



2023_CBS_10248 OMV_2023043705 K - omgevingsaanvraag voor Het verkavelen van een terrein in 3 loten (A3-A4-A5) bestemd voor meergezinswoningen rond een openbaar domein met grootstedelijk karakter - met openbaar onderzoek - Boentweg, Esplanade Oscar Van de Voorde, Koningin Fabiolalaan, Koningin Maria Hendrikaplein en Koningin Paolaplein, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 oktober 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

_____ heeft een aanvraag (OMV_2023043705) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 april 2023.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: Het verkavelen van een terrein in 3 loten (A3-A4-A5) bestemd voor meergezinswoningen rond een openbaar domein met grootstedelijk karakter
- Adres: Boentweg , Esplanade Oscar Van de Voorde , Koningin Fabiolalaan , Koningin Maria Hendrikaplein en Koningin Paolaplein , 9000 Gent

- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie I nrs. 649V, 649/52 T, 649/52 Z, 649/52 A2, 649/52 B2, 649/52 E2, 649/52 G2, 649/52 H2 en 649/52 K2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 10 mei 2023. De aanvraag volgde de gewone procedure.

De provinciale omgevingsvergunningscommissie (POVC) heeft op 11 mei 2023 gemeld geen advies te geven.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 oktober 2023:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

LIGGING

Deze aanvraag betreft het verkavelen van een deel van de zone 'stationsomgeving Gent Sint-Pieters', met name de zone A in deelgebied 1 – stationsomgeving, gelegen langs de Koningin Fabiolalaan. De zone A is de 1^e zone, vertrekkende van het Koningin Maria Hendrikaplein richting Snekpaa, waar het GRUP een grootschalige, stedelijke ontwikkeling voor ogen heeft.

VERKAVELINGSPLAN EN VOORSCHRIFTEN

De verkaveling heeft betrekking op een nog niet gerealiseerde deel van de zone A van het GRUP, hier worden er 3 loten voor stedelijk wonen (A3-A4-A5) voorzien en een lot voor openbaar domein (OD).

De verkavelingsaanvraag vervangt de eerder verleende maar intussen vervallen verkavelingsvergunning (2015 GE 149/00). De oorspronkelijke voorschriften voor de loten A3 en A4 worden behouden (de voorschriften zoals nu opgenomen in de vergunningsaanvraag hebben de voorwaarden die werden opgenomen in de verkavelingsvergunning uit 2015 geïntegreerd). De voorschriften voor lot A5 worden gewijzigd.

De totale oppervlakte van de verkaveling is ca 11.100m² en omvat 3 loten voor stedelijk wonen (A3 – A4 – A5) in de vorm van meergezinswoningen met aan wonen verwante voorzieningen en private buitenruimten rond een openbaar domein met grootstedelijk karakter.

De kavels zijn gesitueerd bovenop de vergunde en reeds uitgevoerde ondergrondse parking en worden begrensd door de Koningin Fabiolalaan, het gebouwde A2, het VAC, het seinhuis, de sporen, LCI en de Diamant.

De loten zijn op vandaag ingezaaid en zichtbaar op het terrein. De site A1, waarop het kantoorgebouw voor de Vlaamse Overheid (VAC) is gebouwd, en A2, waarop een kantoorgebouw is gebouwd, maken geen deel uit van de verkaveling. Deze zijn louter ingericht met kantoren en het afsplitsen van deze eigendommen valt dus niet onder de verkavelingsplicht. Bovendien zijn deze gebouwen reeds gerealiseerd. De overige gebouwen zijn bedoeld voor woningbouw. De verkoop van deze gronden in functie van woningbouw, valt wel onder de verkavelingsplicht.

De wegenis binnen zone A is gedeeltelijk gerealiseerd maar moet binnen de contouren van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen voor deze verkaveling nog grotendeels gerealiseerd worden.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor de aanleg van de weg is mee opgenomen in de verkavelingsvergunningsaanvraag.

De nieuwe wegenis bestaat uit volgende te onderscheiden delen:

- Paolaplein: zone tussen Koningin Fabiolalaan, lot A4, lot A5 en Timichegtunnel. Hierbij is ook het deel tot de gevel van de Diamant opgenomen
- nieuw deel Esplanade Oscar van de Voorde tussen lot A4 en lot A5 en tussen lot A3 en de reeds aangelegde helling naar de ondergrondse fietsenstalling

Een aantal delen moeten aangepast worden:

- Het bestaand deel Esplanade Oscar van de Voorde: de loodrechte aantakking van deze Esplanade van de Voorde op de Koningin Fabiolalaan heeft al een tijdelijke aanleg, die zal worden aangepast aan de ingediende plannen. Ook de aansluiting op de helling naar de ondergrondse fietsenstalling moet hiertoe worden aangepast.

De aanvrager van deze vergunning [REDACTED] engageert zich om alle wegenis zoals opgenomen in de omgevingsvergunningsaanvraag op eigen kosten te zullen uitvoeren en kosteloos te zullen verdragen aan de stad om opgenomen te worden in het openbaar domein. [REDACTED] heeft als eigenaar van de gronden volmacht verleend aan [REDACTED]. Het engagement en volmacht is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Als bijlage bij dit besluit is een afschrift van de notaris toegevoegd waarin door [REDACTED] is aangegeven hoe in de verkoops- en andere overdrachtsakten de verplichting om het openbaar domein aan te leggen en kosteloos over te dragen aan de Stad Gent is doorgegeven aan de kopers en erfpachthouders.

Inhoudelijk is dit verkavelingsplan een juridisch-technische vertaling van de inrichtingsstudie "Stedelijke ontwikkeling Fabiolalaan Gent" zoals goedgekeurd door het College op 12 september 2014. Het verkavelingsconcept is als volgt samen te vatten:

- Het gebied wordt ontwikkeld als een 'dikke grens met de stad', die de huidige onbestemde rand tussen de Koningin Fabiolalaan / Rijsenbergwijk en de spoorwegbundel moet opwaarderen.
- De ligging nabij het station kan een grote stedelijke dichtheid verantwoorden. Dit vertaalt zich in gebouwen die als bouwblok worden opgevat.
- Binnen het project wordt met 2 sferen gewerkt. Een ruwere en introverte 'buitenkant' aan de zijde Koningin Fabiolalaan, als visuele en gevoelsmatige referentie naar de omgeving (Rijsenbergwijk). Een lichte, gladde en open structuur aan de 'binnenzijde', die het karakter van de Esplanade moet bepalen.
- In het algemeen moet erover gewaakt worden dat binnen de zone een gezond evenwicht ontstaat tussen een leesbare coherentie enerzijds en voldoende diversiteit anderzijds.

Deze basisprincipes komen voort uit het Beeldkwaliteitsplan zoals opgemaakt door [REDACTED] in februari 2012 en zijn verder uitgewerkt in de vermelde inrichtingsstudie van september 2014.

Naar bestemming wordt voornamelijk ingezet op woonfuncties, met in mindere mate ook de mogelijkheid tot kantoren en/of publieke functies.

De verkavelingsvoorschriften zijn een verdere verfijning van het GRUP, gebaseerd op de ontwerpkeuzes gemaakt in het inrichtingsplan van 2014. Rekening houdend met het concept van het GRUP (dat bijvoorbeeld voor de densiteit werkt met een vork, ook voor de invulling van

het gelijkvloers is dat het geval) zijn een aantal zaken nog niet definitief vastgelegd. Deze zaken vormen voorwerp van een inrichtingsstudie bij elke toekomstige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning én laten nog een zekere ontwerpvrijheid toe.

