Inrichtingsvoorschriften</p> <p>1. Zone voor eengezinswoningen</p>	<p>Aantal & inplanting</p> <p>De voorbouwlijn van het gelijkvloers moet gelijk vallen met de rooilijn. De voorbouwlijn kan worden gevormd door de voorgevel of door een vaste luifelconstructie.</p>
<p>VOORSCHRIFTEN LOTEN 21-28</p> <p>1. Bestemmingsvoorschriften</p>	<p>De loten 21 t.e.m. 26 moeten voldoen aan de voorwaarden voor bescheiden wonen.</p>
<p>VOORSCHRIFTEN LOT 29 en VOORSCHRIFTEN LOT 30</p> <p>2. Inrichtingsvoorschriften</p> <p>1. Zone voor collectieve fietsenbergingen</p>	<p>Aantal & inplanting</p> <p>De voorbouwlijn moet gelijk vallen met de rooilijn. De voorbouwlijn kan worden gevormd door de voorgevel of door een vaste luifelconstructie.</p>
<p>VOORSCHRIFTEN LOT 31</p> <p>1. Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Aan de zone voor meergezinswoning B wordt uitsluitend een woonfunctie gekoppeld.</p>	<p>Aan de zone voor meergezinswoning B wordt een woonfunctie gekoppeld met aanvullend een collectieve ruimte, waar aan het wonen verwante activiteiten met</p>

<p>2. Inrichtingsvoorschriften</p> <p>1. Zone voor meergezinswoning C</p>	<p>laagdynamisch karakter kunnen plaatsvinden.</p> <p>20% van de wooneenheden in de meergezinswoningen A, B en C moeten voldoen aan de voorwaarden voor bescheiden wonen.</p> <p>Aantal & inplanting De voorbouwlijn moet gelijk vallen met de rooilijn. De voorbouwlijn kan worden gevormd door de voorgevel of door een vaste luifelconstructie.</p>
<p>VOORSCHRIFTEN LOT 32</p> <p>1. Bestemmingsvoorschriften</p> <p>2. Inrichtingsvoorschriften</p> <p>1. Zone voor meergezinswoningen A en B</p>	<p>20% van de wooneenheden in de meergezinswoningen A, B en C moeten voldoen aan de voorwaarden voor bescheiden wonen.</p> <p>Aantal & inplanting De voorbouwlijn moet gelijk vallen met de rooilijn. De voorbouwlijn kan worden gevormd door de voorgevel of door een vaste luifelconstructie. Een uitzondering hierop is de afronding van de hoeken aan de westelijke zijde van het project op voorwaarde dat het privédoem in op de rooilijn steeds zichtbaar afgescheiden wordt van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).</p> <p>Footprint Aan de gevels van blok A en B (lot 32) uitgevend op de collectieve groenzone kan een uitkragend terras op de verdieping worden voorzien met een maximale oppervlakte van 8 m² per woonentiteit en een maximale uitsprong uit de gevel van 2 m diepte. Het plaatsen van twee terrassen op de verdieping tegenover elkaar aan blok A en blok B is</p>

<p>2.3. Voortuinzone</p> <p>De voortuinzone mag worden verhard in functie van de aanleg van een brandweerweg, van de aanleg van toegangen tot het gebouw, de niet-residentiële ruimtes daarin en in functie van de toegang tot eventuele nutscabines. De oppervlakte van de verharding wordt zoveel als mogelijk beperkt door een bundeling van toegangen. Behoudens de strikt noodzakelijke verhardingen is de aanleg van andere verhardingen niet toegelaten.</p>	<p>enkel mogelijk als de tussenafstand tussen de achtergevels minimum 22 m bedraagt.</p> <p>De verharding voor toegangen tot meergezinswoning A moet worden beperkt tot de strikt noodzakelijke verhardingen en dit met een maximum van 17% van de oppervlakte van de voortuinstrook gelegen binnen lot 32. Aanvullend is een tijdelijke privatieve brandweerweg in de voortuin t.h.v. blok A in grindgazon toegestaan. Deze brandweerweg moet onthard worden nadat de Antwerpsesteenweg wordt heraangelegd waarbij de brandweer dan over het fiets- en voetpad komt te rijden op het openbaar domein.</p>
---	--

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

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 18 oktober 2023 met referentienummer 27604 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 25 juni 2024 moeten uitgevoerd worden.

Bijkomend worden volgende **last 5 - Bescheiden last opgelegd**

De last bescheiden wonen moet gewaarborgd worden alvorens gebruik te kunnen maken van de vergunning. De loten 21 t.e.m. 26 en de loten 31 en 32 (20% van de meergezinswoningen A, B en C) worden aangeduid om de last bescheiden wonen op te vangen. De loten voor het bescheiden woonaanbod moeten gespecificeerd worden in de aankoopoptie of bij het stellen van de financiële waarborg.

Indien de last bescheiden wonen wordt uitgevoerd in natura moet de aanvrager de uitvoering waarborgen door (VCW art. 5.101, §2):

- ofwel het verlenen van een aankoopoptie voor de loten met het bescheiden woonaanbod aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent);
- ofwel het stellen van een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 1041/695) + 20% = € 89.870,5 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2023).

Voor deze loten moet ofwel een aankoopoptie verleend worden aan Stad Gent ofwel een financiële waarborg gesteld worden. Meer info bij Dienst Wonen (wonen.omgevingsvergunning@stad.gent).

Artikel 4:

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

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

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de website van de FOD Financiën, onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_ 2024030450**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²
- voor de bescheiden last (voor zover geen aankoopoptie is verleend)

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk **10 jaar** nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

“De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

Aangezien de lasten in natura maar uitgevoerd mogen worden nadat daarvoor de nodige financiële waarborgen zijn verstrekt (*zie artikel 77§1 van het omgevingsvergunningendecreet*), volstaat de waarborg zoals hiervoor vermeld om het verkoopbaarheidsattest aan te vragen.

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Opmerkingen mee te nemen in omgevingsvergunningsaanvraag voor de gebouwen

- Voor de loten 1 tem 31 is het onduidelijk hoe het water van de woningen in de wadi achter de tuinen op het hoogste punt van de verkaveling zal geraken. Qua ruimte lijkt dit te kloppen qua functioneren is dit niet zeker. In alle geval dient de strook tussen de aanpalende percelen en de nieuwe wadi op het oorspronkelijke niveau behouden te worden. In de omgevingsvergunningsaanvraag zal het functioneren hiervan moeten worden aangetoond. Er moet ook worden aangetoond dat het water uit de wadi niet in de noordelijk gelegen tuinen kan overlopen.
- Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande/toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. 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.

WATERTOETS

- Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige omgevingsvergunning(en) - stedenbouwkundige handelingen. Deze maatregelen zijn geïnspireerd op het algemeen bouwreglement van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater
Meer info is terug te vinden op volgende websites:

- <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/verordeningen/de-gewestelijke-hemelwaterverordening-2023>
 - <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/regenwater-hergebruiken-en-infiltreren-de-voorschriften>
- Aan elke vergunningsaanvraag dient het document 'toetsing groendak' toegevoegd te worden.
 - Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen>.
 - De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, 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/vergunninghouder.

De bouwheer/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, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

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).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Op het schema van de verhardingen ifv de afwatering wordt aangegeven dat de portaalzone aan de Antwerpsesteenweg voor een groot deel zal afwateren naar het aanliggende groen. Als we naar de peilen kijken blijkt dit echter niet te kloppen. Enerzijds liggen de ontworpen peilen van het groen hoger dan de peilen van de aanpalende verharding. Anderzijds loopt een groot deel niet af in volwaardig groen maar in de aanpalende verharding voor de brandweer. En tenslotte hebben we onze sterk twijfels dat de aansluiting met de Antwerpsesteenweg klopt qua peilen. Een langshelling van 15 cm over de breedte van de oprit lijkt hier niet aanwezig te zijn? Dit moet worden aangepast.

Speeltoestellen

De keuze van de concrete speeltoestellen wordt vastgelegd in de fase van het technisch dossier na afstemming met de Groendienst.

Plaatsnaamgeving

Binnen het project worden nieuwe rooilijnen voorgesteld die conform het decreet van 28 januari 1977 tot bescherming van de openbare wegen en pleinen in aanmerking komen voor plaatsnaamgeving. Daarbij maken wij U erop attent dat voor het toekennen van een plaatsnaam aan de delen die overgedragen worden naar het openbaar domein U zelf de aanvraag dient te richten tot dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen - cel Grondbeheer Openbare Weg om deze procedure op te starten. De doorlooptijd is minimaal 6 maand inclusief openbaar onderzoek en daartoe dient de bouwheer volgende stukken over te maken:

- * een beknopte nota waarin de reden van de aanvraag wordt uitgelegd (=> bijv. een nieuw bouwproject met aanleg van nieuwe wegen) mét opgave van nummer/kenmerk van de toegekende omgevingsvergunning

- * een kopie van de goedgekeurde plannen

- * een duidelijk plan waarop de nieuwe toestand wordt aangegeven

De nodige stukken dienen bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: dwbw.celgrondbeheer@stad.gent. Of per post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Botermarkt1, 9000 Gent.

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.

ONKRUIDBEHEERSING

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

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

AANBEVELINGEN DUURZAAMHEID EN ENERGIE

- Kies voor energiezuinige verlichting langs wegenis en paden of van gevels (conform Lichtplan van de stad Gent).

- Gebruik duurzame materialen zoals bouwmaterialen die een goede beoordeling krijgen in de tool TOTEM, FSC-houtsoorten, gerecycleerde materialen, materialen met een beperkt onderhoud, grote weersbestendigheid, lokaal geproduceerde materialen.

AFVAL

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalstromen en afvalstoffen (Vlarema).

Het dossier bevat een sloopopvolgingsplan. De specifieke aandachtspunten en aanbevelingen uit het plan dienen opgevolgd te worden.

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

STOF

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Parkeerrichtlijnen fiets en auto

Als de omgevingsaanvraag voor het bouwen van de (meergezins)woningen wordt ingediend na 01/08/2024, moet het ontwerp van de fiets- en autoparkeerplaatsen in overeenstemming zijn met het aangepast Algemeen Bouwreglement (goedgekeurd door de GR op 25/03/2024) en de aangepaste 'parkeerrichtlijnen fiets en auto'.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

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

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1°binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels
2°binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1°wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
2°komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
3°komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1°binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
2°binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
3°binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.


Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.


De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

 Elektronisch ondertekend op
10/07/2024 om 18:15:21 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Voor de burgemeester, bij delegatie
(zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Elektronisch ondertekend op
10/07/2024 15:59:56 (GMT+02:00) door
Filip Watteeuw, Schepen van Mobiliteit,
Publieke Ruimte en Stedenbouw

2024_CBS_07138 - OMV_2024030450 R - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen, het rooien van bomen en de aanleg van nieuwe wegenis en groenaanleg - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg en Hollenaarstraat, 9040 Gent - Vergunning

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

1. Begrippen

Begrip	Toelichting & meetcode
Achtergevel	De gevel van een gebouw of van een constructie die zich tegenover de voorgevel situeert.
Bestemmingsvoorschrift	Verkavelingsvoorschrift dat bepaalt welke activiteiten er kunnen worden uitgeoefend op een stuk grond, in een gebouw of in een constructie.
Bouwdiepte	<p>De diepte van een gebouw, te meten tussen het uiterste punt van de voorgevel en het uiterste punt van de achtergevel. De diepte van gelijkvloerse en uitkragende terrassen wordt niet meegerekend bij het meten van de bouwdiepte.</p> <p>Dakterrassen en uitkragende terrassen moeten integraal deel uitmaken van de bouwzone, tenzij anders vermeld.</p>
Bouwlaag	Een horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijkliggende of nagenoeg gelijkliggende vloeren is begrensd. Zijn nooit aan te merken als bouwlaag: niet-overdekte constructies op daken en ondergeschikte bouwonderdelen zoals terrasbalustrades, technische ruimten, en technische installaties.

Bouwhoogte	<p>De hoogte van een gebouw of van een constructie, uitgedrukt in een absolute hoogtemaat of in een aantal bouwlagen.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Wordt de bouwhoogte van een gebouw of van een constructie uitgedrukt in een absolute hoogtemaat, dan geldt de hierna beschreven meetcode:<ul style="list-style-type: none">- Voor gebouwen of constructies die liggen in de onmiddellijke omgeving van een rooilijn is de bouwhoogte te meten tussen het gemiddelde peil op de rooilijn en de bovenkant van de kroonlijst;- Voor gebouwen of constructies die niet liggen in de onmiddellijke omgeving van een rooilijn is de bouwhoogte te meten tussen het peil van het bestaande maaiveld en de bovenkant van de kroonlijst;- De hoogte van ondergeschikte bouwonderdelen zoals terrasbalustrades, technische installaties, technische ruimtes en schouwen wordt niet meegerekend bij het meten van de bouwhoogte;▪ Wordt de bouwhoogte van een gebouw of van een constructie uitgedrukt in een aantal bouwlagen, dan zijn de bovengrondse bouwlagen te tellen.
------------	---

Bruto-vloeroppervlakte	De totale oppervlakte van de binnenruimten van een gebouw of constructie, gemeten aan de buitenzijde ervan. Tot de bruto-vloeroppervlakte behoort de oppervlakte van alle functionele ruimtes zoals binnentrappen, liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimtes en technische ruimtes voor zover zij direct verbonden zijn met de specifieke activiteiten die in dat gebouw of in die constructie worden uitgeoefend.
Detailhandel	Activiteiten gericht op het leveren van goederen aan de eindconsument.
Dienstverlening & vrije beroepen	Activiteiten die gericht zijn op het uitoefenen van administratieve, intellectuele en/of dienstverlenende taken en taken die eigen zijn aan de uitoefening van vrije beroepen. Al deze taken worden uitgeoefend ten behoeve van de bevolking.
Hoofdbestemming	De activiteit die wordt uitgeoefend op minstens 51% van de oppervlakte van een terrein of van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw of van een constructie.
Inrichtingsvoorschrift	Verkavelingsvoorschrift dat regels en richtlijnen bevat over de algemene ordening van de verkaveling en over de plaatsing, de vormgeving en de beeldwaarde van gebouwen en constructies.

Kantoorfunctie	Activiteit die het uitoefenen van allerhande bureauwerkzaamheden omvat.
Kroonlijst	Het punt waar het verticale gevelvlak van een gebouw of van een constructie eindigt.
Maaiveld	Het oppervlak van de grond of van een terrein.
Nevenbestemming	De activiteit die wordt uitgeoefend op maximaal 49% van de oppervlakte van een terrein of van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw of van een constructie.
Nutsvoorzieningen	Het geheel van voorzieningen die essentieel zijn voor de goede werking van de verkaveling, daarin begrepen de elektriciteitscabines, nutsleidingen en voorzieningen met betrekking tot de waterhuishouding, putdeksels,....
Technische installaties	Het geheel van installaties die de goede werking van gebouwen en constructies verzekeren, daarin begrepen antennes, schoorstenen, lift- en trapkokers, zonnepanelen en zonneboilers, ventilatie- of luchtbehandelingsinstallaties, warmtepompen en hun technieken,...
Vloerpeil	Het niveau vanwaar de ligging van een vloer wordt gemeten.

Voorgevel	De gevel van een gebouw of van een constructie waar de hoofdingang zich bevindt. Een gebouw of constructie kan slechts 1 voorgevel hebben.
Zie definitie voorgevel Vrijstellingenbesluit	
Woonfunctie	De activiteit die gericht is op het al dan niet permanent huisvesten van één of meerdere personen.

2. **Nutsvoorzieningen**

Voorschrift	Toelichting
Ondergrondse nutsvoorzieningen kunnen in elke zone en op elk lot van de verkaveling worden aangelegd.	
Bovengrondse nutsvoorzieningen kunnen in elke zone en op elk lot van de verkaveling worden aangelegd voor zover hun fysieke verschijningsvorm landschappelijk wordt ingekleed.	
Nutsvoorzieningen kunnen worden geïntegreerd in gebouwen en constructies of onderdelen ervan.	

3. Technische installaties

Voorschrift	Toelichting
<p>Technische installaties kunnen worden voorzien op het dak van een gebouw/constructie en/of kunnen worden geïntegreerd in de gevels, balkons, terrassen of eventueel uitkragende geveldelen van een gebouw.</p>	
<p>De hierna beschreven ontwerpregels gelden wanneer technische installaties worden voorzien op het dak van een gebouw:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ De technische installaties mogen enkel worden voorzien op het hoogstgelegen dak van een gebouw of constructie;▪ De technische installaties moeten zoveel als mogelijk worden voorzien binnen het theoretisch bouwkader dat wordt gevormd door toepassing van de zogenaamde '45°-regel', te rekenen vanaf de dakrand van de bouwlaag waarop de betreffende installaties worden voorzien;▪ De technische installaties kunnen van de omgeving worden afgeschermd door ze te omzomen met een architecturaal verantwoorde afscherming of omheining.	<p>Daken die ontstaan door de terugtrekking van een bovenliggende bouwlaag kunnen niet worden voorzien van technische installaties.</p> <p>Het voorzien van een afscherming of omheining is geen verplichting.</p>

4. Verhardingen

Voorschrift	Toelichting
De aanleg van verhardingen wordt zoveel als mogelijk beperkt.	
Behoudens de verhardingen van de delen van de verkaveling die tot het openbaar domein behoren, zijn alle verhardingen uit te voeren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, met materialen met een brede voeg of materialen die een infiltratie op eigen terrein mogelijk maken.	
Het aanleggen van kunstgras is verboden.	
De ingetekende zone voor terrassen op het verkavelingsplan is enkel van toepassing op gelijkvloerse terrassen.	

5. Parkeren

Voorschrift	Toelichting
Het bewoners- en bezoekersparkeren van gemotoriseerde voertuigen gebeurt in de ondergrondse parkeergarage die wordt voorzien in de zone met overdruk voor parkeergarage. Wagens mogen niet op bovengronds worden gestald binnen de verkaveling.	
De parkeerplaatsen voor bezoekers mogen niet individueel worden verkocht en dienen steeds als parkeerplaatsen voor bezoekers te functioneren. Ze mogen op termijn niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen van de bewoners of het personeel van de commerciële functies. Ze moeten ook visueel duidelijk worden aangeduid als parkeerplaatsen voor bezoekers.	

Het stallen van fietsen geschiedt als volgt:

- De fietsen van de bewoners en gebruikers van de eengezinswoningen die worden opgericht op de loten 1 – 20 worden gestald in de fietsenstalling die wordt opgericht op lot 29;
- De fietsen van de bewoners en gebruikers van de eengezinswoningen die worden opgericht op de loten 21 – 28 worden gestald in de fietsenstalling die wordt opgericht op lot 30;
- De fietsen van de bewoners en gebruikers van de meergezinswoningen die worden opgericht op de loten 31 en 32 worden gestald in de fietsenstallingen die tot deze constructies behoren.
- De fietsen van bezoekers van de verkaveling worden gestald in de fietsnietjes die doorheen het landschapspark worden voorzien.

Alle fietsparkeerplaatsen voor de (meergezins)woningen moeten op maaiveldniveau worden voorzien.

6. Afsluitingen

Voorschrift	Toelichting
Afsluitingen worden voorzien in hetzij streekeigen hagen, hetzij in klimgroen dat op paal en draad wordt bevestigd. Voor streekeigen hagen geldt geen specifieke hoogte. Afsluitingen die worden voorzien in klimgroen dat op paal en draad wordt bevestigd, mag maximaal 2 meter hoog zijn.	Dit algemeen voorschrift is van toepassing op alle loten van de verkaveling tenzij er voor een bepaald lot wordt voorzien in specifieke, afwijkende voorschriften die én de materialen van een afsluiting én de hoogte van de afsluiting regelen.

VOORSCHRIFTEN LOTEN 1 - 20

1. Bestemmingsvoorschriften

Voorschrift	Toelichting
<p>Aan de 'zone voor eengezinswoningen' wordt:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Een woonfunctie gekoppeld als hoofdbestemming;▪ Een kantoorfunctie en/of functie van dienstverlening en vrije beroepen gekoppeld als nevenbestemming.	
<p>De 'tuinzone' is bestemd om te worden ingericht als private tuin.</p>	
<p>De 'zone voor tuinberging' is bestemd om te worden voorzien van een tuinberging.</p>	

2. Inrichtingsvoorschriften

2.1. Zone voor ééngezinswoningen

Voorschrift	Toelichting
<p><i>Typologie</i></p> <p>De typologie van de eengezinswoning is verplicht aan te houden.</p>	
<p><i>Aantal & inplanting</i></p> <p>Per lot mag er 1 eengezinswoning worden opgetrokken binnen de 'zone voor ééngezinswoning.</p> <p>De voorbouwlijn van het gelijkvloers moet gelijk vallen met de rooilijn. De voorbouwlijn kan worden gevormd door de voorgevel of door een vaste luifelconstructie.</p>	
<p><i>Bouwdiepte</i></p> <p>De toelaatbare bouwdiepte verschilt naargelang de ligging van de bouwlagen van een eengezinswoning:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ De bouwdiepte van het gelijkvloers mag maximaal 12,20 meter bedragen, te meten vanaf de grenslijn tussen de op het verkavelingsplan aangeduide 'zone voor hoofdgebouw' en de zone voor 'toekomstig openbaar domein'.▪ De bouwdiepte van de bovenliggende verdiepingen mag maximaal 10 meter bedragen, te meten vanaf de 'bouwlijn verdieping' die op het verkavelingsplan is aangeduid.	

<p><i>Bouwhoogte</i></p> <p>Een eengezinswoning mag maximaal 3 bouwlagen tellen.</p>	
<p><i>Vloerpeil</i></p> <p>Het vloerpeil van een eengezinswoning mag niet lager zijn dan het peil van de aanpalende wegenis en mag niet hoger zijn dan 25 centimeter boven dat peil.</p>	
<p><i>Dak</i></p> <p>Een eengezinswoning moeten worden afgewerkt met een plat dak.</p>	
<p><i>Materiaalgebruik</i></p> <p>Alle gevels grenzend aan het (toekomstig) openbaar domein worden afgewerkt met duurzame en eigentijdse materialen.</p>	
<p><i>Architecturaal concept</i></p> <p>De eengezinswoningen op de loten 1- 20 moeten getuigen van één architecturaal concept.</p>	

2.2. Tuinzone

Voorschrift	Toelichting
<p><i>Groen</i></p> <p>De tuinzone wordt maximaal beplant met natuurlijke grassen en streekeigen groenvoorzieningen.</p>	
<p><i>Terras & verharding</i></p> <p>In de zone die is aangeduid met een overdruk 'terras' kan een terras worden aangelegd. De aanleg van andere verhardingen in de tuinzone wordt zoveel als mogelijk beperkt.</p>	
<p><i>Afsluitingen</i></p> <p>Tussen de loten 1 en 20 kunnen afsluitingen worden voorzien voor zover zij voldoen aan de algemeen geldende voorschriften die daarrond voorzien zijn.</p>	
<p><i>Verbodsbepaling</i></p> <p>Het is verboden om in de tuinzone allerhande voertuigen, containers en andere niet-verkavelingseigen goederen op een permanente wijze op te slaan.</p>	

2.3. Zone voor tuinberging

Voorschrift	Toelichting
<i>Aantal & inplanting</i> Per lot mag er 1 tuinberging worden opgetrokken binnen de 'zone voor tuinberging'.	
<i>Oppervlakte</i> Een tuinberging mag maximaal zo groot als de op het verkavelingsplan aangeduide 'zone voor tuinberging'.	
<i>Bouwhoogte</i> Een tuinberging mag maximaal 2,5 meter hoog zijn.	
<i>Dak</i> Een tuinberging moet worden afgewerkt met een plat dak.	
<i>Materiaalgebruik</i> Een tuinberging moet worden opgetrokken in sobere materialen.	
<i>Architecturaal concept</i> Per 2 loten worden de tuinbergingen aan elkaar gekoppeld. De gekoppelde tuinbergingen moeten samen 1 architecturaal geheel vormen.	

