

Dossiernr.: 201153/NV-DN-DV

Gemeentenr.: 2011 SA 274/00

Formulier III

## VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, met als adres Sint-Jacobsnieuwstraat 17 te 9000 Gent ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 12 december 2011, werd ontvangen op 12 december 2011.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 13 december 2011.

De verkavelingsaanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Lijnmolenstraat-Sint-Dorotheastraat-Frans Uyttenhovestraat te Sint-Amandsberg, en met als kadastrale omschrijving (afd. 18) sectie B nr. 253 D, (afd. 18) sectie B nr. 254 G, (afd. 18) sectie B nr. 255 W, (afd. 18) sectie B nr. 255 N, (afd. 18) sectie B nr. 255 T, (afd. 18) sectie B nr. 256 X, (afd. 18) sectie B nr. 241 N4, (afd. 18) sectie B nr. 253 C.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze verkavelingsaanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Op 19 APRIL 2012 verleende het college van burgemeester en schepenen u de verkavelingsvergunning.

In deze vergunning staan voorwaarden die u strikt moet naleven.

Hierna vindt u de volledige tekst van deze verkavelingsvergunning met de volgende onderdelen:

- Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Openbaar onderzoek
- Erfdienstbaarheden en wegaanleg
- Meldingsplicht
- Collegebeslissing
  - voorwaarden wat betreft de wegenis en riolering
  - lasten
- Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- Beroepsmogelijkheden
- Verval van de vergunning
- Mededeling met betrekking tot de privacy

## **ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR**

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 22 februari 2012.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

### **VOORWERP VAN DE AANVRAAG**

De aanvraag betreft een aanvraag tot verkavelingsvergunning.

### **VERGUNNINGENHISTORIEK**

Voor dit terrein zijn geen aanvragen om verkavelingsvergunning bekend of opgenomen in het vergunningenregister.

### **WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

#### 1. Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

##### 1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen - plannen van aanleg

Het te verkavelen perceel ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Gent, definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005.

Het te verkavelen perceel ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Syngemkouter (goedgekeurd bij besluit van 31 januari 2008).

Het te verkavelen perceel ligt in: gebied met lasten, Z1 - zone voor wonen: gesloten bebouwing, Z10 - zone voor wandel- en fietspad, Z2 - zone voor wonen: open & gekoppelde bebouwing, Z3 - zone voor parkeren, Z4 - zone voor bouwvrije tuinen, Z5 - zone voor tuinen en bijgebouwen, Z6 - zone voor openbaar groen, Z8 - zone voor wegen.

##### 1.2. Stedenbouwkundige verordeningen

- Algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008 en 19 augustus 2010.
- 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.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

##### 2. Andere van toepassing zijnde voorschriften

Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.  
Voor de verkaveling moet een nieuwe weg worden aangelegd.

### 3. Externe adviezen

#### **3.1. Ruimte en Erfgoed - Onroerend Erfgoed (9 januari 2012)**

**Voorwaardelijk gunstig advies:**

##### **ONDERZOEK**

Artikel 4 §2 van het decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium stelt:

De eigenaar en de gebruiker zijn ertoe gehouden de archeologische monumenten die zich op hun gronden bevinden te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden.

##### **AFWEGING**

Gelet op de omvang van het plangebied en de aanwezigheid van gekende archeologische sites in de nabije omgeving met o.a. resten uit de Romeinse en vroeg-middeleeuwse periode, is de kans reëel dat er bij de realisatie van het project archeologische resten vernield worden.

Overwegende de boven vermelde argumenten wordt de aanvraag gunstig met voorwaarden geadviseerd.

*Volgende voorwaarden dienen in de vergunning opgenomen te worden:*

- Voorafgaand aan de verkaveling dient het hele te verkavelen terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te worden onderzocht en dit in opdracht van de verkavelaar die de financiële lasten hiervoor draagt.
- De prospectie met ingreep in de bodem dient te voldoen aan bijzondere voorschriften. De verkavelaar vraagt deze bijzondere voorschriften op bij Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen.
- De archeologische prospectie met ingreep in de bodem, inclusief de rapportage, dient te worden uitgevoerd door een archeoloog conform artikel 12 of artikel 13 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 1994 tot uitvoering van het Decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium, gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2006.
- De archeoloog vraagt hiertoe een prospectievergunning aan bij de bevoegde administratie (Onroerend Erfgoed, Koning Albert II laan 19 bus 5, 1210 Brussel) conform art. 15 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 1994 tot uitvoering van het Decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium, gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juni 2006. De bijzondere voorschriften worden aan deze prospectievergunning gekoppeld.
- De archeologische prospectie met ingreep in de bodem behelst eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorschriften, binnen een redelijke termijn na het afronden van het onderzoek door de verkavelaar aan Onroerend Erfgoed worden toegezonden. Pas na de ontvangst van het rapport kan de bevoegde ambtenaar van Onroerend Erfgoed oordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven wegens een gebrek aan relevante archeologische sporen.
- Indien daarentegen wel relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moeten er door de verkavelaar de nodige tijd én financiële middelen worden voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving.

Tot slot merken wij volledigheidshalve op dat het uitvoeren van het archeologisch vooronderzoek zoals opgelegd in de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning niet valt onder een reëel begin van uitvoering van deze vergunning. Dit heeft tot gevolg dat de stedenbouwkundige vergunning vervalt indien de vergunninghouder in afwachting van het archeologisch vooronderzoek niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van zijn bouwproject van start is gegaan binnen de twee jaar na de afgifte ervan.

### 3.2. Agentschap voor Natuur en Bos (18 januari 2012)

#### Voorwaardelijk gunstig advies:

Uit het dossier kan afgeleid worden dat:

- de aanvrager voor het realiseren van de verkaveling een te ontbossen oppervlakte voorziet van 5708m<sup>2</sup> voor woningbouw.

Volgens het geldende plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan liggen de betrokken percelen in Woongebied.

Tijdens een terreincontrole werd vastgesteld dat het perceel 241N4 en 254G is bezet met inheems loofhout. Compensatiefactor 2 is van toepassing.

#### Advies mbt de stedenbouwkundige aanvraag:

De ontbossing en de voorgestelde werken zijn verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften. Het bos heeft een geringe ecologische waarde.

#### Beoordeling boscompensatievoorstel :

Het compensatievoorstel wordt goedgekeurd.

Het dossier is bij het Agentschap voor Natuur en Bos geregistreerd onder het nummer COMP / 12/0002/0V.

#### Besluit:

Om bovenvermelde redenen geeft het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies voor de aangevraagde ontbossing en keurt het compensatievoorstel goed.

*Volgende voorwaarden moeten in de verkavelingsvergunning worden opgenomen:*

Voorwaarden in het kader van art. 90bis van het Bosdecreet:

De te ontbossen oppervlakte bedraagt 5708m<sup>2</sup> (compensatiefactor 2). Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.

Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de verkavelingsvergunning.

De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: COMP/12/0002/0V

De compenserende bebossing op de percelen 30° afdeling, sectie C, nr. 271 L, nr. 272 R, nr. 373 E, nr. 274 K, nr. 275 K over een oppervlakte van 11416m<sup>2</sup> dient uitgevoerd te worden binnen 2 jaar vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning. De compenserende bebossing zal uitgevoerd worden door een derde: Stad Gent, Lousbergskaai 32, 9000 Gent. De vergunninghouder verbindt er zich toe om minstens binnen 30 dagen voordat de compenserende bebossing wordt uitgevoerd dit aan het Agentschap voor Natuur en Bos te melden.

Wanneer de compenserende bebossing volledig is uitgevoerd, kan de vergunninghouder hiervan een attest bekomen bij de provinciale afdeling van het Agentschap voor Natuur en bos.

### 3.3. VMM (Vlaamse Milieumaatschappij) (10 januari 2012)

#### **Gunstig advies:**

Onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Dit advies wordt verleend voor het domein grondwater in uitvoering van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006.

De locatie Gent, zoals vermeld in de aanvraag is volgens de watertoetskaarten infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijke schadelijke effecten op het grondwater zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

De aanvraag omvat een verkaveling tot 6 kavels voor appartementen en 38 voor woningen en de aanleg van wegenis. De totale dakoppervlakte bedraagt 3.888m<sup>2</sup> en de terreinverharding bedraagt 393m<sup>2</sup> in beton, 2.074m<sup>2</sup> in klinkers en 261 in kasseien. Het regenwater, afkomstig van de privé-percelen wordt verplicht aangesloten op hemelwaterputten voor hergebruik met een overloop naar de RWA van de wegenis. De betonverharding watert af naar onverharde randzones, de klinkers en de kasseien wateren af naar wadi's van 55.400 l en 29.140 l. Aangezien het ondiepe en brede wadi's betreft van resp. 80 en 47m<sup>2</sup> nemen we aan dat zowel het volume als het infiltratieoppervlakte ruim voldoende groot is om de verharding te compenseren. Aangezien gesteld wordt dat elke bouwaanvraag voor een individueel perceel moet voldoen de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) kunnen we ervan uitgaan dat voor wat betreft de aspecten infiltratie en afstromingshoeveelheid de schadelijke effecten worden ondervangen.

