



2025_CBS_01990 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 - zonder openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 27 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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 en vraagt de deputatie voorwaarden en lasten op te leggen in de vergunning

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 derde, 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, 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.

Op 15 januari 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 16 januari 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 27 januari 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 28 januari 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

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

De deputatie heeft ook verzocht een nieuw openbaar onderzoek te organiseren en de gemeenteraad om een beslissing te vragen over de aanleg en wijziging van openbare wegen.

Hieronder volgt het advies van het college, waarin ook de samenvatting en bespreking van de bezwaren is opgenomen.

De gemeenteraadsbeslissing wordt nagestuurd.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Aanleiding

Op 10 juli 2024 heeft het CBS voorliggende aanvraag in eerste aanleg vergund. Hierna volgde een beroepsprocedure met een gewijzigd rooilijnplan naar aanleiding van een ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer. De deputatie Oost-Vlaanderen vroeg hiervoor opnieuw advies aan het CBS, ze vroeg ook om een nieuwe gemeenteraadsbeslissing over de rooilijnen. In wat volgt wordt in grote mate het advies van in eerste aanleg hernomen met de focus op het gewijzigde rooilijnplan.

Beschrijving

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 gerooid (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 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). 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. Op vraag van AWV bevindt de inrit zich op privaat domein op een plein waar ook het laden en lossen kan worden op voorzien.

Rooilijn

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. Deze doorgang wordt openbaar en is smaller dan hetgeen voorlag in eerste aanleg. Op vraag van het Agentschap Wegen en Verkeer werd deze versmald naar circa 10 m breed. Dit is louter een toegang voor fietsers en wandelaars en de hulpdiensten. De ontsluiting voor autoverkeer gebeurt volledig via een private oprit vanop de Antwerpsesteenweg richting de geplande ondergrondse parking.

Ook aan de zijde van de Hollenaarstraat wordt ook 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 het scoutsterrein van Gidsen Sint-Lucia.

Het park en de ontsluitingspaden 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. brandweewegen, 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 nieuwe rooilijnen 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 woongelegenheden. ((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

Op 15 januari 2025 werd in kader van de lopende beroepsprocedure een wijzigingsverzoek ingediend. Op 16 januari 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

Dit wijzigingsverzoek kadert binnen de beroepsfase (2^{de} aanleg). De wijzigingen betreffen een aangepast rooilijnplan en bijhorende wegenisaanleg binnen die nieuwe rooilijnen.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn in 2^{de} aanleg gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer** afgeleverd op 22 januari 2025 onder ref. WT2024 OG 0285_B_2:

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, 0020 C, 0019 G, 0022 W 2, 0022 X 2, 0021 T, 0024 C, 0023 W 2, 0017 S, 0017 T, 0017 V, 0021 X is niet gelegen langs een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, maar 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 verstromingsgevoeligheid als volgt beschreven worden: geen overstroming gemodelleerd voor kustoverstroming, deels pluviaal overstromingsgevoelig en geen fluviale overstromingen gemodelleerd.

De aanvraag omvat het verkavelen van gronden in 28 loten 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 oorspronkelijke vergunning werd op 18 april 2024 gunstig geadviseerd (zie advies met ons kenmerk WT 2024 OG 0285_1). Op 26 april 2024 werd een nieuwe projectinhoudsversie overgemaakt, waarmee onder andere, volgens de aanvrager, werd tegemoetgekomen aan opmerkingen van Farys. Tegen deze vergunning ging het Agentschap Wegen en Verkeer in beroep. Naar aanleiding van dit advies werd op 29 oktober 2024 een nieuw advies verleend (zie advies met ons kenmerk WT 2024 OG 0285_B_1). Op 15 januari 2025 werd een nieuwe projectinhoudsversie opgeladen.

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 Vlarem 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 1.710 m² (volgens de aanstiplijst GSV, volgens de nota waterhuishouding en riolering, bedraagt dit maar 1.149 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 5.028 m². Het hemelwater wordt opgevangen in 22 infiltratiegrachten, waarin er in totaal 209,50 m³ infiltratievolume en 881,50 m² infiltratieoppervlakte kan worden voorzien. De overstorten voor de infiltratiegrachten gebeuren door het voorzien van 3 straatkolken die aangesloten zijn op een naastegelegen 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 wegeis 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>.

