

directie Ruimte
Dienst Ruimtelijke Vergunningen

Verslag provinciaal omgevingsambtenaar ivm beroep omgevingsvergunning

kenmerk 19/b.17-444 - OMV referentie 2018105934
betreft **beroep omgevingsvergunning - Gent - Derden
(Oosterlinck A.) tegen Durabrik Bouwbedrijven**
oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 14
woontiteiten
contactpersoon D. Lievens

1 Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OMVD;

Durabrik Bouwbedrijven – Durabrik Entreprises De Construction nv, Landegemstraat 10 te 9031 Gent, heeft op 19 november 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.
Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2018105934.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Wondelgem, deelgemeente van Gent, Vrouwenstraat 83, kadastraal gekend 30° afdeling, sectie C, nrs. 314/h en 314/g.

Het betreft een aanvraag tot het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 14 woontiteiten.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 31 januari 2019 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 21 maart 2019 beroep ingesteld door volgende derde: de heer Antoine Oosterlinck, Katwilgenstraat 29 te 9032 Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 29 april 2019 ontvankelijk en volledig verklaard.

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein is volgens het op datum van 16 december 2005 goedgekeurd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' gelegen in een stedelijk woongebied.
Dit gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.
Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.
- Het terrein is gelegen in een op datum van 17 mei 2018 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling met referte 2017 WO 167/00.
De aanvraag heeft betrekking op lot 19.
De verkaveling omvat 22 kavels, waarvan 16 kavels bestemd voor eengezinswoningen, 1 kavel bestemd voor een meergezinswoning (lot 19) en 1 groepskavel voor de herinrichting van de bestaande paardenstallen tot 8 woongelegenheden, 1 tuinkavel en 2 kavels voor gegroepeerd parkeren.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeentelijke weg (de Vrouwenstraat).
- Het verkavelde terrein omvat een villa met paardenstallen.
Het geheel is als volgt opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed:
"Villa met paardenstallen (ID 96415)
Zeer ruime villa gelegen in een uitgestrekte tuin in het gehucht Breebroecken op de grens met Mariakerke; geïnspireerd op de romantische Engelse landhuizen: puntgevels met pleister- en vakwerk en leien bedaking van 1924, vermoedelijk naar ontwerp van de eigenaar-aannemer M. Wuytack, vanaf 1925 woonhuis van architect Ch. Van Driessche."

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 18 december 2018 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Eandis

Deze instantie bracht op 19 december 2018 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 14 woonentiteiten. Dit is een eerste fase van de vergunde verkaveling van een terrein dat momenteel bebouwd is met een villa en paardenstallen. Zowel de villa als de voormalige stallingen dienen hierbij hun erfgoedwaarde te behouden.

De omgeving wordt gekenmerkt door een woonomgeving met nagenoeg uitsluitend eengezinswoningen onder de vorm van open, halfopen en gekoppelde bebouwing. Deze woningen hebben een vrij grote verscheidenheid

zowel naar vormgeving als naar materiaalgebruik, bestaande uit één of twee bouwlagen.

De verkaveling omvat 19 woonkavels, met een woondichtheid van 27,2 woningen/ha. Het projectgebied wordt gekenmerkt door bestaande bebouwing die wordt behouden, met name het centraal gelegen landhuis en de L-vormige paardenstallen aan de rand van het terrein.

Deze bebouwing vormt het uitgangspunt van dit nieuwe stedelijk woongebied. De zuivere woonkavels voorzien in de nieuwbouw van 16 eengezinswoningen van het grondgebonden type, een L-vormige groepskavel voor de herinrichting van de bestaande paardenstallen tot 8 woongelegenheden, en het oprichten van een nieuwe meergezinswoning. De volledige woonontwikkeling wordt geconcipieerd rond de bestaande bebouwing en het aanwezige waardevolle groen bestaande uit open graszones, lage beplanting, struiken en hoogstammige bomen. Alle kavels worden georganiseerd rondom de interne groenzone en vraagt dan ook om een respectvolle benadering en conceptvorming van deze woonontwikkeling.

Het aandeel harde infrastructuur (wegenis) blijft beperkt tot het strikte minimum en gaat over in een netwerk van trage verbindingen voor voetgangers en fietsers die in deze woonontwikkeling de hoofdgebruikers zijn.

De huidige aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning, voorzien van 2 bouwlagen en een teruggetrokken 3^e bouwlaag onder een hoek van 45°. Het nieuwe gebouw wordt afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 9,50 m. Een deel van het dak wordt ingericht als groendak. Op het gelijkvloers en de 1^e verdieping komen telkens 5 appartementen, op de 3^e bouwlaag zijn er 4 appartementen voorzien.