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 73 van 143. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code **5377-5453-8422-2282** en wachtwoord **hecaxy***

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 79 van 149. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code **9924-8014-7655-6939** en wachtwoord **mycuhyr***

VOORSCHRIFTEN LOTEN 21 - 28

1. Bestemmingsvoorschriften

Voorschrift	Toelichting
<p>Aan de 'zone voor eengezinswoningen' wordt:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Een woonfunctie gekoppeld als hoofdbestemming;▪ Een kantoorfunctie en/of functie van dienstverlening en vrije beroepen gekoppeld als nevenbestemming. <p>De loten 21 t.e.m. 26 moeten voldoen aan de voorwaarden voor bescheiden wonen.</p>	
<p>De 'tuinzone' is bestemd om te worden ingericht als private tuin.</p>	

2. Inrichtingsvoorschriften

2.1. Zone voor ééngezinswoningen

Voorschrift	Toelichting
<p><i>Typologie</i></p> <p>De typologie van de eengezinswoning is verplicht aan te houden.</p>	
<p><i>Aantal & inplanting</i></p> <p>Per lot mag er 1 eengezinswoning worden opgetrokken binnen de 'zone voor ééngezinswoning.</p> <p>De voorbouwlijn van het gelijkvloers moet gelijk vallen met de rooilijn. De voorbouwlijn kan worden gevormd door de voorgevel of door een vaste luifelconstructie.</p>	
<p><i>Bouwdiepte</i></p> <p>De toelaatbare bouwdiepte verschilt naargelang de ligging van de bouwlagen van een eengezinswoning:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ De bouwdiepte van het gelijkvloers mag maximaal 12,20 meter bedragen, te meten vanaf de grenslijn tussen de op het verkavelingsplan aangeduide 'zone voor hoofdgebouw' en de zone voor 'toekomstig openbaar domein'.▪ De bouwdiepte van de bovenliggende verdiepingen mag maximaal 10 meter bedragen, te meten vanaf de 'bouwlijn verdieping' die op het verkavelingsplan is aangeduid.	

<p><i>Bouwhoogte</i></p> <p>Een eengezinswoning mag maximaal 3 bouwlagen tellen.</p>	
<p><i>Vloerpeil</i></p> <p>Het vloerpeil van een eengezinswoning mag niet lager zijn dan het peil van de aanpalende wegenis en mag niet hoger zijn dan 25 centimeter boven dat peil.</p>	
<p><i>Dak</i></p> <p>Een eengezinswoning moeten worden afgewerkt met een plat dak.</p>	
<p><i>Materiaalgebruik</i></p> <p>Alle gevels grenzend aan het (toekomstig) openbaar domein worden afgewerkt met duurzame en eigentijdse materialen.</p>	
<p><i>Architecturaal concept</i></p> <p>De eengezinswoningen op de loten 21- 28 moeten getuigen van één architecturaal concept.</p>	

2.2. Tuinzone

Voorschrift	Toelichting
<p><i>Groen</i></p> <p>De tuinzone wordt maximaal beplant met natuurlijke grassen en streekeigen groenvoorzieningen.</p>	
<p><i>Terras & verharding</i></p> <p>In de zone die is aangeduid met een overdruk 'terras' kan een terras worden aangelegd. De aanleg van andere verhardingen wordt zoveel als mogelijk beperkt en in ieder geval uitgevoerd met waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.</p>	
<p><i>Afsluitingen</i></p> <p>Tussen de loten 21 en 28 kunnen afsluitingen worden voorzien met een maximale hoogte van 80 centimeter.</p>	
<p><i>Verbodsbepaling</i></p> <p>Het is verboden om in de tuinzone allerhande voertuigen, containers en andere niet-verkavelingseigen goederen op een permanente wijze op te slaan.</p>	

VOORSCHRIFTEN LOT 29

1. Bestemmingsvoorschriften

Voorschrift	Toelichting
De 'zone voor collectieve fietsbergingen' is uitsluitend bestemd voor het stallen van fietsen en aanverwante voertuigen die toebehoren aan de eigenaars en/of gebruikers van de eengezinswoningen die worden opgericht op de loten 1 – 20	
De 'collectieve tuinzone' is bestemd voor het inrichten van een tuinzone die ten dienste staat van de aangrenzende loten 1 – 20.	

2. Inrichtingsvoorschriften

2.1. Zone voor collectieve fietsenbergingen

Voorschrift	Toelichting
<p><i>Aantal & inplanting</i></p> <p>In de 'zone voor collectieve fietsenbergingen' mag 1 fietsenstalling worden opgetrokken.</p> <p>De voorbouwlijn moet gelijk vallen met de rooilijn. De voorbouwlijn kan worden gevormd door de voorgevel of door een vaste luifelconstructie.</p>	
<p><i>Oppervlakte</i></p> <p>Een fietsenstalling mag maximaal zo groot als de op het verkavelingsplan aangeduide 'zone voor collectieve fietsenbergingen'.</p>	
<p><i>Bouwhoogte</i></p> <p>Een fietsenstalling mag maximaal 1 bouwlaag hoog zijn.</p>	
<p><i>Dak</i></p> <p>Een fietsenstalling moet worden afgewerkt met een plat dak.</p>	
<p><i>Materiaalgebruik</i></p> <p>Een fietsenstalling moet worden opgetrokken materialen gelijkaardig aan de materialen waarmee de eengezinswoningen worden opgetrokken waartegen zij wordt aangebouwd.</p>	

2.2. Collectieve tuinzone

Voorschrift	Toelichting
<p><i>Groen</i></p> <p>De tuinzone wordt maximaal beplant met natuurlijke grassen en streekeigen groenvoorzieningen.</p>	
<p><i>Verharding</i></p> <p>De aanleg van verhardingen wordt zoveel als mogelijk beperkt en in ieder geval uitgevoerd met waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.</p>	
<p><i>Afsluitingen</i></p> <p><i>Afsluitingen</i></p> <p>Eventuele afsluitingen worden op de kavelgrenzen voorzien en worden uitgevoerd met streekeigen hagen of klimgroen dat op paal en draad wordt bevestigd. Afsluitingen zijn maximaal 2 meter hoog wanneer zij bestaan uit klimgroen dat op paal en draad wordt bevestigd. Voor streekeigen hagen die dienen ter afsluiting van een perceel geldt geen specifieke hoogte.</p>	
<p><i>Verbodsbepaling</i></p> <p>Het is verboden om in de tuinzone allerhande voertuigen, containers en andere niet-verkavelingseigen goederen op een permanente wijze op te slaan.</p>	

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 81 van 143. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code **5377-5453-8422-2282** en wachtwoord **hecaxy***

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 87 van 149. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code **9924-8014-7655-6939** en wachtwoord **mycuhyr***

VOORSCHRIFTEN LOT 30

1. Bestemmingsvoorschriften

Voorschrift	Toelichting
De 'zone voor collectieve fietsbergingen' is uitsluitend bestemd voor het stallen van fietsen en aanverwante voertuigen die toebehoren aan de eigenaars en/of gebruikers van de eengezinswoningen die worden opgericht op de loten 21 – 28	
De 'collectieve tuinzone' is bestemd voor het inrichten van een tuinzone die ten dienste staat van de aangrenzende loten 21 – 28.	

2. Inrichtingsvoorschriften

2.1. Zone voor collectieve fietsenbergingen

Voorschrift	Toelichting
<p><i>Aantal & inplanting</i></p> <p>In de 'zone voor collectieve fietsenbergingen' mag 1 fietsenstalling worden opgetrokken.</p> <p>De voorbouwlijn moet gelijk vallen met de rooilijn. De voorbouwlijn kan worden gevormd door de voorgevel of door een vaste luifelconstructie.</p>	
<p><i>Oppervlakte</i></p> <p>Een fietsenstalling mag maximaal zo groot als de op het verkavelingsplan aangeduide 'zone voor collectieve fietsenbergingen'.</p>	
<p><i>Bouwhoogte</i></p> <p>Een fietsenstalling mag maximaal 1 bouwlaag hoog zijn.</p>	
<p><i>Dak</i></p> <p>Een fietsenstalling moet worden afgewerkt met een plat dak.</p>	
<p><i>Materiaalgebruik</i></p> <p>Een fietsenstalling moet worden opgetrokken materialen gelijkaardig aan de materialen waarmee de eengezinswoningen worden opgetrokken waartegen zij wordt aangebouwd.</p>	

2.2. Collectieve tuinzone

Voorschrift	Toelichting
<p><i>Groen</i></p> <p>De tuinzone wordt maximaal beplant met natuurlijke grassen en streekeigen groenvoorzieningen.</p>	
<p><i>Verharding</i></p> <p>De aanleg van verhardingen wordt zoveel als mogelijk beperkt en in ieder geval uitgevoerd met waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.</p>	
<p><i>Afsluitingen</i></p> <p>Op de lijn waar het lot 30 grenst aan het (toekomstig) openbaar domein is verplicht te voorzien in een afsluiting die hetzij de vorm aanneemt van een volle tuinmuur met afsluitbare opening, hetzij de vorm aanneemt van natuurlijke hagen waarin een afsluitbare opening wordt voorzien, hetzij de vorm aanneemt van klimgroen wat wordt voorzien op paal en draad waarin een afsluitbare opening wordt voorzien.</p>	<p>De betreffende afsluiting heeft tot doel om de collectieve tuin die is voorzien op lot 32 te kunnen afsluiten van het (toekomstig) openbaar domein.</p>
<p><i>Verbodsbepaling</i></p> <p>Het is verboden om in de tuinzone allerlei voertuigen, containers en andere niet-verkavelingseigen goederen op een permanente wijze op te slaan.</p>	

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 85 van 143. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code **5377-5453-8422-2282** en wachtwoord **hecaxy***

*Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 91 van 149. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code **9924-8014-7655-6939** en wachtwoord **mycuhyr***

VOORSCHRIFTEN LOT 31

1. Bestemmingsvoorschriften

Voorschrift	Toelichting
Aan de 'zone voor meergezinswoning C' wordt uitsluitend een woonfunctie gekoppeld.	
De 'tuinzone' is bestemd om te worden ingericht als private tuin.	

met aanvullend een collectieve ruimte voor bewoners, waar aan het wonen verwante activiteiten met laagdynamisch karakter kunnen plaatsvinden.

20% van de wooneenheden in de meergezinswoningen A, B en C moeten voldoen aan de voorwaarden voor bescheiden wonen.

2. Inrichtingsvoorschriften

2.1. Zone voor meergezinswoning C

Voorschrift	Toelichting
<p><i>Typologie</i></p> <p>De typologie van de meergezinswoning is verplicht aan te houden.</p>	
<p><i>Aantal & inplanting</i></p> <p>Op dit lot mag er 1 meergezinswoning worden opgetrokken binnen de 'zone voor meergezinswoning C'.</p> <p>De voorbouwlijn moet gelijk vallen met de rooilijn. De voorbouwlijn kan worden gevormd door de voorgevel of door een vaste luifelconstructie.</p>	
<p><i>Footprint</i></p> <p>De footprint van de meergezinswoning mag niet groter zijn dan de op het verkavelingsplan aangeduide 'zone voor meergezinswoning C'.</p>	
<p><i>Aansluiting</i></p> <p>De linkergevel van de meergezinswoning moet qua bouwdiepte aansluiten op de rechtergevel van de ééngezinswoning die wordt opgetrokken op lost 20 van de verkaveling.</p>	
<p><i>Bouwhoogte</i></p> <p>De meergezinswoning mag maximaal 3 bouwlagen tellen.</p>	

<p><i>Vloerpeil</i></p> <p>Het vloerpeil van de meergezinswoning mag niet lager zijn dan het peil van de aanpalende wegenis en mag niet hoger zijn dan 25 centimeter boven dat peil.</p>	
<p><i>Dak</i></p> <p>De meergezinswoning moet worden afgewerkt met een plat dak.</p>	
<p><i>Stallen van fietsen</i></p> <p>De faciliteiten voor het stallen van de fietsen en aanverwante voertuigen van eigenaars en gebruikers van de meergezinswoning moeten binnen het volume van de meergezinswoning worden voorzien.</p>	
<p><i>Materiaalgebruik</i></p> <p>Alle gevels grenzend aan het (toekomstig) openbaar domein worden afgewerkt met duurzame en eigentijdse materialen.</p>	
<p><i>Architecturaal concept</i></p> <p>Het architecturaal concept van de meergezinswoning moet vergelijkbaar zijn met dat van de eengezinswoningen die worden opgetrokken op de loten 1 – 20 van de verkaveling.</p>	

2.2. Tuinzone

Voorschrift	Toelichting
<p><i>Groen</i></p> <p>De tuinzone wordt maximaal beplant met natuurlijke grassen en streekeigen groenvoorzieningen.</p>	
<p><i>Terras & verharding</i></p> <p>In de zone die is aangeduid met een overdruk 'terras' kan een terras worden aangelegd. De aanleg van andere verhardingen wordt zoveel als mogelijk beperkt en in ieder geval uitgevoerd met waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.</p>	
<p><i>Afsluitingen</i></p> <p>Eventuele afsluitingen worden op de kavelgrenzen voorzien en worden uitgevoerd met streekeigen hagen of klimgroen dat op paal en draad wordt bevestigd. Afsluitingen zijn maximaal 2 meter hoog wanneer zij bestaan uit klimgroen dat op paal en draad wordt bevestigd. Voor streekeigen hagen die dienen ter afsluiting van een perceel geldt geen specifieke hoogte.</p>	
<p><i>Verbodsbepaling</i></p> <p>Het is verboden om in de tuinzone allerlei voertuigen, containers en andere niet-</p>	

verkavelingseigen goederen op een permanente wijze op te slaan.	
---	--

VOORSCHRIFTEN LOT 32

1. Bestemmingsvoorschriften

Voorschrift	Toelichting
<p>Aan de 'zone voor meergezinswoning A' wordt:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Een woonfunctie gekoppeld;▪ Ten belope van een maximale bruto-vloeroppervlakte van 400 m² de functie detailhandel gekoppeld;▪ Ten belopen van een maximale bruto-vloeroppervlakte van 500 m² een kantoorfunctie of functie van dienstverlening gekoppeld.	<p>De bestemmingen die worden toegekend aan de gelijkvloerse bouwlaag zijn evenwaardig aan elkaar. De volledige bouwlaag kan dus worden uitgerust met een woonfunctie om met één van de andere beschreven functies. Combinaties in verschillende verhoudingen zijn ook mogelijk.</p>
<p>Aan de 'zone voor meergezinswoning B' wordt uitsluitend een woonfunctie gekoppeld.</p>	
<p>De 'collectieve tuinzone' is bestemd voor het inrichtingen van een tuinzone die ten dienste staat van de bewoners en gebruikers van de 'zones voor meergezinswoningen A en B'.</p>	

Aan de zone voor meergezinswoning B wordt een woonfunctie gekoppeld met aanvullend een collectieve ruimte, waar aan het wonen verwante activiteiten met laagdynamisch karakter kunnen plaatsvinden.

20% van de wooneenheden in de meergezinswoningen A, B en C moeten voldoen aan de voorwaarden voor bescheiden wonen.

2. Inrichtingsvoorschriften

2.1. Zones voor meergezinswoningen A en B

Voorschrift	Toelichting
<i>Typologie</i> De typologie van de meergezinswoningen is verplicht aan te houden.	
<i>Aantal & inplanting</i> Op dit lot mag er 1 meergezinswoning worden opgetrokken binnen de 'zone voor meergezinswoning A' en 1 meergezinswoning worden opgetrokken binnen de 'zone voor meergezinswoning B'.	
<i>Footprint</i> De footprint van elke meergezinswoning mag niet groter zijn dan de op het verkavelingsplan aangeduide zone voor de betreffende meergezinswoning.	<p>De voorbouwlijn moet gelijk vallen met de rooilijn. De voorbouwlijn kan worden gevormd door de voorgevel of door een vaste luifelconstructie. Een uitzondering hierop is de afronding van de hoeken aan de westelijke zijde van het project op voorwaarde dat het privédomein op de rooilijn steeds zichtbaar afgescheiden wordt van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).</p> <p>Aan de gevels van blok A en B (lot 32) uitgevend op de collectieve groenzone kan een uitkragend terras op de verdieping worden voorzien met een maximale oppervlakte van 8 m² per woontiteit en een maximale uitsprong uit de gevel van 2 m diepte. Het plaatsen van twee terrassen op de verdieping tegenover elkaar aan blok A en blok B is enkel mogelijk als de tussenafstand tussen de achtergevels minimum 22 m bedraagt.</p>
<i>Bouwhoogte</i> 'Meergezinswoning A' mag maximaal 5 bouwlagen tellen. 'Meergezinswoning B' mag maximaal 3 bouwlagen tellen.	
<i>Vloerpeil</i> Het vloerpeil van de meergezinswoningen mag niet lager zijn dan het peil van de	

<p>aanpalende wegenis en mag niet hoger zijn dan 25 centimeter boven dat peil.</p>	
<p><i>Dak</i></p> <p>De meergezinswoningen moeten worden afgewerkt met een plat dak.</p>	
<p><i>Stallen van fietsen</i></p> <p>De faciliteiten voor het stallen van de fietsen en aanverwante voertuigen van eigenaars en gebruikers van iedere meergezinswoning moeten binnen het volume van de betreffende meergezinswoning worden voorzien.</p>	
<p><i>Materiaalgebruik</i></p> <p>Alle gevels grenzend aan het (toekomstig) openbaar domein worden afgewerkt met duurzame en eigentijdse materialen.</p>	
<p><i>Architecturaal concept</i></p> <p>De meergezinswoningen moeten getuigen van één architecturaal concept.</p>	

2.2. Collectieve tuinzone

Voorschrift	Toelichting
<p><i>Groen</i></p> <p>De collectieve tuinzone wordt maximaal beplant met natuurlijke grassen en streekeigen groenvoorzieningen.</p>	
<p><i>Terras & verharding</i></p> <p>In de zone die is aangeduid met een overdruk 'terras' kan een terras worden aangelegd.</p>	
<p><i>Afsluitingen</i></p> <p>Op de lijn waar het lot 32 grenst aan het (toekomstig) openbaar domein is verplicht te voorzien in een afsluiting die hetzij de vorm aanneemt van een volle tuinmuur met afsluitbare opening, hetzij de vorm aanneemt van natuurlijke hagen waarin een afsluitbare opening wordt voorzien, hetzij de vorm aanneemt van klimgroen wat wordt voorzien op paal en draad waarin een afsluitbare opening wordt voorzien.</p>	<p>De betreffende afsluiting heeft tot doel om de collectieve tuin die is voorzien op lot 32 te kunnen afsluiten van het (toekomstig) openbaar domein.</p>
<p><i>Verbodsbepaling</i></p> <p>Het is verboden om in de tuinzone allerhande voertuigen, containers en andere niet-verkavelingseigen goederen op een permanente wijze op te slaan.</p>	

2.3. Voortuinzone

Voorschrift	Toelichting
<p><i>Groen</i></p> <p>De tuinzone wordt maximaal beplant met natuurlijke grassen en streekeigen groenvoorzieningen. Voor zover als mogelijk wordt ook beplanting met laag- en hoogstammig groen voorzien.</p>	
<p><i>Verhardingen</i></p> <p>De verharding voor toegangen tot meergezinswoning A moet worden beperkt tot de strikt noodzakelijke verhardingen en dit met een maximum van 17% van de oppervlakte van de voortuinstrook gelegen binnen lot 32. Aanvullend is een tijdelijke privatieve brandweerweg in de voortuin t.h.v. blok A in grindgazon toegestaan. Deze brandweerweg moet onthard worden nadat de Antwerpsesteenweg wordt heraangelegd waarbij de brandweer dan over het fiets- en voetpad komt te rijden op het openbaar domein.</p>	
<p><i>Afsluitingen</i></p> <p>Ter hoogte van de rooilijn kan worden voorzien in een afsluiting die de vorm aanneemt van natuurlijke hagen. De maximale hoogte van deze afsluiting bedraagt 1 meter.</p>	

Verbodsbepaling

Het is verboden om in de tuinzone allerhande voertuigen, containers en andere niet-verkavelingseigen goederen op een permanente wijze op te slaan.

VOORSCHRIFTEN OVERDRUK 'PARKEERGARAGE'

1. Bestemmingsvoorschriften

Voorschrift	Toelichting
De overdrukzone 'parkeergarage' is bestemd voor de realisatie van een ondergrondse parkeergarage met geïntegreerd bergingencomplex.	

2. Inrichtingsvoorschriften

Voorschrift	Toelichting
<i>In- en uitrit</i> De in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage en het geïntegreerde bergingencomplex moet worden gerealiseerd op de plaats die daartoe is aangeduid op het verkavelingsplan.	
<i>Footprint</i> De parkeergarage met geïntegreerd bergingencomplex mag niet groter zijn dan de overdrukzone 'parkeergarage' zoals die is aangeduid op het verkavelingsplan.	

<p>Deklaag</p> <p>Voor zover de parkeergarage met geïntegreerd bergingencomplex niet ligt onder enig ander gebouw, is te voorzien in een dekking van minimaal 80 centimeter waarin groenaanleg kan plaatsvinden.</p>	
<p><i>Bouwhoogte</i></p> <p>De parkeergarage met geïntegreerd bergingencomplex kan maximaal 1 ondergrondse bouwlaag tellen.</p>	



2024_GR_00553 De aanleg en afschaffing van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024030450 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen, het rooien van bomen en de aanleg van nieuwe wegenis en groenaanleg - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg en Hollenaarstraat, 9040 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 25 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Christophe Peeters, voorzitter
Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen; Johan Deckmyn; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Anne Schiettekatte; Stephanie D'Hose; Veli Yüksel; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Misplon; Anita De Winter; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Yüksel Kalaz; Stijn De Roo; Sonja Welvaert; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Els Roegiers; Jeroen Van Lysebettens; Martine Verhoeve; Nikolaas Schuiten
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

De heer Joris Van Duffel namens Urbanlink BVBA diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Antwerpsesteenweg 793 en Hollenaarstraat kadastraal gekend als afdeling 18 sectie B nrs. 17V, 17S, 17T, 19F, 19G, 20C, 21T, 21X, 22X2, 22W2, 23W2, 24C en 25_. Deze aanvraag werd op 29/02/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 12/03/2024 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

Het projectgebied is gelegen aan de zuidrand van Oostakker, nabij de wijk Oude Bareel. Het terrein is 18646 m² groot (cfr. opmeting landmeter) en paalt aan de zuidzijde aan de Antwerpsesteenweg en aan de oostzijde aan de Hollenaarstraat. Ten westen van de site bevinden zich de scoutsterreinen van Gidsen Sint-Lucia en de Carrefoursite. De ruimte ten noorden van het terrein kenmerkt zich door het voorkomen van vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen.

Naast het bouwrijp maken van het terrein omvat de aanvraag het verkavelen van de site in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen en de aanleg van nieuwe openbare wegenis en groenaanleg.

Aan de noordzijde van het terrein wordt een reeks van 20 gekoppelde eengezinswoningen voorzien (loten 1 tem 20) met centraal een lot voor een gemeenschappelijke fietsenberging (lot 29) en aan de Hollenaarstraat een lot voor een meergezinswoning Blok C (lot 31).

Aan de zijde van de Antwerpsesteenweg wordt lot 32 voorzien waarbinnen 2 meergezinswoningen (blok A en blok B) kunnen worden opgetrokken met een tussenliggende collectieve groenzone. In blok A is naast een woonfunctie ook een functie detailhandel van maximum 400 m² BVO en een kantoorfunctie of functie van dienstverlening van maximum 500 m² BVO mogelijk. Aan de oostzijde van Blok B worden nog 8 loten voor eengezinswoningen gepland (lot 21-28) en lot 30 voor een gelijkvloerse fietsenstalling.

Onder de loten 32 en 21 tem 28 wordt een overdruk ingetekend voor de parkeergarage. De inrit van de parkeergarage wordt aan de westzijde van blok A voorzien.

Er wordt een nieuwe rooilijn gevestigd die aansluit op de Antwerpsesteenweg aan de zuidzijde, de Hollenaarstraat aan de oostzijde en de perceelsgrens met de Carrefoursite aan de westzijde. Het noordoostelijke parkgedeelte wordt buiten de grenzen van de rooilijn gehouden.