Lot A3 wordt bestemd als een lot voor sociaal wonen. Hoewel hiertoe strikt genomen geen verplichting meer bestaat in het kader van het voormalige Decreet Grond- en Pandenbeleid (nu opgenomen binnen de Vlaamse Codex Wonen 2021), verbindt de aanvrager er zich toch toe op dit lot sociale woningen te realiseren. Voor de realisatie van deze woningen is een overleg gaande met Thuispunt Gent om dit sociaal wonen te realiseren en is binnen de aanvraag een ouder principeakkoord toegevoegd dat werd afgesloten met huisvestingsmaatschappij Volkshaard en met Woningent.

OPENBARE WEGENIS – aanleg van een gemeenteweg

Deze verkavelingsaanvraag is tevens een aanvraag voor de aanleg en aanpassing van het openbaar domein. De vergunning voor de wegenis was gekoppeld aan de uitvoering van deze verkaveling, en aangezien deze vervallen is, is ook de vergunning voor de wegenis, en de last horende bij de verkaveling 2015 GE 149/00, vervallen. Daarom wordt een nieuwe aanvraag gedaan voor het openbaar domein.

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen voor wegenis hebben betrekking op een ruimere contour dan de verkaveling zelf. De aanpassingswerken aan reeds gerealiseerde wegenis, die nodig zijn voor het functioneren van de toekomstige bebouwing van deze verkaveling, zijn mee opgenomen als stedenbouwkundige handelingen. Het gaat dan om het gedeelte tussen Koningin Paolaplein, Diamant en Timichegtunnel en de aansluiting op helling met ondergrondse fietsenstalling en VAC.

De inrichting van het openbaar domein is nog steeds gebaseerd op de basisprincipes van Alain Marguerit, die zijn opgesteld ten tijde van de opmaak van het GRUP:

- Langsheen de Esplanade wordt een bomenrij (in bakken) voorzien.
- Het Koningin Paolaplein wordt vergroend door middel van groene heuvels met gras en bomen. Ertussen komen droge fontein. Aan de zijde van gebouw A4 wordt een stedelijke tafel geplaatst. Deze stedelijke tafel is een houten constructie waarin de luchtgaten naar de ondergrondse parking weggewerkt zijn, en waarin banken en tafels zijn geïntegreerd voor de gebruikers van het plein.
- De voorziene waterbassins verdwijnen. De reeds aanwezige greppel blijft wel behouden.
- In afwijking op de initiële vergunning voor de wegenis bovenop de parking worden een aantal delen van het oorspronkelijke openbaar domein nu (en ook in de eerder verleende verkavelingsvergunning uit 2015) opgenomen in een zone voor private buitenruimte. Deze zones situeren zich rondom gebouw A3 en A5.

Het aandeel openbaar domein binnen de projectzone is in de verkaveling uit 2015 reeds een stukje verkleind ten opzichte van wat destijds bij de vergunningsaanvraag voor het station en de ondergrondse parking werd vooropgesteld, wat nu opnieuw wordt bevestigd.

Aan het initiële opzet van de verkeersafwikkeling en het parkeren wordt niets gewijzigd. Het blijft de bedoeling om gemotoriseerd verkeer (via R4 / Timichegtunnel en in mindere mate de Koningin Fabiolalaan) te scheiden van fietsers en voetgangers (via Esplanade en Koningin Fabiolalaan). Zowel de Esplanade als het Koningin Paolaplein zijn autovrij. Enkel het seinhuis blijft bereikbaar voor dienstwagens.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 19/12/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het vernieuwen van het stationcomplex met tram- en busstation, tunnel en parking en bijbehorende elementen (2006/175)
- Op 12/10/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een kantoorgebouw (2010/516).

Verkavelingsvergunning:

- 2015 GE 149/00
 - op 9 juli 2015 voorwaardelijk vergund door het college
 - op 22 okt 2015 vergunning onder voorwaarden door de Deputatie
 - op 16 jan 2018: RvvB verwerpt de vordering tot vernietiging
 - huidige staat: vervallen
- Op 20/09/2018 werd een weigering afgeleverd voor het wijzigen van de voorschriften voor lot a2. (2018 GE 149/01/W)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.

Op 24 augustus 2023 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Dit wijzigingsverzoek werd niet geëvalueerd.

Op 25 augustus 2023 werd een wijzigingsverzoek ingediend met extra info betreffende de brandweerbereikbaarheid. De wijzigingsaanvraag komt tegemoet aan adviezen ingediend tijdens de procedure en kan daarom worden aanvaard.

De aanvraag komt tegemoet aan adviezen tijdens de procedure en brengt geen kennelijke schending van de rechten van derden met zich mee. Bijgevolg moest geen nieuw openbaar onderzoek worden ingericht.

Op 25 augustus 2023 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. De uiterste beslissingstermijn is hierdoor niet verlengd

Op 29 september 2023 werd een wijzigingsverzoek ingediend met extra info betreffende de toegankelijkheid en inrichting van de private zone van lot A3 en Infrabel in functie van de bereikbaarheid van lot A3, A5 en seinhuis. De wijzigingsaanvraag komt tegemoet aan adviezen ingediend tijdens de procedure en kan daarom worden aanvaard.

De aanvraag komt tegemoet aan adviezen tijdens de procedure en brengt geen kennelijke schending van de rechten van derden met zich mee. Bijgevolg moest geen nieuw openbaar onderzoek worden ingericht.

Om een volledige inschatting te kunnen maken van de impact van de gewijzigde plannen van wijzigingslus PIV5 werden Brandweerzone Centrum en Infrabel opnieuw om advies gevraagd. Gezien dit om elementen op het private terrein gaat die geen impact hebben op de door de gemeenteraad te behandelen rooilijn en wegenis, kon dit parallel worden opgevraagd met het voorleggen van dit dossier aan de gemeenteraad. De adviezen op PIV5 van deze externe instanties, die voor de gewijzigde delen betrekking hebben op de private delen, worden daarom in deze beslissing opgenomen.

Op 2 oktober 2023 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard. De uiterste beslissingstermijn is hierdoor niet verlengd

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **NATIONALE MAATSCHAPPIJ DER BELGISCHE SPOORWEGEN** afgeleverd op 29 juni 2023 onder ref. 23.2980 Gent:
De NMBS verleent een gunstig advies voor bovengenoemd project.

Voorwaardelijk gunstig advies van **INFRABEL** afgeleverd op 26 juli 2023 onder ref. 3516.2023.279.Gent:
Infrabel geeft een voorwaardelijk positief advies bij bovenvermelde aanvraag, van [REDACTED] voor het Project stationsomgeving A3-A4-A5 in Koningin Maria Hendrikaplein 70, 9000 Gent.

De toegangsweg tot blok 6 dient steeds toegankelijk te blijven voor voertuigen en lichte vracht. Infrabel wenst een afstemming voor volume A5 met de afwerking naar het spoor toe. Infrabel plant hier een dienstweg langs het spoor met een helling richting het seinhuis. We willen kijken hoe we afstemming hierin kunnen vinden.

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie integraal advies als bijlage op het omgevingsloket).

Om een volledige inschatting te kunnen maken van de impact van de gewijzigde plannen in PIV5 op de terreinen van Infrabel werd Infrabel opnieuw om advies gevraagd.

Advies naar aanleiding van PIV 5: **Voorwaardelijk gunstig** advies van **INFRABEL** afgeleverd op 3 oktober 2023 onder ref. 3516.2023.279.Gent:
ons eerder gegeven advies dd. 26/07/2023, blijft ongewijzigd.

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 19 juli 2023 onder ref. 058944-015/MLE/2023:

Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

Het inrichtingsplan is onvoldoende uitgewerkt, waardoor de brandweer niet kan beoordelen of de gebouwen op de loten A3, A4 en A5 voldoende bereikbaar zijn voor de voertuigen van de brandweer.

Oa: de brandweewegen en opstelplaatsen zijn niet aangeduid, de aansluiting van de brandweewegen op het bestaand openbaar domein zijn onvoldoende uitgewerkt, ...

Zie volledig advies op het omgevingsloket.

