



2024_CBS_11094 OMV_2024066888 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van nieuw openbaar domein dat aansluit op de bestaande weg nav goedgekeurde verkaveling OMV_2023056324 - met openbaar onderzoek - Wolfputstraat, 9041 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 november 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

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?

ALL PROJECTS & DEVELOPMENTS NV met als contactadres Kerkstraat 38, 1755 Gooik, De heer Manu Renard met als contactadres Kerkstraat 38, 1755 Gooik en UNICAS NV met als contactadres Kerkstraat 38, 1755 Gooik hebben een aanvraag (OMV_2024066888) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 17 mei 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het aanleggen van nieuw openbaar domein dat aansluit op de bestaande weg nav goedgekeurde verkaveling OMV_2023056324
- Adres: Wolfputstraat, 9041 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 17 sectie B nrs. 240K2, 368G4, 369P, 371M, 371N, 375W en 376K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 juni 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich langsheen de Wolfputstraat te Oostakker. Het betreft een binnengebied (in totaal zo'n 13.000 m²) in een bouwblok, gevormd door de Wolfputstraat, Domien Geersstraat, Jozef Cardijnlaan en Edmond Ronsestraat. De omgeving wordt gekenmerkt door een hoofdzakelijk residentieel karakter. Het projectgebied is in de bestaande toestand vrij van bebouwing en constructie

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het aanleggen van nieuw openbaar domein dat aansluit op de bestaande weg n.a.v. goedgekeurde verkaveling voor 34 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen en een ondergrondse parkeergarage OMV_2023056324 .

Openbare weg

Er wordt een nieuwe weg aangelegd om de ondergrondse garage en de woningen te bereiken. Ter hoogte van de Wolfputstraat wordt de weg ingericht als een woonerf voor gemengd verkeer (auto's/fietsers/...) voorzien. Op dit woonerf sluiten drie bouwloten rechtstreeks aan, het eindigt ter hoogte van de private inrit van de ondergrondse garage. Vanaf dit punt is het project autoluw en is er enkel toegang voor fietsers/wandelaars en hulpdiensten. Tussen de woningen die tuin-aan-tuin naar de omliggende woningen worden voorzien wordt dit autoluw karakter voorzien met centraal een pad dat dan aantakt naar de woningen. Ter hoogte van de woningen die aan het park staan wordt een pad voorzien dat tussen de woningen en het nieuwe stuk openbaar groen ligt.

Er wordt een doorsteek aangelegd voor fietsers en voetgangers vanuit het binnengebied naar de Edmond Ronsestraat. Ter hoogte van de Edmond Ronsestraat is het pad 2 m breed.

Openbaar groen

Er wordt een groenzone van 831 m² overgedragen. Deze bevindt zich centraal en in het noorden van het projectgebied. In deze groenzone wordt ook ruimte voor water voorzien

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 07/12/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van gronden in 34 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen en een ondergrondse parkeergarage. (2023 OO 543/00)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 15/01/1987 werd een weigering afgeleverd voor het rooien van 32 populieren. (1986/1568)
- Op 21/02/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 32 populieren. (1990/50066)
- Op 05/12/2013 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van bijgebouwen. (2013/50194)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 26 september 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 27 september 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

Aanvankelijk was een ongunstig advies verleend op vlak van uitwerking van de wegenis. 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. De vergunningverlenende overheid (i.c. de stad Gent) staat deze wijzigingslus toe. Het gaat om wijzigingen van het openbaar domein waardoor een tweede openbaar onderzoek werd georganiseerd met een termijnverlenging.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 17 juli 2024 onder ref. AD-24-702:

Drinkwater

We hebben geen opmerkingen en/of bezwaren voor het aanleggen van het nieuw openbaar domein in de goedgekeurde verkaveling (zie VK-23-604) OMV_2023056325. Ons advies is gunstig.

Riolering

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag waarbij een verkavelingsplan is toegevoegd met afsplitsing van loten en ontwerp van openbaar domein.

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 riolaansluitingen. De regels rond de riolaansluiting 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 op bestaand stelsel
- aansluiting per lot in de verkaveling*

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

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

VERKOOPBAARHEIDSATTEST BIJ VERKAVELINGSAANVRAAG

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd en/of

Bij de aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dient de aanvrager de bewijzen hiervan aan te leveren aan het gemeentebestuur. Doe tijdig de aanvraag voor de uitvoering van de werken of om de hoogte van het te consignerend bedrag te kennen via www.farys.be/nl/riolaansluiting

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/riolaansluiting (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.