De voortuinstrook voor lot 31 aan de Hollenaarstraat wordt eveneens overgedragen naar het openbaar domein van de Stad Gent waarmee de bestaande rooilijn van de Hollenaarstraat gewijzigd wordt. Ook wordt de aanleg van de Hollenaarstraat ter hoogte van de aanleg van het nieuwe parkpad bijgesteld: de Hollenaarstraat wordt ter hoogte van de aansluiting aangepast met een voetpaduitstulping met verlaagde boordsteen zodat brandweervoertuigen de nieuwe ontwikkeling vlot op kunnen rijden. Hiervoor moeten 3 straatbomen worden verwijderd. Met het plaatsen van een rijbaankussen en een oversteekplaats wordt de aansluiting van het parkpad benadrukt en wordt deze aansluiting duidelijk gelezen.

Tussen de rijweg van de Hollenaarstraat en lot 31 worden 5 ondergrondse containers voor afvalophaling gepland. Het bestaande voetpad wordt achter deze containers gelegd in functie van de verkeersveiligheid van de voetgangers.

De ontsluiting van het toekomstige project voor gemotoriseerd verkeer wordt via de Antwerpsesteenweg voorzien, met de aansluiting op een verkeersplein (parkplein) dat toegang biedt tot de ondergrondse parking. Verder laat dit parkplein laden en lossen toe, afvalophaling en postbedeling. Ten zuiden van dit parkplein worden 6 ondergrondse containers gepland voor afvalophaling.

Ten noorden van dit parkplein wordt de site autovrij opgevat en worden paaltjes geplaatst. Ook aan de zijde van de Hollenaarstraat wordt enkel toegang voorzien voor voetgangers, fietsers en de hulpdiensten aan de hand van een pad in beton met een overbreedte in grindgazon.

Het autovrije ontsluitingspad dat aantakt op de Hollenaarstraat splitst meer westwaarts in twee armen namelijk 'parkweg noord' en 'parkweg zuid' om ter hoogte van de doorsteek naar de Antwerpsesteenweg weer samen te komen en een connectie te maken naar het zuiden (Antwerpsesteenweg) en het westen (Carrefoursite). De toegangen tot de woningen worden ter hoogte van het pad waar mogelijk gebundeld. Tussen het ontsluitingspad en de rooilijn wordt een wadi in combinatie met een groenzone gepland. Tussen beide parkwegen is een centrale groenzone voorzien.

Vanuit het parkpad worden twee toegangen voorzien naar de scoutsterrein van Gidsen Sint-Lucia.

Over de site loopt een stuk van de buurtweg 'Sentier 91' die niet meer zichtbaar aanwezig is op het terrein. Het gedeelte van deze buurtweg lopende over het projectgebied wordt afgeschaft. Ten noorden loopt deze buurtweg dood op de private percelen van de woningen langs de Meerakker. Het zuidelijke vervolg van deze buurtweg loopt over de scoutsterreinen in westelijke richting. Ook dit zuidelijke vervolg is op het terrein niet zichtbaar, maar blijft juridisch wel bestaan.

Het park en de ontsluitingwegen naar de wooneenheden wordt kosteloos overgedragen naar het openbaar domein van de Stad Gent. De oppervlakte van de over te dragen grond bedraagt 8841 m². Hiervan wordt in totaal 4027 m² natuurlijk groen aangelegd (excl. brandweerwegen, verhardingen, wadi's,...).

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 maart 2024 tot 18 april 2024.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 10 digitale bezwaren.

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

Van de ingediende bezwaren heeft één bezwaar betrekking op de openbare wegenis. Dit bezwaar wordt hieronder samengevat en besproken:

Openbare wegenis: De aanvraag omvat het afschaffen van een deel van voetweg 91. Het bestaande gedeelte van de voetweg dat loopt over het terrein van de scouts Sint-Lucia blijft behouden, maar wordt met voorliggende aanvraag aangevuld met een tweede gemeenteweg die uitgaat op de terreinen van de Carrefour. Dit zorgt voor verkeersonveilige situaties aangezien de voorgestelde uitweg uitkomt dichtbij de laad- en loszone van één van de bestaande winkels. Op vandaag is er geen enkele veilige doorgang voor voetgangers van de

nieuw aan te leggen gemeenteweg tot een andere omliggende gemeenteweg. Vanuit de nieuwe gemeenteweg naar de Oudebareelstraat moeten twee laad- en loszones worden doorkruist. Deze aansluiting van het openbaar domein zorgt bijgevolg voor een verkeersonveilige situatie.

- **Bespreking bezwaar:** *Het is correct dat de bestaande voetweg op de terreinen van Gidsen Sint-Lucia niet wordt afgeschaft. Enkel het gedeelte van de voetweg gelegen binnen het projectgebied wordt afgeschaft. In realiteit is deze voetweg niet meer aanwezig op het terrein. Ook het gedeelte op het terrein van de jeugdbeweging is niet zichtbaar op het terrein. De nieuwe gemeenteweg en het openbaar park worden inderdaad tot tegen de linkerperceelsgrens voorzien. Dit is echter geen reden om voorliggende aanvraag ongunstig te beoordelen. De nieuwe openbare wegenis maakt een vlotte ontsluiting van het nieuwe park vanaf de Hollenaarstraat en de Antwerpsesteenweg voor fietsers en voetgangers mogelijk. Ook de ontsluiting van het terrein van Gidsen Sint-Lucia kan via dit openbaar domein gebeuren. De westelijke openbare doorgang maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag. De wegenis wordt zodanig vormgegeven dat deze in de toekomst kan aansluiten op een mogelijke toekomstige ontwikkeling op het aanpalende perceel. In afwachting van een dergelijke ontwikkeling zal de openbare wegenis en het openbaar park palen aan privaat terrein. Voorliggende aanvraag doet geen afbreuk aan de burgerlijke rechten die blijvend gelden. De opname van dit terrein in het openbaar domein van Stad Gent wijzigt niets aan het burgerrechtelijke statuut van de aanpalende private percelen.*

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad de opheffing van de gemeenteweg 'Sentier 91' en het nieuwe rooilijnplan goed. In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad spreekt zich daarbij uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

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

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

De overdracht van een oppervlakte van 8841 m² naar het openbaar domein maakt de aanleg van een voldoende robuuste openbare ruimte mogelijk. De rooilijnen sluiten direct aan op de bouwzones met hiervoor infiltratiegrachten en een ontsluitingspad. De verharding van de wegenis wordt met een breedte van 2,70 m tot een minimum beperkt. De brandweerwegen lopen samen met deze wegenis, waardoor enkel een uitbreiding met een strook grindgazon van 1,30 m breed in functie van de brandweerweg vereist is. Het beperken van de verhardingsgraad op het toekomstig openbaar domein wordt op prijs gesteld en draagt bij aan het verwezenlijken van de klimaatdoelstellingen van Stad Gent.

Door de autoparkeerplaatsen integraal in één enkele ondergrondse parking te clusteren kan het overgrote deel van het projectgebied autovrij gehouden worden, met uitzondering van hulpdiensten, verhuisbewegingen en grote leveringen. De paaltjes aan de toegangen

verhindert ongewenst verkeer. Dit maakt de aanleg van een voldoende ruim en kwalitatief openbaar park mogelijk voor zowel de nieuwe bewoners als voor de buurtbewoners.

Door het autoluwe binnengebied zet het ontwerp bovendien in op het creëren van een fijnmazig trage wegennetwerk binnen het projectgebied en draagt hiermee bij aan de herwaardering van de trage wegen in de omgeving. Het project voorziet een kwalitatieve doorsteek naar de Antwerpsesteenweg en het terrein van de jeugdbeweging vanuit de Hollenaarstraat.

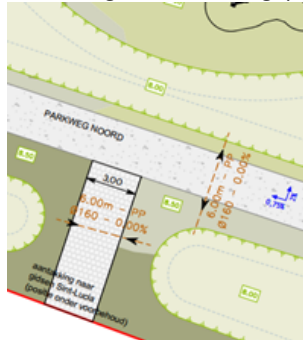
Het project anticipeert eveneens op een mogelijke toekomstige fiets- en voetgangersdoorsteek zodra de aanpalende Carrefoursite een nieuwe invulling zou krijgen. De goede doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers maakt bovendien de ontsluiting mogelijk van het openbaar park voor de buurt.

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

Het schrappen van het ongebruikt deel van de bestaande voetweg 'Sentier 91' doet geen afbreuk aan de goede doorwaadbaarheid op deze site. Dit deel van de voetweg is immers op het terrein niet aanwezig en loopt dood op de woonontwikkeling Meerakker in het noorden. Voorliggende aanvraag biedt een alternatieve ontsluiting voor fietsers- en voetgangers vanuit de Antwerpsesteenweg naar de Hollenaarstraat. Met deze nieuwe ontsluiting wordt de connectie gemaakt tussen de Antwerpsesteenweg en de achtergelegen woonbuurt.

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd in het technisch dossier. Als bijzondere voorwaarden worden reeds een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt:

- De verlagingen ifv de compensatie van de overstromingsgevoelige zone worden onderling verbonden met PP buizen. Door geringe diepte van deze zones is het onmogelijk om deze buizen onder de koffer van de paden te voorzien. Deze verbindingen dienen aangepast te worden naar verholen goten.



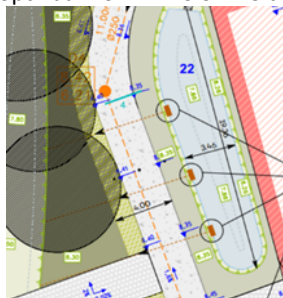
- We laten geen knikken toe in verbindingen met verholen goten. De infiltratiekom nr. 22 dient zodanig uitgebreid te worden zodat een rechte verbinding voorzien kan worden.

Het is aangewezen om hiervoor het overgedimensioneerde toegangspad naar de



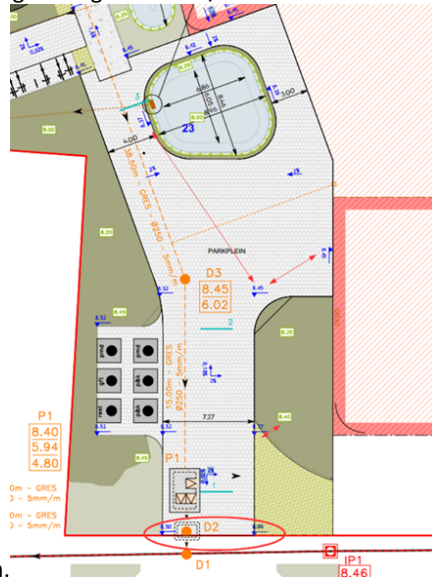
meergezinswoning verder in te snoeren.

- Alle infiltratiebekkens liggen op hetzelfde niveau en storten over via 3 kolken in kom nr 22. Het feit dat er 3 overstortkolken voorzien worden doet vermoeden dat dit komt omdat één kolk het volume aan water niet aan zal kunnen. Als dit het geval is blijft de vraag natuurlijk als de verholen goten de beperkende factor niet zullen worden en als de “druklijn” niet boven de randen van de kommen uit zal stijgen. Dit al zeker voor de kommen met de kleinste nummers die door maximaal 20 verholen goten moet lopen lijkt dit niet onwaarschijnlijk. In alle geval lijkt het aangewezen om ook in kom nr 1 een overstortkolk te plaatsen die loopt naar kom nr 26 om zo de druklijn en het risico op



water op de paden te verlagen.

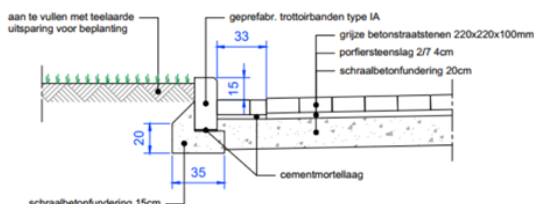
- Alle openbare verhardingen dienen een dwarselling van min. 2% en max. 4% te hebben en een langshelling van 2 mm/m. Voor halfverharding dient de dwarselling 1% te



bedragen.

- Voor beide zones waar aangesloten wordt op het bestaande openbaar domein dienen we te besluiten dat de peilen onvoldoende uitgewerkt blijven. Ook de peilen van de bestaande toestand zijn in deze zones onvoldoende uitgewerkt. Dit moet verder worden uitgewerkt in het technisch dossier.
- De sturingskast van het pompstation is niet ingetekend in de grondplannen. Deze heeft echter een aanzienlijke omvang en is ruimtelijk beeldbepalend. Om de impact te beperken dient deze kast naast de ondergrondse containers in lijn met de containers voorzien te worden.
- De verhardingen tussen en rond de afvalcontainers wordt uitgevoerd in betonstraatstenen ipv in uitgewassen beton. Rondom de zone die toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer wordt een boordsteen IA voorzien met een opstand van 15cm en enkel thv de laagste punten instroomopeningen naar het naastliggende (verlaagde zone) in het groen.
- De verharding in betonstraatstenen van dit woonerfje moet worden uitgevoerd volgens

Plantvak met opstaande boordsteen

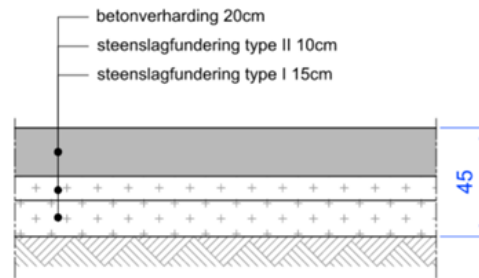


volgende opbouw:

- De parkpaden worden niet uitgewassen en niet voorzien van wapening, de uitvoering

Lokale wegen

(B9, B10, karresporen en fietspaden)



gebeurt volgens volgende opbouw:

- Zitbanken min 50 cm achter de rand van het doorlopende pad plaatsen zodat de functionele breedte van het pad ter hoogte van de zitbank niet beperkt wordt.
- De positie van de wadi's in de strook voor de woningen moet dicht naar het pad worden verschoven (rekening houdend met 1m vlakke zone aan 10% i.f.v. brandweer) zodat een bredere vlakke zone tussen gevels en talud ontstaat. Waar de taluds te steil zijn om machinaal te beheren, wordt lage heesterbeplanting voorzien.
- De grote wadi's in de overige groenzones moeten landschappelijker worden geïntegreerd. Waar de ruimte beschikbaar is, moet gestreefd worden naar zo flauw mogelijke taluds.
- De herwerking en verfijning van de infiltratievoorzieningen moet worden afgestemd met de Groendienst en Farys.
- Alle parkmeubilair moet op een verharde ondergrond worden geplaatst (ook de picknickbank in de centrale groenzone).
- Het concrete beplantingssortiment moet worden afgestemd met de Groendienst van de Stad Gent in de fase van het technisch dossier. Er dient in dit dossier ook een onderhoudsplan toegevoegd te worden op basis van de terreineenheden van de Groendienst.
- De centrale groenzone moet maximaal worden gevrijwaard van verdichting door de bouwwerken.
- De groenzone die ligt tussen het scoutsterrein, de Carrefoursite en de percelen aan Meerakker (met avontuurlijke inrichting) moet integraal gevrijwaard worden van alle werfverkeer en werfopslag door middel van een fysische barrière.
- Op het nieuwe openbaar domein aan de zijde van de Hollenaarstraat ontbreken fietsnietjes. Deze moeten nog worden voorzien. Alleen als dat om specifieke redenen niet mogelijk is, mogen de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers inpandig worden voorzien.

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

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024030450_ROOILIJNENPLAN TECCON.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024030450_OVERDRACHTSPLAN.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024030450_afschaffing gemeenteweg - sentier 91.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024030450_Verslag gem.OA.pdf
- OMV_2024030450_Eenzijdige verbintenis - last - signed.pdf
- OMV_2024030450_Advies Brandweer.pdf
- OMV_2024030450_Advies Fluvius.pdf
- OMV_2024030450_Advies Proximus.pdf
- OMV_2024030450_Advies VMM.pdf
- OMV_2024030450_Advies Wyre.pdf
- OMV_2024030450_Advies Farys.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 30 stem(men) voor: Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Stijn De Roo; Anita De Winter; Hafsa El-Bazioui; Alana Herman; Isabelle Heyndrickx; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Bert Mispion; Manuel Mugica Gonzalez; Christophe Peeters; Anne Schiettekatte; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckvelt; Jeroen Van Lysebettens; Jef Van Pee; Nicolas Vanden Eynden; Martine Verhoeve; Filip Watteeuw; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 12 onthouding(en): Gabi De Boever; Tom De Meester; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Yüksel Kalaz; Caroline Persyn; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Nikolaas Schuiten; Anneleen Van Bossuyt; Sonja Welvaert

Artikel 1:

Keurt de opheffing van het rooilijnplan van 'Sentier 91' en het nieuwe rooilijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Antwerpsesteenweg 793 en Hollenaarstraat en kadastraal gekend als afdeling 18 sectie B nrs. 17V, 17S, 17T, 19F, 19G, 20C, 21T, 21X, 22X2, 22W2, 23W2, 24C en 25_, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 mei 2024 met kenmerk 064413-009/NVDV/202).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** van 16/5/2024 onder ref. VK-24-319 – 2^{de} advies moeten worden nageleefd.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **VMM** (advies van 18 april 2024) moeten nageleefd worden.

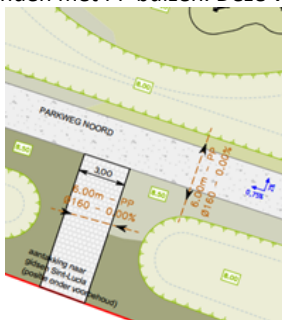
De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 28 maart 2024, met kenmerk 5000062811) moeten nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 10 april 2024, met kenmerk JMS 607160) moeten nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 15 maart 2024, met kenmerk 25144698) moeten nageleefd worden.

Voorwaarden inzake de aanleg openbaar domein:

- De verlagingen ivf de compensatie van de overstromingsgevoelige zone worden onderling verbonden met PP buizen. Deze verbindingen moeten aangepast worden naar



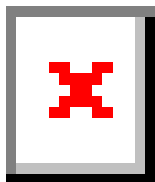
verholen goten.

- De infiltratiekom nr. 22 moet zodanig uitgebreid worden zodat een rechte verbinding

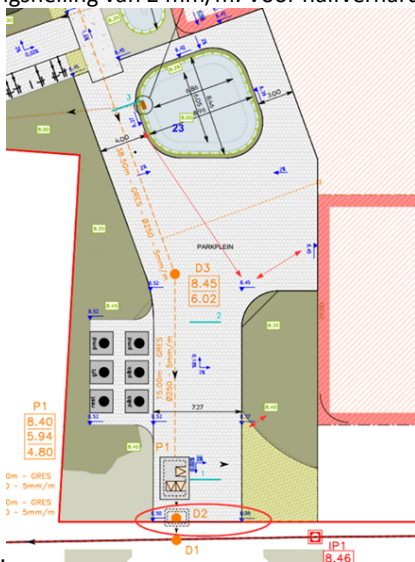


voorzien kan worden zonder knik.

- Ook in kom nr 1 moet een overstortkolk worden geplaatst die loopt naar kom nr 26 om zo de druklijn en het risico op water op de paden te verlagen.



- Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% te hebben en een langshelling van 2 mm/m. Voor halfverharding dient de dwarshelling 1% te



bedragen.

- Voor beide zones waar aangesloten wordt op het bestaande openbaar domein blijven de peilen onvoldoende uitgewerkt. Ook de peilen van de bestaande toestand zijn in deze zones onvoldoende uitgewerkt. Dit moet verder worden uitgewerkt in het technisch dossier.
- De sturingskast van het pompstation moet naast de ondergrondse containers in lijn met de containers voorzien te worden.
- De verhardingen tussen en rond de afvalcontainers wordt uitgevoerd in betonstraatstenen ipv in uitgewassen beton. Rondom de zone die toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer wordt een boordsteen IA voorzien met een opstand van 15cm en enkel thv de laagste punten instroomopeningen naar het naastliggende (verlaagde zone) in het groen.

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

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de **aanleg van de nieuwe weg**.

LAST 2 – Openbaar groen

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

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

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

TECHNISCH DOSSIER

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) 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 (rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden)
- 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 bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten 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.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen.

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

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

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

BEPALEN WAARBORGEN

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

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein 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 georeferereerd 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-built plan, incl.groenelementen + 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 Grootschalig 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 termijn 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: wegen@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-buitplannen>

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.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.


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 (*zie hoger*) 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.

 Elektronisch ondertekend op
27/06/2024 om 16:16:25 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

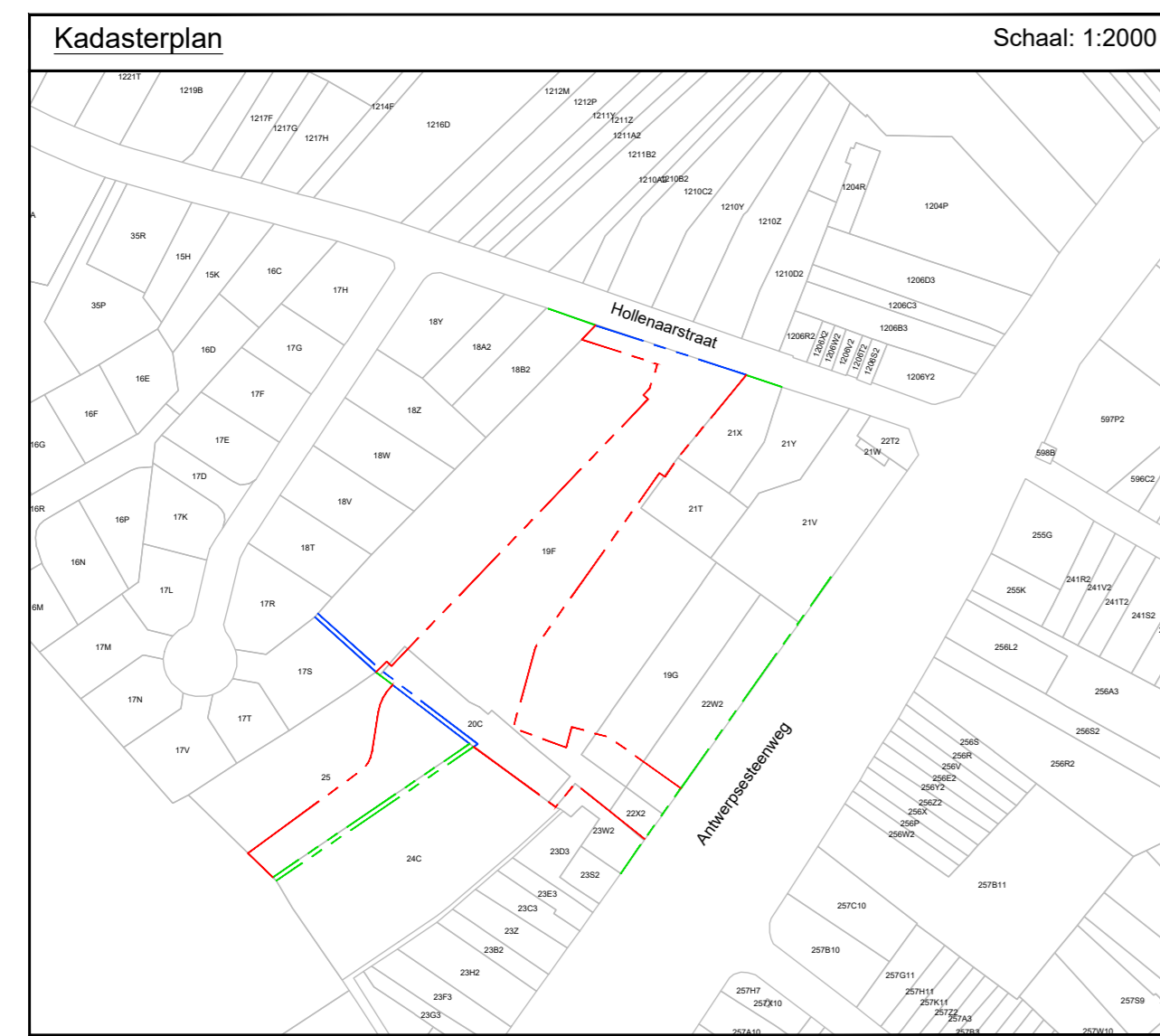
 Elektronisch ondertekend op
27/06/2024 om 16:05:06 (GMT+02:00)
door
Christophe Peeters, Voorzitter
gemeenteraad en raad voor
maatschappelijk welzijn

