



Dossiernr.: 2025313/JB/kdz
Gemeentenr.: 2025/80002

POSITIEF STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot een vrijstelling van de vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot omgevingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

- 1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;
- 2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;
- 3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

Hoelang blijft dit attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Organisatie: THUISPUNT GENT
Straat en nummer: Lange Steenstraat 54
Postnummer en gemeente: 9000 Gent

GEGEVENS VAN HET PERCEEL

Aanvraag: het bouwen van sociale woningen in de zone bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen
Straat en nummer: Bredestraat zn
Postnummer en gemeente: 9041 Oostakker
Kadastrale gegevens: 17^{de} afdeling, sectie B, nr. 184_ en 195_

INGEWONNEN ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zijn volgende adviezen uitgebracht:

Voorwaardelijk gunstig advies van FARYS met referentie AD-25-1321.

Geen advies van Polder Moervaart en Zuidlede

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum met referentie 076653-001/PV/2025).

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus met referentie pr68996.

Voorwaardelijk gunstig Wyre.

STANDPUNT VAN DE ATTESTERENDE OVERHEID

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP HET TERREIN

1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De aanvraag ligt in het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is voor het voorste deel bestemd volgens het gemeentelijk RUP 'Stedelijk Wonen' (goedgekeurd op 27 juni 2017).

De aanvraag is voor het achterste deel bestemd volgens het bijzonder plannen van aanleg BPA 'CENTRUM 1' (goedgekeurd op 6 februari 1986), zone voor schermgroen en zone voor openbaar nut

1.2. Vergunde verkavelingen

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

1.3. Stedenbouwkundige verordeningen

Algemeen bouwreglement

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

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie waterparagraaf).

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

1.4. Andere van toepassing zijnde voorschriften

Er zijn geen andere, relevante voorschriften van toepassing op het terrein.

2. HISTORIEK

Voor de bouwplaats zijn er geen stedenbouwkundige aanvragen opgenomen in het vergunningenregister.

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, HET TERREIN EN HET PROJECT

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest situeert zich langsheen de Bredestraat te Oostakker. Het gaat om een perceel van circa 230 m diep en circa 50 m breed. Aan de westkant bevindt zich een begraafplaats. Verder komen voornamelijk woningen voor (zowel rijwoningen, vrijstaande als halfopen woningen).

De aanvraag omvat:

- de aanvraag tot het bouwen van sociale woningen in de zone bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, zoals aangeduid op het plan BPA: centrum 1 1986
- onderzoek tot haalbaarheid door TPG ter illustratie.

Voor deze bouwplaats wordt een bouwprogramma vooropgesteld van minimum 32 wooneenheden, rekening houdend met een typologische verdeling die inzet op grote gezinnen. De voorkeur gaat hierbij uit naar eengezinswoningen met tuin.

Toetsing in haalbaarheidsstudie:

de haalbaarheidsstudie zet maximaal in op grondgebonden woningen, met een totaal van 32 woningen met tuin:

- 12 woningen in de rode zone en
- 20 woningen in de blauwe zone.

Men voorziet een toegangsweg dwars de Bredestraat met een bouwvolume parallel aan de Bredestraat, een volume die zich oriënteert op de nieuwe toegangsweg. Deze twee bouwvolumes bevinden zich in de rode zone van het RUP; achterin komen nog twee woonerven met aan beide zijdes woningen in de blauwe zone van het BPA.

De bouwhoogte wordt beperkt tot max. 3 bouwlagen. In de rode zone worden in aansluiting met de aanpalende percelen tuinen voorzien. In de blauwe zone wordt de bebouwing zoveel mogelijk voorzien aan de zijde van het kerkhof, met een toegangsweg langsheen de bebouwde percelen. Hierbij wordt een voorstel afgetoetst met volumes haaks op deze toegangsweg, in functie van een minimale inkijk ten aanzien van de naastliggende woningen.

De openbare ruimte wordt zoveel mogelijke gebundeld langsheen de toegangswegen, waarbij de mogelijkheid om een verbinding te maken met het naastliggende kerkhof.