Er zijn zowel 1-slaapkamer-, 2-slaapkamer- als 3-slaapkamerappartementen voorzien. De verticale circulatie gebeurt via twee kernen. Er is een ondergrondse parkeergarage voor zowel fietsen als auto's bereikbaar via een helling. De gevels worden afgewerkt in baksteen metselwerk (roodbruin genuanceerd) met schrijnwerk in antraciet kleur aluminium.

1.5 Openbaar onderzoek

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen (reden: niet strijdig met voorschriften verkavelingsvergunning).

1.6 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening. Er is in het programma voldoende mix qua woonentiteiten en de woonentiteiten zijn ook voldoende groot. Bijgevolg is er voldoende woonkwaliteit aanwezig.

GROEN

Er geen bezwaren tegen het oprichten van het appartement conform de recent goedgekeurde en ook door onze dienst geadviseerde verkaveling. De verharding met betonklinkers komt wel te dicht tegen de te behouden bomen. De verharding moet minstens 2 m van de stam van de bomen aangebracht worden. De zone voor fietsstalling dient voor de zuidelijke toegang bijgevolg aangepast te worden. De te behouden bomen moeten ook beschermd worden tijdens de volledige duur van de werken door het aanbrengen van een gesloten

hekwerk van minstens 2 m hoogte en dit geplaatst op minstens 2 m van de stam van de bomen. In deze zone mag niets gestapeld worden.

MOBILITEIT

Situering en historiek

De voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning omhelst het bouwen van een meergezinswoning van 14 woonentiteiten. De werken zijn de eerste fase van een vergunde verkaveling met een meergezinswoning van 14 wooneenheden en 24 wooneenheden in al dan niet te behouden gebouwen, die reeds aanwezig zijn op het terrein van de verkaveling. Er zijn voorbesprekingen geweest met het Mobiliteitsbedrijf, waar de afspraken rond parkeerplaatsen en fietsenstallingen werden vastgelegd. Voorliggende aanvraag handelt over het bekomen van een vergunning voor de meergezinswoning met 14 entiteiten en alle parkeergelegenheden voor de gehele verkaveling.

Voetganger

De verkaveling bevindt zich in een relatief rustige wijk in Wondelgem en kan vlot worden bereikt te voet.

Fiets

De site kan voldoende veilig aangereden worden met de fiets.

De fietsenstallingen die voorzien zijn in de ondergrondse parking van de meergezinswoning voldoen aan de voorwaarden van het ABR (algemeen bouwreglement), maar voldoen niet aan de richtlijnen voor het inrichten van fietsenstallingen van de stad Gent. Volgens het ABR moeten er 43 m² fietsenstalling aanwezig zijn voor de bewoners van de appartementen. (2 m² / wooneenheid, vermeerderd met 1 m² / extra kamer).

In de voorbespreking werd er opgemerkt dat er moet rekening gehouden worden dat er per noodzakelijke m² een fiets comfortabel moet kunnen gestald worden.

Op voorliggende plannen is er een lokaal voorzien in de ondergrondse parking van 64 m². Hierin zijn 48 fietsenstallingen ingetekend. De as-op-as-afstand tussen de fietsen is 0,385 m, wat niet aanvaardbaar is voor een comfortabel gebruik. De gangpaden tussen de rijen fietsenstallingen zijn eveneens niet conform de richtlijnen. De minimumbreedte van een gangpad is 1,8 m, een comfortabele breedte is 2 m. De aanwezige breedte in deze stalling bedraagt slechts 1,6 m. Dit is niet conform de richtlijnen.

De as-op-as-afstand tussen de fietsen kan nog wel op 0,4 m worden gebracht door het supprimeren van 1 fiets per rij. Indien er per rij stallingen voor 15 fietsen worden ingericht, voldoet de bouwheer nog steeds aan het gevraagde aantal stallingen (43). De ondergrondse parking is daarenboven enkel te bereiken met een luie trap voorzien van een fietsgoot. Dit is wenselijk wanneer de aanrijhelling te stijl is voor een fietser. Toch komt dit het gebruiksgemak niet te goede voor mensen met fietskarren of bakfietsen. Voor niet-traditionele fietsen, zoals bakfietsen, ligfietsen, fietskarren en tandems is er stallingmogelijkheid achter of voor de autostaanplaatsen. Dit kan ook op het maaiveld nog worden voorzien.