2024_GR_00553 - De aanleg en afschaffing van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024030450 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen, het rooien van bomen en de aanleg van nieuwe wegen en groenaanleg - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg en Hollenaarstraat, 9040 Gent

Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 17 van 20. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 9772-4396-2079-1763 en wachtwoord **bixonyw**

Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 115 van 143. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 5377-5453-8422-2282 en wachtwoord **hecaxy**

Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document, blz. 121 van 149. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 9924-8014-7655-6939 en wachtwoord **mycuhyr**

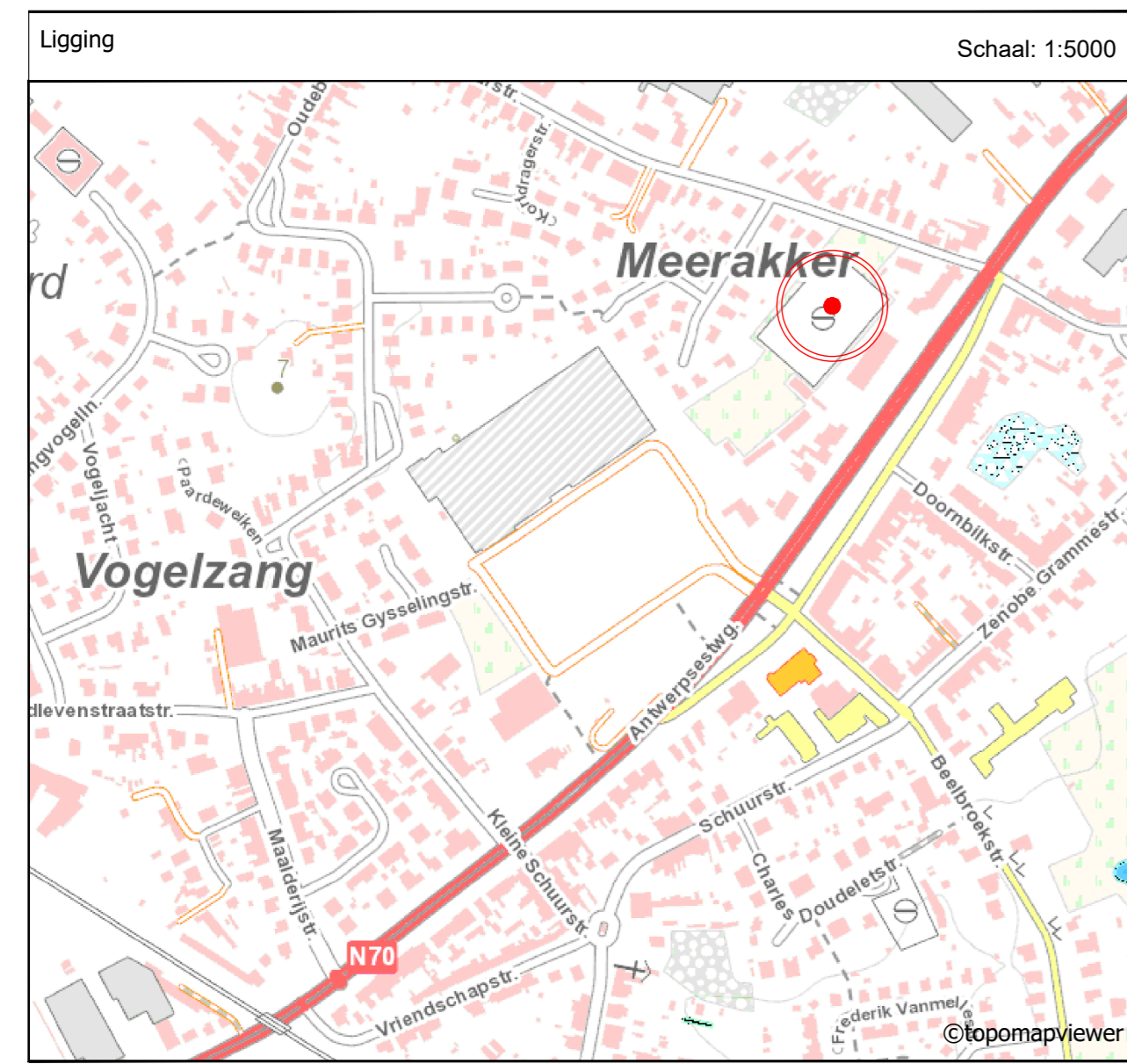


Coördinaten der grenspunten van de rooilijnen

PUNT	X	Y	BESCHRIJVING	PUNT	X	Y	BESCHRIJVING
1	108657.01	196444.52	niet gematerialiseerd	19	108735.48	196421.12	niet gematerialiseerd
2	108659.56	196446.09	niet gematerialiseerd	20	108759.87	196403.75	niet gematerialiseerd
3	108661.15	196445.40	niet gematerialiseerd	21	108747.52	196396.40	niet gematerialiseerd
4	108748.70	196405.43	niet gematerialiseerd	22	108723.84	196405.36	niet gematerialiseerd
5	108747.11	196537.95	niet gematerialiseerd	23	108717.18	196397.34	niet gematerialiseerd
6	108749.21	196540.13	niet gematerialiseerd	24	108689.22	196417.90	niet gematerialiseerd
7	108751.84	196548.44	niet gematerialiseerd	25	108699.59	196418.82	niet gematerialiseerd
8	108726.12	196556.93	niet gematerialiseerd	26	108687.85	196418.90	niet gematerialiseerd
9	108730.78	196561.72	niet gematerialiseerd	27	108620.68	196373.35	niet gematerialiseerd
10	108732.25	196564.79	niet gematerialiseerd	28	108619.19	196381.63	niet gematerialiseerd
11	108758.92	196516.55	niet gematerialiseerd	29	108505.51	196409.58	niet gematerialiseerd
12	108757.63	196514.54	niet gematerialiseerd	30	108504.49	196416.09	niet gematerialiseerd
13	108754.66	196510.23	niet gematerialiseerd	31	108505.65	196429.72	niet gematerialiseerd
14	108752.77	196511.50	niet gematerialiseerd	32	108660.93	196438.31	niet gematerialiseerd
15	108710.31	196451.89	niet gematerialiseerd	33	108555.85	196443.39	niet gematerialiseerd
16	108722.69	196424.35	niet gematerialiseerd	34	108535.01	196462.20	niet gematerialiseerd
17	108720.75	196417.61	niet gematerialiseerd	35	108636.08	196463.39	niet gematerialiseerd
18	108722.70	196424.65	niet gematerialiseerd	36	108611.59	196439.00	niet gematerialiseerd

Vastlegging van de rooilijnen
 - Rooilijnen 1 t/m 9, 10 t/m 20, 21 t/m 24 en 27 t/m 32 zijn nieuwe rooilijnen.
 - Rooilijnen 27-28-36-33-34 en 24-25-1-35 volgens de Atlas der Bouwwegen.

Info:
 Lijst met eigenaarsgegevens van de getroffen kadastrale percelen is toegevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van dit rooilijnplan.



teccon | landmeter-expert | 100 jaar | 1872-2022 | Tel: +32 (0) 9 262 30 82 | www.teccon.be

ROOILIJNPLAN

Kadastraal: **PROVINCIE OOST-VLAANDEREN**
STAD GENT
 Sint-Amandsberg
 18de Afd., Sie B, nrs. 25, 19f, 19g, 22w2, 22x2 en 20c

Gelegen te:
Hollenaarstraat - Antwerpsesteenweg 793, 9040 Gent

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van: _____
 Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van: _____

In openbaar onderzoek scheidingscollege van: _____ tot: _____
 Goedgekeurd door deputatie in zitting van: _____

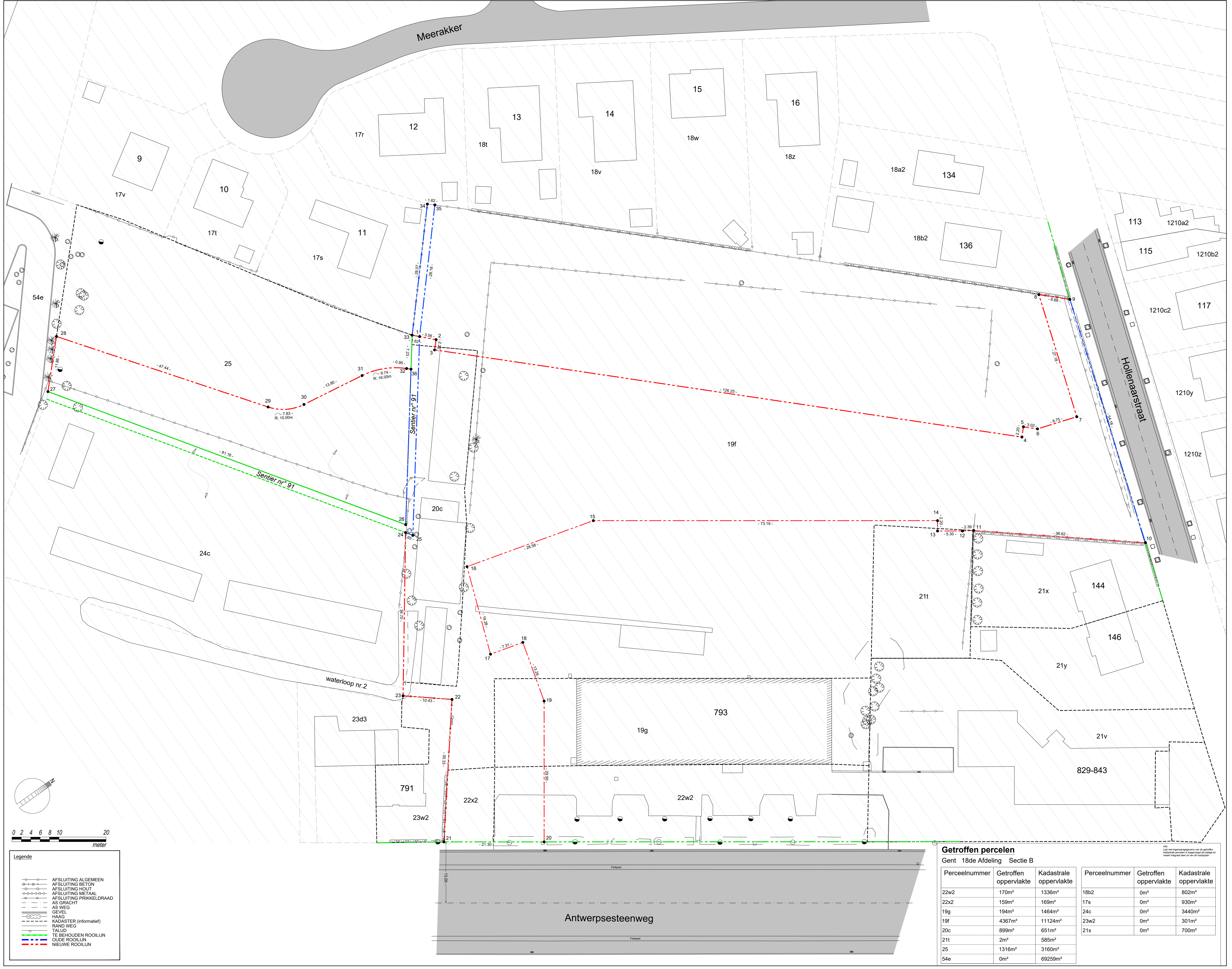
Op datum van **18 april 2024** is ondergetekende **Wouter De Maagt**, Landmeter-Expert, bevestigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent en ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van Landmeter-Experten onder het nummer LANR 0514, handelend in opdracht van Teccon bvba, gevestigd te 9030 Marakkerse - Kilmoor 16, overgegaan tot het opmaken van het rooilijnplan van bovenvermeld gebied. Alle maten en lijnen die zouden kunnen verband houden met afbeeldingsfouten zijn slechts ter informatie en figuratief weergegeven. Alle maten volgens plan. Voor waar en echt verklaard om te gaan naar recht.

Wouter De Maagt
 Landmeter-Expert

Plaatrefnr. AAPD	Opgemeten	Opgemaakt	Schaal
	nvt	TG/BHA 18-04-2024	1:250

Dossiernummer	Versie	Versie	Formaat
2023.37532	1	4	841 x 1265mm

Dit rooilijnplan is een ontwerp dat niet kan worden gebruikt voor andere doeleinden. Het is niet bedoeld om te worden gebruikt voor andere doeleinden. Het is niet bedoeld om te worden gebruikt voor andere doeleinden. Het is niet bedoeld om te worden gebruikt voor andere doeleinden.



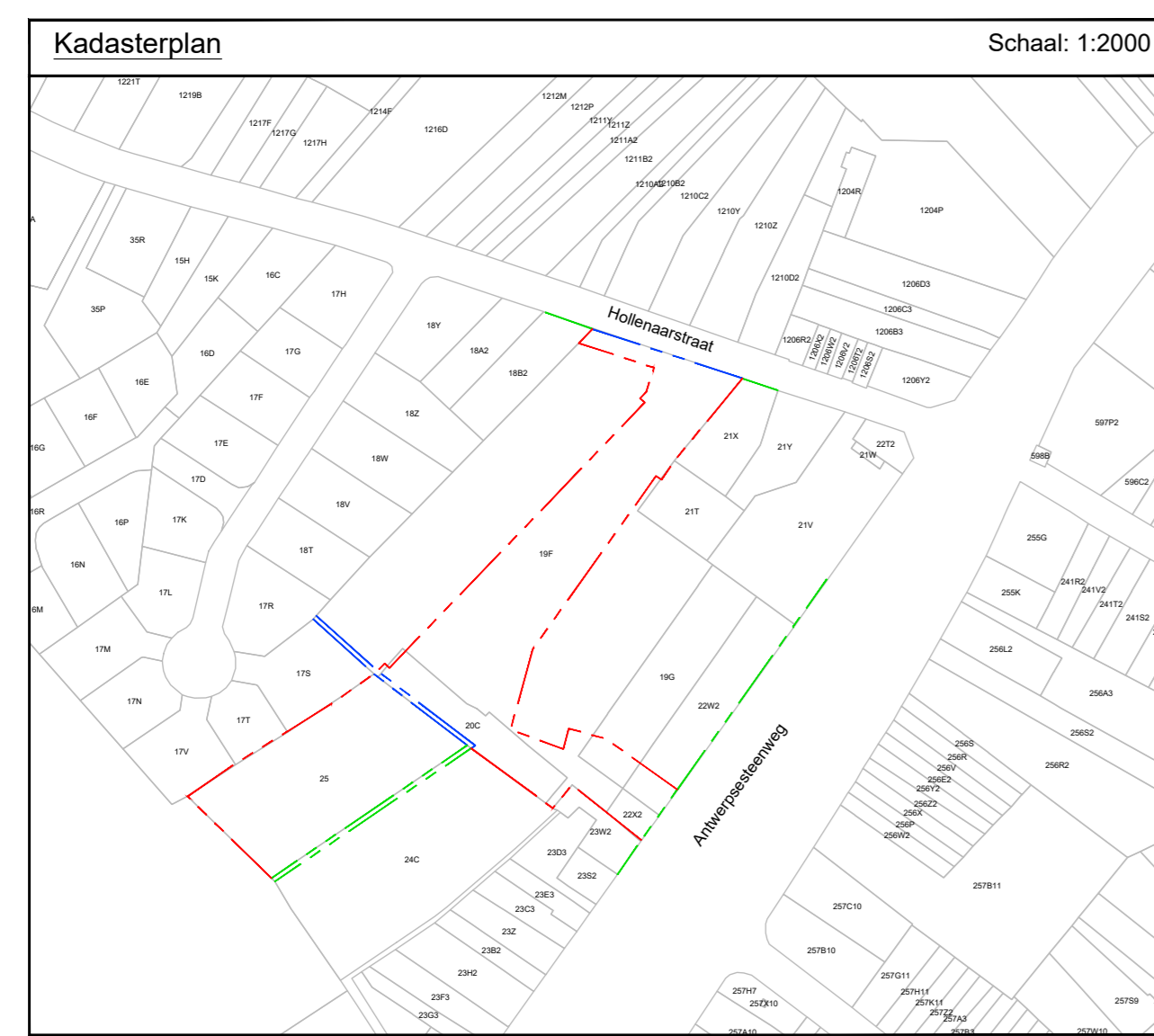
Getroffen percelen
 Gent 18de Afdeling Sectie B

Perceelnummer	Getroffen oppervlakte	Kadastrale oppervlakte	Perceelnummer	Getroffen oppervlakte	Kadastrale oppervlakte
22w2	170m²	1336m²	18b2	0m²	802m²
22x2	159m²	169m²	17s	0m²	930m²
19g	194m²	1464m²	24c	0m²	3440m²
19f	4367m²	11124m²	23w2	0m²	301m²
20c	899m²	651m²	21x	0m²	700m²
21t	2m²	585m²			
25	1316m²	3160m²			
54e	0m²	69259m²			

Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document. ID: 116 van 20. Verifieerbaar via coas.easgflow.be met code 8377-4362-2282 en wachtwoord 836934

Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document. ID: 116 van 143. Verifieerbaar via coas.easgflow.be met code 8377-4453-8423-2282 en wachtwoord 836934

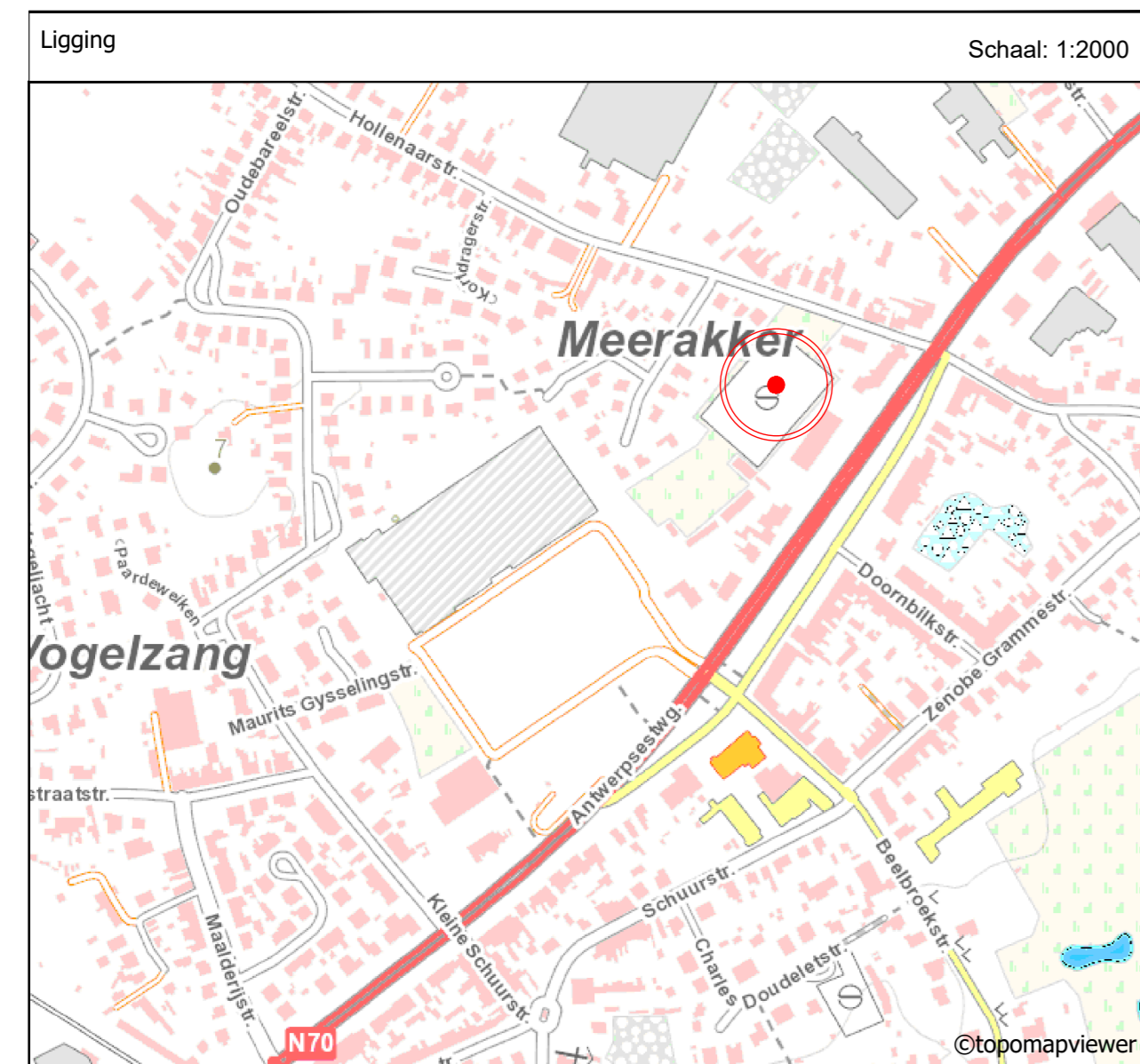
Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document. ID: 122 van 149. Verifieerbaar via coas.easgflow.be met code 8924-8014-7655-6939 en wachtwoord 836934



Coördinaten der grenspunten

PUNT	X	Y	BESCHRIJVING	PUNT	X	Y	BESCHRIJVING
1	108557.01	196444.52	niet gematerialiseerd	19	108735.48	196421.12	niet gematerialiseerd
2	108559.56	196446.99	niet gematerialiseerd	20	108759.87	196403.75	niet gematerialiseerd
3	108661.15	196445.46	niet gematerialiseerd	21	108747.52	196386.40	niet gematerialiseerd
4	108748.70	196538.43	niet gematerialiseerd	22	108723.84	196405.36	niet gematerialiseerd
5	108747.11	196537.95	niet gematerialiseerd	23	108717.18	196397.34	niet gematerialiseerd
6	108749.21	196540.13	niet gematerialiseerd	24	108689.22	196417.90	niet gematerialiseerd
7	108751.84	196548.44	niet gematerialiseerd	25	108696.99	196419.82	niet gematerialiseerd
8	108726.12	196556.93	niet gematerialiseerd	26	108687.85	196418.90	niet gematerialiseerd
9	108730.78	196561.72	niet gematerialiseerd	27	108620.88	196373.35	niet gematerialiseerd
10	108782.25	196544.79	niet gematerialiseerd	28	108591.89	196401.41	niet gematerialiseerd
11	108758.92	196516.55	niet gematerialiseerd	29	108800.04	196407.48	niet gematerialiseerd
12	108737.63	196514.24	niet gematerialiseerd	30	108608.08	196412.47	niet gematerialiseerd
13	108754.59	196510.23	niet gematerialiseerd	31	108626.04	196423.62	niet gematerialiseerd
14	108752.77	196511.50	niet gematerialiseerd	32	108641.26	196433.15	niet gematerialiseerd
15	108710.31	196451.89	niet gematerialiseerd	33	108655.85	196443.39	niet gematerialiseerd
16	108702.89	196424.85	niet gematerialiseerd				
17	108720.75	196417.61	niet gematerialiseerd				
18	108722.70	196424.65	niet gematerialiseerd				

Vastlegging van de rooilijnen
 - Grenzen volgens rooilijnen opgemaakt door landmeter-expert W. De Maeght dd. 14-02-2024.



tecon landmeter-expert

OVERDRACHTSPLAN

Kadastraal **PROVINCIE OOST-VLAANDEREN**
STAD GENT
 Sint-Amandsberg
 18de Afd., Sie B, nrs. 25, 19f, 19g, 22w2, 22x2 en 20c

Gelegen te
Hollenaarstraat - Antwerpsesteenweg 793, 9040 Gent

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
 Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

In oopenbaar onderzoek schepencollege van tot
 Goedgekeurd door deputatie in zitting van