Voor wat betreft de aspecten grondwaterkwaliteit en grondwaterstroming worden geen significant negatieve effecten verwacht.

Besluit: Het project wordt gunstig geadviseerd.

### 3.4. Waterwegen en Zeekanaal NV (11 januari 2012)

In antwoord op uw brief van 14 december 2011 m.b.t. de aanvraag tot verkavelingsvergunning voor 6 appartementen en 38 woningen, gelegen tussen de Lijnmolenstraat, Sint-Doroteastraat en Frans Uyttenhovestraat deelt W&Z nv - afdeling Bovenschelde mee niet bevoegd te zijn voor het verlenen van advies.

Gezien het projectgebied gesitueerd is op 1,7km van het Handelsdok (beheerder W&Z) dient W&Z niet te adviseren op louter stedenbouwkundige aspecten. Aangezien bovendien het projectgebied in eerste instantie afwatert naar de Rietgracht (derde categorie - beheerder Stad Gent), dient men conform het watertoetsinstrument voor deze aanvraag in principe advies in te winnen bij de beheerder in kwestie, met name de bevoegde diensten van Stad Gent.

### 3.5. TMVW (15 februari 2012)

Voorwaardelijk gunstig advies van TMVW:

#### Drinkwater

Om de loten op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande leiding in de Lijnmolenstraat langs de rooilijn in de volledige verkaveling.

Hiervoor dient een strook in niet monoliete verharding te worden voorzien.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

*De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan de TMVW, Stropkaai 14 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de verkaveling van de drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte zal de verkavelaar het voorschot storten.*

*Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat*

*het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot kunnen de werken ingepland worden.*

#### Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de verkaveling in het centraal gebied.

In de zone van de geplande verkaveling ligt een gemengd stelsel waarop kan worden aangesloten.

#### Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het '**Algemeen reglement rioolaansluitingen**' (Versie 15.10.2007 - Revisie n° 4) van de stad Gent, hierbij gevoegd als bijlage. **Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten.**

De toekomstige woningen langsheen de Lijnmolenstraat dienen te worden aangesloten op de riolering in de Lijnmolenstraat. De toekomstige woningen in de Frans Uyttenhovestraat dienen te worden aangesloten op de riolering van de Frans Uyttenhovestraat.

De richtlijnen uit de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden.

De Stad Gent legt in kader van **stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten** op bij alle woningen. Deze dienen correct gedimensioneerd te zijn volgens de Toelichting bij de Code van goede praktijk voor het ontwerp van rioleringsystemen van april 2004. (tot 5 IE: putoppervlakte tweede compartiment 0,8m<sup>2</sup> en nuttig volume van 1500 l, indien meer dan 5 IE: putoppervlakte tweede compartiment 0,15m<sup>2</sup>/IE en een nuttig volume van 300 l/IE).

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

-het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20cm boven maaiveld aangelegd te worden;

- kelderaansluitingen en overlopen van regenwaterputten dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Bespreking van het Ontwerp

"Algemeen":

- Gegevens van putten en leidingen zijn zeer onduidelijk en soms onleesbaar. Lengteprofielen ontbreken.
- Grondplan: afwateringsrichting aanduiden.
- Grondplan: aansluiting thv Lijnmolenstraat 'zijnde detail 3, correct op grondplan vermelden. Vermelding van BOK en MV voor de verschillende putten. Aansluiting op bestaande leiding vermelden.
- Een aansluiting met gelijke BOK of onder het bestaand aanslibbingspeil in de bestaande rioolleiding waarop wordt aangesloten kan niet worden aanvaard., omdat dit aanleiding geeft tot verstopping.
- Lengteprofielen ontbreken
- Huisaansluiting thv D6 is veel te lang. Bijkomende put voorzien opwaarts put D6 voor aansluiting woongelegenheid.

"Hydraulisch":

- DWA-stelsel: De minimale diepte die noodzakelijk is voor het aansluiten van een spoelput is 1.50 m (zie bijgevoegde informatie spoelputten + detail 5) . Dit wordt niet bekomen voor de volgende beginputten: D6, D7, D5 en D9.
- DWA-stelsel: hoe zal er water in de spoelputten voorzien worden: niet duidelijk op de plannen.
- RWA-stelsel: elke wadi / buffer die voorzien wordt moet met een overloop worden aangesloten op het leidingen stelsel.
- RWA-stelsel: gelieve de correcte afmeting van de wadi op grondplan te vermelden. Wat is de natte doorsnede van de Wadi? Is de Wadi overal gelijk van afmetingen? Duidelijk vermelden op plan.
- RWA-stelsel: instroomconstructie detail 1. De instroom zoals nu voorzien zal aanleiding geven tot vuilophoging, waardoor het rooster zal verstoppem. Gelieve een andere eenvoudige constructie te voorzien die hoger is dan de bodem van de wadi zodat het vuil geen aanleiding kan geven tot verstopping. Bijgevolg zal er steeds water in de wadi blijven staan, die dan eventueel kan infiltreren.
- RWA-stelsel in de toegangszone: detail 4 kan niet worden aanvaard. De Wadi's mogen niet verbonden worden en dienen afzonderlijk aan te sluiten op de regenwaterleidingen.
- RWA-stelsel: overstortpeil ontbreekt op de plannen en hydraulische nota.
- In de hydraulische rekennota staat vermeld: "Aangezien wij echter niet beschikken over de rekengegevens van het bestaande netwerk gaan wij ervan uit dat dit door TMVW-Aquario wordt gecontroleerd.". In de richtlijnen staat uitdrukkelijk vermeld dat er een hydraulische berekening moet worden uitgevoerd. Dit is dan ook onontbeerlijk en moet aangeleverd worden. De afwaartse randvoorwaarde waarmee moet worden rekening gehouden kunnen steeds aangevraagd worden bij TMVW-Aquario. De berekende druklijn dient vermeld te worden op het lengteprofiel.

- Aangesloten verharding: in de bespreking is het niet altijd duidelijk welke verharding waarop is aangesloten. Graag verduidelijking.
- RWA-stelsel: om voldoende buffering te kunnen voorzien wordt dia 900mm voorgesteld. Deze diameter is te groot waardoor onvoldoende dekking is.

Voorgestelde materialen

"Algemeen":

Het SB 250 v 2.2 dient gevolgd te worden.

"Inspectieputten"

Voor de bovenbouw van inspectieputten worden volgende riooldeksels met kader voorgeschreven

- in bestrating van voetpaden: type 2 - klasse C250
- in bestrating van rijwegen: type 9 - klasse D400
- in bitumineuze verhardingen: type 5 - klasse D400
- in cementbetonverhardingen: type 5 - klasse D400

Inscriptie RWA bij regenwaterriolen en inscriptie DWA bij vuilwaterriolen.

"Huisaansluitputjes"

- De huisaansluitputjes DWA worden uitgevoerd in betonnen putjes zonder stankafsluiter. Het deksel draagt een DWA-inscriptie.
- De huisaansluitputjes RWA worden uitgevoerd in betonnen putjes met verdiepte bodem. Het deksel draagt een RWA-inscriptie.
- Aansluitingen op de riolering worden uitgevoerd met gresbuizen of met gladde PP-buizen SN8.
- Voor de aansluitingen in gladde PP-buizen wordt gebruik gemaakt van grijze buizen en hulpstukken op de RWA-riool en van roodbruine buizen en hulpstukken op de DWA-riool.

"Straatkolken"

- Straatkolken worden uitgevoerd met (in afnemende rangorde):
  - Geprefabriceerde betonnen bakken type I
  - Geprefabriceerde betonnen bakken type II
- Rioolmonden op geprefabriceerde betonnen bakken:
  - Gietijzeren rooster met zichtvlak x hoogte = min. 540 x 280 x 230mm
  - Gietijzeren rooster met zichtvlak x hoogte = min. 480 x 330 x 230mm

Besluit

Het ontwerp kan gunstig worden geadviseerd mits rekening wordt gehouden met bovenstaande opmerkingen.

TMVW dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het ontwerp. Daartoe zal TMVW in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier opgemaakt conform bovenstaande opmerkingen.



### 3.6. IMEWO (26 december 2011)

Elektriciteit, openbare verlichting en aardgas dienen te worden aangelegd. Er dient binnen de verkaveling mogelijks een ruimte/lokaal te worden voorzien voor de plaatsing van de elektriciteitscabine.

De verkavelaar dient wel zelf nog zijn voorwaarden aan ons op te vragen zodat er een financieel voorstel kan worden opgemaakt.

### VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

#### 1. Beschrijving van de omgeving, het terrein en het project

De verkaveling betreft de ontwikkeling van het binnengebied ingesloten door de Lijnmolenstraat, de Sint-Dorotheastraat en de Frans Uyttenhovestraat.