Beschrijving dossier:

Huidige aanvraag betreft aanleggen van nieuw openbaar domein in de goedgekeurde verkaveling [OMG_2023056323](#);

In de reeds vergunde verkaveling is de opdeling van de loten vergund, maar niet de indeling van het toekomstig openbaar domein. Dit wordt in huidige aanvraag aangevraagd

Bespreking dossier:

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Het is niet duidelijk hoe de wadi's verbonden zijn. Dit dient te gebeuren door een verholen goot. Nu lijkt dit een leiding te zijn

De diameter van de verholen goot ontbreekt op het plan.

Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

Volgende gegevens ontbreken op de dwarsprofielen:

- *helling talud (4/4 - 8/4 -12/4...)*

Volgende gegevens ontbreken op de lengteprofielen:

- *helling talud (4/4 - 8/4 -12/4...)*

Detailplannen:

Er werden geen detailplannen van de hydraulische constructies toegevoegd.

Op de detailplannen werd het detail van de noodoverloop van de wadi niet ingetekend.

Op de detailplannen werd het detail van de uitstroom van de huisaansluiting op de wadi/gracht niet ingetekend.

De noodoverloop van de wadi wordt best aangesloten in een inspectieput voor controle.

Gelieve bijkomende putten hiervoor te voorzien

De 4 Wadi's in centrale deel dienen te worden beperkt tot 2 wadi's

We kunnen concluderen dat de plannen voldoen mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen in het nog aan te leveren technisch dossier.

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

Ontwerp DWA-stelsel:

De hydraulische verantwoording van het DWA-stelsel incl. het schema van het aantal IE (inwonersequivalenten) per streng ontbreekt.

Hoofdrinol DWA:

Het voorzien van vervalputten wordt niet toegelaten in DWA-stelsel. Waarom is bij put DWA2 een bodempeil van 4,62 voorzien, terwijl BOK 4,94

Gelieve put DWA10 te verschuiven tot in voetpad, zodat deksel niet in het groen komt te liggen

Materialen DWA:

Het materiaal van de huisaansluitleidingen moet in grès of PP SN8 zijn.

De inspectieputten moeten in prefab beton of grès worden voorzien met aansluitende buizen en geïntegreerde rubberen verbindingen. Deze moeten tevens BENOR gekeurd zijn.

Indien men heeft gekozen voor prefab betonnen inspectieputten moeten deze met epoxyhars voorzien worden i.k.v. aantasting.

Conclusie DWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het DWA-ontwerp voldoet mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen in het nog aan te leveren technisch dossier.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Geen bemerkingen op de grondwatermetingen

Infiltratie:

Het rapport infiltratiemetingen ontbreekt in het dossier. Bijlage B ontbreekt in het dossier. Bijgevolg kan niet beoordeeld worden of besproken infiltratiewaarden bekomen zijn volgens de methode van de VMM

Buffering met vertraagde afvoer:

Hoofdrinol RWA:

De helling van de RWA-leiding is niet cfr. de richtlijnen.

Er wordt een helling van 5 mm/m voorzien. Wat is hiervoor de reden? Tussen RWA2 en RWA3 wordt zelfs een helling van 10 mm/m voorzien

De minimale dekking boven de RWA-leiding moet 1m zijn. Afwijkingen hierop dienen gemotiveerd te worden. Ter hoogte van Put RWA7 is de minimale dekking maar 0,80 m. Dit kan worden aangepast door de helling van de leiding aan te passen

Gelieve put RWA6 te verschuiven zodat de leiding niet zo dicht tegen hoek van gebouw gelegen is

Overige Opmerkingen:

Indien er infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd, moet er tijdens de werffase op toegezien worden dat er ter hoogte van deze locatie geen belasting is van zwaar verkeer.

Opmaak van een werfplan dient te worden toegevoegd aan het technisch dossier.

Conclusie RWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het RWA-ontwerp voldoet mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen in het nog aan te leveren technisch dossier.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Conclusie hydraulische evaluatie:

Hydraulische nota voldoet, mits bovenstaande opmerkingen aangepast worden in het nog aan te leveren technisch dossier.

Ontbrekende bestanden dienen nog te worden overgemaakt aan Farys via vergunningen@farys.be

ALGEMEEN BESLUIT RIOLERING

Het dossier wordt als volgt geadviseerd: "Gunstig met voorwaarden".

Inzake de voorwaarden wordt verwezen naar de gemaakte opmerkingen op het dossier

Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier:

- Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*
- Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.*
- Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

- alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,*
- ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),*
- werfverslagen/ proefverslagen,*
- camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)*

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan FARYS overgemaakt te worden:

- As-buльдossier (samenstelling kan opgevraagd worden bij Farys)*
- PV van voorlopige oplevering*
- Na uitvoering dient een infiltratieproef te worden voorzien als controle van goede uitvoering infiltratievoorziening. Indien deze niet voldoen kunnen de werken niet aanvaard worden.*

Geen tijdig advies van **Polder Moervaart en Zuidlede**. De adviesvraag is verstuurd op 19 juni 2024. Op 12 november 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius** afgeleverd op 25 juni 2024 onder ref. 5000071687:

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 nieuwe distributiecabines in dit project is dus noodzakelijk. Momenteel zijn deze ook opgenomen in het project volgens de reeds gemaakte afspraken in de verschillende onderhandelingen..