De gemeenschappelijk fietsberging is naar oppervlakte groot genoeg volgens het algemeen bouwreglement maar is niet comfortabel genoeg ingericht, terwijl dit van bij de voorbesprekingen werd meegegeven. Door de ondergrondse fietsenberging moet met 40 cm worden uitgebreid waardoor de minimumbreedte van het gangpad 1,80 m bedraagt.

Dit wordt opgenomen als een bijzondere voorwaarde.

Voor de 6 fietsenstallingen aan de noordzijde van het gebouw zijn aanvaardbaar, omdat dit de stallingen zijn voor de bezoekers aan de appartementen.

Collectief vervoer

Het projectgebied is matig bereikbaar met de bus. Halte 'Mariakerke Lusthoflaan' is op 840 m gelegen. Het dichtstbijzijnde treinstation is dit van Wondelgem en is gelegen op ca. 3 km van de verkaveling.

Auto

Bereikbaarheid en ontsluiting: De site is bereikbaar via de as Kapiteinstraat – Botestraat – Groenestaakstraat en geeft op deze manier aansluiting met de R4 Industrierweg en de N9 Brugsesteenweg. De parkeerplaatsen van de site worden ontsloten via de Vrouwenstraat, waardoor de auto-impact op de verkaveling laag blijft. De ontwikkeling wil zich ook profileren als autoluw.

Parkeren

In totaal zullen er op de verkaveling 38 parkeerplaatsen terug te vinden zijn. Dit is de volledige parkeernood voor de verkaveling, bestaande uit de meergezinswoning van 14 entiteiten en 24 woningen. De verkaveling bevindt zich in de witte zone van het Parkeerplan Gent, dit houdt in dat er minimaal 0.8 auto's/wooneenheid moeten voorzien worden en maximaal 2/wooneenheid, vermeerderd met 0,2 auto's/wooneenheid voor bezoekers. Dit komt neer op een minimum van 30 parkeerplaatsen voor de bewoners en 8 voor de bezoekers. Het aantal voorziene parkeerplaatsen op de verkaveling is 38. Vier bevinden zich in langsparkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw. 20 zitten in een ondergrondse garage onder de meergezinswoning. De overige 14 (12+2 mindervaliden) liggen aan de inrit van de ondergrondse parking in een parkeerhaven. Deze voldoen aan de NEN-norm voor comfortabel gebruik. De aanvraag is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar en vatbaar voor vergunning.

CONCLUSIE

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

...

Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 18/12/2018 met kenmerk 051602-004/MLE/2018).

Eandis

De voorwaarden opgenomen in het advies van Eandis System Operator cvba (advies van 10/01/2019, met kenmerk ref. 305879) moeten strikt nageleefd worden.

Groen

- *de verharding met betonklinkers moet minstens 2 m van de stam van de bomen aangebracht worden. De zone voor fietsstalling dient voor de zuidelijke toegang bijgevolg aangepast te worden. (zie aanpassing plan)*
- *de te behouden bomen moeten beschermd worden tijdens de volledige duur van de werken door het aanbrengen van een gesloten hekwerk van minstens 2 m hoogte en dit geplaatst op minstens 2 m van de stam van de bomen. In deze zone mag niets gestapeld worden.*

Mobiliteit

De ondergrondse fietsenberging moet met 40 cm worden uitgebreid waardoor de minimumbreedte van het gangpad 1,80 m bedraagt.

Riolering

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door het oppompen in overeenstemming met de

diepteligging van de te maken rioolaansluiting. Indien er een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting aanwezig is, is de diepteligging hiervan bindend.

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering.

Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.

Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De private riolering dient daarom volledig op privaat domein geurdicht afgeschermd te worden van openbare riolering. Het tegengaan van geurhinder als gevolg van de eigen private riolering dient ook volledig op privaat domein aangepakt te worden. Het is niet toegestaan hiertoe ingrepen te voorzien in het openbaar domein.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden:

<http://www.farys.be/richtlijngeurhinder>.

Rioolvertakking

Voor de aansluiting van de privéwaterafvoer op het openbaar rioleringsstelsel moet u een aanvraag indienen. Dit kan:

- via de website: www.farys.be/rioolaansluiting-aanvragen

- per post: FARYS/TMVW, Stropstraat 1, 9000 Gent

- telefonisch: via het nummer 078 35 35 99.

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht. FARYS/TMVW voert het gedeelte van de werken op het openbaar domein uit. Als er een bestaande rioolaansluiting of wachtaansluiting aanwezig is, dan moet u deze verplicht gebruiken. Zowel de positie als de diepte van deze rioolaansluiting zijn bindend.

De aanvrager moet zich voor de aanleg van de privéwaterafvoer houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen.

Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De privéwaterafvoer mag enkel geplaatst worden na goedkeuring van FARYS/TMVW : tijdens een technische evaluatie ter plaatse worden zowel het aansluitpunt ter hoogte van de rooilijn als de diepte van de rioolaansluiting bekeken. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk.

Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put. De afwatering van de terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein

De parking van lot B mag pas aangelegd worden na goedkeuring van het technisch dossier van de wegenis binnen de volledige verkaveling. In dit technisch dossier dient de afwerking van de strook tussen de Vrouwenstraat en het project (verplaatsen opritten, groene bermen, ...) duidelijk te zijn. Er zal voor deze parking slechts één oprit met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De overige breedte die nodig is voor de brandweer dient aangelegd te worden in betongrasdallen. De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer. Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.). Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....). De aanvraag voorziet de realisatie van een private woonwijk met private gemeenschappelijke infrastructuur van wegenis, riolering, nutsleidingen, groen met alle toebehoren. Om later eventueel in aanmerking te komen voor overdracht naar openbaar domein moet het binnengebied op dat ogenblik voldoen aan alle standaarden/richtlijnen wat betreft dimensionering en materiaalgebruik van wegenis, riolering, nutsleidingen, groen met alle toebehoren geldende voor infrastructuur gelegen binnen openbaar domein. Indien hier niet aan voldaan is, zijn alle aanpassingen naar deze standaarden/richtlijnen een last van de eigenaar(s). De overdracht die hieruit volgt betreft het geheel van de infrastructuur, inclusief de gronden en geen onderdelen. Deze aanpassingen en overdrachten van infrastructuur, inclusief de grondoverdrachten, gebeuren kosteloos voor de stad. Alle lasten zijn te dragen door de eigenaar(s). Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarselling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Waterhuishouding

- *Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...). De verharding dient voorzien van opstaande randen om water ter plaatse te houden of watert af naar een niet verharde strook (op eigen terrein), met een oppervlakte > 15 % van de verharding. De hellingsgraad van de verharding moet < 1 % zijn. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.*
- *Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².*
- *De overloop van de hemelwaterput (30.000 liter) en het groendak (330 m²) moet aangesloten worden op de infiltratievoorziening van minimum 18.250 liter inhoud en minimum 29 m² oppervlakte.*
- *Indien de wadi niet dieper dan 30 cm wordt aangelegd mag de volledige oppervlakte van de infiltratiekom worden ingerekend als infiltratieoppervlakte.*

Wordt de wadi dieper dan 30 cm aangelegd dan mogen enkel de schuine oppervlakten van de kom (deel boven de grondwatertafel en onder de overloop) ingerekend worden als infiltratieoppervlakte.”

1.7 Argumentatie appelland, hier de derde-beroepinsteller

Appelland bewoont de woning Katwilgenstraat 29, deze bevindt zich in vogelvlucht op ca. 80 m afstand van de op te richten meergezinswoning.

Appelland stelt dat de erfgoedwaarde van de waardevolle villa en bijhorende paardenstallen enkel kan behouden blijven indien zij zichtbaar blijven vanaf de Vrouwenstraat, in hun bestaande ruime en groene omgeving. De op te richten meergezinswoning doet de erfgoedwaarde dus teniet.

Appelland stelt dat reeds bij de beoordeling van de verkavelingsvergunning geen rekening werd gehouden met de bezwaren en opmerkingen van de buurtbewoners. De inplanting van een meergezinswoning past niet in dergelijke residentiële omgeving, en zeker niet op een dergelijk landgoed. Er wordt geen rekening gehouden met de impact op de omgeving. Het betreft een nu nog rustige buurt, maar door de komst van zo'n 40 extra gezinnen zal dit niet meer het geval zijn. De toegangswegen zijn ontoereikend en gaan voor verkeersproblemen zorgen. Er is ook onvoldoende parkeerplaats voorzien waardoor er overlast te verwachten is voor de buurt.

Er is ook geen rekening gehouden met de fauna en flora op het terrein. Er is in de verkavelingsvergunning sprake van 'het vellen van enkele bomen', doch dit zijn er tientallen geworden, zo'n 75 % van het totale terrein werd ontbost. De enkele bomen die men heeft (moeten) laten staan zijn zodanig gesnoeid/toegetakeld dat zij niet kunnen overleven (zie foto 2 bij beroepschrift). De niet toegetakelde bomen staan zo dicht bij het project dat deze 'toevallig' zullen sneuvelen tijdens de bouw van het project. Indien dit niet het geval zou zijn hebben zij geen overlevingskans. De steenmarters en het koppel uilen zijn verjaagd of omgekomen.