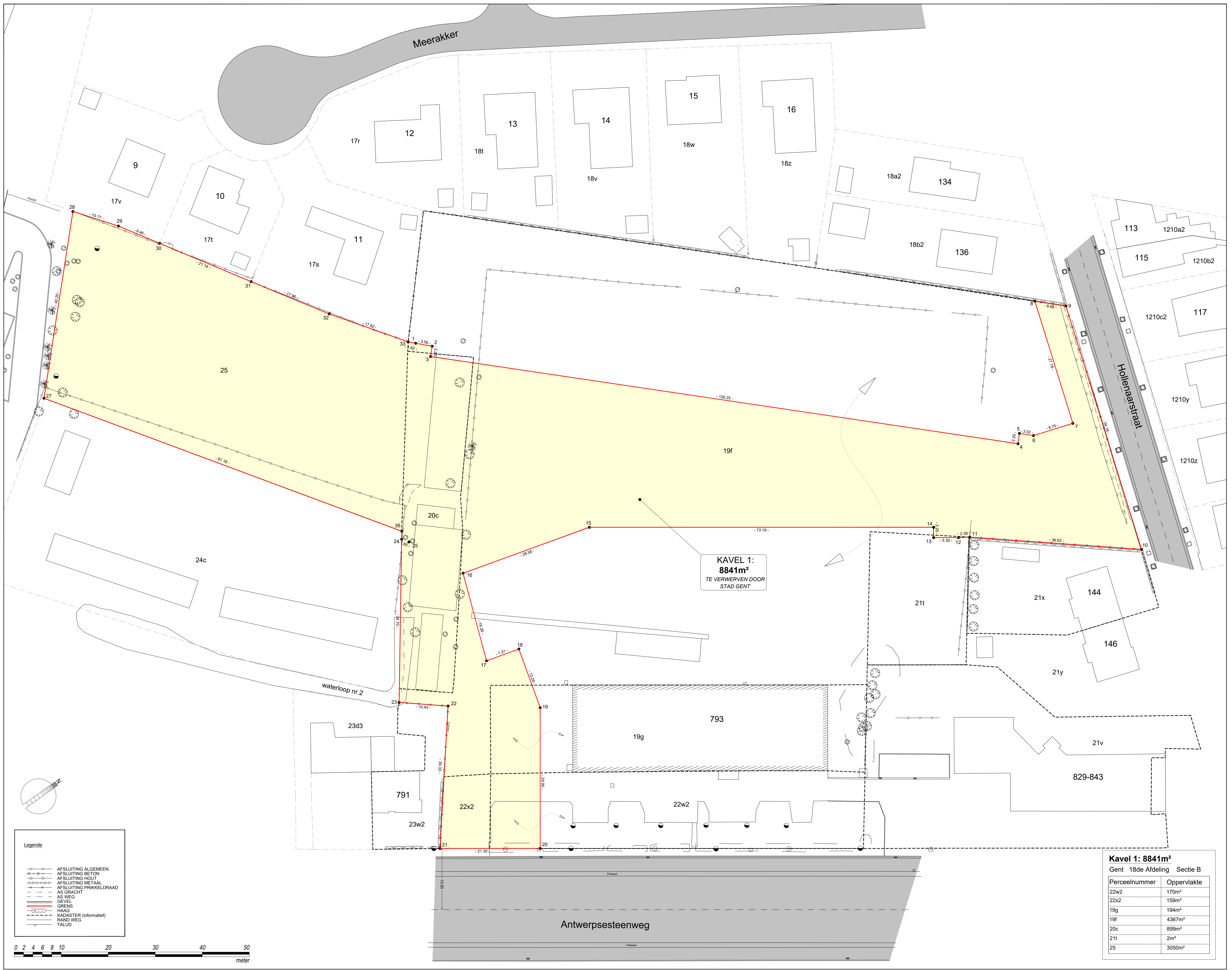
Op datum van **14 februari 2024** is ondergetekende **Wouter De Maeght**, Landmeter-Expert, bevestigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent en ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van Landmeter-Experten onder het nummer LANM 0514, handelend in opdracht van Teccon bvba, gevestigd te 9030 Mellekerke - Klemeer 16, overgegaan tot het opmaken van het overdrachtsplan van bovenvermelde eigendom. Alle maten en lijnen die zouden kunnen verband houden met deelsbouwkluisde zandwegen zijn slechts ter informatie en figuratief weergegeven. Alle maten volgens plan. Voor waar en echt verklaard om te gelden naar recht.

Wouter De Maeght
 Landmeter-Expert nr. 0514/2024

Planrefnr. AAPD	Opgemeten rvt	Opgemaakt TG/BHA	Schaal
2023.3752	1	14-02-2024	1:250

Dossiernummer	Versie	Versie	Formaat
2023.3752	1	1	841 x 1265mm

Deze overdrachtsplan is een kopie van het origineel. Het origineel wordt bewaard bij de Landmeter-Experten van de Provincie Oost-Vlaanderen. Het origineel wordt niet verantwoordelijk gehouden voor de afwezigheid van de specificaties van de opdrachtgever.



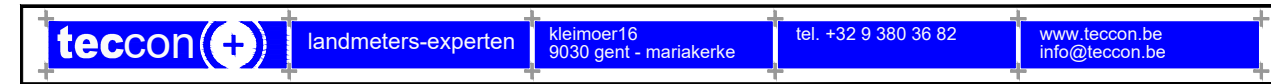
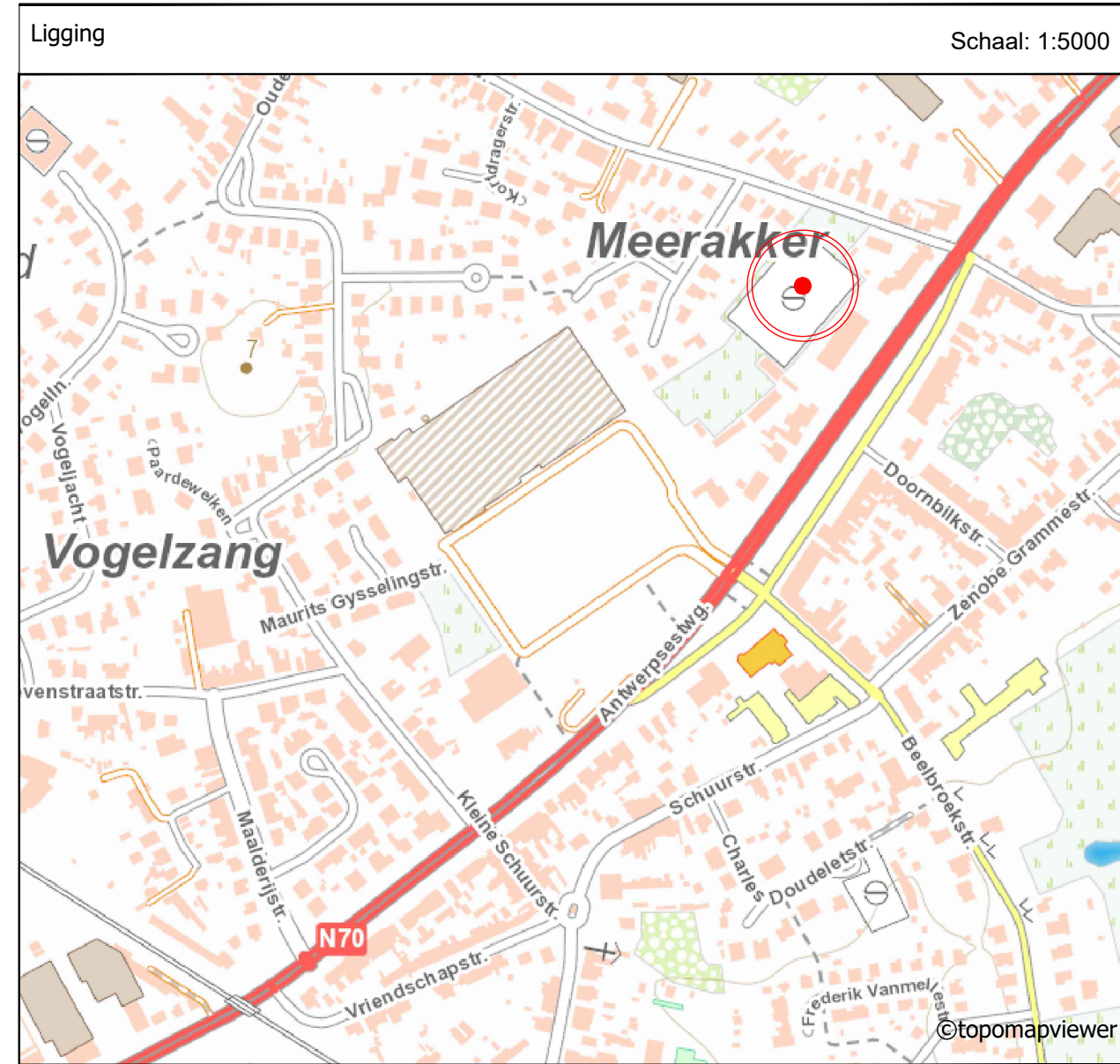
Kavel 1: 8841m²
 Gent 18de Afdeling Sectie B

Perceelnummer	Oppervlakte
22w2	170m²
22x2	159m²
19g	194m²
19f	4367m²
20c	899m²
21t	2m²
25	3050m²

Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document. Df. 19 van 20. Verifieerbaar via coads.easgflow.be met code 8377-4362-2078-1762 en wachtwoord 486967

Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document. Df. 117 van 143. Verifieerbaar via coads.easgflow.be met code 8377-4453-8423-2282 en wachtwoord 486967

Rechtsgeldig elektronisch ondertekend document. Df. 123 van 149. Verifieerbaar via coads.easgflow.be met code 8924-8014-7655-6939 en wachtwoord 854247



**GEDEELTELIJKE AFSCHAFFING
GEMEENTEWEG 'sentier nr° 91'**

Kadastraal **PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD GENT**
18de Afd., Sie B, nrs. 19g en 20c

Gelegen te
Antwerpsesteenweg 793, 9040 Gent

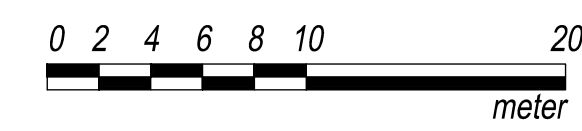
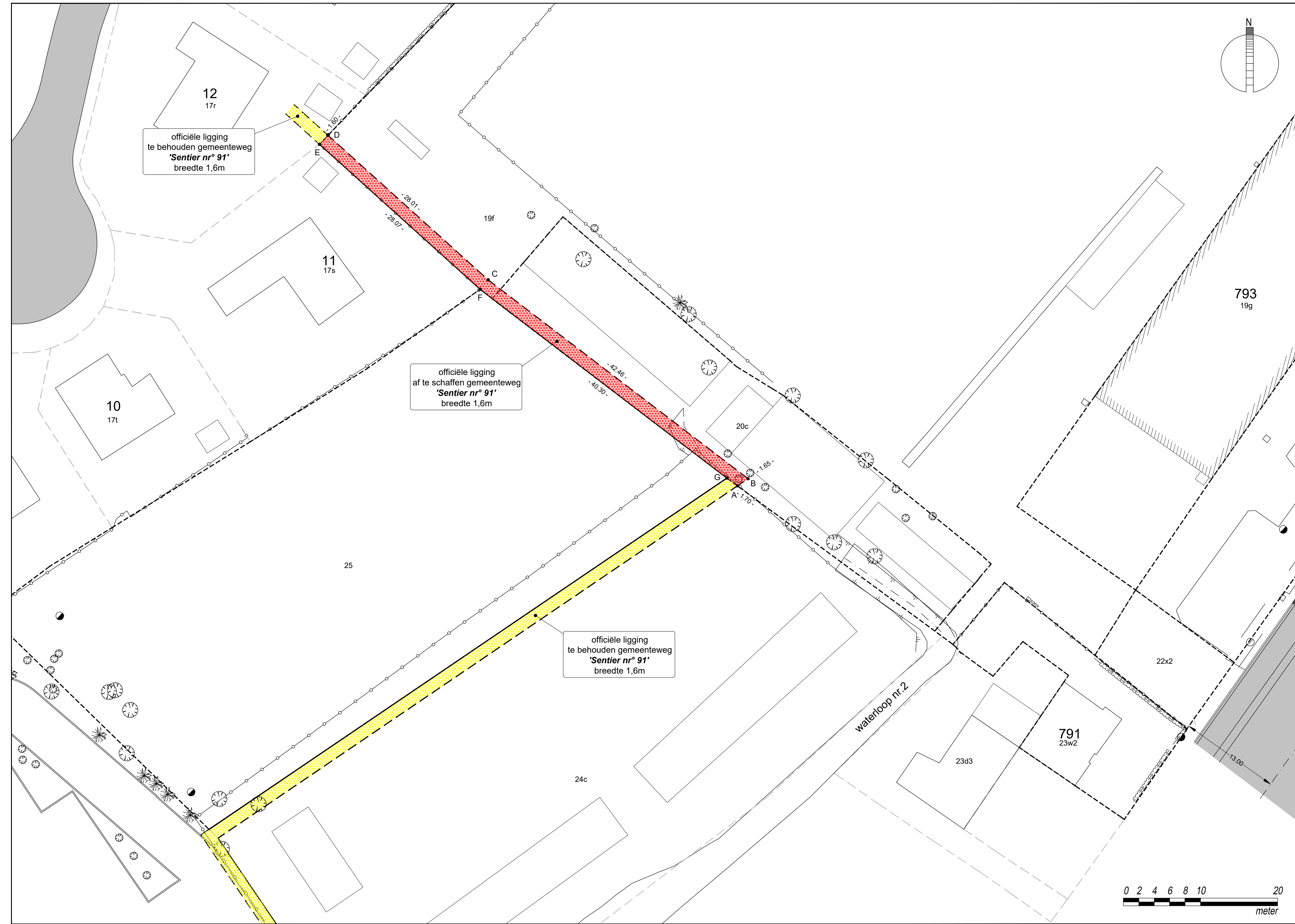
Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van	Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
In openbaar onderzoek schepencollege van	Goedgekeurd door deputatie in zitting van

Op datum van **14 februari 2024** is ondergetekende **Wouter De Maegt**, Landmeter-Expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent en ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van Landmeters-Experten onder het nummer LAN/D4 0514, handelend in opdracht van Tecon bvba, gevestigd te 9030 Mariakerke - Kleimoer 16, overgegaan tot het **opmaken van het afbakingsplan** van bovenvermelde eigendom. Alle maten en lijnen die zouden kunnen verband houden met stedebouwkundige zoneringen zijn slechts ter informatie en figuratief weergegeven. Alle maten volgens plan. Voor waar en echt verklaard om te gelden naar recht;

Wouter De Maegt
opgezet te Mariakerke op 14-02-2024

Planrefnr. AAPD	Opgemeten	Opgemaakt	Schaal
	nvt	TG 14-02-2024	1:250
Dossiernummer	Versie	Versie	Formaat
2023.37532	1	2	498 x 1097mm

Elke eindgebruiker van deze opmeting dient zich ervan te vergewissen dat de nauwkeurigheid van elk object op dit plan bepaald wordt door zijn idealisatie, zijn relatieve en zijn absolute positie.
Elk object heeft een standaardafwijking afhankelijk van de gebruikte opmetings- en karteringstechniek welke werd gekozen in functie van de specificaties van de opdracht.
Planimetrie (xy): Lambert72 (Fpao) / Altimetrie (z): nvt



Coördinaten der grenspunten

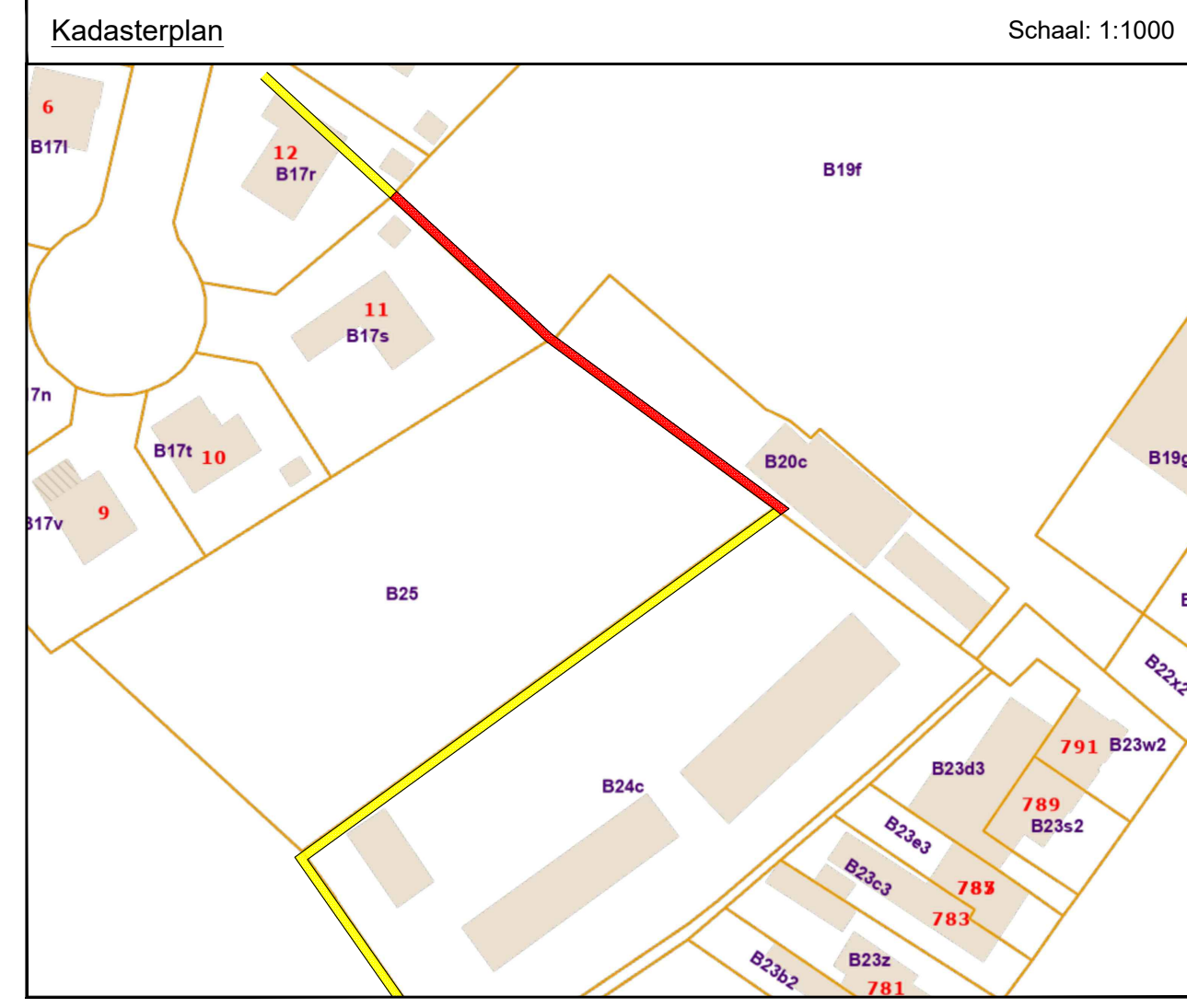
PUNT	X	Y	BESCHRIJVING
A	108689.22	196417.90	niet gematerialiseerd
B	108690.59	196418.82	niet gematerialiseerd
C	108656.87	196444.62	niet gematerialiseerd
D	108636.08	196463.39	niet gematerialiseerd
E	108635.01	196462.20	niet gematerialiseerd
F	108655.85	196443.39	niet gematerialiseerd
G	108687.85	196418.90	niet gematerialiseerd

De punten op het gematerialiseerd bord anders vermeld.

Vastlegging van de grenzen

- Grenslijnen ABCD en FG op basis van de Atlas der Buurtwegen.
- Grenslijn DE op basis van opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert J.P. Lessaffre dd. 09-01-2006.
- Grenslijn EF op basis van opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert J.P. Lessaffre dd. 05-08-1996.

De punten op het gematerialiseerd bord anders vermeld.



Legende

	AFSLUITING ALGEMEEN
	AFSLUITING BETON
	AFSLUITING HOUT
	AFSLUITING METAAL
	AFSLUITING PRIKKELDRAAD
	AS GRACHT
	AS WEG
	GEVEL
	HAAG
	KADASTER (informatief)
	RAND WEG
	TALUD
	TE BEHOUDEN VOETWEG
	AF TE SCHAFFEN VOETWEG

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024030450

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
VA_HOLLENAARSTRAAT_C_N_PUTTEN_19042024 PIV3.pdf	aCjdPPIESWJ3slu07zRh3g==
VA_HOLLENAARSTRAAT_LP_N_LENGTEROFIELEN NIEUWE TOESTAND_19042024 PIV3.pdf	97HZeuT1es/jODh87M/z7A==
VA_1536_VP_B_VERKAVELINGSPLAN BESTAANDE TOESTAND.pdf	VENAwAoBlS5d1h5X/Wfdw==
VA_1536_VP_N_VERKAVELINGSPLAN NIEUWE TOESTAND.pdf	GVliAgyTZwjQyJH8owct9A==
BA_1536_L_N_1_LEGENDE INPLANTINGSPLAN PIV 3.pdf	048AM7WdKsYLnMFqO0hvoQ==
BA_1536_L_BN_LEGENDE SLOOPPLAN.pdf	Ui5N6P3ntSRSGz7UfIjIxg==
BA_1536_L_N_2_LEGENDE ONTWERPPLAN PIV3.pdf	i7Tsbw3glDv7OyPcRLQNWw==
BA_1536_L_B_LEGENDE INPLANTINGSPLAN BESTAANDE TOESTAND.pdf	PciaHDxSeTvq0lnMTZhtkQ==
BA_1536_I_BN_SLOOPPLAN.pdf	IMCC9/+qYB9Vyyll+PJfKg==
BA_1536_I_N_1_INPLANTINGSPLAN NIEUWE TOESTAND PIV3.pdf	o+AS48krXIS8RzKRkcMLrA==
BA_1536_I_B_INPLANTINGSPLAN BESTAANDE TOESTAND.pdf	0ZPbMYloz0ZhZ7Dzf/PDuA==
BA_1536_I_N_2_INPLANTINGSPLAN ONTWERP PIV 3.pdf	2D5lelf2cdikw9NMSf52ew==
VA_HOLLENAARSTRAAT_GP_N_2_GRON DPLAN SCHEMA IE_19042024 PIV3.pdf	8JoOVNv/UpN+AbmcSawbQg==
VA_HOLLENAARSTRAAT_GP_N_3_GRON DPLAN VERHARDINGEN_19042024 PIV3.pdf	qeDC4wVIPBEbTr7f8RKyqg==

VA_HOLLENAARSTRAAT_GP_N_1_GRON DPLAN RIOLERING_19042024 PIV3.pdf	7i9L5D9WQnkUmg/Xmjns+w==
VA_HOLLENAARSTRAAT_D_N_2_DETAIL OVERSTORT_19042024 PIV3.pdf	NLMoi7vmcr1Glg34omOQ/Q==
VA_HOLLENAARSTRAAT_D_N_1_DETAIL RIOOLAANSLUITING_19042024 PIV3.pdf	w5WEiCk7MJ93SSBVasfKJg==
VA_1536_L_N_LEGENDE VERKAVELINGSPLAN.pdf	tkqk21Brcoub8cYP2Meiog==
VA_1536_L_B_LEGENDE VERKAVELINGSPLAN BESTAANDE TOESTAND.pdf	PciaHDxSeTvq0lnMTZhtkQ==
VA_1536_L_N_1_LEGENDE INPLANTINGSPLAN PIV 3.pdf	048AM7WdKsYLnMFqO0hvoQ==
VA_1536_I_N_1_INPLANTINGSPLAN NIEUWE TOESTAND PIV3.pdf	o+AS48krXIS8RzKRkcMLrA==
VA_1536_P_N_OVERDRACHTSPLAN TECCON.pdf	1saqpAOajM/OZVarW9UUyww==
VA_1536_P_N_PLAN AFSCHAFFING VOETWEG TECCON.pdf	EbSm5ua9PVbz6MpGt6V4BA==
VA_1536_P_N_ROOILIJNENPLAN TECCON PIV3.pdf	K/h0V6EWIx6vkmM4DjFZnKw==
VA_1536_P_N_OVERDRACHTSPLAN TECCON.pdf	1saqpAOajM/OZVarW9UUyww==
VA_1536_P_N_PLAN AFSCHAFFING VOETWEG TECCON.pdf	EbSm5ua9PVbz6MpGt6V4BA==
VA_1536_P_N_ROOILIJNENPLAN TECCON PIV3.pdf	K/h0V6EWIx6vkmM4DjFZnKw==

SBM0498 - Antwerpsesteenweg - Hollenaarstraat 138-142

11-2-2021 14:00 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0498 - Antwerpsesteenweg - Hollenaarstraat 138-142
ARCAS Architecture & Urbanism
Urbanlink Group
Antwerpsesteenweg - Hollenaarstraat , 9041,



SITUERING

De projectsite is gelegen naast de Carrefour aan de Antwerpsesteenweg, en loopt door tot de Hollenaarstraat. In het RUP Antwerpsesteenweg wordt het gebied ingekleurd als zone voor wonen. Ter hoogte van de steenweg wordt een meergezinswoning voorzien, en aan de Hollenaarstraat een kopvolume met eengezinswoningen geschakeld. Centraal wordt een groot publiek park voorgesteld, waaraan een rij eengezinswoningen wordt gekoppeld. Het project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw, de stedelijke diensten en Team Stadsbouwmeester in een coördinatievergadering, aandachtspunten zijn onder meer de ontsluiting voor voertuigen, het binnengebied moet gevrijwaard worden van auto's. Het fietsparkeren en de typologie van het wonen in het binnengebied vragen nog meer specificiteit.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: grootschalige woonontwikkeling met commerciële functie aan steenweg
- > CONTEXT: ontwikkeling van wonen in context Antwerpsesteenweg

ADVIES

Er wordt voor de Kwaliteitskamer een heldere uiteenzetting gegeven. Ze is van mening dat een erg interessante oefening met betrekking tot de woontypologie wordt gepresenteerd. Er is veel appreciatie voor het plan, met een rustig opgebouwde centrale groene ruimte en het wonen errond geschikt. Er werd niet enkel nagedacht over de woonkwaliteit van het project zelf, maar eveneens naar kwaliteiten voor het woongebied errond.