De projectzone is gelegen in Sint-Amandsberg op 4 km van centrum Gent en maakt deel uit van de randstad. Het bevindt zich net ten noorden van de Antwerpsesteenweg N70 in de Syngemkouterwijk, een uitgesproken randstedelijke woonbuurt. Het binnengebied wordt omgeven door open, halfopen en gesloten eengezinswoningen langs de aanpalende straten.

De te verkavelen grond betreft een binnengebied met een oppervlakte van 1,86ha. De zone is momenteel braakliggend, weide of in gebruik als depot van de stad Gent.

Voorliggend dossier beoogt de ontwikkeling van het binnengebied met een woonproject voor 44 wooneenheden (dichtheid van 23 woningen / ha).

De ambitie is een duurzame woonwijk te creëren met mogelijkheden naar passiefbouw.

Het verkavelingsconcept is opgebouwd uit een centrale publieke parkzone met een ontsluitingsweg ('groene dreef') naar de Lijnmolenstraat.

De meeste woningen worden rondom het park voorzien. Daarnaast worden enkele loten voorzien langs de ontsluitingsweg en wordt een afwerking langs de Lijnmolenstraat gerealiseerd.

In totaal zijn 38 van de 44 wooneenheden grondgebonden eengezinswoningen. Ze komen in bouwblokken van 3 tot 6 woningen voor, met uitzondering van de open en halfopen bebouwingen aan de noordzijde van het project.

Verder worden 2 meergezinswoningen gepland met ruimte voor in totaal maximaal 6 woonentiteiten. Deze worden ingeplant langs de Lijnmolenstraat aansluitend op de bestaande bebouwing.

Per kavel wordt een maximaal toegelaten bouwvolume aangegeven.

De wegenis wordt ontworpen als woonerf met parkeerhavens aan de koppen van het centrale park.

De fiets- en voetgangersdoorsteek naar de Frans Uyttenhovestraat (voorzien binnen het RUP) wordt voor het deel in eigendom van de verkavelaar gerealiseerd.

Verder krijgen de tuinen achteraan een ontsluiting via private kruiwagenpaden.

Verspreid over de projectzone worden in totaal een 60tal hoogstammige bomen geroid.

Voor een deel van de te rooien bomen is een boscompensatiedossier nodig. Het boscompensatiedossier is opgemaakt en toegevoegd aan de aanvraag.

## 2. Toetsing aan wettelijke en reglementaire voorschriften

### 2.1. Ruimtelijk uitvoeringsplan

De aanvraag is met uitzondering van volgende punten in overeenstemming met de bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

- In de 'zone voor wonen: open en gekoppelde bebouwing' aangevuld met de letter 'P' moet er open bebouwing op de perceelsgrens voorzien worden. Het ontwerp voorziet hier echter enkele gekoppelde woningen.

- Voor lot 1 bedragen de toegelaten bouwdiepte op de verdieping en kroonlijsthoogte maximaal respectievelijk 12m en 8m.

De verkaveling laat echter op de verdieping een bouwdiepte toe van maximaal 15m en een kroonlijsthoogte van maximaal 9,5m.

In toepassing van artikel 111bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening kan afgeweken worden van de voorschriften van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen.

### 2.2 Decreet Grond- en Pandenbeleid

#### 2.2.1. Sociale last

Een sociale last is van toepassing 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" (GPB art. 4.1.8, eerste lid, 1°).

De sociale last zal worden uitgevoerd door verkoop van gronden aan een sociale woonorganisatie (GPB art. 4.1.25). Voltooiing van de werken door de overnemer moet plaatsvinden binnen de vijf jaar na het verlijden van de verkoopsakte, blijkens de voorlopige oplevering of het dagboek der werken. Deze verplichting wordt geschorst totdat, in voorkomend geval dat de benodigde infrastructuurwerken worden gesubsidieerd in het kader van artikel 80 van de Huisvestingscode, de nodige infrastructuurverrichtingen opgenomen zijn op het uitvoeringsprogramma. Dit laatste kan het geval zijn wanneer niet-uitgeruste grond wordt verkocht.

De aanvraag beoogt de realisatie van 44 woonentiteiten. Aangezien de gronden eigendom zijn van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon, bedraagt het verplichte sociaal woonaanbod ten minste 20% en ten hoogste 40% van het totaal aantal woonentiteiten (RSW art. 3).

Het te realiseren sociaal woonaanbod van deze aanvraag bedraagt ten minste 9 en ten hoogste 17 sociale woningen.

De loten 1 en 2 voor meergezinswoning en de loten 3 tot en met 6 voor eengezinswoningen voor in totaal 10 sociale woonentiteiten voldoen om de sociale last horende bij deze aanvraag uit te voeren. Bij berekening van de woningdichtheid op de betreffende percelen blijkt dat voldaan is aan de eis met betrekking tot de woningdichtheid die ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare dient te bedragen in stedelijk gebied (GPB art. 4.1.24).

### 2.2.2. Last bescheiden wonen

Het decreet grond- en pandenbeleid bepaalt in artikel 4.2.1 een norm voor het bescheiden woonaanbod, zijnde 40% verminderd met het percentage dat in het reglement sociaal wonen wordt opgelegd.

Het te realiseren bescheiden woonaanbod van deze aanvraag bedraagt maximum 9 bescheiden woningen afhankelijk van hoeveel sociale woningen boven de minimum norm van het sociale woonaanbod worden gerealiseerd.

Aangezien er 10 sociale woonentiteiten worden voorzien (22,7%) bedraagt het te realiseren bescheiden woonaanbod 8 bescheiden woningen.

Er zijn voldoende loten die in aanmerking komen om de last bescheiden wonen horende bij deze aanvraag uit te voeren. Enkel loten 7, 39 en 40 komen niet in aanmerking. Er is hierbij voldaan aan de eis met betrekking tot de woningdichtheid die ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare dient te bedragen in stedelijk gebied (GPB art. 4.2.6).

De last bescheiden wonen zal worden uitgevoerd in natura (GPB art. 4.2.6). Om de uitvoering te garanderen, dient de verkavelaar conform artikel 4.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid een aankoopoptie voor de grond waarop het bescheiden woonaanbod zal worden gerealiseerd, te verlenen aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie.

## 3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

### 3.1. Algemeen

#### ALGEMEEN

De verkaveling betreft de verdichting van het binnengebied ten noorden van de Lijnmolenstraat aan de hand van een woonproject met 44 woonentiteiten.

Dit past binnen de visie van het ruimtelijk structuurplan Gent om woonbuurten in de randstad te herstructureren tot gebieden met een sterker stedelijk profiel en een hogere dichtheid.

Bovendien werd de verdichting van het binnengebied opgenomen binnen het RUP Syngemkouter SA2A. Voorliggende verkaveling volgt de binnen dit RUP uitgetekende inrichting.

Het project realiseert een woondichtheid van 23 woningen / ha, wat de na te streven woondichtheid van 25 woningen / ha bij nieuwe woonprojecten binnen het stedelijk gebied benadert (cfr. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en Ruimtelijk Structuurplan Gent).

#### BOUWVOLUMES

Het project past zich op een goede manier in binnen het bestaande woonweefsel.

Naar bouwtypologie wordt aansluiting gezocht bij het omliggende bebouwde weefsel.

De Lijnmolenstraat bestaat uit een afwisseling van bouwblokken van gesloten bebouwing. Dit principe wordt doorgetrokken in het project. Richting Frans

Uyttenhovestraat gaat het ontwerp over in open en halfopen bebouwingen, die als overgang dient naar de open bouwtypologie in deze straat.

#### WOONENTITEITEN

Enkel ter afwerking van de bestaande wachtgevels in de Lijnmolenstraat worden meergezinswoningen voorzien. De rest van het inbreidingsproject bestaat uitsluitend uit eengezinswoningen, wat tevens de voornaamste woonvorm in deze residentiële buurt betreft.

De loten voor grondgebonden eengezinswoningen beschikken over voldoende bouwmogelijkheden om kwalitatieve eengezinswoningen op te richten. Daarenboven beschikken deze woningen over voldoende ruime private tuinzones van minstens 10m diep, wat de leefkwaliteit van de rijwoningen ten goede komt.

#### GROENVOORZIENINGEN

Verder wordt binnen het project sterk ingezet op het behouden van het groene karakter van de projectzone:

De bestaande bomen worden zo veel mogelijk geïntegreerd binnen het ontwerp. Toch is het niet mogelijk alle bomen te behouden. Ter compensatie van de te rooien bomen worden ongeveer even veel nieuwe hoogstammige bomen aangeplant. Deze worden strategisch ingeplant langs de openbare wegenis, in de parkzone en nabij de grenzen met de aanpalende percelen, om het groene karakter en de groene uitstraling naar de omgeving te behouden.

Wel wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat het rooien van de aanwezige bomen gefaseerd moet uitgevoerd worden, gelijklopend met de aanleg van de wegenis en de effectieve realisatie van de verschillende bouwzones. Het aanduiden van de te rooien bomen per ontwikkelingsfase moet gebeuren in overleg met de Groendienst van de Stad Gent.

Ook de exacte plaatsbepaling en boomsoortenkeuze van de nieuw aan te planten bomen moet in overleg met de Groendienst gebeuren.