We merken op dat er geen advies werd gevraagd aan Farys, hoewel Farys in een eerste versie wel om advies werd gevraagd. Zo werd op 26 april 2024 een nieuwe projectinhoudsversie overgemaakt, waarmee onder andere, volgens de aanvrager, tegemoetgekomen werd aan opmerkingen van Farys. Op 16 mei 2024 heeft Farys een advies gegeven op deze gewijzigde plannen (VK-24-319 – 2de advies). We merken op dat Farys nu niet om advies werd gevraagd. Om een goeie werking van het hemelwatersysteem te garanderen vragen we om het advies van Farys (VK-24-319 – 2de advies, of indien van toepassing een recenter advies) te volgen.

BESLUIT

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden geformuleerd in het advies van Farys (VK-24-319 – 2de advies, of een recenter advies indien van toepassing)

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 rioleringssystemen;
- 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.

Voorwaardelijk gunstig advies van AWW - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 13 februari 2025 onder ref. AV/411/2024/00391/A:

Schending direct werkende normen

Conform artikel 4.3.3. VCRO moet 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 strijdig is met direct werkende normen binnen de beleidsvelden waarvoor het Agentschap bevoegd is.

“Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning

geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.”

In casu moeten er voorwaarden opgelegd worden, aangezien volgende direct werkende normen geschonden worden:

In het beroep tegen beslissing van het college van burgemeester en schepenen (B/2024/0776) werden de volgende bezorgdheden overgemaakt:

"De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer voor het ganse project wordt, zowel voor de wooneenheden, als voor de beperkte commerciële invulling, volledig via de Antwerpsesteenweg voorzien, met de aansluiting op een verkeersplein dat toegang biedt tot een ondergrondse parking. Deze ontsluiting gebeurt via een nieuwe openbare weg die wordt overgedragen aan de gemeente waardoor er een nieuw kruispunt ontstaat van deze nieuwe gemeenteweg met de Antwerpsesteenweg. Het nieuwe kruispunt van de nieuwe gemeenteweg met de N70 dat door de omgevingsvergunning wordt gecreëerd valt vanuit mobiliteitsperspectief absoluut niet te verantwoorden en wordt door de gewestwegbeheerder niet aanvaard."

Door het indienen van aangepaste plannen bij de vergunningsaanvraag komt de aanvrager tegemoet aan de bezorgdheden, waardoor AWV haar standpunt kan wijzigen en voorwaardelijk gunstig kan adviseren. De aanvrager heeft een nieuwe projectinhoudversie toegevoegd met aangepaste plannen. Het kruispunt is verdwenen en vervangen door een private inrit voor de nieuwe ontwikkeling. Er is wel nog steeds een openbaar wandel -en fietsdoorsteek voorzien die aansluit op de N70.

Als aandachtspunt kan nog worden meegegeven dat het RUP voorschrijft dat voor ontwikkelingen op de N70, er rechts op het perceel moeten ontsloten worden, wat nu niet het geval is. Daarom is het aangewezen dat bij eventuele latere ontwikkeling van de aangrenzende percelen, de toegang wordt gebundeld met de huidige aangevraagde ontsluiting, om geen twee naast elkaar liggende ontsluitingen te creëren. De private inrit dient dus maximaal zo vorm gegeven te worden dat een bundeling met de inrit van de naastgelegen percelen mogelijk is.

Er dienen echter nog steeds enkele voorwaarden nageleefd te worden:

- Het gemeentewegdossier moet goedgekeurd worden op de gemeenteraad.
- Er moet een structurele niet-overrijdbare scheiding te worden geplaatst op de grenslijn tussen het openbaar domein en het privaat perceel, die enkel ter hoogte van de inrit onderbroken is.
- De aanpassingen op het openbaar domein ter hoogte van het perceel en de inrit worden uitgesloten van deze vergunning. Ze dienen apart aangevraagd te worden via een domeinvergunning.

BESLUIT:

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**.

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 oprit:** 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 verhard kan worden voor de brandweerweg, toegang tot de gebouwen, private oprit en eventuele nutscabines. Er worden geen beperkingen aangehaald. Volgens het RUP mag de voortuinzone voornamelijk 30% mag worden verhard in functie van de toegang tot het gebouw en de oprit naar de achterin gelegen parkeerplaatsen.