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

1. Woontypologie parkwoningen

De Kamer is geboeid door de oefening over de woontypologie van de parkwoningen, het benoemen van de kwaliteit werd sterk onderzocht. Het principe van een kruiwagenpad lijkt geschikt in deze context, en kan naast fietstoegang eveneens dienst doen voor bijvoorbeeld afvoer van tuinafval. Het idee van een kruiwagenpad is interessant, omdat aan de publieke zijde het wonen heel kort op de parkruimte wordt gezet. De architectuur kan worden ingezet om zaken te ondervangen. De Kamer vindt het evident dat de rooilijn een vrij harde grens is, in de diepte van de gevel kan de overgang mee gefaciliteerd worden.

Een private voortuin lijkt in deze context overbodig, deze kan afbreuk doen aan het publieke karakter. De ontwikkeling van een typologie met een voortuin worden eerder geassocieerd met een straat, terwijl dat hier niet het geval is. De architectuur mag hier de rechtstreekse link met het park tonen.

De Kamer adviseert om de rij met woningen minstens 1 keer te doorbreken en een doorsteek te voorzien als extra weg naar het park.

2. Gevelontwerp eengezinswoningen

Fietsers zijn niet altijd zo gedisciplineerd dat de ontsluiting altijd via de fietsberging zal gebeuren, de Kamer is van mening dat fietsen ook vooraan zullen gestald worden.

Hier kan de gevel echter minder klassiek zijn als aan een straat, met een voordeur en een raam. De gevel moet dit echter nog altijd kunnen waarmaken, deze insteek dient te worden meegenomen in de verdere architectuuruitwerking.

3. Relatie meergezinswoning met park

Dit geldt eveneens voor de meergezinswoning, want ook daar worden appartementen op het maaiveld geschakeld. Deze gaan echter een andere relatie aan met het park. Voor de Kwaliteitskamer zitten er nog ontwerpuitdagingen in de relaties met het park, de omgang met privacy, overgangen tussen publiek en privaat, de stalling van fietsen.

4. Diepte eengezinswoningen

De rijwoningen worden voorgesteld met een diepte van 10m, dit is vrij beperkt. Een architectuur die moet reageren op de publieke voorzijde en waar bijvoorbeeld met een nis wordt gewerkt en voor snel bezoek een fiets kan worden achtergelaten, vraagt een diepte en dikte van de gevel om de overgangssituatie vorm te geven. De Kwaliteitskamer refereert naar De Stroken in Rotterdam, waarbij parkgericht wonen eveneens de zuidelijke oriëntatie aan publieke zijde heeft. Een polyvalente kamer aan een gevel die voor verschillende doeleinden kan worden gebruikt, wordt ingezet voor het doorzonaspect. Hierdoor kunnen verschillende relaties ontstaan met de parkruimte dan steeds de keuken of leefruimte. De Kamer oppert op de verdieping minder diep te bouwen, met een dakterras aan zonne- en publieke zijde.

5. Architectuur

De Kwaliteitskamer is benieuwd naar het beeld, de axonometrie suggereert veel variatie en

verspringingen, terwijl de referenties eerder een rustig en repetitief beeld presenteren. De verschijningsvorm vraagt nog meer onderzoek, ook in de relatie tussen de eengezinswoningen en de meergezinswoningen. De Kamer is voorstander van de rust in de referenties, volumes met veel zijkanten zijn bovendien vaak niet erg compact en vraagt veel afwerking.

6. Relatie doorsteek en Antwerpsesteenweg

Het pad tussen de Antwerpsesteenweg en de meergezinswoning oogt vrij dominant en lijkt van een soort typisch verharding te worden voorzien die men vaak terugvindt aan de zijkanten van gebouwen. Deze doorsteek is eveneens de entree naar het park, en vraagt volgens de Kamer meer vormgeving die dit kan waarmaken. De twee zijgevels van de woongebouwen zijn zijgevels, met daaronder een licht verhoogde parkeerbak. Het maken van wand wordt aan de zijkant een belangrijke uitdaging. De zijgevels kunnen bovendien genieten van een mooie oriëntatie.

Voor de Kamer is deze doorsteek een interessante toegang voor een fietsenberging. Hier moet maximaal gekozen worden voor het vlot binnenrijden van fietsen met betrekking tot Bicycle Urbanism. Een actievere zijkant die deze weg mee oplaadt is aangewezen.

7. Opportuniteit

De Kamer ziet potentieel om de verkaveling op termijn te kunnen uitbreiden, het zou een interessante zet kunnen zijn om het structurerend vermogen verder in te zetten. En te bestuderen wat het verdere verkavelen richting herverkavelen nog meer zou kunnen betekenen. In de Hollenaarstraat staan twee half-open bebouwingen, ter hoogte van de hoek die mee de entree maakt naar het binnengebied. Hetzelfde geldt voor de drie woningen in de pijpekop aan Meerakker. Het doortrekken van de organisatie van de parkwoningen, bijvoorbeeld opgeknipt in meerdere delen, zou van een interessante ontsluiting kunnen opleveren via de pijpekop. De Kwaliteitskamer ziet kansen vanuit het project om niet enkel vanuit de contour zelf te redeneren maar ook ruimer te gaan. Dienst Stedenbouw geeft aan dat ook beweging zit in de zuidwestelijke hoek met de Antwerpsesteenweg. Voor de Kamer is de robuustheid van het plan interessant, ook na het bekomen van een vergunning zou hierop kunnen worden verder gewerkt.

OPVOLGING

Het project dient te worden bijgestuurd volgens boven aangehaalde punten. De architectuur en woontypologie vragen nog verder onderzoek en meer specificiteit. Er moet gewerkt worden op zowel de eengezinswoningen als de volumes met meergezinswoningen. De zijdelingse doorsteek vraagt een ontwerp als entree naar het park, de zijgevel van de meergezinswoningen vraagt meer activering. De Kamer adviseert de herwerking met aanzet richting architectuur tijdens een volgende bijeenkomst opnieuw voor te stellen.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.

SBM0498 - BP - Antwerpsesteenweg - Hollenaarstraat 138-142

9-3-2023 10:45 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0498 - BP - Antwerpsesteenweg - Hollenaarstraat 138-142
ARCAS Architecture & Urbanism
Urbanlink Group
Antwerpsesteenweg - Hollenaarstraat 138-142, 9041,



SITUERING

De projectsite is gelegen naast de Carrefour aan de Antwerpsesteenweg, en loopt door tot de Hollenaarstraat. In het RUP Antwerpsesteenweg wordt het gebied ingekleurd als zone voor wonen. Ter hoogte van de steenweg wordt een meergezinswoning voorzien, en aan de Hollenaarstraat een kopvolume met eengezinswoningen geschakeld. Centraal wordt een groot publiek park voorgesteld, waaraan een rij eengezinswoningen wordt gekoppeld. Het project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw en de stedelijke diensten en werd eerder voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 02/11/2021 en 26/01/2023. In het kader van de verdere uitwerking wordt het project opnieuw voorgelegd.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:
> SCHAAL: grootschalige woonontwikkeling met commerciële functie aan steenweg
> CONTEXT: grootschalige woonontwikkeling aan Antwerpsesteenweg contour Carrefour

ADVIES

Volgens de Kamer zit erg veel potentieel in het project, het stedenbouwkundig model is een goede drager voor verdere uitwerking. Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Blok A

a) Architectuur

Er zijn mooie stappen gezet in de vereenvoudiging van de architectuur, deze is niet heel doorgedreven. De Kamer vraagt nogmaals dezelfde beweging door te voeren en pleit verder te vereenvoudigen. Dat zal rust geven en de serene aanwezigheid versterken. De aandacht moet worden verlegd naar de plint, het groen en de inkomsten. Schreeuwerigheid moet worden vermeden. Aan voorzijde gebeurt volgens de Kamer nog teveel, de schaal vraagt meer eenheid, aan steenweg en stadsboulevard gebeurt al veel.

Het RUP vraagt kleinere korrels, en de Kamer begrijpt de intentie en het tektonisch verschil links en rechts. Maar centraal is nog onduidelijkheid, het gebouw oogt gewond, bijvoorbeeld door de hoek die eruit is bovenaan links. Het terras zou ook zijdelings kunnen en een fijne plek vormen.

b) Planaanscherping

De bijgestuurde planopbouw is een goede vooruitgang, dat de woningen op het gelijkvloers eruit zijn is positief. Het gelijkvloers is een goede ruimte om tegemoet te komen aan de principes van bicycle urbanism en de toegankelijkheid van het woongebouw.

Voor de Kamer kan de planopbouw van het gelijkvloers en de stijpkernen nog eenvoudiger en leesbaarder. In de uitwerking van het plan kan volgens de Kamer veel kwaliteit gewonnen worden:

- Er wordt een gang met drie stijpkernen voorgesteld, die donker zal zijn. Door de scheidingswand met de fietsenberging anders te ontwerpen kan licht worden binnengehaald.
- Ook voor bezoekers moet het plan helder zijn. Het zou bijvoorbeeld boeiend kunnen zijn te circuleren langs de tuin en de fietsenstallingen ertussen in te passen.
- Bij sociale huisvestingsprojecten worden fietsenstallingen vaak opgedeeld in kleinere groepen, omwille van leesbaarheid voor bewoners, sociale controle en beheer. Dat zou ook hier kunnen, het gaat voor de kamer over de schikking en de relaties om tot een leesbaarder contact te komen.

2. Blok B

a) Helderheid park

Volgens het stedenbouwkundig opzet flankeren twee volumes het park. De voorbouwlijnen moeten volgens de stedenbouwkundige figuur worden goedgezet, en de parkfiguur moet duidelijk worden gehouden. De footprint van de gebouwen is daarom cruciaal.

Volgens de Kamer is onduidelijk waarom de gevel van blok B naar voor springt ten aanzien van de aanpalende meergezinswoning. De leesbaarheid en dominantie van de publieke parkruimte wordt vreemd. De front porch kan worden uitgelijnd met de meergezinswoning en hetzelfde statuut als de terrassen van de meergezinswoning dragen: het is de lage versie van het terrassen systeem.

b) Helderheid collectief en doorsteken

Ook hier kan het plan simpeler en overzichtelijker. De Kamer vraagt goede en duidelijke doorsteken te maken, met doorzon units op het gelijkvloers, een duidelijke collectieve ruimte, en het verschuiven van een deel fietsenstalling naar blok A en een deel ondergronds om ruimte te creëren. De collectieve kop moet volgens de Kamer meer worden samengehouden. Op de kop kan de collectieve ruimte met lockers en een gedeelte fietsenstalling. Daar kan ook een doorsteek aan worden gekoppeld. Dat kan bovendien akoestisch voordelen hebben, slaapkamers geschakeld aan de collectieve ruimte is niet ideaal. Idealiter wordt de fietslift en trap naar de ondergrondse parking gekoppeld aan de gemeenschapsfuncties, zodat de collectieve delen meer worden verbonden.

c) Relatie grondgebonden units met parking

De parking is daarnaast vrij complex. De 8 grondgebonden woningen worden op een vreemde manier aan de ondergrondse parking gekoppeld. De Kamer verwijst naar La Vignette in Leuven waar bewoners een ondergrondse garagebox of staanplaats krijgen, waardoor het ondergronds stuk geprivatiseerd wordt. In het grondgebonden aspect zit een eigen perceel, met doorgaans nietmand erboven of eronder. Maar deze units zijn intrinsiek anders door de ligging bovenop de parkeerkerlder en gericht aan het collectief plein. De specificiteit van deze woningen zou nog kunnen worden versterkt. Dat kan iets extra toevoegen voor deze 8 units en zal naar bouwkost toe niet veel verschillen.

d) Duidelijke voeg – ruimte zoeken

De voeg tussen de meergezinswoning, de eengezinswoning, en de doorsteek naar de privatieve tuin, .. is een erg belangrijke ruimte maar er gebeurt in het plan te veel. Volgens de Kamer wordt de zone stiefmoederlijk behandeld. De lift is niet opgenomen in het beschermd volume en oogt nogal benepen. Er is geen duidelijke doorsteek naar het park en het collectief, deze wordt toegenepen door de fietsenstallingen.

De fietsenstalling in Blok A kan mits herschikking erg kwalitatief. In Blok B zijn ze niet kwalitatief, ze voelen teveel ingeduwd. Mogelijks kunnen er meer fietsen in Blok A met een groter systeem? En geen fietsen in Blok B maar betere doorsteken. De Kamer wijst op de verschillen tussen fietsen, in de technische berekening kan worden gedifferentieerd.

e) Architectuur

De stedenbouwkundige basisfiguur is erg helder, en dat is een grote kwaliteit. Dat vraagt in de architectuuruitwerking echter ook helderheid. Het beeld oogt nog vrij druk, volgens de Kamer kan sterk worden gewonnen in vereenvoudiging en hiërarchie. In het voorstel zijn nog teveel verschillende intenties en teveel compromissen, er is teveel materiaalgebruik en een veelheid aan afwerkingen, verspringende ramen, bijkomende lateien,.. Ook in Blok B moet meer eenvoud om de sereniteit overeind te houden:

- In de knik valt het volume door de happen uit het volume uiteen. Zeker op de hoek wordt het volume te laag. Het volume oogt teveel twee bouwlagen, wat niet klopt op het park. Er moet een volle kroonlijst worden gemaakt.
- Er wordt daarnaast een grid in baksteen voorgesteld met openingen, maar waar de opening niet op volle breedte kan wordt deze verdiept ingevuld, wat een afwijking is. Een penant op een terras is eveneens mogelijk om het ritme vol te houden.
- De Kamer adviseert om 1 detail te bedenking voor een afwijking of verspringing, en dat steevast te herhalen, met mooie borstweringen.

- Volgens Dienst Stedenbouw is het terrasje op de doorsteek bovendien vreemd. De Kamer oppert de brievenbussen in de sokkel te integreren in plaats van aan de muur, bijvoorbeeld overdekt en meer lobby te maken.

3. Blok C

a) Eenvoud

De stedenbouwkundige basisfiguur is erg helder, en dat is een grote kwaliteit. Dat vraagt in de architectuuruitwerking echter ook helderheid. Het beeld oogt nog vrij druk, volgens de Kamer kan sterk worden gewonnen in vereenvoudiging en hiërarchie, door de plint meer aanwezigheid te geven. De ramen bovenaan verschillen sterk, en nemen veel aandacht weg van de mooie plint.

- De zoektocht naar de pergolastructuur en de koppeling van de leefruimte met de buitenruimte is erg boeiend. Voor de Kamer is echter onduidelijk in de architectuur waarom de volumes en kroonlijsten dansen. Speelsheid is voor de Kamer niet noodzakelijk, de pergola is een erg mooi en levendig element. Erboven kan een meer sober volume en rustige opbouw, veel variatie is niet noodzakelijk. De gevelafwerking en de ramen moeten meer worden samengehouden.
- De tweede bouwlaag werpt meer schaduw in de private tuin. De Kamer suggereert alles vooraan te zetten en te werken op het schijnwerk. Door bijvoorbeeld een groot opendraaiend raam, met bijvoorbeeld een frans balkon, of geen balkon. Ook op het gelijkvloers is een opendraaiend schrijnwerk van grote gezinsvriendelijke kwaliteit. De pergola kan bovendien begroend worden.
- Bovendien zijn dakterrassen aan de noordzijde minder interessant, en richten deze zich bij voorkeur aan het park en de zuidzijde. De Kamer oppert deze op de pergolastructuur te voorzien dichtbij het maaiveld, wat bijgevolg een statiger beeld kan opleveren in de wigvormige ruimte. Daardoor komen twee gebouwde volumes met een duidelijke kroonlijst aan het park.

b) Overgang eengezinswoning en meergezinswoning

De Kamer pleit net als bij Blok B voor een mooie aansluiting tussen eengezinswoningen en meergezinswoning. Ze stelt daarnaast de positie van de fietsenstalling op de kop in vraag, maar begrijpt ook dat deze hoek niet wordt ingevuld met wonen. Mogelijks kan de in de redenering van het blok, de fietsenstalling tussenin worden geschoven. De kop is vrij dood, maar de fietsenstalling kan mee de overgang tussen de eengezinswoningen en de meergezinswoning vormen.

c) Opbouw meergezinswoning

De hoek zal het gezicht vormen naar de woonstraat, maar heeft volgens de Kamer nog niet genoeg liefde gekregen. Het voorstel oogt nog teveel als een zijkant. Voor de privacy kan het kopje wat worden verhoogd, ook met een voortuin is 60cm verschil vaak handig. De Kamer oppert verder te redeneren op de pergolastructuur en het volume volop in 3 bouwlagen als volume aan te pakken. Mogelijks kan de kroonlijst iets hoger als de eengezinswoningen om het kopje van présence te voorzien.

d) Materialisatie

Er worden veel verschillende kleuren van baksteen voorzien. Het onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoning hoeft volgens de Kamer niet zo scherp in de verf te

worden gezet. Er moet meer op elkaar worden afgestemd. De Kamer oppert dezelfde baksteen toe te passen maar andere details te bedenken. Dat zal mee de eenvoud versterken.

e) Levendigheid

Ter hoogte van de eengezinswoningen begrijpt de Kamer het spanningsveld tussen een actieve gevel en de fietsen voor de deur. Bij deze woningen is de gevel zuidgericht, activiteit is dus belangrijk.

4. Omgevingsontwerp

Ook in de buitenruimte moet het concept helder en duidelijk worden gehouden. De ontvangst vanaf de straat moet mee worden gevormd en daarin kunnen volgens de Kamer nog duidelijker keuzes. De wigvorm is erg helder, onderzoeksvraag is hoe de inrichting van de buitenruimte dat verder kan versterken. De buitenruimte dient meer verbinding te zoeken met de architectuur, het gaat over een goede setting van de bomen, de glooiingen en implementatie van water. Daarin ligt nog een grote ontwerputdaging.

- De wanden rondom het park moeten strak en duidelijk. De Kamer vraagt ruimtelijk te differentiëren en sociaal ruimtelijke gradaties op te zoeken. Er moet worden gedacht op schaal van de mens. De Kamer pleit om de figuur sterk te houden en bomen gericht in te planten. Deze kunnen een dankbaar element vormen voor de organisatie van de buitenruimte en kunnen de lange wanden opdelen.
- Er kan ook worden gedifferentieerd in grootte-orde van bomen, maar dat vraagt de juiste condities. De bereikbaarheid moet worden gegarandeerd, maar het blijft een pad. Tusseliggende bomen zijn van groot belang.
- Een splitsing in een landschap wordt vaak gemarkeerd door een grote boom met kappelletje. Ook in het project zijn significante plekken, in het voorstel missen deze nog gewicht of structurering. Het convergentiepunt en de naar elkaar toekomende wanden maken mee de ontvangst. Ter hoogte van de splitsing van paden, accenten, over watervlakken waar men over kan, .. bijzonderheden kunnen mee de entree vormen op schaal van het gebied.
- Ter hoogte van de Hollenaarstraat wordt de zone grenzend met de gezinswoningen ten zuiden ingebufferd voorgesteld. Volgens de Kamer kan deze nog meer punt, verbinding en entree creëren. Indien de woningen op gegeven moment worden ontwikkeld moeten ze ook aan de nieuwe openbaar domein figuur kunnen staan. Indien ze naar publiek domein wordt overgedragen zal er geen brandweerweg op kunnen, de Kamer adviseert dit toekomstig perspectief mee te nemen voor verder ontwerponderzoek.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bij herwerking bovenstaande aandachtspunten mee te nemen. Het project hoeft niet opnieuw te worden voorgelegd aan de Kwaliteitskamer. De architectuur en het plan moeten de principes van het stedenbouwkundig plan beter vertalen, en moeten verder worden aangescherpt. De Kamer adviseert Team Stadsbouwmeester verder op de hoogte te houden van bijstellingen in het ontwerp voor verdere afstemming.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.

SBM0498 - Antwerpsesteenweg - Hollenaarstraat 138-142

26-1-2023 09:45 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0498 - Antwerpsesteenweg - Hollenaarstraat 138-142
ARCAS Architecture & Urbanism
Urbanlink Group
Antwerpsesteenweg - Hollenaarstraat , 9041,



SITUERING

De projectsite is gelegen naast de Carrefour aan de Antwerpsesteenweg, en loopt door tot de Hollenaarstraat. In het RUP Antwerpsesteenweg wordt het gebied ingekleurd als zone voor wonen. Ter hoogte van de steenweg wordt een meergezinswoning voorzien, en aan de Hollenaarstraat een kopvolume met eengezinswoningen geschakeld. Centraal wordt een groot publiek park voorgesteld, waaraan een rij eengezinswoningen wordt gekoppeld. Het project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw en de stedelijke diensten en werd eerder voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 02/11/2021. In het kader van de verdere uitwerking wordt het project opnieuw voorgelegd.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:
> SCHAAL: grootschalige woonontwikkeling met commerciële functie aan steenweg
> CONTEXT: grootschalige woonontwikkeling aan Antwerpsesteenweg contour Carrefour

ADVIES

Volgens de Kamer zit erg veel potentieel in het project, het stedenbouwkundig model is een goede drager voor verdere uitwerking. Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Schakel stedenbouw vs architectuur

Na een vorige sessie werd gauw een helder stedenbouwkundig model bekomen. De Kamer maakt zich echter zorgen over de kwaliteitserosie bij de architecturale uitwerking. De achterliggende intenties van het stedenbouwkundig model, los van de architectuur, zijn nog niet goed uitgewerkt. De architectuur en het plan moeten de principes van het stedenbouwkundig plan beter vertalen. De volgende aandachtspunten tonen dat aan. Hierop moet worden gewerkt.

2. Hollenaarstraat – volume aan parkzijde

a) Wonen aan het park

In de bovenste rij grondgebonden woningen ligt een grote opgave in hoe te wonen aan een park en niet aan een straat. Tijdens vorige sessie werden opgaves en referenties aangehaald. Het voorstel gaat volgens de Kamer nog teveel uit van een standaard rijhuis aan een straat, terwijl net interactie met het park moet worden gezocht. De relatie moet meer zijn als louter voordeuren en ramen. Voor de Kamer gaat het over de overgangen en toe-eigenbaarheid, wat de bijzonderheid van het project kan zijn.

Het debat gaat niet louter over architectuur en schoonheid, maar over het stedenbouwkundig concept. Het gaat over hoe het leven van buiten naar binnen wordt gebracht en omgekeerd, en hoe dat maximaal kan worden ontworpen. De publieke ruimte dient als een natuurlijke verlenging van de woonkamer te worden gezien. Het ontwerp moet daarbij niet louter vanuit het beeld vertrekken, maar ook vanuit het plan. De Kamer adviseert de overgang niet als een lijn te zien maar als een zone die de overgang maakt van binnen naar buiten. De Kamer ziet zowel typologisch als architecturaal nog een grote opgave.