Daarnaast wordt centraal een publieke parkzone ingericht, die zal functioneren als wijkgroen. De verharding van de wegenis aan de noordzijde van het park wordt tot een minimum beperkt, waardoor het park schijnbaar uitgebreid wordt tot tegen de gevels van de woningen.

Verder worden de parkeerplaatsen in parkeerhavens gegroepeerd om maximaal visueel contact tussen de woningen en het park te creëren.

#### WEGENIS EN MOBILITEIT

De verkaveling is opgevat vanuit het principe van een woonerf dat in het teken staat van de zwakke weggebruiker. Asverschuivingen met straatgroen in de toegangsweg zullen snelrijdend verkeer vermijden.

Parkeerplaatsen worden niet toegestaan binnen het bouwvolume gezien dit in strijd is met de principes van duurzame woningbouw.

Voor het project in zijn geheel wordt een parkeerratio van 1,3 parkeerplaatsen per woonentiteit gerealiseerd, wat voldoende is in functie van de opvang van bewoners- en bezoekersparkeren. Deze plaatsen worden voorzien op openbaar domein in 2 parkeerhavens en op enkele private voor-of zijtuinstroken.

Het ontwerp voorziet ook de aanleg van een eerste deel van de fiets- en voetgangersdoorsteek naar de Frans Uyttenhovestraat zoals voorzien binnen het RUP Syngemkouter SA2A. Van zodra de aanpalende buur een verkavelings of stedenbouwkundige vergunning aanvraagt zal als last de aanleg van de rest van het pad opgelegd moeten worden conform het RUP en zal de doorsteek een feit zijn.

Tot slot worden een aantal aanpassingen aan het wegenisontwerp opgelegd door de wegedienst. Deze aanpassingen zijn opgenomen als bijzondere voorwaarde.

#### CONCLUSIE

Het verkavelingsontwerp betreft een kwalitatief woonverdichtingsproject dat zich inpast binnen het bestaande weefsel en veel aandacht heeft voor de integratie en behoud van de groene kwaliteiten.

Bijgevolg voldoet het verkavelingsontwerp algemeen aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

De verkavelingsaanvraag dient wel rekening te houden met de hieronder aangehaalde bijzondere voorwaarden en opmerkingen.

#### 3.2. Afwijking op de voorschriften

##### *- Afwijking inzake inplanting:*

Het voorzien van een aantal gekoppelde woningen in plaats van uitsluitend open bebouwingen is ingegeven vanuit de ambitie van passieve woningen, wat aan te moedigen valt.

Aangezien door deze afwijking de doelstelling van dit voorschrift, meerbepaald het creëren van een overgang naar de open bebouwing in de Frans Uyttehovestraat en het behouden van doorkijken tussen het openbare park en de achterliggende tuinen, niet geschaad wordt, is deze afwijking ruimtelijk aanvaardbaar.

##### *- Afwijking inzake kroonlijsthoogte en bouwdiepte:*

De afwijkingen op lot 1 inzake toegelaten bouwdiepte en bouwhoogte volgen het bestaande gabariet van de aanpalende panden. Bijgevolg zal de afwijking leiden tot een betere aansluiting op de aanpalende bebouwing, wat de integratie binnen het straatbeeld ten goede komt.

#### 4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en wijzigingen werd een openbaar onderzoek georganiseerd om volgende reden: Art. 3, §2: aanvraag niet in overeenstemming met BPA/RUP.

Het openbaar onderzoek is gestart uiterlijk binnen de 10 dagen na de afgifte van volledigheidsbewijs, namelijk op 19 december 2011. Het openbaar onderzoek is afgesloten op 18 januari 2012.

Tijdens de periode van bekendmaking werden 5 schriftelijke bezwaren ingediend.

#### **De bezwaren worden als volgt samengevat:**

##### 1. Bezwaren inzake groen

###### 1.1. Bezwaren verdwijnen groen

- Waar is ons groen? Voor de verkaveling moeten tal van bestaande bomen en een bosje gerooid worden. Dit draagt momenteel sterk bij tot het 'groene en natuurlijke' gevoel in de buurt.

- De geplande zware aantasting van de bestaande bebouwing is nefast.

- Veel van de natuurlijke bebouwing wordt gerooid. Een inplanting van de bebouwing zou moeten gebeuren op basis van een nul-vernietiging van bestaande groen.

1.2. Procedureel bezwaar

Nergens is een aanvraag tot kapvergunning te vinden.

1.3. Bezwaren concrete inrichting groen

- De eigenaar van Lijnmolenstraat 127 vraagt om bij de nieuwe bomen te opteren voor laagstammen, zodat schaduw in de reeds bestaande tuinen wordt beperkt.
- De vrije zones zouden best ingevuld worden met fruitbomen, met een hoog nuttigheidsgehalte voor de bewoners.
- Er wordt gesuggereerd bloembakken en kruidenbakken aan de woningen te voorzien.
- In het ontwerp ontbreekt een collectieve kindertuin en zijn geen rust en pic-nick zone of plaatsen om buurtfeestje te geven voorzien.

2. Bezwaren inzake mobiliteit

2.1. Bezwaren mobiliteitsaspecten naar de omgeving toe

2.1.1. De ontsluiting ter hoogte van de Dampoort zou eerst aangepakt moeten worden alvorens nog meer bouwprojecten op te starten in Sint-Amandsberg.

2.1.2. De laatste jaren zijn er enorm veel jonge gezinnen met kleine kinderen in de buurt komen wonen, zodat er geen ruimte is voor nog extra verkeer, tenzij er structurele maatregelen genomen worden om verkeersveiligheid en vlotte doorgang te garanderen.

2.1.3. Het voorziene aantal parkeerplaatsen is onvoldoende. Door de nieuwe straat en de opritten verdwijnen een hoop bestaande parkeerplaatsen in de Lijnmolenstraat. In de Lijnmolenstraat zijn er sowieso al te weinig parkeerplaatsen. Bijgevolg zullen de nieuwe parkeerplaatsen in de verkaveling vlug volledig bezet zijn door huidige bewoners uit de Lijnmolenstraat. De voorziene parkeerplaatsen zullen bijgevolg onvoldoende zijn.

2.2. Bezwaar verantwoordelijkheid aanleg en kosten wandel- en fietsas

Het verkavelingsplan voorziet in een voetgangersdoorsteek naar de Frans Uyttenhovestraat tot aan kavel nr. 252c2, maar niets is voorzien voor de verwerving van de aanpalende grond om de doorsteek ook effectief te realiseren. Het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent is als verkavelaar verantwoordelijk voor de kosten voor verwerving en de aanleg van de totaliteit van de doorsteek naar de Frans Uyttenhovestraat.

2.3. Bezwaren inrichting wegenis

2.3.1. De wandel- en fietsas die uitkomt in de Frans Uyttenhovestraat moet zodanig ingericht worden dat deze op geen enkele manier als sluiptweg voor autoverkeer kan gebruikt worden.

2.3.2. De eigenaar van het perceel Sint-Dorotheastraat 42 vraagt om de parkeerplaatsen verder van zijn perceelsgrens te plaatsen en een 3,5m hoge tuinmuur te bouwen op de perceelsgrenzen.

2.4. Geen grondige aanpak mobiliteit binnen de woonzone

2.4.1. De auto krijgt de ereplaats. Het is totaal fout ervan uit te gaan dat ieder huisje nood heeft aan een berging van een auto of minstens een nodeloze kleine parkeerzone voor de deur. Voorstel is woonzone autovrij te maken

2.4.2. Er wordt geen nieuwe bushalte voorzien.

2.4.3. Er moeten beschutte staanplaats voor fietsen en brommers van bewoners gespreid over het terrein voorzien worden, maar niet in de woonzone.

2.4.4. In ontwerp ontbreken afzonderlijke fietspaden en wandelstoep compleet.

2.4.5. Het voorstel bevat geen standplaats voor autoruil Cambio en geen standplaats voor elektrische voertuigen met bevoorradingsbron.

2.4.6. Openbare verlichting: geen hoge palen voorzien, maar kleine paaltjes van hooguit 1 meter hoog.

### 3. Bezwaren met betrekking tot duurzaamheid

3.1. Het ontwerp voldoet niet aan de doelstellingen die stad Gent wil halen tegen 2020. Er wordt te weinig ingezet op duurzaamheid en innovatie.

3.2. Er worden geen collectieve energiebesparende verwarmingsvoorzieningen, waterzuivering, elektriciteitsvoorziening, ... voorzien om op deze wijze model te staan voor een bijna nul co2 uitstoot. In de nota van de verkavelingsaanvraag staat 'er dient gestreefd naar passief wonen'. In de verkavelingsvergunning zou moeten opgenomen worden dat alle woonentiteiten aan de norm van passief wonen MOETEN voldoen.

In het ontwerp ontbreekt enige vermelding van de te hanteren duurzaamheidsstandaard.

De platte daken moeten voorzien worden van groendaken.