Op 25 augustus 2023 werd een wijzigingsverzoek ingediend met extra info betreffende de brandweerbereikbaarheid. De wijzigingsaanvraag komt tegemoet aan adviezen ingediend tijdens de procedure en kon daarom worden aanvaard. De brandweer werd opnieuw om advies gevraagd:

Ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 19 september 2023:

Besluit: Indien er een straatnaam wordt toegekend, verleent de brandweer GUNSTIG ADVIES voor lot 4 en lot 5 mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen met bijzondere aandacht voor de doorrijmogelijkheid komende vanuit de Boentweg en de bijkomende bocht komende van de Boentweg naar blok A3 zoals aangeduid op de schets.

De brandweer verleent ONGUNSTIG ADVIES, voor lot 3 omdat de voorgestelde ontsluiting niet voldoet aan het KB basisnormen en ontoereikend is.

De brandweer kan een GUNSTIG ADVIES verlenen voor lot 3 als aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De wegenis om lot A3 te ontsluiten voor de voertuigen van de brandweer moet over de volledige lange gevel op minstens 4m en max 10 m van de gevel liggen
- Voor de ontwikkeling van lot 3 moet een 2de ontsluiting voorzien worden via de fietsdoorsteek onder het laagbouwgedeelte van het Virginie Lovelinggebouw naar het busplein. De boordstenen aan deze 2de ontsluiting moeten verlaagd worden met een maximale opstand van 3 cm.
- Indien de wegenis om lot A3 te ontsluiten ligt op privaat domein voorzien wordt, moet hierop vooraf een erfdienstbaarheid gevestigd worden over de volledige wegenis nodig om lot A3 te ontsluiten, ofwel wordt de volledige wegenis voor lot A3 te ontsluiten overgedragen naar het openbaar domein.

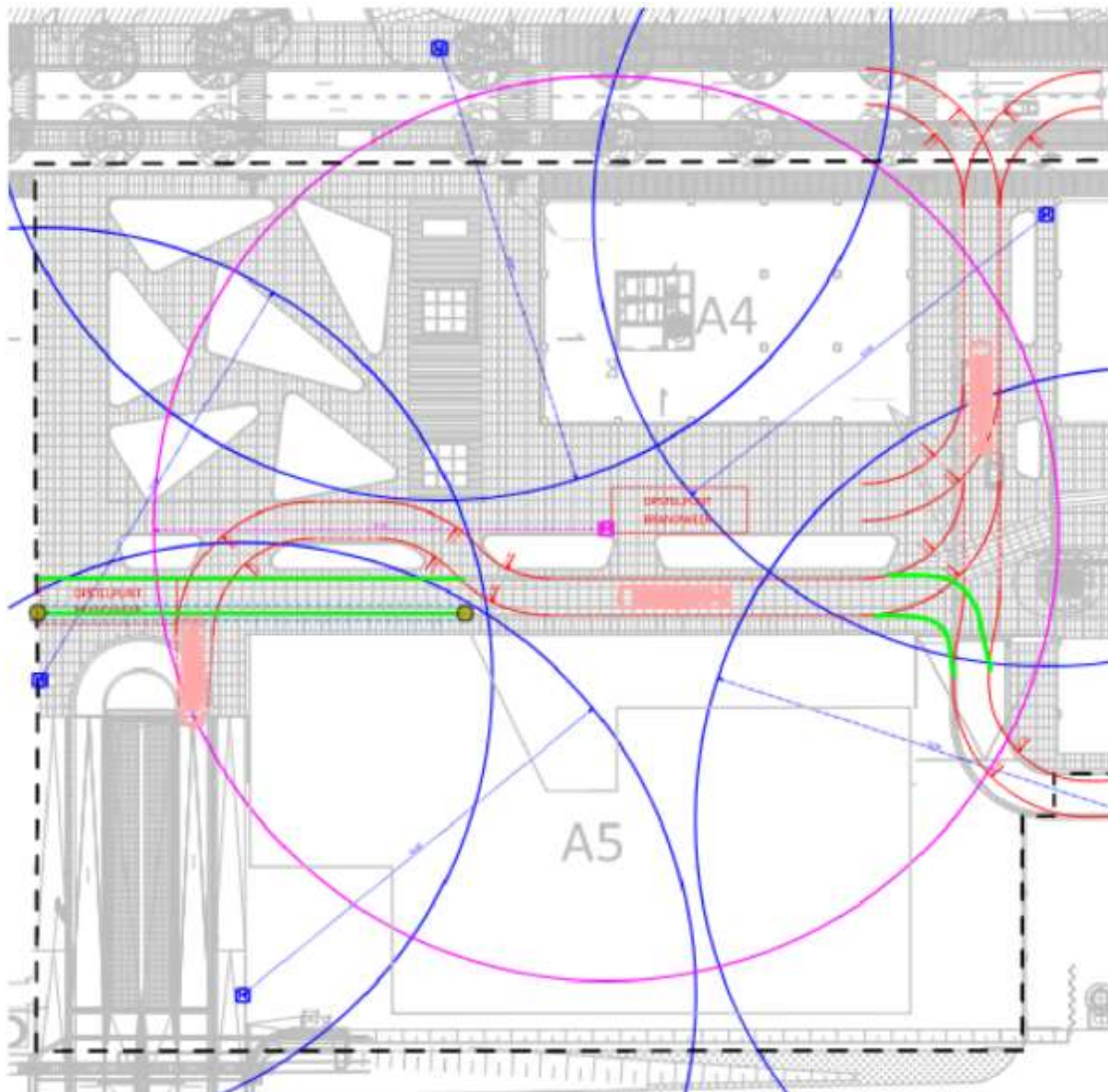
Zie volledig advies op het omgevingsloket.

Naar aanleiding van de gewijzigde plannen in PIV5 op de brandweertoegankelijkheid werd de brandweer opnieuw om advies gevraagd.

Advies naar aanleiding van PIV 5: **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 oktober 2023:

Besluit: de brandweer verleent GUNSTIG ADVIES mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen met bijzondere aandacht voor:

- de doorrijmogelijkheid komende vanuit de Boentweg en de bijkomende bocht komende van de Boentweg naar blok A3 zoals aangeduid op de schets.



- De wegenis om lot A3 te ontsluiten voor de voertuigen van de brandweer moet over de volledige lange gevel op minstens 4m en max 10 m van de gevel liggen. Op plan 'BA_B41 Wegeniswerken_IB_N_Grondplan brandweer - C.pdf' verklaart de opdrachtgever de bestaande wegenis tussen lot 3 en het seinhuis aan het passen zodat kan voldaan worden aan bovenstaande voorwaarden ivm afstanden tussen gevels en brandweerwegenis.
- De 2de ontsluitingsmogelijkheid via de fietsdoorsteek onder het laagbouwgedeelte van het Virginie Lovelinggebouw naar het busplein bij de ontwikkeling van lot 3. De boordstenen aan deze 2de ontsluiting moeten verlaagd worden met een maximale opstand van 3 cm.

- Indien de wegenis om lot A3 te ontsluiten niet wordt overgedragen naar het openbaar domein, moet hierop een erfdienstbaarheid gevestigd worden.

Zie volledig advies op het omgevingsloket.

Geen advies van **De Vlaamse Waterweg** afgeleverd op 24 juli 2023 onder ref. AB/2023/519:
De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West kan aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van een terrein in 3 loten voor meergezinswoningen rond een openbaar domein aan het Koningin Maria Hendrikaplein (kadaster: Afd. 9 Sectie I nrs. 649/52H2, 649/52E2, 649/52K2, 649/52Z) te 9000 Gent geen advies verlenen wegens onbevoegd.