De Kwaliteitskamer oppert een opgedeelde bureau of leefkeuken, met salon op het verdiep. Ze refereert daarnaast naar het project Gecco van Dhooge en Meganck waar woningen met front porch worden opgebouwd, en die als verlengstuk van de woning dient te worden gezien, en zowel terras of fietsenstalling kan zijn. Ook in het Militair Hospitaal in Antwerpen zijn goede overgangen te vinden.

b) Afbakening openbaar domein

Dienst Stedenbouw verduidelijkt dat de grenzen helder moeten, ook het waterhuishoudingsverhaal moet kloppen.

3. Volume aan Antwerpsesteenweg

a) Entree

De entree van het project is cruciaal, het beeld aan de Antwerpsesteenweg is erg belangrijk om op in te zetten. In het voorstel wordt deze gevormd door een inrit en oprit naar parking naast de doorsteek voor wandelaars en fietsers. Ze oogt nog teveel als een achterkant. Bomen zullen niet alles beter maken. Het beeld en zicht op achterliggend gebouw vragen meer aandacht.

b) Wonen

De Kamer is niet overtuigd van de keuze voor wonen op het gelijkvloers, wonen naast een commerciële functie én aan een druk stuk steenweg is niet evident en zal weinig woonkwaliteit bedragen. Daarnaast wordt de fietsenstalling beter niet centraal tussen de twee gebouwen aan zijde Antwerpsesteenweg ingepast. De Kamer oppert een deel van de fietsenstalling in het voorste gebouw onder te brengen (zie verder). Het appartement kan daardoor aan de binnentuin worden geschakeld.

c) Adressering

De adressering aan Antwerpsesteenweg is nog onduidelijk. Ook vooraan zal een entree met adres noodzakelijk zijn. Dat moet verder worden opgenomen met de brandweer. De Kamer oppert een plintinrichting met commerciële functie, entree met foyer en fietsenstalling, waarna kan worden herverdeeld naar de woningen. Er moet meer adres worden gemaakt voor de woningen.

d) Afbakening publiek-privaat

De Antwerpsesteenweg zal worden herdacht, en dus ook de haltes voor openbaar vervoer. Het pad kan in dat geval fout liggen. In de stedenbouwkundige figuur is de doorsteek de oost-west verbinding.

De Kamer adviseert daarom om het centrale gedeelte tussen volume Antwerpsesteenweg en dat in tweede orde privaat te maken. De verbinding tussen de twee gebouwen moet daarom een tuinmuur zijn en geen hek. Aan publieke zijde kan dat een hoge muur zijn, en vanuit de verhoogde tuin een laag muurtje zodat men zicht heeft vanaf de tuin naar de publieke zone. Architecturaal kan het muurtje mee ondersteunend werken, en bijvoorbeeld voorzien zijn van een zitbank.

Onderzoeksvraag is waar de helling best wordt ingepast, in het midden of tegen de gevel. De begrenzing openbaar domein zal op de gevel en private voortuin Antwerpsesteenweg moeten liggen.

4. Volume in tweede orde Antwerpsesteenweg

Stedenbouwkundig is een groot verschil tussen de Hollenaarstraat en de Antwerpsesteenweg, maar in de uitwerking worden beide gebouwen aan zijde Antwerpsesteenweg los van elkaar getrokken.

a) Hoek

Volgens de Kamer wordt het potentieel van de hoek in tweede orde onderschat, de inrichting met private woning en inpandig terras klopt niet. De functie moet net heel aanwezig zijn op die plek. De fietsenstalling wordt in de binnentuin ingericht, wat een te grote claim legt op het ontharden van de tuin. Deze kan beter elders worden voorzien. De hoek van het gebouw in tweede orde is een erg relevante plek voor fietsenberging, geschakeld aan de doorsteek voor fietsers en voetgangers.

b) Afbakening publiek privaat.

De grenzen en overgangen publiek-privaat zijn nog onduidelijk.

c) Typologie

Het is daarnaast vreemd dat het gebouw in tweede orde wordt opgebouwd met twee aan elkaar geplakte gebouwen met enerzijds grondgebonden woningen en anderzijds appartementen. Stedenbouwkundig kan een verschil gemaakt worden in typologie, maar deze slaat te hard door in de architectuurvertaling. In de uitwerking is meer mogelijk, bijvoorbeeld

zouden de onderste units van het volume met meergezinswoningen ook grondgebonden units kunnen. Het volume vormt niet genoeg een figuur.

3. Fietsen stallen

De fiets wordt volgens de Kamer nog stiefmoederlijk behandeld in het project, de fiets moet meer op een pedestaal komen. De locatie is bijzonder interessant om maximaal in te zetten op fietsgebruik, bij voorkeur wordt de auto minimaal aangewend. De herinrichting van de Antwerpsesteenweg zal het autogebruik nog moeilijker maken.

Daarom vraagt de Kamer de fietsoplossing maximaal in de gebouwen zelf op te nemen. Daarbij kan gedifferentieerd worden volgens het type fiets en gebruik.

a) Woningen aan park

Standpunt van de Stad is om geen kruiwagenpad te leggen met toegangen naar tuinbergingen en fietsenstallingen achteraan de woningen. De Kamer begrijpt dat de woningen bij voorkeur niet allemaal worden dichtgesnoerd met fietsenstallingen vooraan, maar enkele fietsen zullen dat beeld niet verstoren. Daarnaast zijn de plannen van de woningen in het voorstel volgens de Kamer niet voorzien op de organisatie achteraan de woning. Er is namelijk geen goede achterdeur gemaakt.

Onderzoeksvraag is of alle fietsen van de woningen vooraan of achteraan moeten gestald worden, en of daar een verschil in kan zitten. Het kruiwagenpad is eveneens privaat en in mede-eigendom. De fietsenstalling zou dat ook kunnen zijn. Een duurdere fiets zou elders kunnen worden gestald. Ook daarin kan een onderscheid gevonden worden tussen een collectieve stalling en de dagdagelijkse fiets.

Bij woningen met brede gevel zou dat vooraan kunnen, of collectief aan voorzijde. Woningen kunnen een overmaat hebben, met een eerste ruimte van de woning waar de duurdere fiets kan worden opgehangen in een bredere gang. Kinderfietsen vragen dagelijks gemak. Een overmaatse bakfiets kan in een collectieve fietsenstalling. Diverse oplossingen kunnen hieraan tegemoet komen. Allicht moet zelf geen woning worden opgeofferd.

b) Antwerpsesteenweg

Zoals hierboven reeds aangehaald wordt een berging met fietsenstalling beter niet in het centraal stuk tussen volume Antwerpsesteenweg en dat in tweede orde worden ingepast. De tuin moet minimaal verhard zijn, verrommeling met fietsenstallingen en verhardingen zijn niet wenselijk. Bij de woningen in tweede orde moet de fietsoplossing verder worden onderzocht zoals bij de parkwoningen.

4. Architectuur

a) Parkwoningen

Het park moet duidelijker worden ontworpen als een specifiek park met bepaalde context waarrond wordt gewoond. De woningen moeten ten volle kunnen genieten van de condities. Het voorstel oogt echter nog erg generiek. Volgens de Kamer moet het project van meer karakter worden voorzien, de kiemen daarvoor zitten klaar in het stedenbouwkundig model. De Kamer verduidelijkt dat dit niet betekent dat het duurder moet worden.

In het openingsbeeld op p.7 van de architectuurpresentatie zitten aanzetten van een heel mooi project. De Kamer merkt op dat bij de motieven voor de opbouw van de architectuur speelsheid wordt aangehaald. Volgens de definitie van een spel bepalen regels hoe het spel kan worden gespeeld en het doel kan worden bereikt. Deze zijn doorgaans keihard en erg duidelijk. Indien over speelsheid in architectuur wordt gesproken moeten de regels eveneens

duidelijk worden gemaakt. Verspeelsing van architectuur en stedenbouw kan leiden tot chaos. In het voorstel worden bijvoorbeeld loggia op het gelijkvloers én boven voorgesteld, de speelsheid domineert teveel de regels.

b) Volume tweede orde Antwerpsesteenweg

Op p. 30 wordt de achterzijde van een groot gebouw gepresenteerd. De gevel is daar niet meer speels, maar regels worden ad hoc worden ingezet omdat ze nodig zijn. Het hout en de verschillende raamregisters, afwerkingen,.. zorgen voor chaos. De adressen van elke woning zijn duidelijk in het voorstel, maar deze van de collectieve woningen zijn dat niet. De bovendakse tuin is mager, er zouden zones kunnen komen waar de balustrades een bloembak wordt en bijgevolg een rijker beeld opleveren.

c) Antwerpsesteenweg

Stedenbouwkundig zijn vijf bouwlagen mogelijk, maar het opzet van het RUP is dat dit niet in een volledig blok gebeurt, maar met kleinere volumes naast elkaar. Het beeld aan de Antwerpsesteenweg is niet helder genoeg, er gebeurt teveel. Ook daar moet worden gewerkt aan de statigheid en het beeld door een radicale versobering. De linkerzijde van het volume is helderder als de rechterzijde. De voeg tussen beide gebouwdelen is teveel een op-en afbouw, terwijl het gebouw vraagt twee koppen vraagt. In de toekomst zal rechts van de projectzone ook een gebouw van vijf bouwlagen mogelijk zijn. Tektonisch kloppen de kolommen versus terrassen niet. En bovenaan wordt een afwijkende bovendakse materialisatie voorzien, waardoor het gebouw minder een geheel vormt en de verspringingen extra in de verf worden gezet. Volgens de Kamer moet mee nagedacht worden over het metselwerk in de gevels, door de smalle penanten zal alle metselwerk moeten worden opgehangen. Ze adviseert meer volgens de bouwlogica te denken, zodat een heldere opbouw worden gemaakt die een logica heeft met het beeld. Het zeer continu grid moet volgehouden radicaal kunnen zijn. Er moet verder worden bestudeerd of dat wel zo is. Het gebouw toont zich meer als een stedelijk gebouw met sokkel, maar er moet een echte entree worden gemaakt aan de steenweg voor het woonproject erboven. Vraag is of dat een gebouw moet zijn of twee. Mogelijks kan het in twee worden gedeeld voor de bewoners.

d) Concluderend

De Kamer pleit voor meer karakter en duidelijker regels om het spel juister te zetten. Het voorstel is niet radicaal genoeg, de afwijkingen zijn niet logisch. Er moet een versobering komen ten voordele van de woonkost, adressering,... De Kamer adviseert meer hiërarchie en een uniform grid. De Kamer pleit om de Engelse architectuurvoorbeelden verder te bestuderen, ze verwijst naar de Futurehomes van Maccreanor Lavington met wonen aan een groenstructuur waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, en woningen met onderaan loggia en daarboven een perfecte balustrade. Of Accordia van Maccreanor Lavington van een straf park waarin de architectuur op tweede orde wordt gezet en zich ondergeschikt opstelt maar met mooie portalen en terrassen. De Kamer refereert naar de 3 woningen van De Smet Vermeulen in Borgerhout, waar de pergola dak wordt en mee ruimte vormt.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bij herwerking bovenstaande aandachtspunten mee te nemen. Ze wil het gesprek graag op tempo houden, in combinatie met het coördinatie-overleg met de diensten. Het stedenbouwkundig model is erg helder, maar de achterliggende intenties van dat model vragen verdere aanscherping. De architectuur en het plan moeten de principes van het stedenbouwkundig plan beter vertalen.

Een vervolgspraak kan worden ingepland met Team Stadsbouwmeester en Dienst Stedenbouw.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.

Voorliggende aanvraag OMV_2024030450, betreft het verkavelen van gronden in 28 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor 3 meergezinswoningen, 2 loten bestemd voor collectieve fietsenstallingen, het rooien van bomen en de aanleg van nieuwe wegenis en groenaanleg, gelegen te Antwerpsesteenweg 793 en Hollenaarstraat.

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer, op 11/02/2021, 26/01/2023 en 09/03/2023. Nadien was er verdere afstemming via bilateraal overleg tot een gunstig advies werd bekomen.

De Kamer formuleerde volgend advies op 11/02/2021:

De projectsite is gelegen naast de Carrefour aan de Antwerpsesteenweg, en loopt door tot de Hollenaarstraat. In het RUP Antwerpsesteenweg wordt het gebied ingekleurd als zone voor wonen. Ter hoogte van de steenweg wordt een meergezinswoning voorzien, en aan de Hollenaarstraat een kopvolume met eengezinswoningen geschakeld. Centraal wordt een groot publiek park voorgesteld, waaraan een rij eengezinswoningen wordt gekoppeld. Het project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw, de stedelijke diensten en Team Stadsbouwmeester in een coördinatievergadering, aandachtspunten zijn onder meer de ontsluiting voor voertuigen, het binnengebied moet gevrijwaard worden van auto's. Het fietsparkeren en de typologie van het wonen in het binnengebied vragen nog meer specificiteit.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

> SCHAAL: grootschalige woonontwikkeling met commerciële functie aan steenweg

> CONTEXT: ontwikkeling van wonen in context Antwerpsesteenweg

ADVIES

Er wordt voor de Kwaliteitskamer een heldere uiteenzetting gegeven. Ze is van mening dat een erg interessante oefening met betrekking tot de woontypologie wordt gepresenteerd. Er is veel appreciatie voor het plan, met een rustig opgebouwde centrale groene ruimte en het wonen errond geschikt. Er werd niet enkel nagedacht over de woonkwaliteit van het project zelf, maar eveneens naar kwaliteiten voor het woongebied errond.

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

1. Woontypologie parkwoningen

De Kamer is geboeid door de oefening over de woontypologie van de parkwoningen, het benoemen van de kwaliteit werd sterk onderzocht. Het principe van een kruiwagenpad lijkt geschikt in deze context, en kan naast fietstoegang eveneens dienst doen voor bijvoorbeeld afvoer van tuinafval. Het idee van een kruiwagenpad is interessant, omdat aan de publieke zijde het wonen heel kort op de parkruimte wordt gezet. De architectuur kan worden ingezet om zaken te ondervangen. De Kamer vindt het evident dat de rooilijn een vrij harde grens is, in de diepte van de gevel kan de overgang mee gefaciliteerd worden. Een private voortuin lijkt in deze context overbodig, deze kan afbreuk doen aan het publieke karakter. De ontwikkeling van een typologie met een voortuin worden eerder geassocieerd met een straat, terwijl dat hier niet het geval is. De architectuur mag hier de rechtstreekse link met het park tonen.

De Kamer adviseert om de rij met woningen minstens 1 keer te doorbreken en een doorsteek te voorzien als extra weg naar het park.

2. Gevelontwerp eengezinswoningen

Fietsers zijn niet altijd zo gedisciplineerd dat de ontsluiting altijd via de fietsberging zal gebeuren, de Kamer is van mening dat fietsen ook vooraan zullen gestald worden. Hier kan de gevel echter minder klassiek zijn als aan een straat, met een voordeur en een raam. De gevel moet dit echter nog altijd kunnen waarmaken, deze insteek dient te worden meegenomen in de verdere architectuuruitwerking.

3. Relatie meergezinswoning met park

Dit geldt eveneens voor de meergezinswoning, want ook daar worden appartementen op het maaiveld geschakeld. Deze gaan echter een andere relatie aan met het park. Voor de Kwaliteitskamer zitten er nog ontwerpuitdagingen in de relaties met het park, de omgang met privacy, overgangen tussen publiek en privaat, de stalling van fietsen.

4. Diepte eengezinswoningen

De rijwoningen worden voorgesteld met een diepte van 10m, dit is vrij beperkt. Een architectuur die moet reageren op de publieke voorzijde en waar bijvoorbeeld met een nis wordt gewerkt en voor snel bezoek een fiets kan worden achtergelaten, vraagt een diepte en dikte van de gevel om de overgangssituatie vorm te geven. De Kwaliteitskamer refereert naar De Stroken in Rotterdam, waarbij parkgericht wonen eveneens de zuidelijke oriëntatie aan publieke zijde heeft. Een polyvalente kamer aan een gevel die voor verschillende doeleinden kan worden gebruikt, wordt ingezet voor het doorzonaspect. Hierdoor kunnen verschillende relaties ontstaan met de parkruimte dan steeds de keuken of leefruimte. De Kamer oppert op de verdieping minder diep te bouwen, met een dakterras aan zonne- en publieke zijde.

5. Architectuur

De Kwaliteitskamer is benieuwd naar het beeld, de axonometrie suggereert veel variatie en verspringingen, terwijl de referenties eerder een rustig en repetitief beeld presenteren. De verschijningsvorm vraagt nog meer onderzoek, ook in de relatie tussen de eengezinswoningen en de meergezinswoningen. De Kamer is voorstander van de rust in de referenties, volumes met veel zijanten zijn bovendien vaak niet erg compact en vraagt veel afwerking.

6. Relatie doorsteek en Antwerpsesteenweg

Het pad tussen de Antwerpsesteenweg en de meergezinswoning oogt vrij dominant en lijkt van een soort typisch verharding te worden voorzien die men vaak terugvindt aan de zijanten van gebouwen. Deze doorsteek is eveneens de entree naar het park, en vraagt volgens de Kamer meer vormgeving die dit kan waarmaken. De twee zijgevels van de woongebouwen zijn zijgevels, met daaronder een licht verhoogde parkeerbak. Het maken van wand wordt aan de zijkant een belangrijke uitdaging. De zijgevels kunnen bovendien genieten van een mooie oriëntatie. Voor de Kamer is deze doorsteek een interessante toegang voor een fietsenberging. Hier moet maximaal gekozen worden voor het vlot binnenrijden van fietsen met betrekking tot Bicycle Urbanism. Een actievere zijkant die deze weg mee oplaadt is aangewezen.

7. Opportuniteit De Kamer ziet potentieel om de verkaveling op termijn te kunnen uitbreiden, het zou een interessante zet kunnen zijn om het structurerend vermogen verder in te zetten. En te bestuderen wat het verdere verkavelen richting herverkavelen nog meer zou kunnen betekenen. In de Hollenaarstraat staan twee half-open bebouwingen, ter hoogte van de hoek die mee de entree maakt naar het binnengebied. Hetzelfde geldt voor de drie woningen in de pijpekop aan Meerakker. Het doortrekken van de organisatie van de parkwoningen, bijvoorbeeld opgeknipt in meerdere delen, zou van een interessante ontsluiting kunnen opleveren via de pijpekop. De Kwaliteitskamer ziet kansen vanuit het project om niet enkel vanuit de contour zelf te redeneren maar ook ruimer te gaan. Dienst Stedenbouw geeft aan dat ook beweging zit in de zuidwestelijke hoek met de Antwerpsesteenweg. Voor de Kamer is de robuustheid van het plan interessant, ook na het bekomen van een vergunning zou hierop kunnen worden verdergewerkt.

OPVOLGING

Het project dient te worden bijgestuurd volgens boven aangehaalde punten. De architectuur en woontypologie vragen nog verder onderzoek en meer specificiteit. Er moet gewerkt worden op zowel de eengezinswoningen als de volumes met meergezinswoningen. De zijdelingse doorsteek vraagt een ontwerp als entree naar het park, de zijgevel van de meergezinswoningen vraagt meer activering. De Kamer adviseert de herwerking met aanzet richting architectuur tijdens een volgende bijeenkomst opnieuw voor te stellen. Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.

De Kamer formuleerde volgend advies op 26/01/2023:

De projectsite is gelegen naast de Carrefour aan de Antwerpsesteenweg, en loopt door tot de Hollenaarstraat. In het RUP Antwerpsesteenweg wordt het gebied ingekleurd als zone voor wonen. Ter hoogte van de steenweg wordt een meergezinswoning voorzien, en aan de Hollenaarstraat een kopvolume met eengezinswoningen geschakeld. Centraal wordt een groot publiek park voorgesteld, waaraan een rij eengezinswoningen wordt gekoppeld. Het project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw en de stedelijke diensten en werd eerder voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 02/11/2021. In het kader van de verdere uitwerking wordt het project opnieuw voorgelegd.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: grootschalige woonontwikkeling met commerciële functie aan steenweg
- > CONTEXT: grootschalige woonontwikkeling aan Antwerpsesteenweg contour Carrefour

ADVIES

Volgens de Kamer zit erg veel potentieel in het project, het stedenbouwkundig model is een goede drager voor verdere uitwerking. Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder

aanpassing of verfijning ervan:

1. Schakel stedenbouw vs architectuur

Na een vorige sessie werd gauw een helder stedenbouwkundig model bekomen. De Kamer maakt zich echter zorgen over de kwaliteitserosie bij de architecturale uitwerking. De achterliggende intenties van het stedenbouwkundig model, los van de architectuur, zijn nog niet goed uitgewerkt. De architectuur en het plan moeten de principes van het stedenbouwkundig plan beter vertalen. De volgende aandachtspunten tonen dat aan. Hierop moet worden gewerkt.

2. Hollenaarstraat – volume aan parkzijde

a) Wonen aan het park

In de bovenste rij grondgebonden woningen ligt een grote opgave in hoe te wonen aan een park en niet aan een straat. Tijdens vorige sessie werden opgaves en referenties aangehaald. Het voorstel gaat volgens de Kamer nog teveel uit van een standaard rijhuis aan een straat, terwijl net interactie met het park moet worden gezocht. De relatie moet meer zijn als louter voordeuren en ramen. Voor de Kamer gaat het over de overgangen en toe-eigenbaarheid, wat de bijzonderheid van het project kan zijn. Het debat gaat niet louter over architectuur en schoonheid, maar over het stedenbouwkundig concept. Het gaat over hoe het leven van buiten naar binnen wordt gebracht en omgekeerd, en hoe dat maximaal kan worden ontworpen. De publieke ruimte dient als een natuurlijke verlenging van de woonkamer te worden gezien. Het ontwerp moet daarbij niet louter vanuit het beeld vertrekken, maar ook vanuit het plan. De Kamer adviseert de overgang niet als een lijn te zien maar als een zone die de overgang maakt van binnen naar buiten. De Kamer ziet zowel typologisch als architecturaal nog een grote opgave. De Kwaliteitskamer oppert een opgedeelde bureau of leefkeuken, met salon op het verdiep. Ze refereert daarnaast naar het project Gecco van Dhooge en Meganck waar woningen met front porch worden opgebouwd, en die als verlengstuk van de woning dient te worden gezien, en zowel terras of fietsstalling kan zijn. Ook in het Militair Hospitaal in Antwerpen zijn goede overgangen te vinden.

b) Afbakening openbaar domein

Dienst Stedenbouw verduidelijkt dat de grenzen helder moeten, ook het waterhuishoudingsverhaal moet kloppen.

3. Volume aan Antwerpsesteenweg

a) Entree

De entree van het project is cruciaal, het beeld aan de Antwerpsesteenweg is erg belangrijk om op in te zetten. In het voorstel wordt deze gevormd door een inrit en oprit naar parking naast de doorsteek voor wandelaars en fietsers. Ze oogt nog teveel als een achterkant. Bomen zullen niet alles beter maken. Het beeld en zicht op achterliggend gebouw vragen meer aandacht.

b) Wonen

De Kamer is niet overtuigd van de keuze voor wonen op het gelijkvloers, wonen naast een commerciële functie én aan een druk stuk steenweg is niet evident en zal weinig woonkwaliteit bedragen. Daarnaast wordt de fietsstalling beter niet centraal tussen de twee gebouwen aan zijde Antwerpsesteenweg ingepast. De Kamer oppert een deel van de fietsstalling in het voorste gebouw onder te brengen (zie verder). Het appartement kan daardoor aan de binnentuin worden geschakeld.

c) Adressering

De adressering aan Antwerpsesteenweg is nog onduidelijk. Ook vooraan zal een entree met adres noodzakelijk zijn. Dat moet verder worden opgenomen met de brandweer.

De Kamer oppert een plintinrichting met commerciële functie, entree met foyer en fietsstalling, waarna kan worden herverdeeld naar de woningen. Er moet meer adres worden gemaakt voor de woningen.

d) Afbakening publiek-privaat

De Antwerpsesteenweg zal worden herdacht, en dus ook de haltes voor openbaar vervoer. Het pad kan in dat geval fout liggen. In de stedenbouwkundige figuur is de doorsteek de oost-west verbinding.