Aan de straatzijde wordt de straatwand afgebouwd met 4 woningen. Dieperliggend op het terrein worden 8 woningen in een rij langsheen de doorsteek voorzien. Verderop worden 2 clusters voorzien van woningen met tuin langsheen een erf.

Groen

Wanneer 32 woningen voorzien worden, bedraagt de groenlast 640 m². Het openbaar groen wordt zoveel mogelijk publiek toegankelijk voorzien. In dit voorstel wordt het groen gelinkt aan de mogelijke verbinding met het kerkhof.

Stedenbouwkundig attest nr. 2025/80002

Water

De percelen bevinden zich in overstromingsgevoelige gebieden fluviaal, 2023. Dit werd reeds onderzocht door studiegroep Irtas en afgetoetst bij dienst wateradviezen, er is voldoende ruimte om te voorzien als te bufferen zone. Hiermee dient rekening gehouden te worden in het verdere ontwerp.

Er is voldoende ruimte voor het compensatievolume voorzien achteraan op het perceel. Dit voorstel houdt rekening met het afstroompeil richting de Bredestraat.

Mobiliteit

Het voorstel voorziet in 20 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen voor bewoners worden gebundeld in een parkeerhaven in de rode zone.

In dit voorstel worden de parkeerplaatsen voor bezoekers geïntegreerd in deze parkeerhaven. Deze parkeerhaven wordt, omwille van de ambitie van een autoluwe ontwikkeling zo dicht mogelijk aan de Bredestraat voorzien.

Fietsenstallingen worden of volledig geïntegreerd in de bouwvolumes of deel voorzien in een gemeenschappelijke fietsenstalling.

4. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zijn volgende adviezen uitgebracht:

Voorwaardelijk gunstig advies van FARYS (19 december 2025, met kenmerk AD-25-1321):

Drinkwater

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest omvat: het bouwen van sociale woningen in de zone bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen.

De aanvraag heeft betrekking op de blauwe zone achteraan het perceel.

De site valt in de blauwe zone: bestemming zone voor openbaar nut + zone voor schermgroen.

De blauwe zone op het plan heeft slechts 1 ontsluiting voor hulpdiensten. Deze zone omvat in dit voorstel 20 woningen en voldoet hiermee aan de gangbare randvoorwaarde die een maximum van 24 wooneenheden oplegt.

Aangezien het een private woonerf met private wegenis met vrije toegang van niet-bewoners betreft zijn de voorwaarden van een wooncomplex met openbaar karakter van toepassing.

Het drinkwaterdistributienetwerk wordt door Farys tot aan de woongelegenheden aangelegd.

De aanvrager richt een schriftelijke aanvraag aan Farys voor enerzijds de opmaak van een ontwerpplan van het waterdistributienetwerk in het wooncomplex en in het bestaand openbaar domein en anderzijds voor de opmaak van een bijhorende raming/offerte via het webformulier

<http://www.farys.be/drinkwateraftakking-wooncomplex>.

Stedenbouwkundig attest nr. 2025/80002

De aanvrager richt voor de realisatie van de aftakking en de watermeters een schriftelijke aanvraag aan Farys via de website <http://www.farys.be/nieuwe-drinkwateraftakking>

Voor de aanleg, het onderhoud, de herstelling en vernieuwing van de drinkwaterdistributieleidingen en aftakkingen in het wooncomplex zal een kosteloze erfdienstbaarheid gevestigd moeten worden samen met een kosteloze erfdienstbaarheid van overgang (permanent en onbelemmerd) voor personeel, aannemers, voertuigen en materiaal.

Voormelde te vestigen erfdienstbaarheden dienen eeuwigdurend te zijn.

Een beëdigd landmeter, aangesteld door de aanvrager, dient aan de hand van voormeld ontwerpplan, een erfdienstbaarheidsplan op te maken (schaal 1/500) met aanduiding van de zones waarop voormelde erfdienstbaarheden worden gevestigd. Dit plan dient te worden voorgelegd aan Farys en te worden goedgekeurd. Na deze goedkeuring kan de landmeter zijn plan en coördinatiebestand overmaken aan de Dienst Plan van de gewestelijke directie Opmetingen & Waarderingen. Deze dienst zal het plan registreren en een referentienummer toekennen.