Het projectgebied ligt op meer dan 585m van de Leie. Het projectgebied stroomt af naar deze rivier (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv), maar de aangevraagde bijkomende verharding/bebouwing is niet groter dan 1 hectare. Het projectgebied ligt conform de watertoetskaart bovendien niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied vanuit de Leie. Bijgevolg is De Vlaamse Waterweg nv niet bevoegd voor het geven van watertoetsadvies. De vergunningverlenende overheid dient dit advies zelf op te maken.

Gunstig advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken** afgeleverd op 27 juni 2023 onder ref. 8099:
*Advies ASTRID-veiligheidscommissie
Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : NEE.
Het advies is: GUNSTIG*

Motivering

Gezien het verkavelen van gronden niet binnen de criteria vallen, is er ook geen verplichting tot indoordekking!

Geen tijdig advies van **Agentschap Innoveren en Ondernemen**. De adviesvraag is verstuurd op 13 juni 2023. Op 17 augustus 2023 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **FARYS** afgeleverd op 8 juni 2023 onder ref. VK-23-606:
Drinkwater

Deze aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in 3 loten (A3-A4-A5) bestemd voor meergezinswoningen rond een openbaar domein met grootstedelijk karakter.

Lot A3 en lot A4 van deze verkaveling kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet.

Er is uiteraard geen uitbreiding noodzakelijk.

Lot A5 van deze verkaveling kan op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet in de Timichegtunnel. Indien men van deze kant zou aansluiten is eveneens geen uitbreiding nodig. Tenzij met wil aansluiten aan de kant van de zijweg Koningin Fabiolalaan is een dwarsing of een kleine uitbreiding nodig.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de verkavelingsaanvraag binnen Centraal gebied.

In de zone van de geplande verkaveling ligt een gescheiden rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

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

- * het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;*
- * overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken 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.*

Specifieke bemerkingen op het dossier

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag voor 3 loten voor stedelijk wonen (A3-A4-A5) rond een openbaar domein met grootstedelijk karakter

De verkaveling heeft betrekking op de zone A van de Stationsomgeving Gent Sint-Pieters. Deze verkavelingsaanvraag is een verdere verfijning/opdeling van de oorspronkelijke verkavelingsaanvraag 2015 GE 149/00

De huidige aanvraag heeft enkel betrekking op de nog niet gerealiseerde loten A3-A4-A5. De loten A1 en A2, welke reeds vergund en gebouwd zijn, worden uit de verkaveling gesloten.

In het verleden is een hydraulische nota ingediend volgens de toen geldende richtlijnen inzake het waterverhaal.

Hierbij is geen infiltratie van het hemelwater mogelijk gezien de volledige terreinoppervlakte is ingenomen door een bestaande ondergrondse parkeergarage. Er zijn 2 bufferbekkens voorzien onder het voetpad van de Koningin Fabiolalaan, die het hemelwater dat op de verharding binnen de verkaveling valt, opvangen. Deze bufferbekkens hebben een volume van 195.760 liter en 251.500 liter, in totaal 447.260 liter. Dit volume voldoet ruim aan de minimale vereisten volgens de hemelwaterverordening.

De aangelegde riolering bovenop de ondergrondse parking voldoet niet altijd aan de minimale helling en nodige diameter. In de loop van de jaren zijn bijkomende studies uitgevoerd inzake dimensionering van de leidingen en helling van de leidingen. Dit is allemaal vervat in de toegevoegde hydraulische nota.

In deze nota is een onderzoek gedaan naar de RWA-aansluitingen van de verschillende gebouwen: zie aanduiding zwarte peilen. Deze aansluitingen dienen zo uitgevoerd te worden.

Inzake de DWA-aansluitingen was/is nog niet alles duidelijk.

In de vergunningsaanvraag voor blok A5 is een optimalisatie van het DWA-stelsel in de vergunningsaanvraag toegevoegd. Deze aanvraag is ook zo vergund. Alvorens kan gestart worden met ver omgevingsaanleg van huidige aanvraag, zal de optimalisatie van de het rioleringsstelsel volgens vergunningsaanvraag A5 eerst moeten uitgevoerd worden.

Inzake de aansluitbaarheid van gebouw A3 en het seinhuis inzake DWA-stelsel was er nog onduidelijkheid.

In bijgevoegde nota "BA_B41_wegeniswerken_Nota aansluitbaarheid A3-A4" zou de aangelegde riolering moeten voldoen om deze gebouwen te kunnen afwateren.

De aanvrager heeft hiervoor een camera-inspectie uitgevoerd van de bestaande riolering. Deze zou een voldoende helling hebben om een totaal van 23 331 inwoners te kunnen afvoeren.

In de huidige aanvraag is de wegenis tussen lot A3 en het Seinhuis uit de aanvraag gehaald. Het statuut van deze weg is nog onduidelijk en dient verder onderzocht/aangevuld te worden.

Het gebouw A3 wordt zowel voor DWA als voor RWA het best aangesloten op de grens openbaar domein/privaat domein.

Algemeen Besluit

De aanvraag wordt als volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden".

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- * de omgevingsaanleg voor huidige aanvraag kan niet gestart worden zonder de uitvoering van de optimalisatie van de riolering volgens de aanvraag van gebouw A5.
- * Er dient uitsluitend gegevens worden over statuut van de wegenis tussen lot A3 en het seinhuis. Indien deze privaat is en privaat blijft moet de aansluiting van gebouw A3 ten westen van het gebouw voorzien worden
- * Bij de aanleg van de omgevingsaanleg zullen de nodige huisaansluitingen op de riolering moeten voorzien worden zodat de loten A3 – A4 en A5 kunnen aansluiten op de riolering. Hiertoe zal een technisch dossier moeten ingediend worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 1 juni 2023 onder ref. 5000036426:

Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

Binnen dit project moet in samenspraak met Fluvius en de Lichtcel Gent nieuwe openbare verlichting besproken worden + geplaatst, deze zal dan later aan stad Gent overgedragen worden met het nieuwe openbaar terrein.

In dit project zal de oprichting van een klanten en distributiecabine noodzakelijk zijn, hiervoor zijn al onderhandelingen lopende met Fluvius.

De bouwheer dient Fluvius mee te betrekken in het proces + opmaak van de definitieve bouwplannen.

Aanleg in de verkaveling zal in open sleuf aangeboden door de bouwheer gebeuren.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelings-vergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project:. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen

Gunstig advies van **TELENET** afgeleverd op 25 mei 2023:

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

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is. Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Voor aansluiting van een appartementsgebouw/meergezinswoning dient een offerte opgemaakt te worden. Aanvragen kunnen gericht worden aan:

*Telenet BV - Coax Build Support , Liersesteenweg 4 2800 Mechelen ,015/33.20.90,
CBS@telenetgroup.be*

Voorwaardelijk gunstig advies van **PROXIMUS** afgeleverd op 5 juli 2023:

Onze referentie: JMS 577082

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn de voorzieningen toegelaten, welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Woongelegenheden kan toegestaan worden voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen). Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters en Fabiolalaan' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 december 2006). De locatie is volgens dit RUP gelegen in stationsomgeving Gent Sint-Pieters.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

De aanvraag in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters en Fabiolalaan':