Appelland stelt dat het terrein in ere moet hersteld worden, dat de bomen en het struikgewas terug moet aangeplant worden en dat de nodige acties dienen ondernomen – voor zover dat nog mogelijk is – om de fauna te herstellen. Pas dan kan men spreken van 'behoud van erfgoedwaarde'.

1.8 Adviezen beroep

1.8.1 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 6 mei 2019 volgend advies uit:

“In het beroepschrift zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen, zodat het huidige advies verwijst naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 31/01/2019 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd.

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening.”

2 Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag wordt getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikelen 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het project is niet gelegen in effectief/mogelijks overstromingsgebied. Het project ligt in het stroomgebied van de Lieve (beheer : Stad Gent). De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt uit in de gescheiden openbare riool voor de afvoer van hemelwater.

Algemeen geplande toestand:

- Inrit naar ondergrondse garage (197 m²);
- Nieuwbouw van een appartementsgebouw met 14 entiteiten, plat dak: 758 m² waarvan 330 m² aangelegd wordt als groendak;
- Hemelwaterput (30 m³);
- Infiltratievoorziening (20,025 m³ en 32,04 m²).

Waterdoorlatende verharding

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

De verharding dient voorzien van opstaande randen om water ter plaatse te houden of watert af naar een niet verharde strook (op eigen terrein), met een oppervlakte > 15 % van de verharding. De hellingsgraad van de verharding moet < 1 % zijn. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.

Hemelwaterput:

Er wordt een hemelwaterput van 30.000 l voorzien.

Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 21 420 l/maand (= 428 m² aan verharde dakoppervlakte wordt gecompenseerd. Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair en dienstkranken (wasmachine, onderhoud tuin). Bij voorkeur wordt een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater. De geplande hemelwaterput van 30.000 l is correct gedimensioneerd volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (GSV) en het stedelijk Algemeen Bouwreglement (ABR).

Groendak:

De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik is 428 m², dit is m.a.w. de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak. Er dient bijgevolg een groendak van 330 m² aangelegd te worden.

Dit wordt voorzien in de plannen. Het dak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m². Het groendak voldoet aan de bepalingen van het ABR. De overloop van de hemelwaterput en het groendak moet aangesloten worden op de infiltratievoorziening.

Infiltratievoorziening:

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op volgende verharde oppervlakten: Nieuwe verharde oppervlakten (dak + grond) + groendak/2 + bestaande verharding nog niet aangesloten op voorziening (= aan nieuwbouw grenzend dak, beperkt tot oppervlakte nieuwbouw en grondverharding, beperkt tot oppervlakte nieuwe grondoppervlakte) - 60 m² (hemelwaterput met hergebruik).

$428 \text{ m}^2 + 197 \text{ m}^2 + 330/2 \text{ m}^2 - 60 \text{ m}^2 = 730 \text{ m}^2$.

De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben van 18.250 liter en een oppervlakte van 29 m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 20.025 liter en een oppervlakte van 33 m².

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

De infiltratievoorziening is bovengronds en bestaat uit een wadi.

Indien de wadi niet dieper dan 30 cm wordt aangelegd mag de volledige oppervlakte van de infiltratiekom worden ingerekend als infiltratieoppervlakte. Wordt de wadi dieper dan 30 cm aangelegd dan mogen enkel de schuine oppervlakten van de kom (deel boven de grondwater tafel en onder de overloop) ingerekend worden als infiltratieoppervlakte.

Besluit:

Er is voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen en het algemeen bouwreglement van Stad Gent inzake hemelwater. Dit aspect werd hierboven besproken.

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt.

De ondergrondse parking dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag heeft betrekking op handelingen aan een meergezinswoning met minstens 6 wooneenheden en met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus, zodat de aanvraag onder het toepassingsgebied valt van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (artikel 5 van de verordening).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van deze verordening.

2.3 Archeologietoets

Aan het verkavelingsdossier dat reeds is vergund, werd een bekrachtigde archeologienota toegevoegd.

Met toepassing van art. 5.4.9 en 5.4.13 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 bekrachtigt het agentschap Onroerend Erfgoed de archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/5496> en onderwerp

vooronderzoek Gent Wondelgem Vrouwenstraat 81-83, ontvangen op 21 november 2017.

2.4 De MER-toets

Het CBS heeft dit aspect als volgt beoordeeld:

“De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.”