De erfdienstbaarheidszone voor de ondergrondse leidingen is op het plan aangeduid in een blauwe kleur, met aanduiding van breedte (in m) en oppervlakte (in m²), met een minimale breedte van 1,5 meter langs beide zijden van de as van de drinkwaterdistributieleidingen.

De erfdienstbaarheidszone van overgang voor personeel, aannemers, voertuigen en materiaal is aangeduid in een groene kleur, met aanduiding van breedte (in m) en oppervlakte (in m²), met een minimale breedte van 5 meter.

De erfdienstbaarheidszone moet in functie van de exploitatie te allen tijde bereikbaar zijn.

De vestiging van voormelde erfdienstbaarheden zal worden bevestigd in een notariële akte.

Pas na het verlijden van de notariële akte zal Farys zorgen voor de watertoevoer. Het ontwerp van de akte dient steeds ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Farys. Na het verlijden van de akte dient een afschrift te worden overgemaakt aan Farys.

Alle kosten van de overeenkomst, de akte, de eventuele wijzigende notariële akte, de registratierechten, het afleveren van een bodemattest als de kosten van de opmeting door een beëdigd landmeter vallen ten laste van de aanvrager.

De aanvrager staat in voor de coördinatie en het overleg tussen de diverse nutsmaatschappijen voor het gebruik maken van de erfdienstbaarheidszone voor de aanleg van de nutsleidingen.

Verder hebben we geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van sociale woningen.

Riolering

Voorliggende aanvraag betreft een aanvraag tot een stedenbouwkundig attest

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

- Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

RIOLAANSLUITING

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

Volgende is van toepassing:

- RWA en DWA-aansluitingen binnen de verkavelingsaanvraag

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE

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

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

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

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

- 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.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest omvat

- Aanvraag tot bouwen van sociale woningen in de zone bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen volgens BPA
- Onderzoek tot haalbaarheid

Stedenbouwkundig attest nr. 2025/80002

De nota duidt de ruimtelijke, juridische en planologische context en motivering van de aanvraag

Op basis van de nota kan Farys geen advies verlenen of bijgevoegde indeling of voldaan is aan de nodige voorzieningen inzake waterverhaal of aanleg van een gescheiden stelsel.

In dit opzicht is dossier onvoldoende uitgewerkt en verduidelijkt.

Er is geen berekening toegevoegd, geen verduidelijking van oppervlakte van gebouwen, verharding,...

Het is onduidelijk wat openbaar domein zal zijn en privaat domein.

Watertoets: percelen bevinden zich in overstromingsgevoelig gebied fluviaal; Er is voldoende onderzocht en afgetoetst bij dienst wateradviezen, er is voldoende ruimte voorzien als te bufferen zone? Dit is onvoldoende informatie om hierover een advies te kunnen verlenen

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Er is onvoldoende informatie inzake aanleg gescheiden stelsel als bespreking van de nodig infiltratievoorzieningen volgens de GSVH en richtlijnen ontwikkelingen van Farys om een gefundeerd advies te kunnen verlenen.

Farys kan dan ook niet bevestigen of volgens ingediend voorstel voldoende ruimte voor waterverhaal voorzien is.

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- Indien een ontwikkeling mogelijk is, zal het ontwerp in verdere fase gedetailleerd moeten uitgevoerd werkt zowel inzake infiltratievoorzieningen tgv nieuwe ontwikkeling als buffervoorzieningen tgv innemen overstromingsgevoelig gebied
- Beiden compensatie dienen apart te worden voorzien
- Dossier zal minstens moeten voldoen aan de richtlijnen ontwikkelingen van Farys.
- Een gedetailleerde berekening (opmaak duidelijke hydraulische nota) zal noodzakelijk zijn voor advies van dossier
- Er dient gestart te worden met grondwaterpeilmetingen zodat grondwaterpeil gekend is minstens voor de periode november – april. Dit is de tijd van de hoogste grondwaterstanden
- Er dienen infiltratieproeven te worden uitgevoerd tgv de locatie van de toekomstige infiltratievoorzieningen.