- **Artikel 1: Stationsomgeving Gent Sint-Pieters.**
 - **Bestemming:** de vrij algemeen geformuleerde bestemmingszone van het GRUP worden verfijnd in 3 bestemmingszones: een zone voor stedelijk wonen (met ter hoogte van alle sokkels ook aan het wonen verwante voorzieningen kunnen), een zone voor private buitenruimte en een zone voor publieke buitenruimte – openbaar domein. *Het gaat hier om een verdere verfijning van de toegelaten bestemming volgens het GRUP, niet om een bestemmingswijziging. De voorschriften met betrekking tot de bestemming zijn met andere woorden conform het GRUP.*
 - **Densiteit van de bebouwde ruimte:** binnen het GRUP is een minimale en maximale BVO opgelegd voor de volledige zone A ($76.500\text{m}^2 < V < 99.000\text{m}^2$). Op basis van de inrichtingsstudie en rekening houdend met het gerealiseerde Virginie Lovelinggebouw ($A1 = 37.464\text{m}^2$, $A2 = 11.203\text{m}^2$) wordt de BVO voor het resterende deel van de zone A ($A3$ tem $A5$) vastgelegd op minimaal 27.833m^2 en maximaal 50.333m^2 . *In de inrichtingsstudie werd 90.626m^2 als totale BVO voor de zone A voorgesteld. Dit getal wordt beschouwd als het maximum dat nog gerealiseerd kan worden. Rekening houdend met de realisatie van A1 en A2 komen we tot deze kencijfers. Deze maximale BVO valt binnen de opgelegde vork van het GRUP en is er dus mee in overeenstemming. De BVO wordt berekend volgens de principes bepaald in de "Nota met principes voor de opbouw van een begrippenkader voor stedenbouwkundig onderzoek en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen" (goedgekeurd door het College op 28 augustus 2014). In de voorschriften is de toegestane vork voor BPO verkleind tot een maximum van 40.000m^2 . Hiermee zijn de voorschriften in overeenstemming met het RUP, en zijn deze zelfs strenger.*
Functievermenging: Het GRUP stelt: "In de zone A wordt minimaal 30% van de vloeroppervlakte voorzien voor woningen". Door de realisatie van de kantoorgebouwen A1 en A2 is het aandeel vloeroppervlakte vandaag iets hoger dan 50% van de bruto vloeroppervlakte in de zone A. Hiermee is voldaan aan het GRUP (min. 40% en max. 60% bruto vloeroppervlakte kantoren). Daarom worden voor de loten A3-A4-A5 enkel nog wonen en aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten. Op deze manier wordt de verweving van functies binnen het gebied gegarandeerd.
Conform het GRUP wordt in elke zone minstens 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van de zone voorbehouden voor publiek toegankelijke functies en/of woningen. Hier voorziet de verkaveling geen verdere verfijning maar wordt het voorschrift van het GRUP letterlijk overgenomen. *Dit laat nog een zekere ontwerpvrijheid toe bij de verdere uitwerking van het gebouw, terwijl de essentie van het GRUP (met name een streven naar levendige sokkels) nog steeds behouden blijft. Om over het percentage van 50% blijvend te kunnen waken wordt in de verkavelingsvoorschriften opgelegd dat bij de motivatienota van de toekomstige ontwerpen steeds wordt uitgelegd hoe de verdeling van de functies binnen de zone A gebeurt en hoe aan dit voorschrift wordt voldaan. Dit aspect zal met andere woorden steeds voorwerp vormen van de motivatienota / inrichtingsstudie bij de toekomstige aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.*
 - **Hoogte van de gebouwen:** Het GRUP bepaalt: "behoudens uitzonderingen mogen de gebouwen in geen geval uitsteken, zelfs niet gedeeltelijk, boven een denkbeeldig vlak

dat wordt aangezet op het maaiveld ter hoogte van het plangebied en dat onder 45° oploopt naar het plangebied". Deze 45°-regel wordt ook opgenomen in de voorschriften en verder aangevuld met de stelling dat voor alle bebouwing een basisprofiel geldt van 4 bouwlagen met een bouwhoogte van maximaal 16m. Boven dit basisprofiel kunnen – binnen de 45°-regel en binnen bepaalde breedtes en –dieptes hogere accenten worden toegestaan. *Het vastleggen van een basisprofiel op 16m met een beperking van de hogere accenten betekent een verfijning / vermindering van de toegelaten bouwhoogte binnen het GRUP en is er dus ook mee in overeenstemming.*

In de zone A is – aanvullend op de slanke toren ter hoogte van de zwarte stip op het grafisch plan van het GRUP, tzt ter hoogte van gebouw A5 – een bijkomende slanke toren toegestaan op een vrij te kiezen locatie. Deze slanke toren is maximaal 90m hoog gemeten boven het maaiveld. In de verkavelingsvoorschriften is de hoogte van de toren vastgelegd op een maximale hoogte van 60m. *Dit is met andere woorden conform het GRUP.*

- Inrichting: inplanting van de gebouwen – buitenruimte: Het GRUP stelt: "De gebouwen grenzend aan de Esplanade hebben verzorgde gevels aan de kant van het pad (=de Esplanade) en zijn toegankelijk vanaf de buitenruimte gekoppeld aan dat pad". De gebouwen, grenzend aan de Koningin Fabiolalaan of het Koningin Paolaplein hebben hun toegang langs deze openbare ruimten. *Door de verplichting om de gebouwen alzijdig te ontwerpen, worden langs alle zijden volwaardige voorgevels ontwikkeld. Met betrekking tot ontsluiting van de gebouwen wordt het voorschrift van het GRUP integraal overgenomen. Ook hier is het verkavelingsontwerp dus conform het GRUP.*
Aanduiding van de verplichte bouwlijn: voor alle loten is een verplichte bouwlijn, conform het GRUP, opgenomen.
In de zone A komen opeenvolgende stedelijke en verharde open ruimten voor: door het vastleggen van de verplichte bouwlijnen wordt de resterende ruimte als onbebouwd afgebakend. Het verkavelingsplan maakt daarbij een onderscheid tussen private buitenruimte en publieke buitenruimte / openbaar domein. De verkavelingsaanvraag omvat tevens een stedenbouwkundige aanvraag voor de wegenis (Esplanade en Koningin Paolaplein). *De inrichting ervan voldoet aan de bepaling van het GRUP.*
- Parkeerplaatsen: in zone A kunnen geen bovengrondse parkeerplaatsen worden aangelegd mvv enkele dienstparks voor De Lijn, laden en lossen. *Dit artikel wordt hernomen in de verkavelingsvoorschriften en is dus conform.*
- Artikel 3: Wegenis
3.4. Het Entreeplein (Koningin Paolaplein): Het GRUP stelt dat deze zone bestemd is voor de aanleg van een plein voor bezoekers en omwonenden en als verkeersplein. Het plein vormt de verbinding tussen alle aangrenzende wegenis (...). *Het plein is opgenomen in de zone voor publieke buitenruimte en openbaar domein. Het bijhorende verkavelingsvoorschrift laat alle werken toe die noodzakelijk zijn om het plein, conform het GRUP, vorm te geven. Bovendien bevat het verkavelingsdossier tevens de stedenbouwkundige aanvraag voor de wegenis. Het voorgestelde ontwerp voldoet aan de bepalingen van het GRUP aangezien het zowel een verblijfsfunctie krijgt als een ontsluitingsfunctie voor voetgangers en fietsers.*
- Artikel 6: Pad doorheen het plangebied: het GRUP zegt dat doorheen het plangebied een continue fiets- en voetgangersroute aangelegd moet worden, die een fysieke verbinding

realiseert tussen het K. Maria-Hendrikaplein en de Blaarmeersen. De route voldoet verder aan volgende eisen: continu, behorende tot het openbaar domein, minimum 3m breed, comfortabel om op te fietsen en te wandelen, toegankelijk voor mensen met een handicap, voldoende verlicht en nooit ingesloten tussen 2 wanden. *In de verkavelingsvoorschriften wordt dit voorschrift uit het GRUP hernomen. De verkaveling is dus conform het GRUP. Mits het respecteren van een beperkt aantal opmerkingen en voorwaarden kan het voorgestelde wegenisontwerp voldoen aan de opgelegde inrichtingseisen.*