Een project-m.e.r.-screening werd toegevoegd aan de aanvraag tot verkaveling, ingediend op 4 december 2017 en goedgekeurd op 17 mei 2018. De aanvraag wijkt niet af van hetgeen de verkavelingsvergunning voorziet, noch qua bouwvolume, noch qua aantal woonentiteiten (volgens verkavelingsvergunning max. 15 woonentiteiten toegelaten, thans 14 woonentiteiten gevraagd).

2.5 De juridische toets

De meergezinswoning wordt opgetrokken op lot 19 (groot 1.429 m²) van de op datum van 17 mei 2018 goedgekeurde verkaveling.

Dit lot is direct gelegen aan de Vrouwenstraat, rechtover de Katwilgenstraat. De meergezinswoning omvat 14 appartementen en een ondergrondse parking met o.a. 20 parkeerplaatsen voor auto's.

De toegang tot de ondergrondse parking gebeurt via het rechts aanpalende 'lot B', waarop ook voorzien is om 14 bovengrondse parkeerplaatsen aan te leggen. Helemaal links op het terrein langs de Vrouwenstraat bevindt zich het lot A, waarop nog eens ± 16 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien zijn.

De aanvraag is volledig in overeenstemming met de voorschriften van de verkavelingsvergunning (zie ook volgende rubriek).

De aanvraag is eveneens volledig in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

Het betreft hier aspecten zoals voorwaarden waaraan een meergezinswoning moet voldoen (mix van woonentiteiten, gemiddelde groottes, ...), samenstelling en afmetingen van de woonentiteiten, natuurlijke lichtinval, bereikbaarheid, fietsenberging, afvalverzameling, verplichtingen m.b.t. groendaken en hemelwateropvang,

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

“ 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

- 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
 - 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;*
- 3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."*

Het betrokken terrein werd in 2017 verkaveld in 16 loten voor eengezinswoningen (loten 1.t.e.m. 16), een lot voor een meergezinswoning (lot 19), een lot voor koetshuizen (lot 18, omvattende de voormalige paardenstallen) met aanpalend een lot voor tuinzone (lot 17), een lot met daarop het bestaand landhuis (lot 20) en vooraan langs de Vrouwenstraat, op beide hoeken een lot voor gegroepeerd parkeren (loten A en B), waarbij de toegang tot de ondergrondse parking van de meergezinswoning via lot B is voorzien. De L-vormige paardenstallen op lot 18 zullen worden herbestemd en verbouwd tot 8 eengezinswoningen.

Het landhuis op lot 20 wordt herbestemd voor hetzij wonen, hetzij kantoor, diensten en/of gemeenschapsvoorzieningen, of een combinatie van beide. Rondom lot 20 bevindt zich een zone van 4.431 m² groot die bestemd is als openbaar domein (interne wegen voor o.a. brandweer en vooral groenstrook) en aan de stad Gent wordt overgedragen.

De volledige woonontwikkeling wordt dus geconcipeerd rond de bestaande bebouwing en een te behouden gedeelte van aanwezige waardevolle groen, bestaande uit een open graszone, lage beplantingen, struiken en hoogstammige bomen.

Het parkeren concentreert zich langs de Vrouwenstraat (ondergrondse parking en 2 parkeerhavens), de wegenis dieper op het terrein beperkt zich tot het minimum en gaat over in een netwerk van trage verbindingen voor voetgangers en fietsers.

Huidige aanvraag betreft de eerste fase van uitvoering en omvat het oprichten van de meergezinswoning op lot 19.

Deze bestaat uit een ondergrondse parking met o.a. 20 parkeerplaatsen en fietsenberging, en 3 bovengrondse bouwlagen onder plat dak, waarvan de bovenste deels (maar niet volledig) teruggetrokken onder een hoek van 45° t.o.v. gevels. Het gebouw omvat 14 appartementen: 5 op het gelijkvloers, 5 op de 1^e verdieping en 4 op de 2^e verdieping.

De stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. lot 19 zijn zeer gedetailleerd, deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De verkaveling gaat uit van een gebouw met maximaal 2 volwaardige bovengrondse bouwlagen en een onder een hoek van 45° teruggetrokken dakverdieping, met plat dak. Over maximaal één derde van elke gevellengte mag die terugliggende bouwlaag uitspringen tot aan het gevelvlak om zodoende een boeiende architecturale vormtaal mogelijk te maken. Naast de terugliggende woonlaag mogen terrassen voorzien worden. De architectuur dient een harmonieus geheel te vormen en qua ruimtelijk voorkomen eigentijds te zijn als weerspiegeling van de maatschappij en tijdsgeest, hetzij bij middel van een hedendaagse interpretatie van de aanwezige architectuur op de site, hetzij door toepassing van een positief contrasterende architectuur.