Geen advies van Polder Moervaart en Zuidlede.

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweer zone Centrum (10 december 2025, met kenmerk 076653-001/PV/2025):

Bijzondere aandachtspunten: de nieuwe ontsluitingsweg dient een eigen duidelijk en ondubbelzinnige officiële straatnaam krijgen.

Stedenbouwkundig attest nr. 2025/80002

Voorwaardelijk gunstig advies van Proximus (12 december 2025, met kenmerk JMS668654):

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 zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".
- 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
- Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak

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 voor bouwpromotors vind je op [Bouwen - Proximus for real estate](#)

Voorwaardelijk gunstig Telenet (12 december 2025):

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.
- De Wyre infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Wyre is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Wyre.
- Voor [appartementen: CBS@wyre.be](mailto:appartementen:CBS@wyre.be)
- Voor [verkavelingen: verkaveling@wyre.be](mailto:verkavelingen:verkaveling@wyre.be)

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Bestemming

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent''Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de volgende voorschriften van het **BPA Centrum 1.**

Zone voor schermgroen: rondom de blauwe bestemmingszone voor openbaar nut (begraafplaats) wordt er een zone voor schermgroen voorzien van 6 m breed.

Stedenbouwkundig attest nr. 2025/80002

In het ontwerp wordt alvast de zone voor schermgroen tussen de zone uit het RUP en de blauwe bestemmingszone weggedacht. Er wordt wel geen bebouwing voorzien in deze strook maar wel een weg voor minstens de hulpdiensten naar de twee woonerven. Aan de oostkant is het onduidelijk wat zich in deze zone voor schermgroen bevindt. Het is wel duidelijk dat hier alvast niet gebouwd wordt.

Blauwe bestemmingszone: het BPA voorziet hier een zone voor openbaar nut (begraafplaats) als mogelijke uitbreidingszone van het kerkhof.

Hier worden in dit voorstel woningen voorzien met de aanhorigheden (wegenis, waterbuffer,...).

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.
- Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. De aanvraag betreft een afwijking op een zone voor gemeenschapsvoorzieningen welke een aanvulling vormt op de gewestplanbestemming 'woongebied'.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied. De aanvraag heeft hier geen betrekking op.

Daarnaast blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd gelden bij de afweging of het gebruik van zo'n afwijkingsbepaling al dan niet wénselijk is. Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

Op 19/09/2019 werd door het college van burgemeester en schepenen het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' goedgekeurd. De nota bevat concrete handvaten over hoe de Stad Gent omgaat met het begrip 'ruimtelijk rendement' binnen zijn toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Als hier op een goede manier met omgegaan wordt, biedt dit immers opportuniteiten voor de implementatie van de principes uit Ruimte voor Gent (behoud kwetsbare stedelijke functies, slim verdichten, zuinig ruimtegebruik, ruimteneutraliteit, verweven, hoger bouwen, ontharden, ...).

Zone voor openbaar nut

Specifiek voor deze site gaat het over een BPA dat ligt in de groeistad. Met betrekking tot bestemming wordt vastgehouden aan kwetsbare stedelijke functies. Zowel gemeenschapsvoorzieningen (zoals het BPA voorziet) als sociaal wonen zijn kwetsbare stedelijke functies in de groeistad. Het beleidskader vermeldt expliciet dat er van de kwetsbare stedelijke functie kan afgeweken worden indien deze moeilijk bereikbaar is of de nood aan een andere kwetsbare functie. Beide situaties zijn hier van toepassing. Er is geen nood meer aan een

Stedenbouwkundig attest nr. 2025/80002

uitbreiding van de begraafplaats, deze gronden zijn niet goed ontsloten en slecht zichtbaar vanop de Bredestraat voor een gemeenschapsvoorziening. Bovendien komt er met dit voorstel een andere kwetsbare stedelijk functie, sociaal wonen, in de plaats. Bijgevolg kan er principieel akkoord worden gegaan met de afwijking om hier sociale woningen te gaan voorzien.