De aanleg van nutsleidingen laagspanning en middenspanning is vereist om zowel de individuele eengezinswoningen/appartementen 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). Deze nutsleidingenstrook is voorzien op het plan van de verkaveling en dit volgens de gemaakte afspraken tijdens de verschillende onderhandelingen / besprekingen. Ook deze zijn aangeduid op het plan nutsleidingen.

Bij een definitieve beslissing dient de verkavelaar tijdig contact met Fluvius op te nemen met betrekking tot de opmaak van een financieel voorstel en de definitieve voorwaarden.

In deze definitieve voorwaarden opgenomen: de aanleg van nieuwe nutsleidingen alsook de nieuw te plaatsen openbare verlichting. De offerte voor de openbare verlichting dient na studie nog in samenspraak met Stad Gent definitief goedgekeurd te worden alvorens aan te bieden in de voorwaarden.

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 verkavelingsvergunning – 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, wegenistoelatingen, ... 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:5000071687. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 juni 2024 onder ref. 066160-005/PJ/2024 2:

Besluit: GUNSTIG ADVIES

Aandachtspunten:

- Er moet een straatnaam worden toegekend aan de nieuwe wegenis die de woonentiteiten ontsluit. De woonentiteiten dienen op deze straatnaam te worden geadresseerd.*
- De parkeerstrook langs de Wolfputstraat ter hoogte van de aantakking moet fysiek onderbroken worden met een voetpaduitstulping binnen de draaistralen 11/15m, zoals is aangeduid op het wegenisplan.*
- Voor de zones van de brandweerweg aangelegd in grasdallen wordt geen andere beplanting dan gras aanvaard.*
- Er wordt benadrukt dat het KB van 7/7/1994 (basisnormen) moet toegepast worden op de ondergrondse parkeergarage en de gestapelde woningen.*
- Alle woonentiteiten moeten binnen de 10m bereikbaar zijn voor de voertuigen van de brandweer.*
- De rand van de brandweerweg dient op minstens 1m van wadi's en gebouwen te blijven.*

Gunstig advies van **IVAGO** afgeleverd op 4 juli 2024:

Er is een beweging achteruit nodig om de afvalcontainers te kunnen ledigen, maar dit wordt als manoeuvre gezien, niet als achteruit rijden, dus gunstig advies.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 22 juli 2024 onder ref. JMS 577021:

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. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen:*

** <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*

** 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.

Gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 10 juli 2024 onder ref. 25119762:

Aansluitbaar Wyre

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Een uitbreiding van het Wyre netwerk zal gebeuren mits de aanvrager zijn akkoord geeft op de offerte van het verkavelingsdossier (OMV_2023056325).

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'STEDELIJK WONEN' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 27 juni 2017), deelgebied Oostakker – centrum-noord: stedelijk woongebied Wolfputstraat.. De locatie is volgens dit RUP gelegen in stedelijk woongebied.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gemeentelijk RUP.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in de goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (OMV_2023056325, goedgekeurd op 07/12/2023).

De aanvraag is in overeenstemming met deze 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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Bij het goedkeuren van de verkaveling werden de rooilijn vastgelegd waarbinnen men de aanleg van de weg nu voorziet.

5.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen op 08/02/2023 met referentienummer 24934 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die geakteerde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Concreet gaat het hier om uitgesteld vooronderzoek.

<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/notas/24934>

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede en in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend.

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 werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De nieuwe hemelwaterverordening is nog niet van toepassing op nieuw openbaar domein (pas in januari 2025). De aanvraag werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd door Farys op vlak van riolering en hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Voor dit project (louter de aanleg van de wegenis) gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

8. 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.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 juni 2024 tot en met 26 juli 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 7 oktober 2024 tot en met 5 november 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- Inkijk in de woning en geluidsoverlast aan de achterzijde van een aanpalend perceel.
- Vraag over de beplanting op lot 13: welke boom, hoe groot, wie staat in voor het onderhoud?

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

De bezwaarschriften hebben betrekking op de verkaveling zelf die reeds vergund is (OMV_202305632, vergund op 07/12/2023). Deze aanvraag gaat over de aanleg van de wegenis als invulling van het toekomstig openbaar domein. Het bezwaarschrift is dus ongegrond.