Op dit lot dient een bebouwingsdichtheid in totaliteit nagestreefd van maximaal 15 wooneenheden.

De aanvraag is in overeenstemming met deze voorschriften, zowel qua bouwvolume, inplanting, aantal woonentiteiten, architectuur,

De ondergrondse parking voldoet ruimschoots aan de behoefte aan parking van de appartementen. De parkeerhaven op lot A is bedoeld als parking voor de eengezinswoningen op de loten 1 t.e.m. 16, terwijl de parkeerhaven op lot B vooral bedoeld is als parking voor de 8 in te richten wooneenheden in de paardenstallen (lot 18) en de nog te bepalen inrichting van het landhuis op lot 20. Het wegenisdossier voorziet ook in de aanleg van parkeerplaatsen op openbaar domein, op de Vrouwenstraat.

Het standpunt van het CBS kan bijgetreden worden voor wat betreft de aspecten groen en mobiliteit (zie rubriek 1.6).

De bezwaren van appelland zijn gericht tegen het ontwikkelen van het terrein op zich, dat een oppervlakte heeft van 14.707 m² en waarop thans slechts één woning (landhuis) staat met paardenstallen.

De beslissing om dit terrein te ontwikkelen naar een woonomgeving met een dichtheid van minimum 25 wooneenheden per hectare – conform de richtlijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen – werd reeds genomen bij de goedkeuring op 16 december 2005 van het GRUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent deelproject Buntstraat (1B) door het domein expliciet te bestemmen tot 'stedelijk woongebied'.

De op datum van 17 mei 2018 goedgekeurde verkaveling van het domein geeft een gedetailleerde uitvoering aan dit deelgebied van het GRUP.

De beslissing dat op onderhavige locatie een meergezinswoning komt werd uitdrukkelijk in de verkavelingsvergunning genomen en staat thans dus niet meer ter discussie. Het is correct dat in de onmiddellijke omgeving geen andere dergelijke meergezinswoning voorkomt. Het voordeel van een grote meergezinswoning is dat op die manier de norm van minimum 25 w/ha niet moet gehaald worden door allemaal kleine loten rond veel nieuwe wegenis te voorzien, maar dat het aandeel wegenis/opritten en bebouwde oppervlakte kan gereduceerd worden ten voordele van meer groen.

In dit verband kan verwezen worden naar het terrein 'Lange Velden' dat zich ± 600 m oostwaarts bevindt, en dat in hetzelfde GRUP ('deelproject Lange Velden (1C)') eveneens tot 'stedelijk woongebied' bestemd werd. In de verkaveling die erop volgde werden diverse grote meergezinswoningen voorzien – ook al waren er op dat moment geen andere in de directe omgeving – om de vooropgestelde woondichtheid te bereiken én zoveel als mogelijk groen te voorzien.

In onderhavige verkaveling werd maximaal ingezet op het zo autoluw mogelijk maken van het terrein zelf en het behoud van een belangrijke groenstrook in het midden van het terrein, dat tot openbaar domein bestemd wordt. Op die manier kunnen ook de omwonenden van een openbaar parkje genieten.

De meergezinswoning kan qua bouwhoogte (2 bovengrondse bouwlagen en een teruggetrokken verdieping met plat dak) de vergelijking doorstaan met de nog op te richten eengezinswoningen, welke een gabariet van 2 bouwlagen met plat of hellend dak mogen hebben.

De aspecten 'fauna en flora' waarnaar appelland verwijst kwamen in de verkavelingsvergunning uitvoerig aan bod. De te rooien bomen op het terrein staan aangeduid op 'plan 1' van de verkaveling. De steenmarters waarvan sprake zouden zich in de paardenstallen situeren, dit aspect slaat dus niet op huidige bouwplaats.

Zoals hoger uiteengezet voldoet de hier gevraagde meergezinswoning aan de gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning die worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. De aanvraag kan onder de voorwaarden van het CBS vergund worden.

2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2018105934, ingediend door Durabrik Bouwbedrijven – Durabrik Entreprises De Construction nv, kan een omgevingsvergunning worden verleend onder volgende voorwaarden:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 18/12/2018 met kenmerk 051602-004/MLE/2018).

Eandis

De voorwaarden opgenomen in het advies van Eandis System Operator cvba (advies van 10/01/2019, met kenmerk ref. 305879) moeten strikt nageleefd worden.

Groen

- de verharding met betonklinkers moet minstens 2 m van de stam van de bomen aangebracht worden. De zone voor fietsstalling dient voor de zuidelijke toegang bijgevolg aangepast te worden. (zie aanpassing plan)
- de te behouden bomen moeten beschermd worden tijdens de volledige duur van de werken door het aanbrengen van een gesloten hekwerk van minstens 2 m hoogte en dit geplaatst op minstens 2 m van de stam van de bomen. In deze zone mag niets gestapeld worden.