Zone voor schermgroen

Het BPA voorziet een zone voor schermgroen van 6 m breed aan de oostkant. Dit als buffer tussen de begraafplaats en de woningen. Deze bufferzone is nog steeds relevant, ook bij het voorzien van woningen. Bijgevolg wordt hiervan niet afgeweken, deze moet effectief groen aangelegd worden. Hier kan geen verharding of bebouwing in voorzien worden.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de volgende voorschriften van het **RUP 'Stedelijk Wonen'** – deelgebied Stedelijk Wonen - Oostakker - Centrum-noord.

- De groennorm van 20 m² publiek groen wordt niet voorzien in de afbakening van het RUP. Deze wordt voor het volledige projectgebied helemaal in het zuiden voorzien. Deze afwijking kan juridisch niet. Hier bestaat geen rechtsgrond voor. Bovendien is het ruimtelijk ook noodzakelijk dat deze groenzone kan uitgebreid worden met een verdere ontwikkeling van de rest van het deelgebied van het gemeentelijk RUP.
- Iedere stedenbouwkundige aanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw en die een belangrijke impact heeft op de totaliteit van het deelgebied moet worden beoordeeld rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de zone en de ruime omgeving.

De aanvraag omvat geen (schetsmatige) uitwerking van de rest van het deelgebied en kan dus op dit punt niet correct beoordeeld worden. Dit dient verder uitgewerkt worden.

5.2. Algemeen bouwreglement

De aanvraag is onvoldoende gedetailleerd om een toetsing aan het algemeen bouwreglement te doen.

5.3. Toegankelijkheid

De aanvraag is onvoldoende gedetailleerd om een toetsing aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid te doen.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Afhankelijk van hoe het project verder wordt uitgewerkt zal er nieuwe openbare wegenis moeten aangelegd worden die via de gemeenteraad goedgekeurd moet worden.

6. OPENBAAR ONDERZOEK

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een openbaar onderzoek. Gelet op de afwijkingen van het BPA zal een openbaar onderzoek wel nodig zijn bij de omgevingsvergunningsaanvraag.

7. WATERPARAGRAAF

Het project ligt in het stroomgebied van de waterloop waarbij de beheerder de Polder Moervaart en Zuidlede is. Het project situeert zich in overstromingsgevoelig gebied.

De pluviale overstromingsgevoeligheid situeert zich in het noorden en oosten van het perceel, mogelijk gelinkt aan een pluviale overstromingsproblematiek met fluviaal karakter ter hoogte van de Bredestraat en waterloop O1335. Ook de aanliggende riolering in de Bredestraat is reeds overbelast. Op het eerste zicht lijkt de voorziene compensatieruimte voor water aan de beperkte kant, gelet op een overstromingspeil van 7,33 m TAW bij toekomstig klimaat (middelgrote kans).

Bovendien is de locatie van het compensatievolume weinig logisch. Aangezien de afwatering van zuid naar noord verloopt, wordt gevraagd om afstromingslijnen toe te voegen. Afwatering dient maximaal gravitair te gebeuren. De compensatie moet bekeken worden binnen een ruimer hydrologisch kader.

Het is te onderzoeken of de groenlast en het compensatievolume voorzien kan worden op een andere, betere, locatie (zie ook bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening).

De combinatie van compensatie voor water en groenlast kan enkel indien er sprake is van een duidelijke meerwaarde. In dit geval lijkt eerder sprake van een monofunctionele benadering, gezien de beperkte oppervlakte en het toch aanzienlijk te compenseren volume.

Hemelwaterneutraliteit is het streefdoel (zie stad.gent/hemelwaterneutraal).

Private infiltratie dient volledig op het privaat domein voorzien te worden.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een milieueffectbeoordeling. Een dergelijke screening zal desgevallend gebeuren bij de latere omgevingsvergunningsaanvraag.

9. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Advies Team Stadsbouwmeester

Team Stadsbouwmeester ondersteunt het principe van het bouwen van sociale woningen in deze zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Team Stadsbouwmeester wil dit traject mee verder begeleiden. Ze adviseert een inrichtingsstudie om tot een gepast bouwproject te komen en wil betrokken worden in de aanstelling van de ontwerper. De ontwerperspoules zullen hiervoor worden ingezet.