### 4. Bezwaren inzake bouwvolume en typologie

#### 4.1. Bezwaar inzake inrichtingsconcept

Het concept van huisjes in de rij is troosteloos en zielig met de stempel van de jaren 60. Suggestie is een vloeiende inplanting, als een 'nieuw dorp', met speelse hoekjes, kleine wandelpaden, veel groen,...

#### 4.2. Bezwaar met betrekking tot sociale huisvesting

Waarom worden de sociale woningen opnieuw gegroepeerd in de Lijnmolenstraat. Er zijn reeds appartementsblokken links van de bestaande oprit die reeds een sociaal karakter hebben. Hierdoor zal men een soort wijk creëren, waar men eerder van wil afstappen.

#### 4.3. Bezwaren inzake groottes van woonentiteiten

- De noden van de buurt zijn gewijzigd t.o.v. 2008 (opstel RUP). De laatste jaren staan frequent rijhuizen te koop, wat erop wijst dat er geen tekort is aan dergelijke woningen in deze buurt.

- Geen aandacht voor variabiliteit in woonvolume. Kleinere entiteiten voorzien, met hogere woondichtheid.

- Waarom in noordoosten geen tweetal woonblokken met kleine appartementjes? Er zijn heel veel alleenstaanden en de kost van een individueel huis blijft financieel een zware last.

#### 4.4. Bezwaar inzake nevenactiviteiten

- ontbreken van een kinderopvang/crèche, omnivalente ruimte (kapper/dokter/lessen/...), klein winkeltje,...

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

1. Bezwaren inzake groen

1.1. Bezwaren verdwijnen groen

Het binnengebied is juridisch gezien bestemd om te ontwikkelen als woongebied (zie RUP Syngemkouter en Gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent). Dit volgt bovendien de visie van de stad om woonbuurten in de randstad te herstructureren tot gebieden met een sterker stedelijk profiel en een hogere dichtheid.

Desalniettemin zet het verkavelingsontwerp toch sterk in op het behoud van het groene karakter van de projectzone: De bestaande bomen worden zo veel mogelijk geïntegreerd binnen het ontwerp. Toch is het niet mogelijk alle bomen te behouden. Ter compensatie van de te rooien bomen worden ongeveer even veel nieuwe hoogstammige bomen aangeplant. Deze worden strategisch ingeplant langs de openbare wegen, in de parkzone en nabij de grenzen met het de aanpalende percelen, om het groene karakter en de groene uitstraling naar de omgeving te behouden. Wel wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat het rooien van de aanwezige bomen gefaseerd moet uitgevoerd worden, gelijklopend met de aanleg van de wegen en de effectieve realisatie van de verschillende bouwzones.

Bijkomend wordt - zoals in het boscompensatiedossier ook aangegeven - het rooien van de bomen deels gecompenseerd op door de stad geselecteerde gronden langsheen de Industrieweg.

Daarnaast wordt centraal een publieke parkzone ingericht, die zal functioneren als wijkgroen, wat een meerwaarde zal betekenen voor de buurt en voor een betere beleving zal zorgen dan het momenteel afgesloten ontoegankelijke terrein.

1.2. Procedureel bezwaar

Het kappen van de bomen wordt weldegelijk aangevraagd. In de beschrijvende nota wordt vermeld dat een aantal hoogstammige bomen gerooid moeten worden. Deze bomen staan aangegeven op het omgevingsplan (1/5). Daarnaast is een boscompensatiedossier toegevoegd voor het rooien van de bosjes.

1.3. Bezwaren concrete inrichting groen

- De exacte plaatsbepaling en boomsoortenkeuze van de nieuw aan te planten bomen moet nog in overleg met de Groendienst gebeuren. Dit betreft echter strikt genomen geen stedenbouwkundige aangelegenheid.

- Het staat de toekomstige bewoners vrij bloembakken of kruidenbakken ten voorzien aan hun woning. De verkaveling verhindert dit niet.

- Centraal in het ontwerp wordt een grote publieke parkzone voorzien van ca. 1.700m<sup>2</sup>. Deze ruimte is, zoals uit de naam ook blijkt, publiek en kan fungeren als kinderspeelruimte, rust en pic-nickzone en ruimte voor een buurtfeestje te organiseren. Eventueel kan in samenspraak met de groendienst onderzocht worden om hier speeltuinstellen, banken, ... in te planten.

2. Bezwaren inzake mobiliteit

2.1. Bezwaren mobiliteitsaspecten naar de omgeving toe

2.1.1. De problematiek van de ontsluiting aan de Dampoort overstijgt de schaal van dit inbreidingsproject. Bovendien is de impact van dit woonproject met 44 woonentiteiten op de werking van het knooppunt Dampoort te verwaarlozen.



2.1.2. Behalve dit bezwaar zelf wijst niets er op dat er in de Lijnmolenstraat een structureel probleem zou zijn wat betreft verkeersveiligheid, bereikbaarheid of verkeersdrukke. Er zijn bovendien al verschillende structurele maatregelen genomen om het verkeer binnen het project in goede banen te leiden: de aangewezen parkeerruimtes zijn zeer duidelijk afgebakend, verschillende verkeersdrempels verhinderen hoge snelheden en voetgangers beschikken over kwalitatieve trottoirs. De Lijnmolenstraat heeft voldoende capaciteit om de vrij beperkte impact van bijkomende 44 woonentiteiten op te vangen.

2.1.3. Bij de heraanleg de Lijnmolenstraat is gezorgd voor een maximaal aantal parkeerplaatsen binnen de beschikbare ruimte. Daarbij is rekening gehouden met een aantal normen die de verkeersveiligheid moeten garanderen en die ook voldoende ruimte laten voor bijvoorbeeld voetgangers en hulpdiensten. Deze optimalisatie van het aantal parkeerplaatsen is weliswaar geen garantie dat elke bewoner steeds vlakbij zijn woning kan parkeren. De komst van de nieuwe verkaveling zal tot gevolg hebben dat een viertal parkeerplaatsen zullen verdwijnen. Die impact is op zich dus relatief beperkt.

## 2.2. Bezwaar verantwoordelijkheid aanleg en kosten wandel- en fietsas

De voetgangersdoorsteek binnen het verkavelingsontwerp is een verplicht op te nemen element uit het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Binnen het RUP is voorgeschreven dat de realisatie van deze doorsteek moet gebeuren op kosten van de eigenaar en vervolgens kosteloos moet overgedragen worden aan de stad. Deze last moet enkel gerealiseerd worden voor het deel in eigendom van de aanvrager.

Bijgevolg voldoet de verkavelingsaanvraag aan de op te leggen last uit het RUP. De aanleg van de rest van de doorsteek moet gebeuren op kosten van de eigenaar van perceel nr. 252c2 van zodra hier een vergunningsaanvraag wordt ingediend (cfr. voorschriften RUP).

## 2.3. Bezwaren inrichting wegenis

2.3.1. De wandel- en fietsas dient uitsluitend voor voetgangers en fietsers en mag niet gebruikt worden als doorsteek voor wagens. Dit zal ook afleesbaar zijn in de ontworpen aanleg (zie ontwerp wegenis plan 3/5), die de doorsteek voorziet als een smal verhard pad.

2.3.2. De parkeerplaatsen bevinden zich nabij de perceelsgrens in een zone van het RUP waar deze zijn toegestaan (n.l.: zone voor parkeren). In functie van de visuele en ruimtelijke buffering naar de aanpalende tuinen wordt een groenstrook voorzien (tussen de 2m en 5m breed) die aangeplant wordt met hoog en laagstammig groen.

Het plaatsen van een hoge stenen tuinmuur op de perceelsgrenzen zou afbreuk doen aan het kenmerkende groene karakter van de omgeving.

## 2.4. Geen grondige aanpak mobiliteit binnen de woonzone

2.4.1. Sommige bezwaarschrijvers stellen dat er te weinig parkeerplaatsen worden voorzien, andere vinden dat er te veel zijn. Dit wijst om de moeilijkheid een passende parkeernorm te bepalen. Op deze site is een evenwicht gezocht tussen enerzijds een in te schatten parkeerbehoefte (op basis van aantal woningen, ligging van de site ten opzichte van openbaar vervoer en voorzieningen) en een gewenste duurzame ontwikkeling anderzijds. Om die reden worden vb geen inpandige garages voorzien en wordt gewerkt met parkeerhaventjes. Door het clusteren van de parkeerplaatsen in haventjes toont het ontwerp aan dat de kwaliteit van het openbaar domein primeert op de auto.

2.4.2. Het gebied is momenteel reeds vrij goed ontsloten door het openbaar vervoersnet (4 bushaltes binnen een loopafstand van ca. 350m). Indien dit noodzakelijk of wenselijk zou blijken, kan De Lijn het aanbod verhogen of een bestaande buslijn te verleggen in functie van een toegenomen vraag.