Mobiliteit

De ondergrondse fietsenberging moet met 40 cm worden uitgebreid waardoor de minimumbreedte van het gangpad 1,80 m bedraagt.

Riolering

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door het oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de te maken rioolaansluiting. Indien er een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting aanwezig is, is de diepteligging hiervan bindend.

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering.

Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.

Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De private riolering dient daarom volledig op privaat domein geurdicht afgeschermd te worden van openbare riolering. Het tegengaan van geurhinder als gevolg van de eigen private riolering dient ook volledig op privaat domein aangepakt te worden. Het is niet toegestaan hiertoe ingrepen te voorzien in het openbaar domein.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden:

<http://www.farys.be/richtlijngeurhinder>.

Rioolvertakking

Voor de aansluiting van de privéwaterafvoer op het openbaar rioleringsstelsel moet u een aanvraag indienen. Dit kan:

- via de website: www.farys.be/rioolaansluiting-aanvragen
- per post: FARYS/TMVW, Stropstraat 1, 9000 Gent
- telefonisch: via het nummer 078 35 35 99.

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht. FARYS/TMVW voert het gedeelte van de werken op het openbaar domein uit. Als er een bestaande rioolaansluiting of wachtaansluiting aanwezig is, dan moet u deze verplicht gebruiken. Zowel de positie als de diepte van deze rioolaansluiting zijn bindend.

De aanvrager moet zich voor de aanleg van de privéwaterafvoer houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen.

Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De privéwaterafvoer mag enkel geplaatst worden na goedkeuring van FARYS/TMVW : tijdens een technische evaluatie ter plaatse worden zowel het aansluitpunt ter hoogte van de rooilijn als de diepte van de rioolaansluiting bekeken. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk.

Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put. De afwatering van de terrassen moet aangesloten worden op het in pandig rioleringsstelsel.

Openbaar domein

De parking van lot B mag pas aangelegd worden na goedkeuring van het technisch dossier van de wegenis binnen de volledige verkaveling.

In dit technisch dossier dient de afwerking van de strook tussen de Vrouwenstraat en het project (verplaatsen opritten, groene bermen,...) duidelijk te zijn.

Er zal voor deze parking slechts één oprit met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De overige breedte die nodig is voor de brandweer dient aangelegd te worden in betongrassdallen.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer.

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

De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De aanvraag voorziet de realisatie van een private woonwijk met private gemeenschappelijke infrastructuur van wegenis, riolering, nutsleidingen, groen met alle toebehoren. Om later eventueel in aanmerking te komen voor overdracht naar openbaar domein moet het binnengebied op dat ogenblik voldoen aan alle standaarden/richtlijnen wat betreft dimensionering en materiaalgebruik van wegenis, riolering, nutsleidingen, groen met alle toebehoren geldende voor infrastructuur gelegen binnen openbaar domein.

Indien hier niet aan voldaan is, zijn alle aanpassingen naar deze standaarden/richtlijnen een last van de eigenaar(s). De overdracht die hieruit

volgt betreft het geheel van de infrastructuur, inclusief de gronden en geen onderdelen. Deze aanpassingen en overdrachten van infrastructuur, inclusief de grondoverdrachten, gebeuren kosteloos voor de stad. Alle lasten zijn te dragen door de eigenaar(s).

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarselling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken.

Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Waterhuishouding

- Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen. Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...). De verharding dient voorzien van opstaande randen om water ter plaatse te houden of watert af naar een niet verharde strook (op eigen terrein), met een oppervlakte > 15 % van de verharding. De hellingsgraad van de verharding moet < 1 % zijn. De verharding mag geen wateroverlast veroorzaken bij derden.
- Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².
- De overloop van de hemelwaterput (30.000 liter) en het groendak (330 m²) moet aangesloten worden op de infiltratievoorziening van minimum 18.250 liter inhoud en minimum 29 m² oppervlakte.
- Indien de wadi niet dieper dan 30 cm wordt aangelegd mag de volledige oppervlakte van de infiltratiekom worden ingerekend als infiltratieoppervlakte. Wordt de wadi dieper dan 30 cm aangelegd dan mogen enkel de schuine oppervlakten van de kom (deel boven de grondwatertafel en onder de overloop) ingerekend worden als infiltratieoppervlakte.

Gent, 23 mei 2019

Jan Allaert
provinciaal omgevingsambtenaar