Er kan wel aangegeven worden dat de woningen op voldoende afstand voorzien zijn om inkijk te gaan beperken. Wat betreft de beplanting. Dit betreffen geen vergunningsplichtige handelingen. Wel stelt het veldwetboek dat hoogstammige bomen op minstens 2 m van de perceelsgrens moeten geplaatst worden. De verantwoordelijkheid van het onderhoud en de eventuele schade zijn burgerrechtelijke materie.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft de aanleg van het nieuw toekomstig openbaar domein bij de reeds vergunde verkaveling. Het concept van de wegenis zat reeds goed in de verkaveling maar de technische uitwerking stond nog niet op punt.

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 om 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. Door de nieuwe zachte doorsteek tussen de Wolfputstraat en de Edmond Ronsestraat draagt de aanvraag ook bij tot creëren van een aantrekkelijk fijnmazig buurtnetwerk voor de actieve weggebruiker.

Alleen ter hoogte van de Wolfputstraat krijgt het openbaar domein het statuut van woonerf en wordt het zachte verkeer gemengd met het gemotoriseerde verkeer. Dit is aanvaardbaar omdat de te verwachten verkeerintensiteiten laag genoeg zijn en er geen conflicten te verwachten vallen.

Opmerking: bij kwalitatieve wandelinfrastructuur horen ook voldoende zitbanken. Hoewel er wel enkele zitbanken worden ingetekend, is het niet duidelijk of deze integraal toegankelijk zijn. Indien het in dit stadium van het vergunningsproces nog mogelijk is, vragen we daarom om minstens enkele zitbanken via een toegankelijke route te voorzien in betonverharding.

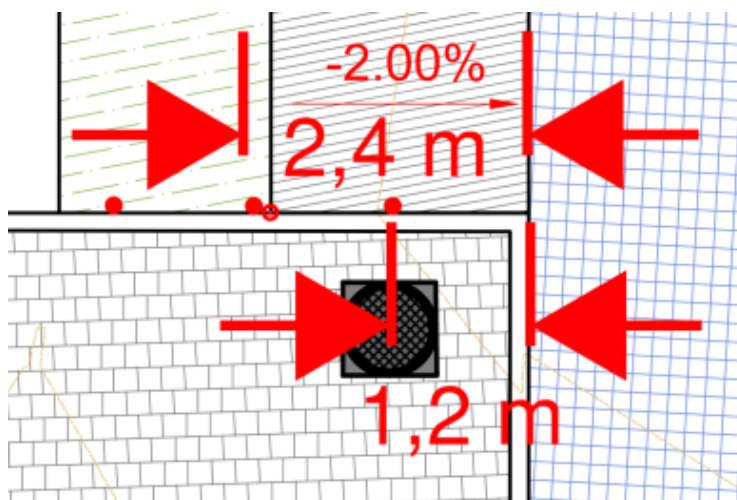
Auto

De bijkomende pae (personen auto equivalent) op de bestaande wegen en het concept voor de autocirculatie op en naar de site werden reeds in de verkavelingsaanvraag beoordeeld.

In het vorige advies hadden we nog twee opmerkingen m.b.t. de autocirculatie. Beide opmerkingen werden verwerkt.

De eerste opmerking had betrekking op de uitwerking van de straatmond. Zoals gevraagd worden de plantvakken doorgetrokken, waardoor de conflictpresentatie wordt geoptimaliseerd (en het risico op foutparkeren wordt beperkt).

Ook aan de tweede opmerking over de paaltjes is tegemoet gekomen. Wel merken we nogmaals op dat het pad i.f.v. integrale toegankelijkheid (plaatselijk) 2,40 m breed dient uitgevoerd te worden zodat links en rechts van het centrale paaltje een vrije doorgang van 1,20 m ontstaat.



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

Voorliggende aanvraag betreft de aanleg voor het openbaar domein en bevat dus geen plannen voor het privaat gedeelte. Pas op het moment dat er een omgevingsaanvraag wordt ingediend voor het bouwen van de woningen, kunnen we het parkeerluik beoordelen. Voorliggende aanvraag voorziet wel al enkele bezoekersparkeerplaatsen en doet ook al enkele berekeningen van het aantal vereist fiets- en autoparkeerplaatsen voor de bewoners. Hieronder toetsen we deze de bezoekersparkeerplaatsen aan de stedelijke parkeerrichtlijnen.

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), 2) de ligging (witte zone), 3) de grootte (34 woningen).

Rekening houdend met bovenstaande vragen de parkeerrichtlijnen minimaal 3 (volgens oude stedelijke parkeerrichtlijnen vóór 01/08/2024) en idealiter 7 fietsparkeerplaatsen (volgens

nieuwe parkeerrichtlijnen vanaf 01/08/2024) voor bezoekers. Daarnaast zijn ook minimaal 7 tot 16 autoparkeerplaatsen nodig voor de bezoekers.