De Kamer adviseert daarom om het centrale gedeelte tussen volume Antwerpsesteenweg en dat in tweede orde privaat te maken. De verbinding tussen de twee gebouwen moet daarom een tuinmuur zijn en geen hek. Aan publieke zijde kan dat een hoge muur zijn, en vanuit de verhoogde tuin een laag muurtje zodat men zicht heeft vanaf de tuin naar de publieke zone. Architecturaal kan het muurtje mee ondersteunend werken, en bijvoorbeeld voorzien zijn van een zitbank.

Onderzoeksvraag is waar de helling best wordt ingepast, in het midden of tegen de gevel. De begrenzing openbaar domein zal op de gevel en private voortuin Antwerpsesteenweg moeten liggen.

4. Volume in tweede orde Antwerpsesteenweg

Stedenbouwkundig is een groot verschil tussen de Hollenaarstraat en de Antwerpsesteenweg, maar in de uitwerking worden beide gebouwen aan zijde Antwerpsesteenweg los van elkaar getrokken.

a) Hoek

Volgens de Kamer wordt het potentieel van de hoek in tweede orde onderschat, de inrichting met private woning en inpandig terras klopt niet. De functie moet net heel aanwezig zijn op die plek. De fietsenstalling wordt in de binnentuin ingericht, wat een te grote claim legt op het ontharden van de tuin. Deze kan beter elders worden voorzien. De hoek van het gebouw in tweede orde is een erg relevante plek voor fietsenberging, geschakeld aan de doorsteek voor fietsers en voetgangers.

b) Afbakening publiek-privaat.

De grenzen en overgangen publiek-privaat zijn nog onduidelijk.

c) Typologie

Het is daarnaast vreemd dat het gebouw in tweede orde wordt opgebouwd met twee aan elkaar geplakte gebouwen met enerzijds grondgebonden woningen en anderzijds appartementen. Stedenbouwkundig kan een verschil gemaakt worden in typologie, maar deze slaat te hard door in de architectuurvertaling. In de uitwerking is meer mogelijk, bijvoorbeeld zouden de onderste units van het volume met meergezinswoningen ook grondgebonden units kunnen. Het volume vormt niet genoeg een figuur.

3. Fietsen stallen

De fiets wordt volgens de Kamer nog stiefmoederlijk behandeld in het project, de fiets moet meer op een pedestaal komen. De locatie is bijzonder interessant om maximaal in te zetten op fietsgebruik, bij voorkeur wordt de auto minimaal aangewend. De herinrichting van de Antwerpsesteenweg zal het autogebruik nog moeilijker maken.

Daarom vraagt de Kamer de fietsoplossing maximaal in de gebouwen zelf op te nemen. Daarbij kan gedifferentieerd worden volgens het type fiets en gebruik.

a) Woningen aan park

Standpunt van de Stad is om geen kruiwagenpad te leggen met toegangen naar tuinbergingen en fietsenstallingen achteraan de woningen. De Kamer begrijpt dat de woningen bij voorkeur niet allemaal worden dichtgesnoerd met fietsenstallingen vooraan, maar enkele fietsen zullen dat beeld niet verstoren. Daarnaast zijn de plannen van de woningen in het voorstel volgens de Kamer niet voorzien op de organisatie achteraan de woning. Er is namelijk geen goede achterdeur gemaakt. Onderzoeksvraag is of alle fietsen van de woningen vooraan of achteraan moeten gestald worden, en of daar een verschil in kan zitten. Het kruiwagenpad is eveneens privaat en in mede-eigendom. De fietsenstalling zou dat ook kunnen zijn. Een duurdere fiets zou elders kunnen worden gestald. Ook daarin kan een onderscheid gevonden worden tussen een collectieve stalling en de dagdagelijkse fiets.

Bij woningen met brede gevel zou dat vooraan kunnen, of collectief aan voorzijde. Woningen kunnen een overmaat hebben, met een eerste ruimte van de woning waar de duurdere fiets kan worden opgehangen in een bredere gang. Kinderfietsen vragen dagelijks gemak. Een overmaatse bakfiets kan in een collectieve fietsenstalling. Diverse oplossingen kunnen hieraan tegemoet komen. Allicht moet zelf geen woning worden opgeofferd.

b) Antwerpsesteenweg

Zoals hierboven reeds aangehaald wordt een berging met fietsenstalling beter niet in het centraal stuk tussen volume Antwerpsesteenweg en dat in tweede orde worden ingepast. De tuin moet minimaal verhard zijn, verrommeling met fietsenstallingen en verhardingen zijn niet wenselijk. Bij de woningen in tweede orde moet de fietsoplossing verder worden onderzocht zoals bij de parkwoningen.

4. Architectuur

a) Parkwoningen

Het park moet duidelijker worden ontworpen als een specifiek park met bepaalde context waarrond wordt gewoond. De woningen moeten ten volle kunnen genieten van de condities.

Het voorstel oogt echter nog erg generiek. Volgens de Kamer moet het project van meer karakter worden voorzien, de kiemen daarvoor zitten klaar in het stedenbouwkundig model. De Kamer verduidelijkt dat dit niet betekent dat het duurder moet worden.

In het openingsbeeld op p.7 van de architectuurpresentatie zitten aanzetten van een heel mooi project. De Kamer merkt op dat bij de motieven voor de opbouw van de architectuur speelsheid wordt aangehaald. Volgens de definitie van een spel bepalen regels hoe het spel kan worden gespeeld en het doel kan worden bereikt. Deze zijn doorgaans keihard en erg duidelijk. Indien over speelsheid in architectuur wordt gesproken moeten de regels eveneens duidelijk worden gemaakt. Verspeeling van architectuur en stedenbouw kan leiden tot chaos. In het voorstel worden bijvoorbeeld loggia op het gelijkvloers én boven voorgesteld, de speelsheid domineert teveel de regels.

b) Volume tweede orde Antwerpsesteenweg

Op p. 30 wordt de achterzijde van een groot gebouw gepresenteerd. De gevel is daar niet meer speels, maar regels worden ad hoc worden ingezet omdat ze nodig zijn. Het hout en de verschillende raamregisters, afwerkingen,.. zorgen voor chaos. De adressen van elke woning zijn duidelijk in het voorstel, maar deze van de collectieve woningen zijn dat niet. De bovendakse tuin is mager, er zouden zones kunnen komen waar de balustrades een bloembak wordt en bijgevolg een rijker beeld opleveren.

c) Antwerpsesteenweg

Stedenbouwkundig zijn vijf bouwlagen mogelijk, maar het opzet van het RUP is dat dit niet in een volledig blok gebeurt, maar met kleinere volumes naast elkaar.

Het beeld aan de Antwerpsesteenweg is niet helder genoeg, er gebeurt teveel. Ook daar moet worden gewerkt aan de statigheid en het beeld door een radicale versobering. De linkerzijde van het volume is helderder als de rechterzijde. De voeg tussen beide gebouwdelen is teveel een op-en afbouw, terwijl het gebouw vraagt twee koppen vraagt. In de toekomst zal rechts van de projectzone ook een gebouw van vijf bouwlagen mogelijk zijn. Tektonisch kloppen de kolommen versus terrassen niet. En bovenaan wordt een afwijkende bovendakse materialisatie voorzien, waardoor het gebouw minder een geheel vormt en de verspringingen extra in de verf worden gezet. Volgens de Kamer moet mee nagedacht worden over het metselwerk in de gevels, door de smalle penanten zal alle metselwerk moeten worden opgehangen. Ze adviseert meer volgens de bouwlogica te denken, zodat een heldere opbouw worden gemaakt die een logica heeft met het beeld. Het zeer continu grid moet volgehouden radicaal kunnen zijn. Er moet verder worden bestudeerd of dat wel zo is.

Het gebouw toont zich meer als een stedelijk gebouw met sokkel, maar er moet een echte entree worden gemaakt aan de steenweg voor het woonproject erboven. Vraag is of dat een gebouw moet zijn of twee. Mogelijks kan het in twee worden gedeeld voor de bewoners.

d) Concluderend

De Kamer pleit voor meer karakter en duidelijker regels om het spel juister te zetten. Het voorstel is niet radicaal genoeg, de afwijkingen zijn niet logisch. Er moet een versobering komen ten voordele van de woonkost, adressering,... De Kamer adviseert meer hiërarchie en een uniform grid.

De Kamer pleit om de Engelse architectuurvoorbeelden verder te bestuderen, ze verwijst naar de Futurehomes van Maccreanor Lavington met wonen aan een groenstructuur waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, en woningen met onderaan loggia en daarboven een perfecte balustrade. Of Accordia van Maccreanor Lavington van een straf park waarin de architectuur op tweede orde wordt gezet en zich ondergeschikt opstelt maar met mooie portalen en terrassen.

De Kamer refereert naar de 3 woningen van De Smet Vermeulen in Borgerhout, waar de pergola dak wordt en mee ruimte vormt.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bij herwerking bovenstaande aandachtspunten mee te nemen. Ze wil het gesprek graag op tempo houden, in combinatie met het coördinatie-overleg met de diensten. Het stedenbouwkundig model is erg helder, maar de achterliggende intenties van dat model vragen verdere aanscherping. De architectuur en het plan moeten de principes van het stedenbouwkundig plan beter vertalen.

Een vervolgspraak kan worden ingepland met Team Stadsbouwmeester en Dienst Stedenbouw.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.

De Kamer formuleerde volgend advies op 09/03/2023:

De projectsite is gelegen naast de Carrefour aan de Antwerpsesteenweg, en loopt door tot de Hollenaarstraat. In het RUP Antwerpsesteenweg wordt het gebied ingekleurd als zone voor wonen. Ter hoogte van de steenweg wordt een meergezinswoning voorzien, en aan de Hollenaarstraat een kopvolume met eengezinswoningen geschakeld. Centraal wordt een groot publiek park voorgesteld, waaraan een rij eengezinswoningen wordt gekoppeld. Het project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw en de stedelijke diensten en werd eerder voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 02/11/2021 en 26/01/2023. In het kader van de verdere uitwerking wordt het project opnieuw voorgelegd.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: grootschalige woonontwikkeling met commerciële functie aan steenweg*
- > CONTEXT: grootschalige woonontwikkeling aan Antwerpsesteenweg contour Carrefour*

ADVIES

Volgens de Kamer zit erg veel potentieel in het project, het stedenbouwkundig model is een goede drager voor verdere uitwerking. Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Blok A

a) Architectuur

Er zijn mooie stappen gezet in de vereenvoudiging van de architectuur, deze is niet heel doorgedreven. De Kamer vraagt nogmaals dezelfde beweging door te voeren en pleit verder te vereenvoudigen. Dat zal rust geven en de serene aanwezigheid versterken. De aandacht moet worden verlegd naar de plint, het groen en de inkomsten. Schreeuwerigheid moet worden vermeden. Aan voorzijde gebeurt volgens de Kamer nog teveel, de schaal vraagt meer eenheid, aan steenweg en stadsboulevard gebeurt al veel.

Het RUP vraagt kleinere korrels, en de Kamer begrijpt de intentie en het tektonisch verschil links en rechts. Maar centraal is nog onduidelijkheid, het gebouw oogt gewond, bijvoorbeeld door de hoek die eruit is bovenaan links. Het terras zou ook zijdelings kunnen en een fijne plek vormen.

b) Planaanscherping

De bijgestuurde planopbouw is een goede vooruitgang, dat de woningen op het gelijkvloers eruit zijn is positief. Het gelijkvloers is een goede ruimte om tegemoet te komen aan de principes van bicycle urbanism en de toegankelijkheid van het woongebouw. Voor de Kamer kan de planopbouw van het gelijkvloers en de stijpkernen nog eenvoudiger en leesbaarder. In de uitwerking van het plan kan volgens de Kamer veel kwaliteit gewonnen worden:

- Er wordt een gang met drie stijpkernen voorgesteld, die donker zal zijn. Door de scheidingswand met de fietsenberging anders te ontwerpen kan licht worden binnentrokken.*
- Ook voor bezoekers moet het plan helder zijn. Het zou bijvoorbeeld boeiend kunnen zijn te circuleren langs de tuin en de fietsenstallingen ertussen in te passen.*
- Bij sociale huisvestingsprojecten worden fietsenstallingen vaak opgedeeld in kleinere groepen, omwille van leesbaarheid voor bewoners, sociale controle en beheer. Dat zou ook hier kunnen, het gaat voor de kamer over de schikking en de relaties om tot een leesbaarder contact te komen.*

2. Blok B

a) Helderheid park

Volgens het stedenbouwkundig opzet flankeren twee volumes het park. De voorbouwlijnen moeten volgens de stedenbouwkundige figuur worden goedgezet, en de parkfiguur moet duidelijk worden gehouden. De footprint van de gebouwen is daarom cruciaal.

Volgens de Kamer is onduidelijk waarom de gevel van blok B naar voor springt ten aanzien van de aanpalende meergezinswoning. De leesbaarheid en dominantie van de publieke parkruimte wordt vreemd. De front porch kan worden uitgelijnd met de meergezinswoning en hetzelfde statuut als de terrassen van de meergezinswoning dragen: het is de lage

versie van het terrassen systeem.

b) Helderheid collectief en doorsteken

Ook hier kan het plan simpeler en overzichtelijker. De Kamer vraagt goede en duidelijke doorsteken te maken, met doorzon units op het gelijkvloers, een duidelijke collectieve ruimte, en het verschuiven van een deel fietsenstalling naar blok A en een deel ondergronds om ruimte te creëren. De collectieve kop moet volgens de Kamer meer worden samengehouden. Op de kop kan de collectieve ruimte met lockers en een gedeelte fietsenstalling. Daar kan ook een doorsteek aan worden gekoppeld. Dat kan bovendien akoestisch voordelen hebben, slaapkamers geschakeld aan de collectieve ruimte is niet ideaal. Idealiter wordt de fietslift en trap naar de ondergrondse parking gekoppeld aan de gemeenschapsfuncties, zodat de collectieve delen meer worden verbonden.

c) Relatie grondgebonden units met parking

De parking is daarnaast vrij complex. De 8 grondgebonden woningen worden op een vreemde manier aan de ondergrondse parking gekoppeld. De Kamer verwijst naar La Vignette in Leuven waar bewoners een ondergrondse garagebox of staanplaats krijgen, waardoor het ondergronds stuk geprivatiseerd wordt. In het grondgebonden aspect zit een eigen perceel, met doorgaans niemand erboven of eronder. Maar deze units zijn intrinsiek anders door de ligging bovenop de parkeerkelder en gericht aan het collectief plein. De specificiteit van deze woningen zou nog kunnen worden versterkt. Dat kan iets extra toevoegen voor deze 8 units en zal naar bouwkost toe niet veel verschillen.

d) Duidelijke voeg – ruimte zoeken

De voeg tussen de meergezinswoning, de eengezinswoning, en de doorsteek naar de privaatieve tuin, .. is een erg belangrijke ruimte maar er gebeurt in het plan te veel. Volgens de Kamer wordt de zone stiefmoederlijk behandeld. De lift is niet opgenomen in het beschermd volume en oogt nogal benepen. Er is geen duidelijke doorsteek naar het park en het collectief, deze wordt toegeneepen door de fietsenstallingen. De fietsenstalling in Blok A kan mits herschikking erg kwalitatief. In Blok B zijn ze niet kwalitatief, ze voelen teveel ingeduwde. Mogelijks kunnen er meer fietsen in Blok A met een groter systeem? En geen fietsen in Blok B maar betere doorsteken. De Kamer wijst op de verschillen tussen fietsen, in de technische berekening kan worden gedifferentieerd.

e) Architectuur

De stedenbouwkundige basisfiguur is erg helder, en dat is een grote kwaliteit. Dat vraagt in de architectuuruitwerking echter ook helderheid. Het beeld oogt nog vrij druk, volgens de Kamer kan sterk worden gewonnen in vereenvoudiging en hiërarchie. In het voorstel zijn nog teveel verschillende intenties en teveel compromissen, er is teveel materiaalgebruik en een veelheid aan afwerkingen, verspringende ramen, bijkomende lateien,.. Ook in Blok B moet meer eenvoud om de sereniteit overeind te houden:

- *In de knik valt het volume door de happen uit het volume uiteen. Zeker op de hoek wordt het volume te laag. Het volume oogt teveel twee bouwlagen, wat niet klopt op het park. Er moet een volle kroonlijst worden gemaakt.*
- *Er wordt daarnaast een grid in baksteen voorgesteld met openingen, maar waar de opening niet op volle breedte kan wordt deze verdiept ingevuld, wat een afwijking is. Een penant op een terras is eveneens mogelijk om het ritme vol te houden.*
- *De Kamer adviseert om 1 detail te bedenking voor een afwijking of verspringing, en dat steevast te herhalen, met mooie borstweringen.*
- *Volgens Dienst Stedenbouw is het terrasje op de doorsteek bovendien vreemd. De Kamer oppert de brievenbussen in de sokkel te integreren in plaats van aan de muur, bijvoorbeeld overdekt en meer lobby te maken.*

3. Blok C

a) Eenvoud

De stedenbouwkundige basisfiguur is erg helder, en dat is een grote kwaliteit. Dat vraagt in de architectuuruitwerking echter ook helderheid. Het beeld oogt nog vrij druk, volgens de Kamer kan sterk worden gewonnen in vereenvoudiging en hiërarchie, door de plint meer aanwezigheid te geven. De ramen bovenaan verschillen sterk, en nemen veel aandacht weg van de mooie plint.

- De zoektocht naar de pergolastructuur en de koppeling van de leefruimte met de buitenruimte is erg boeiend. Voor de Kamer is echter onduidelijk in de architectuur waarom de volumes en kroonlijsten dansen. Speelsheid is voor de Kamer niet noodzakelijk, de pergola is een erg mooi en levendig element. Erboven kan een meer sober volume en rustige opbouw, veel variatie is niet noodzakelijk. De gevelafwerking en de ramen moeten meer worden samengehouden.
- De tweede bouwlaag werpt meer schaduw in de private tuin. De Kamer suggereert alles vooraan te zetten en te werken op het schijnwerk. Door bijvoorbeeld een groot opendraaiend raam, met bijvoorbeeld een frans balkon, of geen balkon. Ook op het gelijkvloers is een opendraaiend schrijnwerk van grote gezinsvriendelijke kwaliteit. De pergola kan bovendien begroend worden.
- Bovendien zijn dakterrassen aan de noordzijde minder interessant, en richten deze zich bij voorkeur aan het park en de zuidzijde. De Kamer oppert deze op de pergolastructuur te voorzien dichtbij het maaiveld, wat bijgevolg een statiger beeld kan opleveren in de wigvormige ruimte. Daardoor komen twee gebouwde volumes met een duidelijke kroonlijst aan het park.

b) Overgang eengezinswoning en meergezinswoning

De Kamer pleit net als bij Blok B voor een mooie aansluiting tussen eengezinswoningen en meergezinswoning. Ze stelt daarnaast de positie van de fietsstalling op de kop in vraag, maar begrijpt ook dat deze hoek niet wordt ingevuld met wonen. Mogelijks kan de in de redenering van het blok, de fietsstalling tussenin worden geschoven. De kop is vrij doods, maar de fietsstalling kan mee de overgang tussen de eengezinswoningen en de meergezinswoning vormen.

c) Opbouw meergezinswoning

De hoek zal het gezicht vormen naar de woonstraat, maar heeft volgens de Kamer nog niet genoeg liefde gekregen. Het voorstel oogt nog teveel als een zijkant. Voor de privacy kan het kopje wat worden verhoogd, ook met een voortuin is 60cm verschil vaak handig. De Kamer oppert verder te redeneren op de pergolastructuur en het volume volop in 3 bouwlagen als volume aan te pakken. Mogelijks kan de kroonlijst iets hoger als de eengezinswoningen om het kopje van présence te voorzien.

d) Materialisatie

Er worden veel verschillende kleuren van baksteen voorzien. Het onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoning hoeft volgens de Kamer niet zo scherp in de verf te worden gezet. Er moet meer op elkaar worden afgestemd. De Kamer oppert dezelfde baksteen toe te passen maar andere details te bedenken. Dat zal mee de eenvoud versterken.

e) Levendigheid

Ter hoogte van de eengezinswoningen begrijpt de Kamer het spanningsveld tussen een actieve gevel en de fietsen voor de deur. Bij deze woningen is de gevel zuidgericht, activiteit is dus belangrijk.

4. Omgevingsontwerp

Ook in de buitenruimte moet het concept helder en duidelijk worden gehouden. De ontvangst vanaf de straat moet mee worden gevormd en daarin kunnen volgens de Kamer nog duidelijker keuzes. De wigvorm is erg helder, onderzoeksvraag is hoe de inrichting van de buitenruimte dat verder kan versterken. De buitenruimte dient meer verbinding te zoeken met de architectuur, het gaat over een goede setting van de bomen, de glooiingen en implementatie van water. Daarin ligt nog een grote ontwerpuitdaging.

- De wanden rondom het park moeten strak en duidelijk. De Kamer vraagt ruimtelijk te differentiëren en sociaal ruimtelijke gradaties op te zoeken. Er moet worden gedacht op schaal van de mens. De Kamer pleit om de figuur sterk te houden en bomen gericht in te planten. Deze kunnen een dankbaar element vormen voor de organisatie van de buitenruimte en kunnen de lange wanden opdelen.
- Er kan ook worden gedifferentieerd in grootte-orde van bomen, maar dat vraagt de juiste condities. De bereikbaarheid moet worden gegarandeerd, maar het blijft een pad. Tussenliggende bomen zijn van groot belang.
- Een splitsing in een landschap wordt vaak gemarkeerd door een grote boom met kappelletje. Ook in het project zijn significante plekken, in het voorstel missen deze nog gewicht of structurering. Het convergentiepunt en de naar elkaar toekomende wanden maken mee de ontvangst. Ter hoogte van de splitsing van paden, accenten, over watervlakken waar men over kan, .. bijzonderheden kunnen mee de entree vormen op schaal van het gebied.
- Ter hoogte van de Hollenaarstraat wordt de zone grenzend met de gezinswoningen ten zuiden ingebufferd voorgesteld. Volgens de Kamer kan deze nog meer punt, verbinding en entree creëren. Indien de woningen op

gegeven moment worden ontwikkeld moeten ze ook aan de nieuwe openbaar domein figuur kunnen staan. Indien ze naar publiek domein wordt overgedragen zal er geen brandweerweg op kunnen, de Kamer adviseert dit toekomstig perspectief mee te nemen voor verder ontwerp onderzoek.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bij herwerking bovenstaande aandachtspunten mee te nemen. Het project hoeft niet opnieuw te worden voorgelegd aan de Kwaliteitskamer. De architectuur en het plan moeten de principes van het stedenbouwkundig plan beter vertalen, en moeten verder worden aangescherpt. De Kamer adviseert Team Stadsbouwmeester verder op de hoogte te houden van bijsturingen in het ontwerp voor verdere afstemming.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Het stedenbouwkundig schema werd bekomen na een intensief traject met de verschillende stedelijke partners. De aandachtspunten en ontwerpogaves werden steeds ter harte werden genomen, onderzocht en kritisch bekeken.

Team Stadsbouwmeester is van mening dat met voorliggende aanvraag een heldere stedenbouwkundige figuur wordt bekomen, deze vormt een goede drager voor verdere uitwerking. Ter hoogte van de steenweg wordt een meergezinswoning voorzien, op maat en schaal van de steenweg, en met een duidelijke leesbare entree en as voor zacht verkeer naar het bijhorende achterliggende Hollenaarsparkje. Aan de Hollenaarstraat komt een kopvolume op schaal van de straat, met daaraan de rij eengezinswoningen geschakeld. Ook aan deze zijde wordt het achterliggend toekomstig publiek parkje leesbaar gemaakt, in de oost-westelijke richting zal dit een belangrijke doorsteek en ontmoetingsplek worden. Centraal wordt een groot publiek park voorgesteld, waaraan het wonen errond een sterke verbinding zoekt met deze ruimte. Dat is bijzonder kwalitatief voor de toekomstige bewoners.

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

Het integrale advies met de invoegen van de adviezen van de Kwaliteitskamer is bijgevoegd als bijlage.