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 oprit:** De verschuiving van de inrit voor gemotoriseerd verkeer voor het project is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De locatie van de inrit is afgestemd op de optimale bundeling van toegangen tot de site (privaat voor auto's en openbaar via een wandel- en fietspad). Links van de oprit voor gemotoriseerd verkeer wordt ook een

doorsteek naar het achtergelegen park en de Gidsen Sint-Lucia voorzien. De locatie hiervan aan de linkerkant van het gebouw is vereist om een logische connectie aan te kunnen houden. Een positionering aan de rechterkant komt dicht tegen het lichtengeregeld kruispunt van de Hollenaarstraat, wat te vermijden is. De gewijzigde positionering van de oprit 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 aanvraag bevat een inplantingsplan waarbij het duidelijk is dat voor de realisatie van bouwblok A er meer verharding in de voortuinstrook nodig zal zijn dan de toegelaten 30% volgens het RUP. Dit betreft een verkavelingsaanvraag en nog geen concreet bouwdoossier. We gaan hieronder wel in op die afwijking omdat deze noodzakelijk zal zijn om het gebouw A te kunnen realiseren.**

De afwijkende voortuinverharding is het gevolg van de brandweertoegankelijkheid 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 verkavelingsvoorschriften worden geen beperkingen opgelegd aan de nodige verharding. Een afwijking op de 30% is gelet op bovenstaande wel aanvaardbaar omdat ze het gevolg zijn van de brandweerbereikbaarheid en de verharding een tijdelijke karakter kent.

Deze privaatieve 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 privaatieve 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 oktober 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% = € 5.000 (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.

6.3. Conclusie

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

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

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

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

8. GEMEENTERAAD

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 20 maart 2024 tot en met 18 april 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 10 bezwaarschriften ingediend. Deze bezwaarschriften werden samengevat en besproken in kader van de door het CBS verleende vergunning in eerste aanleg.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 22 januari 2025 tot en met 20 februari 2025 naar aanleiding van een wijzigingslus in kader van het beroep. Gedurende dit openbaar onderzoek werden er 2 bezwaarschriften ingediend.

Privacy en inkijk: Vraag om rekening te houden met de mogelijke inkijk van de nieuwe appartementen in de bestaande woningen in de buurt. Vraag om strategische hoge bomen te voorzien en het beperken van het aantal bouwlagen:

***Bespreking bezwaar:** Het is uit de formulering onduidelijk waar er precies een probleem van inkijk zou ontstaan. 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.*

Verkeersveiligheid en mobiliteit: Volgens het negatieve advies van AWV zou de ontsluiting moeten voorzien worden op de Hollenaarstraat. Dit zou tot zeer onveilige situaties leiden. De straat is niet breed, er wordt geparkeerd op straat en er is veel fietsverkeer zonder afzonderlijk fietspad.

***Bespreking bezwaar:** Naar aanleiding van het eerste ongunstige advies van AWV werden er een aantal zaken gewijzigd. Zo wordt het stuk openbaar domein aan de steenweg smaller en wordt er enkel een openbaar fiets- en wandelpad voorzien en geen oprit voor wagens. De wagens blijven wel geënt op de steenweg maar nu via een private oprit. Op die manier zal er met deze verkaveling geen bijkomend gemotoriseerd verkeer op de Hollenaarstraat terecht komen. Het klopt dat het onwenselijk is om de hoofdontsluiting voor wagens voor deze verkaveling te voorzien op de Hollenaarstraat.*

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.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

In wat volgt wordt gefocust op het gewijzigd rooilijnplan en de bijhorende aanpassing van de ontsluiting van de nieuwe verkaveling. Het overige van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening komt overeen met wat in de door het college van burgemeester en schepenen verleende vergunning is opgenomen.

Aangepast openbaar domein

In eerste aanleg was er een breder stuk openbaar domein voorzien aan de Antwerpsesteenweg waar niet enkele fietsers, maar ook auto's in en uit konden rijden. Er was een nieuw openbaar pleintje voorzien waar geladen en gelost kon worden en waar ook ondergrondse containers voorzien werden. Vanop dit plein kon de ondergrondse parkeergarage onder het nieuwe bouwvolume aan de steenweg bereikt worden. Na het pleintje was het project autoluwen werden er paaltjes voorzien. Vanaf dit punt, na het pleintje, blijft het aangepast ontwerp ongewijzigd.