Fiets

Er worden 5 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Dit is in overeenstemming met de oude richtlijnen en nagenoeg met de nieuwe richtlijnen. De fietsparkeerplaatsen worden bovendien op een logische plaats voorzien, met name in het midden van de verkaveling en langs de zachte verbinding naar de Edmond Ronsestraat.

We benadrukken hier ook nog eens dat het aantal fietsparkeerplaatsen en het ontwerp van de fietsparkeerplaatsen bij de toekomstige aanvragen in overeenstemming zullen moeten zijn met de nieuwe 'parkeerrichtlijnen fiets en auto' (goedgekeurd door de GR op 25/03/2024).

Auto

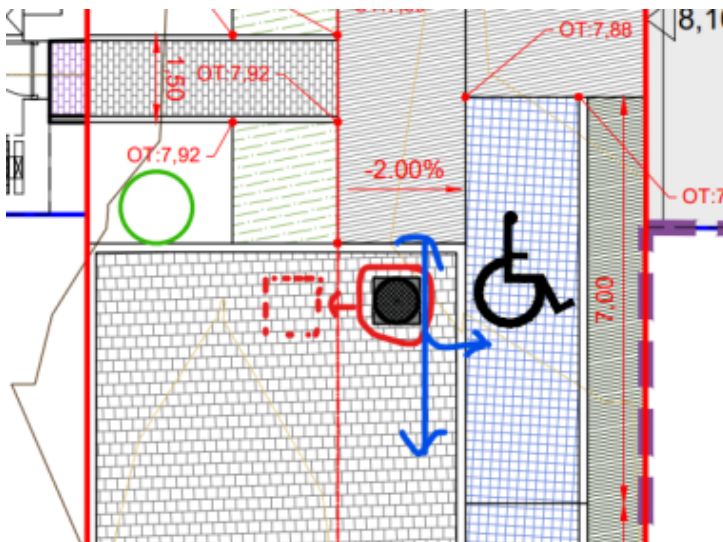
De bouwheer voorziet 5 langspaarkeerplaatsen aan het begin van de verkaveling (waarvan 1 PPH). Dit is in overeenstemming met de parkeerrichtlijnen.

Door de aanleg van de nieuwe straatmond verdwijnen er wel 4 openbare parkeerplaatsen. We kunnen hier om meerdere redenen mee akkoord gaan:

- Het schrappen van de parkeerplaatsen is nodig voor de nieuwe wegenis te kunnen aanleggen en een optimale conflictpresentatie te garanderen;
- De parkeerdruk in de omgeving is aan de lagere kant;
- Er worden meer autoparkeerplaatsen op het nieuwe openbaar domein voorzien dan strikt noodzakelijk is (zie ook onder).

De bouwheer geeft ook al mee dat er 31 ondergrondse parkeerplaatsen en 3 inpandige parkeerplaatsen zullen worden voorzien in de toekomstige aanvragen. Ook dit is in overeenstemming met de richtlijnen.

De opmerkingen over de PPH in het vorige advies zijn ook verwerkt. Wel herhalen we dat de positie van het putdeksel nabij de PPH niet ideaal is. Zo'n putdeksel kan al snel voor een verzakking of een andere drempelvorming zorgen. Indien dit technisch haalbaar is, vragen we dus om deze nog te verplaatsen zoals hieronder weergegeven (rode omlijning). Sowiezo dient de overgang tussen de PPH en de overige wegenis drempelloos en slipvrij te worden aangelegd (zie blauwe omlijning).



Ten slotte nog volgende opmerking:

We merken op dat er strikt genomen 5 autoparkeerplaatsen meer dan het minimaal noodzakelijke worden voorzien. Mocht uit adviezen van andere adviesinstanties blijken dat de 5 langspaarkeerplaatsen teveel plaats innemen, kunnen ze dus (gedeeltelijk) worden geschrapt. In dat geval moeten er een aantal ondergrondse parkeerplaatsen worden voorbehouden voor bezoekers.

Het schrappen van enkele maaiveldparkeerplaatsen zou overigens als bijkomend voordeel hebben dat het project op een minder autogerichte manier wordt aangekondigd vanuit de Wolfputstraat. De plannen die voorliggen zorgen er immers voor dat men links op garagepoorten kijkt en rechts op langspaarkeerplaatsen. Door de langspaarkeerplaatsen (gedeeltelijk) te schrappen vermijdt men een te autogedomineerd beeld en krijgt de actieve weggebruiker een prominentere plaats.

Wel vragen we dat er steeds minstens 1 of 2 autoparkeerplaatsen van de 5 worden behouden: één voor personen met een handicap en eventueel 1 voor te laden en lossen.