- *Artikel 9: Inrichtingsstudie: conform het GRUP moet elke aanvraag vergezeld zijn van een inrichtingsstudie die aangeeft op welke manier de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het GRUP. Deze verkavelingsaanvraag bevat de inrichtingsstudie die is opgemaakt door [REDACTED] en in de motivatienota wordt heel duidelijk aangegeven hoe de verkavelingsvoorschriften voldoen aan het GRUP. De inrichtingsstudie van [REDACTED] is door het College van Burgemeester en Schepenen aanvaard op 12 september 2014 als afwegingskader bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunnings- en verkavelingsaanvragen. Met deze beslissing heeft het College zich akkoord verklaard met de globale principes van de inrichtingsstudie. Deze studie bevat een bezonningsstudie die het effect van de maximaal toegelaten volumes weergeeft. Het dossier bevat tevens een windstudie. Om in overeenstemming te zijn met het GRUP moet de inrichtingsstudie toegevoegd worden aan het dossier. Dit is het geval – de studie voldoet ook aan de opgelegde vormvereisten.*
Het voorwerp van deze verkavelingsaanvraag is enerzijds de verkaveling zelf (verdeling in loten – verkavelingsplan en verkavelingsvoorschriften) en anderzijds het ontwerp van de wegenis. De inrichtingsstudie zelf vormt geen voorwerp van de aanvraag, maar dient louter als ondersteuning bij de beoordeling van de verkaveling. Om die reden wordt hier geen expliciete inhoudelijke beoordeling gemaakt van de studie. Dit is reeds gebeurd in het Collegebesluit van 12 september 2014. De manier waarop de principes uit de studie zijn vertaald in het verkavelingsplan en de voorschriften is hierboven beoordeeld vanuit wettelijk oogpunt en vormt ook voorwerp van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (zie verder).

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

- Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

- artikels 12-14: aspecten hemelwater (zie waterparagraaf);

- Gewestelijke verordening hemelwater

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

- Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

- Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg (Koningin Fabiolalaan)..

5.5. Archeologienota

Het dossier bevat een archeologienota (ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/13856>). Er is akte genomen van deze nota door het agentschap Onroerend Erfgoed. De archeologienota toont gemotiveerd aan dat er geen verder archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Uiteraard blijven de werken onderhevig aan artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet, en dienen alle eventuele vondsten bij het Agentschap Onroerend Erfgoed te worden gemeld.

5.6. Decreet grond- en pandenbeleid – bescheiden last

Deze aanvraag valt onder de categorie "verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten" (VCW art. 5.93, eerste lid, 1°).

Aangezien er minder dan 5 loten voor woningbouw voorzien zijn wordt er geen last bescheiden wonen opgelegd (VCW art. 5.100, §3).

6. WATERPARAGRAAF

De verkaveling is gelegen in het stroomgebied van de Leie, een waterloop die beheerd wordt door De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West.

Het project ligt niet in overstromingsgevoelig gebied.

De verkaveling wordt gerealiseerd bovenop de bestaande constructie van de ondergrondse parkeergarage. Het toekomstige openbaar domein binnen de verkaveling is momenteel reeds verhard. Bij de aanleg van de Esplanade zullen groen en waterpartijen worden voorzien, een zone van 890 m² blijft onverhard.

Er zijn in het verleden reeds 2 buffers (195.760 liter en 251.500 liter) onder de Koningin Elisabethlaan voorzien voor de opvang van het hemelwater. De delen die niet als groendak worden ingericht, zullen aangesloten worden op een voldoende grote hemelwaterput en hergebruikt voor het spoelen van wc's. Het water wordt vervolgens vertraagd afgevoerd naar het rioleringsstelsel. De RWA van de riolering loost in de Leie.

Volgens de verkavelingsvoorschriften zijn op de daken technische constructies en constructies ten behoeve van de levendigheid van de daktuin of het dakterras toegelaten. Onder technische constructies worden zonnepanelen beschouwd.

Als opmerking wordt meegegeven dat PV-panelen, zonnecollectoren perfect kunnen geplaatst worden op de daken waarvan het hemelwater opgevangen en hergebruikt wordt.

Dat PV-panelen, zonnecollectoren gecombineerd kunnen worden met groendaken, dit levert zelfs voordelen op:

- rendementsverhoging tijdens de zomer van 5-10% dankzij de koeling van de zonnepanelen door het groendak,
- groendak vormt de ballast voor het zonnepanelen zodat geen bevestiging aan de onderconstructie nodig is en risico op dakdoordringing vermeden wordt,...).
- de nageschakelde infiltratie- of buffervoorziening mag de helft kleiner gedimensioneerd worden.

Aandachtspunt is wel een juiste plantenkeuze (schaduwminnend, lage planten om schaduw op de zonnepanelen te vermijden).

Het betreft een verkaveling met 4 kavels (A3-A4-A5-OD) en aanleg van 4 431 m³ wegverharding.

De oppervlakte die volgens de GSV in rekening genomen moet worden is 4751 m².

Volgens de GSV dient er een infiltratievoorziening van 118 775 l en 190 m² aangelegd.

De aanvrager voorzien een buffervoorziening van 447 260 m². Gezien de volledige terreinopp tot 3 bouwlagen is ingenomen door parkeergarage is er geen infiltratie.

De buffervoorziening volstaat. Er wordt ook verwezen naar het advies van FARYS.

Er wordt opgemerkt dat de GSV zal veranderen vanaf oktober 2023. Er dient rekening mee gehouden worden in de in te dienen omgevingsvergunningen. Zie

<https://www.vmm.be/wetgeving/hemelwaterverordening>

Advies van de waterbeheerder (Farys):

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

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

- * *het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;*
- * *overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken 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.

Specifieke bemerkingen op het dossier

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag voor 3 loten voor stedelijk wonen (A3-A4-A5) rond een openbaar domein met grootstedelijk karakter

De verkaveling heeft betrekking op de zone A van de Stationsomgeving Gent Sint-Pieters. Deze verkavelingsaanvraag is een verdere verfijning/opdeling van de oorspronkelijke verkavelingsaanvraag 2015 GE 149/00

De huidige aanvraag heeft enkel betrekking op de nog niet gerealiseerde loten A3-A4-A5. De loten A1 en A2, welke reeds vergund en gebouwd zijn, worden uit de verkaveling gesloten.

In het verleden is een hydraulische nota ingediend volgens de toen geldende richtlijnen inzake het waterverhaal.

Hierbij is geen infiltratie van het hemelwater mogelijk gezien de volledige terreinoppervlakte is ingenomen door een bestaande ondergrondse parkeergarage. Er zijn 2 bufferbekkens voorzien onder het voetpad van de Koningin Fabiolalaan, die het hemelwater dat op de verharding binnen de verkaveling valt, opvangen. Deze bufferbekkens hebben een volume van 195.760 liter en 251.500 liter, in totaal 447.260 liter. Dit volume voldoet ruim aan de minimale vereisten volgens de hemelwaterverordening.