Op vraag van AWV werd dit aangepast naar een smallere openbare toegangsweg (10 m) die aantakt op de steenweg. Die is in het aangepaste voorstel louter voor fietsers/wandelaars en hulpdiensten bestemd. Het pad zelf is in totaal 4 m breed (2,70 m beton en dan een reststrook van 1,30 m in grindgazon). De rest van de rooilijnbreedte ter hoogte van die toegang is groen ingericht.

De oprit die leidt naar de ondergrondse garage van het nieuwe bouwvolume blijft in het nieuwe voorstel privaat en is deel van de toekomstige inrichting op lot 32. Hiermee zijn ook de

ondergrondse containers verdwenen. Er zal een afvalruimte in het gebouw voorzien worden en het afval zal dan aan de steenweg aangeboden moeten worden bij momenten van ophaling.

Omgevingsaanleg

De overdracht van een oppervlakte van 8431 m² naar het openbaar domein maakt de aanleg van een voldoende robuuste openbare ruimte mogelijk. De rooilijnen sluiten, behalve voor de meergezinswoning aan de steenweg na aanpassing op vraag van AWV, 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 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. Er worden wel voorwaarden gekoppeld aan het nieuwe openbaar domein.

Conclusie

De voorgestelde aanpassingen hebben puur stedenbouwkundig en naar functioneren weinig impact. De ontsluiting voor wagens blijft geënt op de Antwerpsesteenweg en de doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers blijft gegarandeerd met het nieuwe voorstel. Enkel het statuut van de autotoegang wijzigt op vraag van AWV zodat een nieuwe openbaar kruispunt voor autoverkeer wordt vermeden.

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

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

Artikel 2:

Verzoek de deputatie om volgende bijzondere voorwaarden op te leggen aan de aanvrager:

1. De bijzondere voorwaarden opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 24 maart 2025 moeten integraal worden overgenomen.

2. 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	Bouwdiepte Dakterrassen en uitkragende terrassen moeten

<p>terrassen wordt niet meegerekend bij het meten van de bouwdiepte.</p> <p>Voorgevel De gevel van een gebouw of van een constructie waar de hoofdingang zich bevindt. Een gebouw of constructie kan slechts 1 voorgevel hebben.</p> <p>4. Verhardingen</p> <p>5. Parkeren</p>	<p>integraal deel uitmaken van de bouwzone, tenzij anders vermeld.</p> <p>Zie definitie voorgevel Vrijstellingenbesluit</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 5.1. Zone voor eengezinswoningen</p>	<p>Aantal & inplanting 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 2.1 Zone voor collectieve fietsenbergingen</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 31</p> <p>1. Bestemmingsvoorschriften Aan de zone voor meergezinswoning B wordt uitsluitend een woonfunctie gekoppeld.</p> <p>2. Inrichtingsvoorschriften</p> <p>2.1. Zone voor meergezinswoning C</p>	<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.</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>2.1. Zone voor meergezinswoningen A en B</p>	<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.</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 voor de MGW B moet gelijk vallen met de rooilijn. De voorbouwlijn kan worden gevormd door de voorgevel of door een vaste luifelconstructie.</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</p>

2.3. Voortuinzone	<p>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> <p>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>
-------------------	--

3. Externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 13 januari 2025, met kenmerk AV/411/2024/00391/A 1) moeten nageleefd worden.

4. 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:

Verzoekt de deputatie om volgende lasten op te leggen:

- De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 24 maart 2025 moeten uitgevoerd worden.
- Bijkomend wordt volgende **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:

WAARBORGEN

Aan de deputatie wordt gevraagd volgende tekst met betrekking tot de verplichte waarborgen op te nemen:

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

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 omgevingsvergunningsdecreet*), volstaat de waarborg zoals hiervoor vermeld om het verkoopbaarheidsattest aan te vragen.

Artikel 5:

Verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te nemen in de 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 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).

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 wegen 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 materiaalkringlopen 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.

2025_CBS_01990 - 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 - zonder openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - voorwaardelijk gunstig advies