Conclusie:

Team Stadsbouwmeester heeft geen opmerkingen op het globaal principe om ook wonen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen te voorzien, en adviseert daarom gunstig, mits het opzetten van verder stedenbouwkundig en architecturaal onderzoek over de precieze inpassing van de woongebouwen.

Functionele inpasbaarheid

Het voorzien van sociale woningen in de zone die volgens het BPA voorzien is als uitbreiding van de begraafplaats is in overeenstemming met de beleidsvisie omtrent ruimtelijk rendement. Beide functies (gemeenschapsvoorziening en sociaal wonen) zijn kwetsbare stedelijke functies in de

Stedenbouwkundig attest nr. 2025/80002

groeistad. Omwille van de ligging, achterliggend in 2^{de} bouworde, relatief ver weg van Bredestraat en het feit dat het om een relatief smalle strook gaat, is dit geen ideale plek voor een gemeenschapsvoorziening. Wonen daarentegen kan wel op een kwalitatieve manier ingepast worden.

Inplanting / typologie

De keuze voor gezinsvriendelijke grondgebonden entiteiten is vanuit de context logisch. Echter zorgt deze typologische keuze voor wegenis tot heel diep op het terrein. Dit is bovendien niet de meest compacte woonvorm. Nochtans zijn deze gronden watergevoelig. De loopafstand van de parkeerhaven tot de verste woning is behoorlijk ver.

Omwille van bovenstaande redenen lijkt zinvol om een onderzoek te doen op een gemengde typologie waarbij vooral in het achterliggende gedeelte compacter gebouwd kan worden met minder ruimte-inname en minder wegenis.

Groen

Er zijn geen uitbreidingsdoelstellingen voor het kerkhof daar. De positie van de nieuwe groenzone en de doorsteek naar het kerkhof is echter niet gewenst.

De kans dat een doorsteek onderdaan kan gemaakt worden is erg onwaarschijnlijk gezien de ligging aan private tuinen is de verbinding naar het kerkhof op die plek niet relevant. Het voorzien van een doorsteek is geen must maar er zijn wel mogelijkheden.

Qua locatie van de groenzone zien we meer mogelijkheden in het woongebied volgens het RUP. Die kan dan uitgebreid worden bij een verdere ontwikkeling van het oostelijk perceel. Op die manier vermijd je een versnippering van groenzones. Dit staat ook expliciet vermeld in de voorschriften van het RUP.

Gezien de beperkte oppervlakte van de groenlast, is de groenzone niet te combineren als wadi of waterbufferzone (het kan er best wel op aansluiten).

Mobiliteit

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

1. Type functie: sociale woningen
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 32 aantal woonunits

Gezien het aantal slaapkamers nog niet gekend is, kan nog niet beoordeeld worden hoeveel fietsparkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Het algemeen bouwreglement en de parkeerrichtlijnen voorzien dat er minimaal 1 fietsparkeerplaatsen per slaapkamer voorzien wordt voor bewoners, en 0,2 fietsparkeerplaatsen per wooneenheid voorzien wordt voor bezoekers.

De parkeerrichtlijnen voorzien dat er minimaal 0,4 autoparkeerplaatsen per slaapkamer voorzien wordt voor bewoners, en minimaal 0,2 tot maximaal 0,5 autoparkeerplaatsen per wooneenheid

Stedenbouwkundig attest nr. 2025/80002

voorzien wordt voor bezoekers. Dat betekent dat er minimaal 13 autoparkeerplaatsen voor bewoners en minimaal 6 tot maximaal 16 autoparkeerplaatsen voor bezoekers dienen voorzien te worden.