2.4.3. Dit is stedenbouwkundig niet verplicht, noch afdwingbaar. Bovendien biedt het ontwerp voldoende mogelijkheden voor de bewoners om hun fietsen te stallen. De eengezinswoningen kunnen hun fietsen stallen op eigen terrein, ofwel in de woning ofwel in een tuinberging, die via de kruiwagenpaden langs achter toegankelijk is. Daarnaast zijn de meergezinswoningen volgens het algemeen bouwreglement van stad Gent verplicht een gemeenschappelijke fietsenberging in te richten voor de bewoners.

2.4.4. Het wegenisontwerp is uitgewerkt als een woonerf. In een woonerf heeft de zwakke weggebruiker (fietser, wandelaar, spelende kinderen) voorrang op het gemotoriseerd verkeer. Hierbij is het (volgens de regels van de ministerieel rondschriften van 23.06.1978) niet verboden een onderscheid te maken in de wegenis tussen de rijbaan, een voetpad en een fietspad, om het woonerf karakter te benadrukken.

2.4.5. De voorgestelde verkaveling sluit staanplaatsen voor Cambio-wagens of een laadpunt voor elektrische wagens niet uit, maar kan deze zaken ook niet opleggen. Binnen de voorziene parkeerzones is voldoende ruimte voor beide zaken.

2.4.6. De verlichtingsarmaturen worden gemonteerd op een hoogte van 6 meter tegen de gevels of op palen. De armaturen zijn gebaseerd op het recent aangelegde Bijgaardepark. Het uitgangspunt van het verlichtingsconcept is enkel de noodzakelijke delen aan te lichten.

De ontworpen openbare verlichting kadert binnen het lichtplan Gent.

### 3. Bezwaren met betrekking tot duurzaamheid

3.1. Een toetsing aan de doelstellingen van de stad maakt op zich geen deel uit van de stedenbouwkundige beoordeling van een verkaveling.

Los daarvan wordt weldegelijk sterk ingezet op duurzaamheid (grotendeels passiefwonen, geen garages binnen bouwvolume,...) en worden een aantal klassieke verkavelingsprincipes achterwege gelaten (parkeren in parkeerhavens, verhardingen beperken, veel openbaar groen, ...).

3.2. Momenteel bestaat er stedenbouwkundig gezien geen verplichting voor het voorzien van collectieve energiebesparende verwarmingsvoorzieningen, elektriciteitsvoorziening, passiefwoningen, groendaken,.... Evenmin is een toetsing aan een duurzaamheidsstandaard noodzakelijk. Los daarvan is het, zoals bij de behandeling van bezwaar 3.1. reeds aangehaald, de ambitie te streven naar een duurzame woonwijk met mogelijkheden naar passiefbouw.

Wat de collectieve verwarmingsvoorzieningen en elektriciteitsvoorziening betreft wordt in de ambitienota het volgende verwoord: 'Gezien de beperkte energievraag volstaat bij passieve en energiezuinige woningen het voorzien van fotovoltaïsche panelen en/of zonnecollectoren een goede investering om een volledig autonome woonwijk te creëren.'

Verder wordt binnen het project zo veel mogelijk gestreefd naar passiefwoningen. Dit is echter niet voor alle woningen mogelijk aangezien de zoneringen vastgelegd zijn binnen het RUP, waardoor niet alle woningen optimaal kunnen ingeplant worden om te functioneren als passiefwoning. Hier zal de klemtoon liggen op energiezuinig bouwen.

#### 4. Bezwaren inzake bouwvolume en typologie

##### 4.1. Bezwaar inzake inrichtingsconcept

Het verkavelingsontwerp volgt de intekening zoals ze juridisch vastgelegd werd binnen het RUP. Bovendien wordt hierbij op een ruimtelijk verantwoorde wijze aangesloten bij de bestaande bebouwing in de omgeving: gesloten bouwblokken aan de zijde van de Lijnmolenstraat en open- en halfopen bebouwing als overgang naar de Frans-Uytenhovestraat.

Los daarvan bevat het ontwerp weldegelijk veel groen (centraal park van ca. 1.700m<sup>2</sup>, verschillende wandelpaden (kruiwagenpaden, paden door het park, wandel- en fietsas), asverschuivingen in de weg,.... wat het verblijfskarakter ten goede komt.

##### 4.2. Bezwaar met betrekking tot sociale huisvesting

De Lijnmolenstraat bevat momenteel geen (of amper) sociale woningen. De bestaande appartementsblokken links van het project zijn niet in eigendom van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Van de creatie van een homogene woonomgeving louter voor 1 doelgroep is bijgevolg geen sprake. Integendeel, door de inplanting van 10 sociale woonentiteiten in een bestaande woonstraat zonder sociale woningen, wordt de sociale mix zelfs verrijkt.

##### 4.3. Bezwaren inzake groottes van woonentiteiten

De projectzone betreft een binnengebied gelegen in een uitgesproken woonbuurt met eengezinswoningen. Om zich hierbij in te passen is de typologie van eengezinswoningen het meest aangewezen.

De grote nood aan bijkomende grondgebonden woningen voor gezinnen volgt uit de woonstudie van stad Gent opgemaakt in 2008-2009. De stad kent namelijk momenteel een grote stadsvlucht van jonge gezinnen op zoek naar een grondgebonden woning met buitenruimte.

Onder andere de blijvend stijgende prijs voor dergelijke woonentiteiten wijzen erop dat deze trend (nu ca. 3 jaar later) nog niet is gewijzigd.

Daarnaast bevat het ontwerp een variatie van kleine grondgebonden woningen en appartementjes langs de Lijnmolenstraat, bescheiden woningen in het binnengebied (max. 550m<sup>2</sup>) en 2 ruime loten voor vrijstaande woningen in het noordoosten. Daarnaast wordt een mix voorzien van 10 sociale woningen en 34 private woningen.

##### 4.4. Bezwaar inzake nevenactiviteiten

Nevenactiviteiten zoals vrije beroepen, kleine kantoorfuncties, diensten,... zijn toegestaan binnen de woonentiteiten. Indien aan dergelijke functies een nood bestaat, kunnen deze worden ingericht als ondergeschikte functie binnen de woning.

Winkelfuncties zijn bewust niet toegestaan gelet op de ligging in binnengebied.

#### 5. De waterparagraaf

De verkaveling bevindt zich niet in overstromingsgevoelig gebied.

Er worden geen significante wijzigingen aangebracht aan het reliëf.

De effecten van nieuwe gebouwen, ondergrondse constructies of verhardingen op het watersysteem dienen beoordeeld in het kader van de stedenbouwkundige vergunning. De herstel- en compensatiemaatregelen dienen door de uitvoerder ten laatste gelijktijdig met de aanvang van de activiteit of het schadelijk effect uitgevoerd te worden.

Het hemelwater van de verkaveling stroomt af naar de Rietgracht (beheerder stad Gent). De verkaveling heeft een totale oppervlakte groter dan 1 ha. Er wordt geoordeeld dat de verkaveling geen negatief effect heeft op de afstromingshoeveelheid mits:

- de onbebouwde ruimten maximaal onverhard ingericht worden;
- er wordt voldaan wordt aan de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent;
- daar waar verharding noodzakelijk is (terras, oprit, ...) deze maximaal waterdoorlatend zijn of materialen toegepast worden met een brede voeg, of het hemelwater natuurlijk kan infiltreren in de omliggende bodem.

De verkaveling omvat geen aantasting van de structuurkenmerken van een waterloop.

De verkaveling is gelegen in matig gevoelig grondwaterstromingsgebied (type 2).

Voor toekomstige bouwaanvragen dient mogelijks advies gevraagd te worden bij de VMM, afdeling operationeel waterbeheer. Indien de constructies (met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1 m) dieper gelegen zijn dan 5 meter en met een horizontale lengte groter dan 100m.

De verkaveling is mits toepassing van bovenstaande voorwaarden verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

#### **HET ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR**

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

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN EN WEGENAANLEG**

De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen.

Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen.