5.3. Conclusie

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

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

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

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

8. GEMEENTERAAD

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

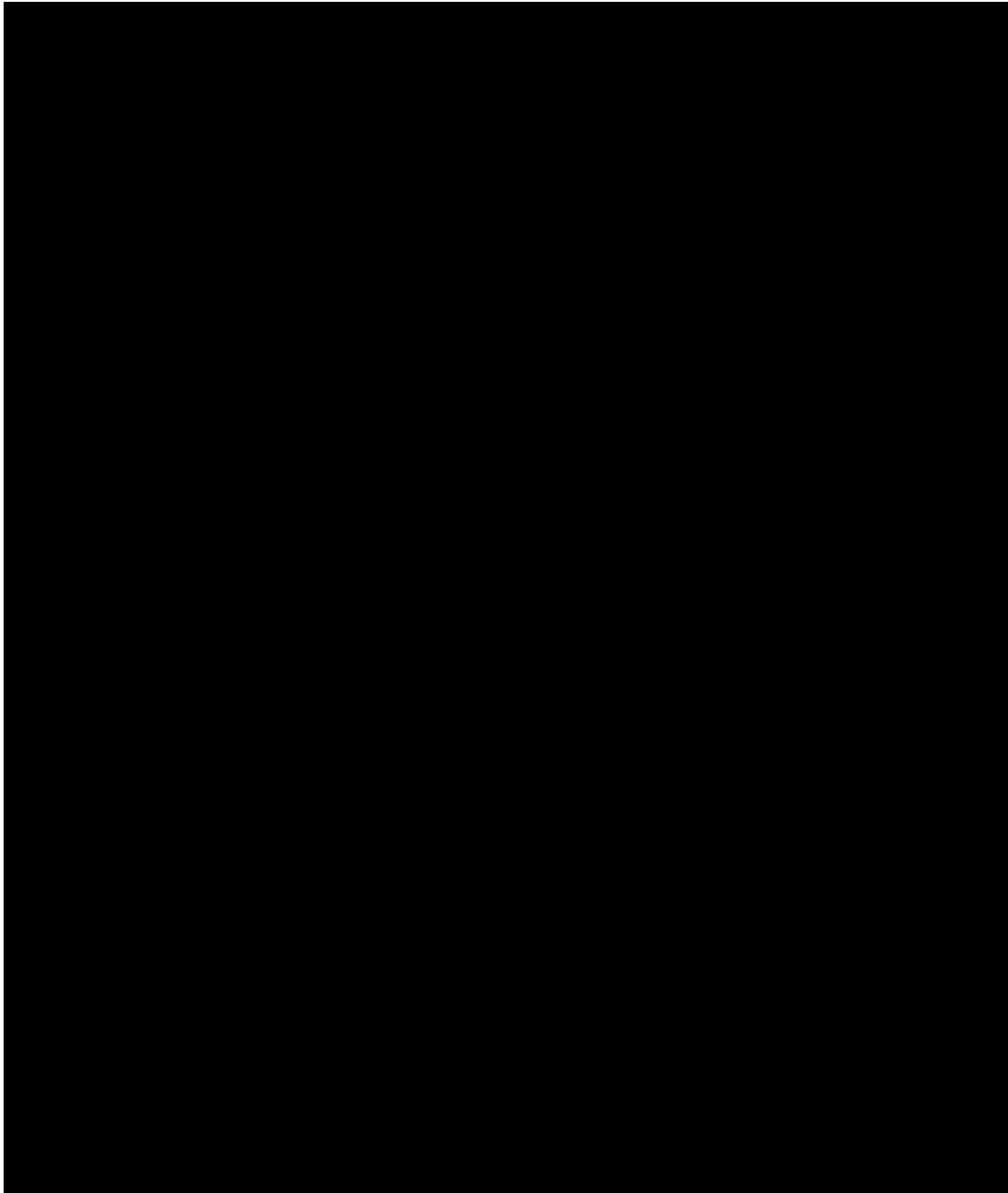
De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 23 oktober 2023. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd op het omgevingsloket.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

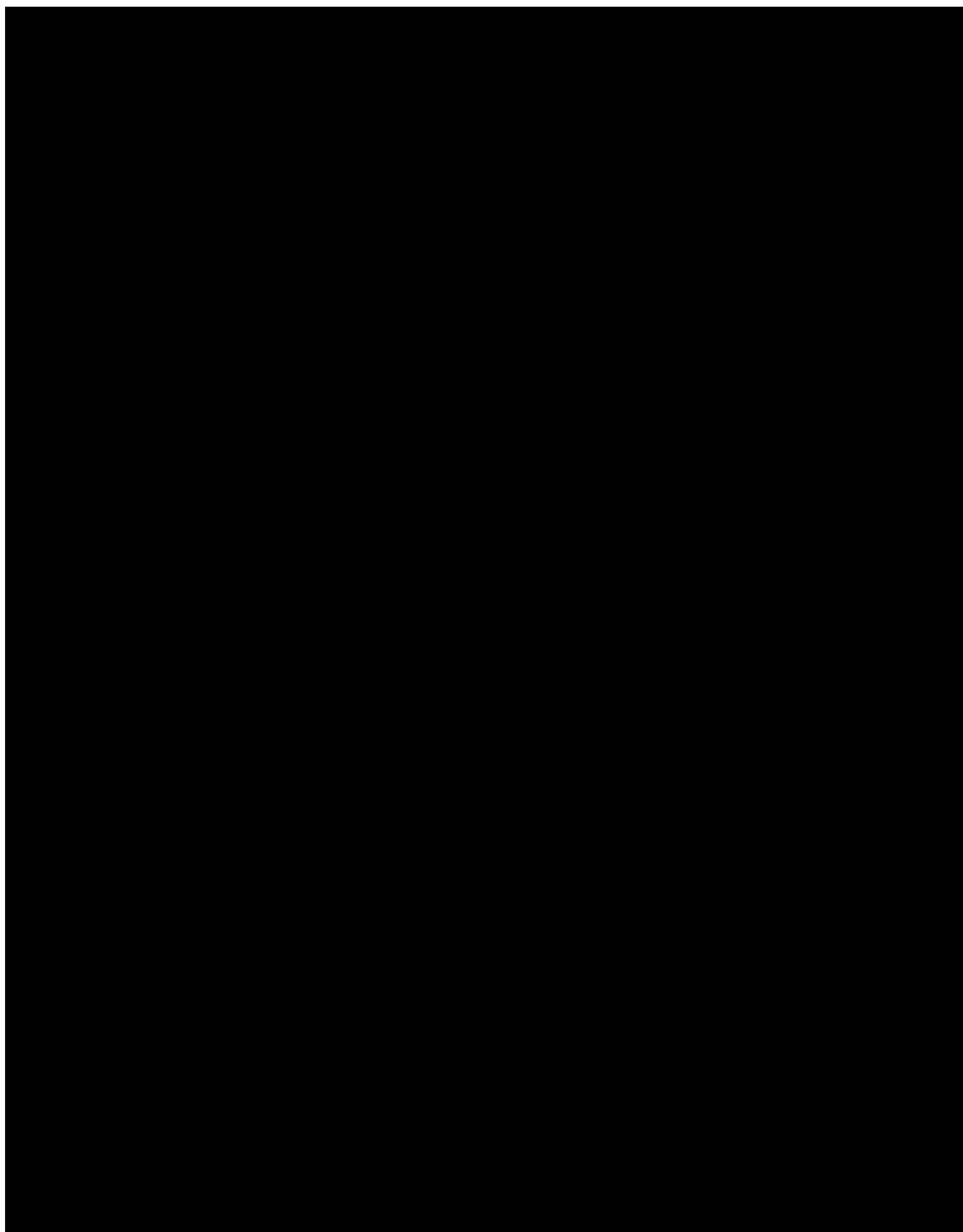
Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 mei 2023 tot 16 juni 2023.
Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaren ingediend.