Men stelt in de nota het volgende:

- *Fietsenstallingen worden of volledig geïntegreerd in de bouwvolumes of deel voorzien in een gemeenschappelijke fietsenstalling.*
- *Het ontwerpteam bekijkt de positie van de fietsbergingen voor de bewoners, deze kunnen voorzien worden in een apart gebouwtje. Belangrijk is dat de fietsenstallingen in functie van gezinsvriendelijk wonen vlot toegankelijk moeten zijn.*
- *Het voorstel voorziet in 20 autoparkeerplaatsen. In dit voorstel worden de parkeerplaatsen voor bezoekers geïntegreerd in deze parkeerhavens. Deze parkeerhavens wordt, omwille van de ambitie van een autoluwe ontwikkeling, zo dicht mogelijk aan de Bredestraat voorzien.*

Het voorstel lijkt dus gevolg aan de parkeerrichtlijnen te geven. Het is positief dat men de autoparkeerplaatsen zo dicht mogelijk tegen de ingang van het perceel voorziet om op die manier een autoluw erf te creëren. Tussen bewonersparkeerplaatsen en bezoekersparkeerplaatsen moet wel een onderscheid gemaakt worden. Bezoekersparkeerplaatsen mogen niet individueel verkocht worden en moeten te allen tijde de rol als bezoekersparkeerplaats kunnen blijven opnemen.

De fietsparkeerplaatsen worden best zo dicht mogelijk tegen de woningen voorzien. Gezien de lengte van het perceel zal het noodzakelijk zijn om meerdere fietsbergingen te voorzien, zodat de wandelafstand tussen fietsstalplaats en toegang tot de woning zo beperkt mogelijk blijft.

Aansluiting op openbaar domein

De aansluiting op openbaar domein (Bredestraat) dient veilig en voldoende leesbaar te gebeuren. Gezien een autoluw erf wordt voorgesteld dient de aansluiting op de Bredestraat waarschijnlijk via een inritconstructie en doorlopend trottoir voorzien te worden. Een noodzakelijk parkeerverbod i.f.v. de (hulpdiensten)toegankelijkheid van het perceel moet voldoende leesbaar zijn door de infrastructurele (her)inrichting van de aansluiting. Een concreet ontwerp dient nog opgemaakt te worden en voorgelegd te worden aan de stadsdiensten.

Logistiek verkeer

Gezien een autoluw erf wordt voorgesteld, dient een voorstel tot adressering, plaatsing van brievenbussen, plaats van afvalaanbieding, ... te gebeuren zodanig dat er zo weinig mogelijk inrijdend verkeer op dit woonerf terecht komt.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig advies voor het stedenbouwkundig attest. Er kan principieel akkoord worden gegaan met het bouwen van sociale woningen in het projectgebied.

Bij het verlenen van dit attest legt het college van burgemeester en schepenen volgende bijzondere voorwaarden op:

- Er kan principieel akkoord worden gegaan met het bouwen van sociale woningen in het volledige projectgebied.
- De zone voor schermgroen volgens het BPA aan de oostkant dient vrij te blijven van verharding en bebouwing.
- Er moet voldaan zijn aan de voorschriften van het RUP.

Stedenbouwkundig attest nr. 2025/80002

- De groennorm van 20 m² publiek groen moet binnen de afbakening van het RUP voorzien worden.
- Iedere stedenbouwkundige aanvraag die betrekking heeft op nieuwbouw en die een belangrijke impact heeft op de totaliteit van het deelgebied moet worden beoordeeld rekening houdend met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de zone en de ruime omgeving.
- Het is te onderzoeken of de groenlast op een betere locatie kan. Idem voor de eventuele doorsteek naar de bestaande begraafplaats.
- Er dient verder typologisch onderzoek te gebeuren. Daarnaast moet er ook gezocht worden naar een inplanting met zo min mogelijk wegnis.

Externe adviezen

- Polder Moervaart & Zuidlede is waterloopbeheerder in het gebied en dient om advies gevraagd te worden m.b.t. aanvullingen op de hemelwaterverordening.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (12/12/2025 met kenmerk pr68996-JMS668654) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Telenet (12/12/2025) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (10/12/2025, kenmerk 076653-001/PV/2025) moeten strikt nageleefd worden.