De gemeenteraad heeft in de zitting van 26 maart 2012 het volgende beslist:

##### **Artikel 1:**

*keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op het verkavelingsplan en de bijhorende wegenisplannen, voor gronden gelegen aan Lijnmolenstraat-Sint-Dorotheastraat-Frans Uyttenhovestraat te Sint-Amandsberg, kadastraal bekend (afd. 18) sectie B nr. 253 D, (afd. 18) sectie B nr. 254 G, (afd. 18) sectie B nr. 255 W, (afd. 18) sectie B nr. 255 N, (afd. 18) sectie B nr. 255 T, (afd. 18) sectie B nr. 256 X, (afd. 18) sectie B nr. 241 N4, (afd. 18) sectie B nr. 253 C, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:*

- de adviezen van TMVW en IMEWO, inclusief alle voorwaarden in bijlage, dienen strikt nageleefd te worden.
  - verplichting tot het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel. De plannen moeten in die zin ontworpen worden ter gelegenheid van de opmaak van het technisch dossier.  
De riolering (zowel van de afval- als van de regenwaters) dient een gemiddelde dekking te hebben van 1,20 meter, plaatselijk is een dekking van 80 centimeter toegelaten.
  - per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwateren één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.
  - op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten of het verwezenlijken van rioolaansluitingen van toepassing.
  - op gronden bestemd voor overdracht in het openbaar domein zijn deze reglementen eveneens van toepassing in de periode vanaf de aflevering van de verkavelingsvergunning tot de realisatie van de overdracht.
- Specifieke aanpassingen aan wegenisplan:
- De betonverharding van karrespoor moet gefundeerd worden op 20 centimeter schraal beton in plaats van op steenslag.
  - Tussen de wegenis en de helling van de wadi dient mininmaal een vlakke zone van 0,50 meter te liggen.
  - De kasseien dienen samen met het ligbed als één laag aangeduid te worden. De totale dikte bedraagt 21 centimeter.
  - Alle opstaande boordstenen moeten van het type IA zijn.
  - De opritten en toegangspaden naar de woningen en kruiwagenpaden moeten mee aangelgd worden in betonstraatstenen 22x22x10.
  - Tegenover de dwarsparkeerplaatsen bij het binnenkomen van het woonerf moet er een opstaande boordsteen worden voorzien langsheen de wadi.
  - Ter hoogte van de inrit moet de parkeerstrook in de Lijnmolenstraat worden uitgestulpt en moet de verharding van het voetpad in legrichting worden gedraaid.
  - Iedere parkeerplaats moet individueel afgeboord worden met een boordsteen ID 1 en voorzien worden van een P-tegel.
  - Elke mogelijkheid tot foutparkeren moet tegengegaan worden door middel van anti-parkeerpalen.
  - Naast een spoelput dient geen extra onderzoeksschouw te worden voorzien.
  - De overstorten van de wadi's zijn te maken met een standaard kolk.
  - Ter hoogte van het karrespoor valt de zone voor nutsleidingen samen met de RWA-riolering.
  - Alle gebouwen moeten bereikbaar zijn voor de voertuigen van de brandweer. De wegen moeten hiertoe aan de volgende eisen voldoen:
    - Minimale draaistraai: 11m binnenkant, 15m buitenkant.
    - Het draagvermogen moet zo zijn dat de brandweervoertuigen met een maximale asbelasting van 13 ton, zonder te verzinken, er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.
    - Voor de kunstwerken welke zich op de toegangswegen bevinden, richt men zich naar NBN B 03-101.

- De noordwestelijke weg (karrespoor) met groenzone binnen de 4 meter breedte is aanvaardbaar als aan de andere algemene eisen voldaan wordt.
  - De toegangsweg vanaf de Lijnmolenstraat tot aan de rondgang heeft tweerichtingsverkeer. Daarom vraagt de brandweer 6 meter doorgang naast de wadi vóór de rondgang net zoals er 6 meter doorgang voorzien is naast de wadi in de straatmond aan de Lijnmolenstraat.
  - Op de weg rondom het middenplein dienen de 4 hoeken naast de hoekparkeerplaatsen een visueel duidelijk ander karakter te krijgen om foutparkeerders te weren. Grasdallen behoren eveneens tot de mogelijkheid.
  - Wanneer sleutelpalen geplaatst worden moet het slotsysteem voldoen aan de eenvormige sleutelbediening met brandweer Gent goedkeuring.
  - Straatnaamgeving en huisnummering moet duidelijk en ondubbelzinnig zijn voor hulpdiensten. Huisnummers dienen duidelijk zichtbaar aangeduid te worden.
  - Er moeten hydranten, gevoed door het openbare waterleidingsnet (minimale diameter 100) voorzien worden derwijze dat de afstand tussen hydranten onderling maximaal 100m bedraagt.
- De hydranten - ondergrondse of bovengrondse - moeten respectievelijk voldoen aan de normen NBN EN 14339 en NBN EN 14384.
- De parkeerplaatsen die voorzien worden moeten voldoende groot in oppervlakte zijn (minstens 2,4m breed en 5,0m lang).

#### **Artikel 2:**

legt aan de houder(s) van de verkavelingsvergunning, bij afgifte van de verkavelingsvergunning, de hiernavolgende **lasten** op:

#### LAST 1 - Aanleg wegenis en riolering

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis met inbegrip van de riolering, zoals aangegeven op het verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten.

De verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de weg. Voor de weg moet een technisch dossier worden ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij de T.M.V.W. aangepast aan voornoemde voorwaarden. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de T.M.V.W. bijkomende technische opmerkingen voor aanpassing formuleren. Het is daarom aangewezen dat de verkavelaar voor het indienen van zijn technisch dossier een overleg aanvraagt met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en met de T.M.V.W.

Het definitieve technische dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan met bijbehorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken, en een plan van alle riolerings- en wegenwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 266 79 00, fax 09 266 79 39.

Het technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moeten door de houder van de verkavelingsvergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

*De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld. De houder van de verkavelingsvergunning belegt vooraf een coördinatievergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen).*

*De uitvoering van de proeven, voorzien in het bestek, kunnen door het stadsbestuur geëist worden. In ieder geval zal de uitslag van de genomen proeven aan de Stad medegedeeld worden.*

*De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, in de verkaveling en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het Departement Politie - Verkeerstechnische Afdeling, Peerstraat 3 te 9000 Gent, telefoon 09 266 64 90, fax 09 266 60 15. De houder van de verkavelingsvergunning moet daartoe drie exemplaren van een plan met aanduiding en inplanting van de aan te brengen verkeerssignalisatie voor nazicht en goedkeuring voor te leggen aan de Verkeerstechnische Afdeling.*

*Algemene regel inzake uitvoering van de wegenwerken: De wegenwerken worden in principe in één geheel uitgevoerd en volledig afgewerkt, waarna de afgewerkte weg (voorlopig en definitief) opgeleverd kan worden in aanwezigheid van de stad Gent i.f.v. latere kosteloze afstand aan de stad Gent (zie verder).*

*Uitzonderlijk kan van deze algemene regel afgeweken worden: Indien de houder van de verkavelingsvergunning om uitzonderlijke redenen (bijv. omdat de weg schade kan lijden tengevolge van de werken aan de nieuwbouw langsheen de weg) genoodzaakt is om de wegbedding (m.i.v. de voetpaden) - tijdelijk - niet volledig af te werken, kan aan de stad Gent gevraagd worden om een "attest van voldoende uitgeruste weg" af te leveren op basis waarvan vergunningverlenende overheden de mogelijkheid krijgen om stedenbouwkundige vergunningen af te leveren voor nieuwbouw langsheen de nieuwe weg.*

*Het is de verantwoordelijkheid van de houder van de verkavelingsvergunning om desgevallend op eigen kosten bijkomende maatregelen i.f.v. de veilige openstelling van de nieuwe weg als openbare weg te voorzien.*

*Het attest moet door de houder van de verkavelingsvergunning aangevraagd worden ten behoeve van toekomstige aanvragers van stedenbouwkundige vergunningen. Het attest kan maar afgeleverd worden in de mate dat door de houder van de verkavelingsvergunning aangetoond wordt dat de niet volledig afgewerkte weg beantwoordt aan de minimumvereisten van een voldoende uitgeruste weg vermeld in artikel 4.3.5 §2 Vlaamse Codex RO én in de mate dat de weg voldoende veilig is ingericht én onderhouden wordt om opengesteld te kunnen worden voor het publiek. Dit attest staat los van de procedure tot voorlopige en definitieve oplevering van de weg (zie verder), en heeft evenmin een weerslag op de dwingende termijnen binnen de welke de wegenwerken beëindigd moeten zijn in het geval een waarborg wordt gesteld (zie verder).*

LAST 2 - Openbaar groen

De houder van de vergunning is verplicht om het openbaar groen zoals aangegeven op het verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten.

De volgende **voorwaarden** moeten worden nageleefd:

- *het rooien van de aanwezige bomen wordt gefaseerd uitgevoerd gelijklopend met de aanleg van de wegenis en de effectieve realisatie van de verschillende bouwzones.*

*Het aanduiden van de te rooien bomen per ontwikkelingsfase gebeurt in overleg met de Groendienst van de Stad Gent.*

- *de exacte plaatsbepaling en boomsoortenkeuze van de nieuw aan te planten bomen gebeurt in overleg met de Groendienst.*

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-beplantingsplan. Het ontwerp moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Groendienst, Ferdinand Lousbergskaaï 32 te 9000 Gent, telefoon 09 225 68 59, fax 09 233 6762.

Het door het college aangenomen ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Groendienst ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moet door de houder van de verkavelingsvergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Groendienst.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld.

De beëindiging van de werken moet aan de Groendienst worden meegedeeld. De onderhoudsperiode van 3 jaar gaat in op de datum van de voorlopige oplevering van de werken.

Op het einde van deze termijn van 3 jaar volgt de definitieve oplevering. De stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

LAST 3 -Aanleg van nutsvoorzieningen

De houder van de vergunning staat - op eigen kosten - in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de verkaveling.

Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, dienen de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd te worden:

- elektriciteit
- gas
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie

De houder van de verkavelingsvergunning moet hiervoor zelf de nuts-maatschappijen contacteren.