Inrichting openbare groenzone

In de voorbesprekingen werd de visie rond inrichting en beheer van openbare groenzones toegelicht. Het voorstel sluit onvoldoende aan bij de input die vanuit de dienst bezorgd werd. Hierbij de belangrijkste opmerkingen:

- Voor de centrale groenzone moet het landschapsontwerp opgemaakt worden vanuit een duidelijke visie rond het recreatief gebruik (gradiënt in toegankelijkheid, verblijf). Het aantal recreatieve elementen moet beperkt zijn (zitbank, eventuele spelprikkels). Deze elementen situeren zich vooral langs de doorsteek naar de Edmond Ronsestraat, zodat de dynamiek zich op afstand van de woningen bevindt.
- De extensieve zones zijn te versnipperd, er moet gestreefd worden naar voldoende grote aaneengesloten gehelen. Extensief beheer is moeilijk toe te passen tegen private gevels (beeldkwaliteit, maaischade). Hier moet een andere groenvorm voorzien worden (vb. overkijkbaar heestermassief). Bij beplante groenvakken grenzend aan de private gevels moet een substraatstrook met tredvegetatie voorzien worden.
- De breedte van het heestermassief is te beperkt. Er worden veel bomen voorzien maar deze staan dicht tegen de bebouwing. In functie van duurzame aanplant moeten bomen op minimaal 3m van de gevel en op minimaal 2m van de perceelsgrens voorzien worden; bomen van 1ste orde moeten op minimaal 6m van de gevel staan. Ter hoogte van de centrale groenzone is het wenselijk om bomen meer in het park te plaatsen, niet aan de randen. Er moet meer variatie in soorten voorzien worden.
- In de centrale groenzone zijn de wadi's die instaan voor de afwatering van de wegenis, voorzien als een aaneenschakeling van technische inrichtingen met hoge beheerlast. Zoals in de voorbesprekingen aangegeven moeten de wadi's in deze zone landschappelijker geïntegreerd worden (flauwere taluds en ecologische gradiënt en vlot beheer). Dit moet samen bekeken worden met de groenstructuur en een doordacht geheel vormen. Dit moet geoptimaliseerd worden bij de uitwerking van het technisch dossier.

- Er moeten gedetailleerde peilen toegevoegd worden op de plannen, ook ter hoogte van de groenzones.
- Er worden voor het project 3 bomen gerooid (2 veldesdoorns in de doorsteek naar de Edmond Ronsestraat) en 1 esdoorn op het openbaar domein). In het project worden deze bomen ruimschoots gecompenseerd.
- De concrete inrichting van de toekomstig openbare groenzone zoals voorgesteld is niet aanvaardbaar. Voorafgaand aan de opmaak van een technisch dossier moet het landschapontwerp herwerkt en grondig voorbesproken worden met de Groendienst.

Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

CONCLUSIE

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

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_2024066888 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het aanleggen van nieuw openbaar domein dat aansluit op de bestaande weg nav goedgekeurde verkaveling OMV_2023056324 aan ALL PROJECTS & DEVELOPMENTS nv (O.N.:0860398512), de heer Manu Renard en UNICAS nv (O.N.:0423165072) gelegen te Wolfputstraat, 9041 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:

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 17 juli 2024, met kenmerk AD-24-702) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 25 juni 2024, met kenmerk 5000071687) moeten strikt nageleefd worden.
- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 juni 2024 met kenmerk 066160-005/PJ/2024 2).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 22 juli 2024, met kenmerk JMS 577021) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 10 juli 2024, met kenmerk 25119762) moeten strikt nageleefd worden.

Inrichting openbare groenzone

Voorafgaand aan de opmaak van een technisch dossier moet het landschapsontwerp herwerkt en grondig voorbesproken worden met de Groendienst.

Algemene voorwaarden

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. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

(Garage)poorten moeten volledig binnen de rooilijn open en dicht draaien, rollen, wentelen, schuiven of kantelen.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Aanleggen van privé-putten en privé-leidingen vóór de rooilijn wordt niet toegestaan.

Afwatering van terrassen moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel. Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten.

De bouwheer 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.

Projectgebonden voorwaarden

Voor het volledige projectgebied dienen de bestaande maaiveld peilen en ontworpen peilen van ieder hoogste en ieder laagste punt van de verharding bezorgd worden.

Openbare verhardingen moeten een dwarshelling van minimaal 2% en maximaal 4% hebben en een langshelling van 2mm/m. Dit geldt ook voor de toegangspaden naar de verschillende entiteiten.

De parkeerplaats moet 6m lang zijn, het groenvak tussen de containers en de parkeerplaats is te schrappen.