Mobiliteit

Tussen bewonersparkeerplaatsen en bezoekersparkeerplaatsen moet een onderscheid gemaakt worden. Bezoekersparkeerplaatsen mogen niet individueel verkocht worden en moeten te allen tijde de rol als bezoekersparkeerplaats kunnen blijven opnemen.

Riolering

Er dient per woning voorzien te worden in een volledig gescheiden stelsel, een eigen huisaansluiting en een septische put.

Water

Het is te onderzoeken of compensatievolume voorzien kan worden op een andere, betere, locatie (zie ook bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening).

Hemelwaterneutraliteit is het streefdoel (zie stad.gent/hemelwaterneutraal).

Private infiltratie dient volledig op het privaat domein voorzien te worden.

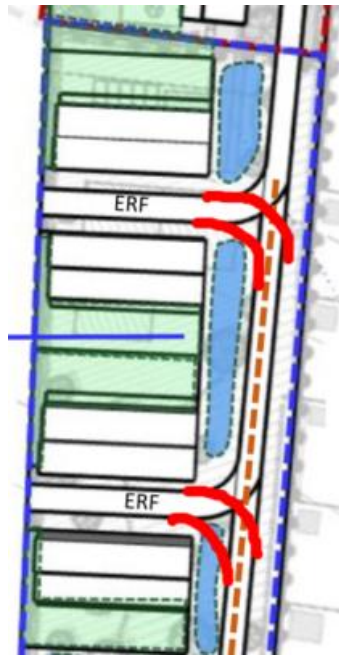
De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de **percelen gelegen zijn in een gebied met risico's tot overstromen**. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat de percelen in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Wegenis

De toegang via Bredestraat is enige ontsluitingsweg voor brandweer, hiervoor worden enkel de woningen in de blauwe zone in rekening gebracht, maar de woningen in de rode zone dienen ook meegenomen te worden. Dit is zeker nog uit te klaren met de brandweer.

Wat betreft de toegangen naar de doodlopende erven, er zal meer verharding nodig zijn als de brandweer ook bochtstralen naar andere zijde vraagt.



De toegang richting kerkhof is te onderzoeken. Dit zorgt mogelijks voor ongewenste parkeeroverlast, er is weinig sociale controle, er moet door de al beperkte groenzone voor gegaan worden die nu al in rekening gebracht wordt als groenlast en compensatie. Het kerkhof is publiek toegankelijk maar dit is ook gebonden aan openingsuren.

Voor de parkeerhaven is rekening te houden met het bomenplan. Verhardingen dienen maximaal afgeschermd te worden van het zonlicht, in functie hiervan dient 1 hoogstammige boom per 5 parkeerplaatsen in de verharding geplaatst te worden. De plantvakken dient dezelfde afmetingen te hebben als een parkeerplaats.

De wegenis en groenzone kan als openbaar domein voorzien worden.

De toegang tot de woning kan genomen worden via een pad van maximaal 1,5m breedte.

De openbare, groene bermen 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.

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

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd

Stedenbouwkundig attest nr. 2025/80002

met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de 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.

De bouwheer moet bij het bepalen/uitzetten van de vloerpas en dorpelpeilen op het gelijkvloers rekening houden met de huidige peilen van het voetpad t.h.v de perceelgrens. Deze niveaus kunnen ter hoogte van de rooilijn sterk variëren. Het is bijgevolg niet evident het gebouw met één uniforme vloerpas uit te voeren, zo nodig zal er met verschillende vloerpassen gewerkt worden.

Lasten op te nemen in de vergunning: kosteloze grondoverdracht en technisch dossier:

De nieuwe wegenis moet kosteloos worden overgedragen aan de Stad Gent om in te lijven bij het openbaar domein.

Hiervoor moet een afzonderlijke procedure worden gestart bij de dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, tel: 09/266 59 70, fax: 09/266 59 99 of per post; Dienst Vastgoedbeheer, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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
- typedwarsprofielen
- 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).

Stedenbouwkundig attest nr. 2025/80002

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.

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.

Bij het verlenen van dit attest formuleert het college van burgemeester en schepenen volgende opmerkingen:

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: wegen@stad.gent of met de 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).

Aldus gedaan in zitting van **19 februari 2026**