De houder van de verkavelingsvergunning zal eventueel, onder de vigerende voorwaarden, ook afstand moeten doen ten voordele van de nutsmaatschappij(en) van een of meer percelen grond voor het oprichten en/of van een of meer ruimtes voor het inrichten van een gas- en/of een elektriciteitscabine. Indien de percelen en/of de ruimtes voor de gas- en/of elektriciteitscabine niet onmiddellijk palen aan de openbare weg, moet de houder van de verkavelingsvergunning over de stroken tussen die percelen en/of ruimtes enerzijds en de openbare weg anderzijds een erfdienstbaarheid laten vestigen, waarbij aan de energiemaatschappij het recht wordt



gegeven in die stroken leidingen aan te leggen en toezicht en werken aan leidingen uit te voeren, en over die stroken toegang te nemen tot de gas- en/of elektriciteitscabine met personeel, materiaal en materieel.

De kosten voor het verplaatsen van nutsvoorzieningen die een hinder vormen hetzij voor de inplanting van een vergund bouwwerk op een lot van de verkaveling, hetzij voor de toegankelijkheid tot een lot van de verkaveling, zijn ten laste van de houder van de verkavelingsvergunning.

#### LAST 4 - Attest verkoop percelen en waarborgen

Volgens art 4.2.16 § 1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Dit attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Indien een financiële waarborg wordt verleend voor de aanleg van de weg en de riolering, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- de riolerings- en wegenwerken moeten volledig afgewerkt zijn zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het "attest verkoop percelen" door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend;

- de definitieve oplevering van de riolerings- en wegenwerken vindt uiterlijk binnen twee jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen "attest verkoop percelen" is afgeleverd, geldt geen dwingende termijn voor uitvoering van deze lasten. Enkel de vervaltermijnen voorzien in artikel 4.6.4. §2 Vlaamse Codex RO gelden dan.

#### Bedragen en vrijgave van de borg(en)

Als waarborgen worden gesteld voor de aanleg van nutsleidingen, is het bedrag van de waarborg gelijk aan het verschil van de door de nutsmaatschappijen geraamde kostprijs en het aan de nutsmaatschappijen betaalde voorschot.

De waarborgen voor de aanleg van nutsleidingen worden volledig vrijgegeven na bevestiging door de distributiemaatschappijen van de betaling van het saldo van de geraamde kostprijs.

Als waarborgen worden gesteld voor in de vergunning opgelegde lasten met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, dan is het bedrag van de waarborg gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke kostprijs van de werken (of van het gedeelte van de werken die nog uitgevoerd moeten worden), zoals die blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de stad Gent, en verhoogd met 25 %.

De waarborg voor de wegen en rioleringswerken wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering.

De waarborg voor de aanleg en het onderhoud van de groenzones wordt in helften vrijgegeven, de ene helft na de voorlopige oplevering van de groenaanleg en de andere helft na de definitieve oplevering van de onderhoudsperiode van 3 jaar, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de verkavelingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte wordt gevoegd bij de betekening van de verkavelingsvergunning aan de aanvrager en kan ook opgevraagd worden bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen, Woodrow Wilsonplein 1,9000 Gent, tel 09 266 78 90.

#### LAST 5 - Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de zones voor openbaar groen zullen uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan.

De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de verkavelingsvergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de verkavelingsvergunning. Een attest van kosteloze grondafstand is bij het dossier gevoegd.

Alvorens de akte kan worden verleden, moeten 1 exemplaar van het opmetingsplan, een digitale versie van het opmetingsplan en het ontwerp van de akte worden voorgelegd aan de Dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon 09 266 59 61, fax 09 266 59 99, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

#### **OPENBAAR ONDERZOEK**

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Tijdens dit openbaar onderzoek werden 5 schriftelijke bezwaren ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar wat betreft de bespreking van de bezwaren en het college maakt dit tot haar standpunt.

## COLLEGE BESLISSING VAN 19 APRIL 2012

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager, mits:

**1. wat betreft de verkavelingsvergunning, de volgende voorwaarden na te leven:**

**ALGEMEEN**

*Het advies van Onroerend Erfgoed moet strikt nageleefd worden.*

*Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij moet strikt nageleefd worden.*

*Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos moet strikt nageleefd worden.*

**GRAFISCH PLAN EN VOORSCHRIFTEN**

*Alle verhardingen (terras, oprit, ...) in de zone voor tuinen en de zone voor bouwvrije voortuinen moeten gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, of het hemelwater dient natuurlijk te kunnen infiltreren in de omliggende bodem.*

**2. wat betreft de wegenis en riolering, de voorwaarden opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 26 maart 2012 (zie hiervoor in de paragraaf 'Erfdienstbaarheden en wegeaanleg' – artikel 1) na te leven.**

**3. de lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 26 maart 2012 (zie hiervoor in de paragraaf 'Erfdienstbaarheden en wegeaanleg' – artikel 2) uit te voeren.**

**4. de sociale en bescheiden last uit te voeren:**

*Conform de bepalingen van artikel 4.1.8 van het decreet Grond- & Pandenbeleid (27 maart 2009) wordt van rechtswege een sociale last gekoppeld aan het voorliggende project. Aangezien de gronden eigendom zijn van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon, bedraagt het verplichte sociaal woonaanbod ten minste 20% en ten hoogste 40% van het totaal aantal woonentiteiten (RSW art. 3), resp. minimaal 9 en maximaal 17 sociale woningen. In uitvoering hiervan moeten loten 1 tem 6 verkocht worden aan een sociale huisvestingsmaatschappij. Op deze loten kunnen in totaal 10 woonentiteiten worden opgericht, wat voldoende is om de sociale last horende bij deze aanvraag uit te voeren.*

*Daarnaast wordt een last inzake bescheiden wonen opgelegd ingevolge van art. 4.2.1 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid. Deze last bedraagt 40% verminderd met het percentage sociaal woonaanbod. Aangezien er 10 sociale woonentiteiten worden voorzien (22,7%) bedraagt het te realiseren bescheiden woonaanbod 8 bescheiden woningen. Er zijn voldoende loten die in aanmerking komen om de last bescheiden wonen horende bij deze aanvraag uit te voeren. Het bescheiden woonaanbod wordt door de bouwheer in natura afgelost.*

*Om de uitvoering te garanderen, dient de verkavelaar conform artikel 4.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid een aankoopoptie voor de grond waarop het bescheiden woonaanbod zal worden gerealiseerd, te verlenen aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie.*

De vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag:

- 1° een afschrift van deze beslissing naar de aanvrager met een aangetekende brief;
- 2° een afschrift van deze beslissing naar de instanties die advies dienen uit te brengen;
- 3° een afschrift van deze beslissing samen met het volledig dossier naar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

#### **OPMERKINGEN**

De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Imewo voor elektriciteit en voor aardgas, inzake private verkavelingen, sociale verkavelingen of industriële verkavelingen, strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.imewo.be](http://www.imewo.be).

Bij de adviesverlening van stedenbouwkundige vergunningen wordt de actueel geldende regelgeving (Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening en Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent) gehanteerd. Beide regelgevingen doorlopen momenteel een actualisatietraject dat strengere voorwaarden zal opleggen dan de huidige. Exacte cijfers kunnen nog niet meegegeven worden. Er wordt voor de dimensionering wel al verwezen naar de "Waterwegwijzer, Bouwen en Verbouwen" van VMM en de ontwerprichtlijnen voor verkavelingen van TMVW die al iets strenger zijn dan de huidige regelgeving en waarmee, anticiperend op het toekomstig Bouwreglement, hier al best wordt rekening mee gehouden.

De verkaveling is gelegen in matig gevoelig grondwaterstromingsgebied (type 2). Voor toekomstige bouwaanvragen dient mogelijks advies gevraagd te worden bij de VMM, afdeling operationeel waterbeheer. Indien de constructies (met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1m) dieper gelegen zijn dan 5 meter en met een horizontale lengte groter dan 100m.

#### **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. Zij zijn er toe gehouden nieuwe afvoeren aan te sluiten (bestaande afvoeren te behouden) op deze riolering overeenstemmend met de aard van de lozing.

**BELANGRIJKE BEPALINGEN UIT DE VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING**

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichthoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

**BEROEPSMOGELIJKHEDEN**

(uittreksel uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;

- 4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;
- 5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie (rekeningnummer 091-0005494-91, met de volgende mededeling: 'beroep RO - Gent - NAAM BEROEPAANTEKENAAR - 19 april 2012').

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

#### **VERVAL VAN DE VERGUNNING**

(uittreksel uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

Art. 4.6.4. §1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer:

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

Voor de toepassing van het eerste lid:

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

§2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

§3. Onverminderd §1 en §2 vervalt een verkaveling waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientermin, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in §1, §2 en §3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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

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

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

**MEDEDELING MET BETREKKING TOT DE PRIVACY**

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

Vanwege het college

De stadssecretaris


De burgemeester

Danny Van Campenhout  
Adjunct-stadssecretaris



Daniël Termont

voor eensluidend verklaard afschrift



Danny Van Campenhout  
Adjunct-stadssecretaris