Tussen de opritten en het woonerf geen boordsteen voorzien, de opritten zijn onderdeel van het woonerf, de boordsteen omsluit het woonerf, goot in anderhalve rij betonstraatstenen 22x22. Eveneens dienen de opritten aangelegd te worden in hetzelfde materiaal als het woonerf.

De boordstenen tussen de parkeervakken en de groenzone dient in opstand te staan en dient van het type IA te zijn.

Vloerpassen t.h.v. de modeldwarsprofielen stemmen niet overeen met de vloerpassen op het grondplan. Plannen dienen op elkaar afgestemd te worden. De vloerpassen op het grondplan zijn voor ons bindend.

De boordsteen rondom het woonerf dient van het type IA te zijn en heeft een opstand van 12 cm.

De huisaansluitputjes dienen waar mogelijk in de toegangspaden van de woningen geplaatst te worden.

De verbindingen van de wadi's t.h.v. de toegangspaden dient uitgewerkt te worden d.m.v. verholten goten i.p.v. een inbuizing.

Bermen

De openbare, groene bermten mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Scheiding openbaar/privé

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

Technisch dossier

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

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

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

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

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

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

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

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

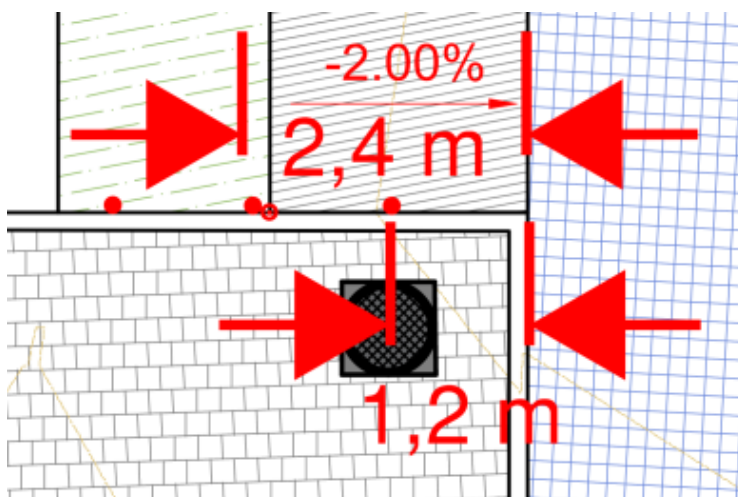
Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

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

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

Mobiliteit

- Alle fietsparkeerplaatsen moeten in de toekomstige vergunningsaanvragen voor het bouwen van de woningen op maaiveldniveau worden voorzien.
- Voor wat betreft het aantal bewonersfietsparkeerplaatsen en het ontwerp van die fietsparkeerplaatsen moeten de 'parkeerrichtlijnen fiets en auto' worden toegepast bij de toekomstige aanvragen voor het bouwen van de woningen.
- T.h.v. het nieuwe pad moet het paaltje in het midden van het pad staan, met links en rechts telkens 1,20 m. Dit betekent dat het pad plaatselijk 2,40 m breed zal moeten zijn i.p.v. 2,20 m.



- De overgang tussen de PPH (parkeerplaats en de overige wege) dient drempelloos en slipvrij te worden aangelegd.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

Er moet voldaan zijn aan de lasten opgenomen in de vergunning van de verkaveling (OMV_2023056325).

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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.

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 wege met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stads kantoor 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).

Inrichting openbare groenzone

- Gezien de noodzakelijke herwerking van de inrichting van de (toekomstige) openbare groenzone geven we ter info wel al de belangrijkste opmerkingen mee:
- Voor de centrale groenzone moet het landschapsontwerp opgemaakt worden vanuit een duidelijke visie rond het recreatief gebruik (gradiënt in toegankelijkheid, verblijf). Het aantal recreatieve elementen moet beperkt zijn (zitbank, eventuele spelprikkel). Deze elementen situeren zich vooral langs de doorsteek naar de Edmond Ronsestraat, zodat de dynamiek zich op afstand van de woningen bevindt.
- De extensieve zones zijn te versnipperd, er moet gestreefd worden naar voldoende grote aaneengesloten gehelen. Extensief beheer is moeilijk toe te passen tegen private gevels (beeldkwaliteit, maaischade). Hier moet een andere groenvorm bekeken worden (vb. overkijkbaar heestermassief). Bij beplante groenvakken grenzend aan de private gevels moet een substraatstrook met tredvegetatie voorzien worden.
- De breedte van het heestermassief is te beperkt. Er worden veel bomen voorzien maar deze staan dicht tegen de bebouwing. In functie van duurzame aanplant moeten bomen op minimaal 3m van de gevel en op minimaal 2m van de perceelsgrens voorzien worden; bomen van 1ste orde moeten op minimaal 6m van de gevel staan. Ter hoogte van de centrale groenzone is het wenselijk om bomen meer in het park te plaatsen, niet aan de randen. Er moet meer variatie in soorten voorzien worden.
- In de centrale groenzone zijn de wadi's die instaan voor de afwatering van de wegenis, voorzien als een aaneenschakeling van technische inrichtingen met hoge beheerlast. Zoals in de voorbesprekingen aangegeven moeten de wadi's in deze zone landschappelijker geïntegreerd worden (flauwere taluds en ecologische gradiënt en vlot beheer). Dit moet samen bekeken worden met de groenstructuur en een doordacht geheel vormen. Dit moet geoptimaliseerd worden bij de uitwerking van het technisch dossier.

- Er moeten gedetailleerde peilen toegevoegd worden op de plannen, ook ter hoogte van de groenzones.

Mobiliteit

- De positie van het putdeksel nabij de PPH is niet ideaal is. Zo'n putdeksel kan al snel voor een verzakking of een andere drempelvorming zorgen. Indien dit technisch haalbaar is, vragen we dus om deze nog te verplaatsen zoals weergegeven op de afbeelding in bijlage (rode omlijning). Sowieso dient de overgang tussen de PPH en de overige wegenis drempelloos en slipvrij te worden aangelegd (zie blauwe omlijning).
- Bij kwalitatieve wandelinfrastructuur horen ook voldoende zitbanken. Hoewel er wel enkele zitbanken worden ingetekend, is het niet duidelijk of deze integraal toegankelijk zijn. Indien het in dit stadium van het vergunningsproces nog mogelijk is, vragen daarom om minstens enkele zitbanken via een toegankelijke route te voorzien in betonverharding.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

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

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke

mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, 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 twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, 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 beroepsindieners;
- 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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.

2024_CBS_11094 - OMV_2024066888 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van nieuw openbaar domein dat aansluit op de bestaande weg nav goedgekeurde verkaveling OMV_2023056324 - met openbaar onderzoek - Wolfputstraat, 9041 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024066888

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)
BA_INFRA_PRL_BNTV_1_WOLFPUTSTRAAT.pdf	w0J651QKxgLEQBhLLXsnBg==
BA_TERREIN_T_BNTV_1_terreinsnede.pdf	EFZ6fu+LOP8Af9G6zzTGsQ==
BA_TERREIN_P_B_1.pdf	hu10bMWGcQclzBjK+4ZwdA==
BA_ROOIEN_P_B_1_BT.pdf	zJcUFASCrpWFsrwY1ISgUQ==
BA_PROJECT_L_BNTV_1_WOLFPUTSTRAAT.pdf	QgAsptSF0JODPsNYAsHglIQ==
BA_PROJECT_I_N_1_WOLFPUTSTR.pdf	CGmBy9UjG9jQmiKaQAaQHw==
BA_PROJECT_I_B_1_WOLFPUTSTR.pdf	1IPmfa/FFIR4yc25pqRPcw==
BA_INFRA_T_BNTV_2_terreinsnedes wadi's.pdf	SiCWxSoSoS5lg84FYYUDPA==
BA_INFRA_T_BNTV_1_terreinsnedes wadi's.pdf	l10ztjnBkQRLMSam3P/9rQ==
BA_INFRA_P_N_5_WOLFPUTSTR_BRANDWEER.pdf	TySjCg/1pNNSrP3H/ubZ7Q==
BA_INFRA_P_N_4_WOLFPUTSTR_ASSENPLAN.pdf	yMJS7QJcvsgGpDci7JEjEQ==
BA_INFRA_P_N_3_WOLFPUTSTR_RIOLERING_PRIVE.pdf	fmbKqF2yaJZqxB5A64+CwA==
BA_INFRA_P_N_2_WOLFPUTSTR_RIOLERING.pdf	ZuYC9xnvb9jo0isMj2rhHg==
BA_INFRA_P_N_1_WOLFPUTSTR_BOVENBOUW.pdf	WYkJLaDnwUrxUSE5eYbH4w==
BA_INFRA_P_B_1_WOLFPUTSTR_BT.pdf	FQIVMY+34KE+bPjBt/Wuhw==
BA_INFRA_D_N_2_detail noodoverloop.pdf	2hqeMftY8mwgE2SWcMCIkw==
BA_INFRA_D_N_1_details.pdf	+lkqhERj1q08JAhssUG0qw==
BA_BEP_P_N_1_beplantingsplan.pdf	Gx4sQ7y9IXyhynz2T9d2JA==
BA_BEP_P_B_1_beplantingsplan.pdf	MA8luvmljCb9x/ulUa58jg==
BA_BEP_L_N_1.pdf	Q2Nej/ty97BIEZSsxwsoYA==