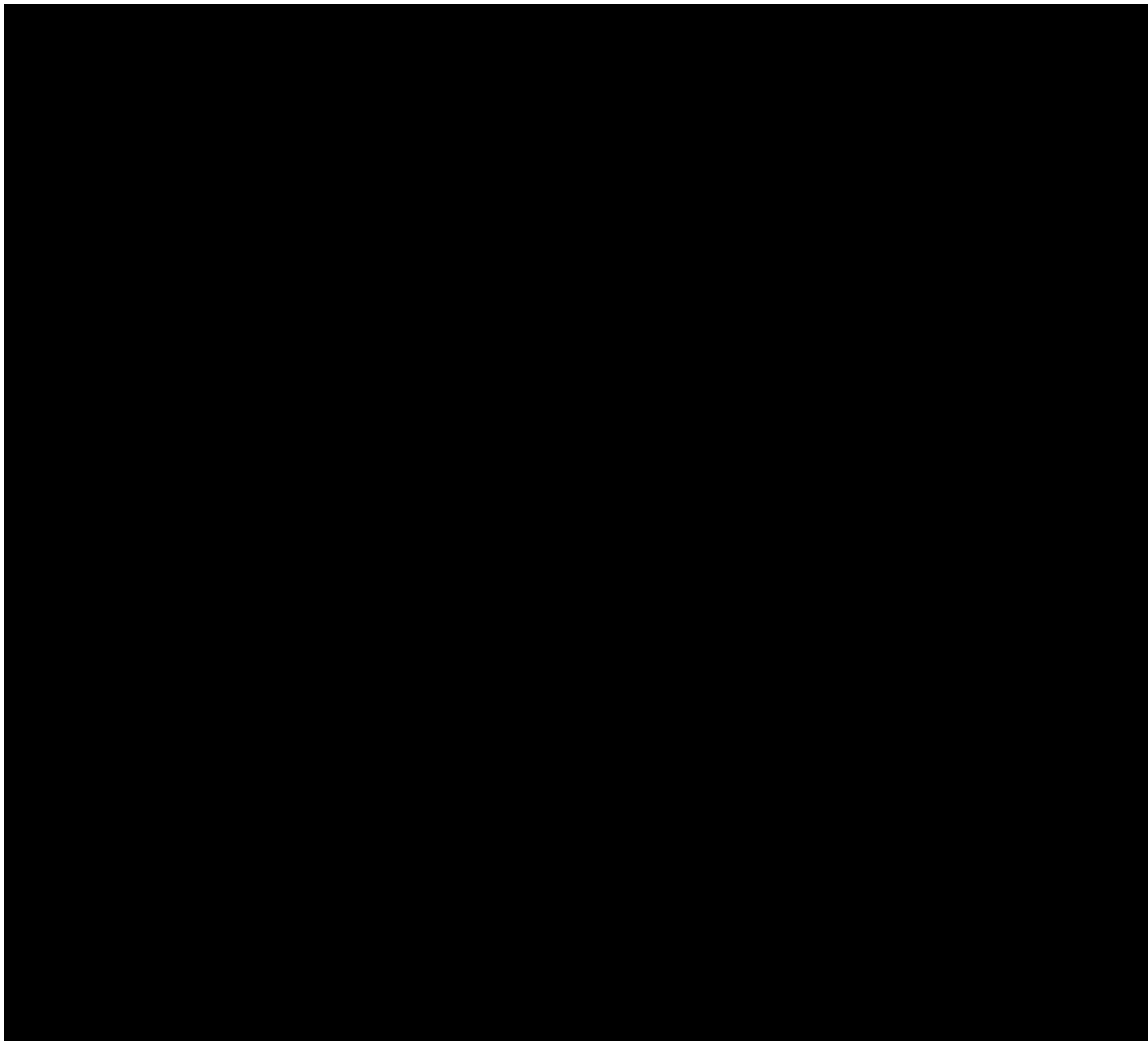
De bezwaren worden als volgt samengevat:

Het eerste 'bezwaar' betreft een gunstig advies door NMBS op het dossier, en is bijgevolg niet als bezwaar te behandelen.



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





10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

FOOTPRINT (VERKAVELINGSPLAN) , VOLUMES en bijhorende VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Met de vergunning voor de ondergrondse parking is ook een afbakening van de verschillende bovengrondse bouwvelden gemaakt. Deze worden bevestigd in het inrichtingsplan en nu in het verkavelingsplan. Het geheel resulteert in 5 bouwvelden binnen de zone A, waarvan de eersten (A1 en A2) reeds zijn bebouwd, en dus niet langer mee opgenomen zijn in de verkaveling. De voorgestelde loten zijn groot in oppervlakte maar dit is te verklaren door de keuze van het GRUP om nabij het station te gaan verdichten door middel van grootschalige volumes. Elk bouwveld omvat een gebouw, dat tevens wordt opgevat als een 'bouwblok'. Voor elk lot is – op basis van het ontwerp onderzoek dat is gebeurd in de inrichtingsstudie – een maximale bouwdiepte, bouwbreedte en bouwhoogte bepaald. Hierbij wordt binnen de voorschriften wel uitdrukkelijk vermeld dat – ondanks het feit dat de bouwvelden integraal bebouwd kunnen worden – er een verscheidenheid aan woontypologiën moet zijn in functie van woonkwaliteit van het project en de omgeving. Dergelijk voorschrift is noodzakelijk om toekomstige ontwikkelaars te wijzen op de beperkingen die kunnen en zullen worden opgelegd in functie van de realisatie van een kwalitatief ontwerp. Met de voorschriften wordt een maximale bouwenvelophe bepaald, die

logischerwijs 'gekneed' zal worden tot kleinschaliger volumes in functie van de woonkwaliteit (inbrengen van patio's, variatie in diepte, ...).

Met de afbakening van de loten wordt tevens de inplanting bepaald. De zonegrens is daar waar dit in het RUP werd vastgelegd, ook de verplichte bouwlijn. Onder bepaalde voorwaarden zijn insprongen en uitkragingen toegestaan. Deze uitkragingen bedragen maximaal 1m80, wat op zich vrij groot is. Gelet op de schaal van de bebouwing en het feit dat dergelijke overkragingen enkel op weloverwogen plaatsen kunnen, is dit voorschrift ruimtelijk aanvaardbaar. Wel is in de voorschriften opgenomen dat de vrije hoogte tussen onderzijde van de uitkraging en het maaiveld minstens 4m moet bedragen. Ook buiten de zone voor overkragingen zijn uitsprongen toegelaten, weliswaar beperkt tot 0m60. Ook hier dient een vrije hoogte ten opzichte van het maaiveld gevrijwaard te blijven. Dit wordt opgenomen in de **bijzondere voorwaarden**. Het benutten van die 0m60 voor terrassen of balkons kan niet, tenzij integraal binnen de bouwzone. Op die manier bieden de voorschriften een zekere flexibiliteit in gevelontwerp (wat noodzakelijk is gelet op de grote lengte en diepte van de gebouwen) zonder daarbij overal grote uitkragingen en toevoegingen onder de vorm van terrassen en balkons toe te staan.

Met betrekking tot de bouwhoogte wordt middels deze verkaveling de algemeen geldende 45°-regel uit het GRUP verder verfijnd. Het basisprofiel wordt op 4 bouwlagen gebracht (à rato van maximaal 16m). Per lot wordt vervolgens uitspraak gedaan over welke verhogingen boven het basisprofiel worden toegestaan:

- Voor A3 is bovenop het basisprofiel een plaatselijke verhoging tot 9 bouwlagen toegelaten met een breedte van maximaal 25m en een hoogte van maximaal 31m, gesitueerd op het westelijk deel van het bouwblok en over de volledige diepte van het blok. Gelet op de maximale grondoppervlakte van deze plaatselijke verhoging kan dit beschouwd worden als een accent op het geheel. De ligging van gebouw A3 tussen het seinhuis en de Esplanade, nabij de grootschalige bebouwing van A5 en rekening houdend met het feit dat dit accent binnen de 45°-regel valt, maakt het voorstel ruimtelijk aanvaardbaar.
- Voor lot A4 wordt een plaatselijke verhoging voorgesteld tot 7 bouwlagen en dit ter hoogte van de hoek Esplanade – Paolaplein over een breedte van maximaal 17m. De bouwdiepte van dit accent wordt bepaald door de 45°-regel. Puur volumematisch is dergelijk accent aanvaardbaar en kan het dus worden opgenomen in de voorschriften. Rekening houdend met de ligging nabij het Koningin Paolaplein en de 45°-regel kan dergelijk hoogteaccent aanvaard worden. De ruimtelijke impact naar de onmiddellijke omgeving is immers beperkt. Bij de verdere uitwerking van dit gebouw in functie van wonen moet er echter over gewaakt worden dat het accent geen negatieve impact heeft op de woonkwaliteit binnen het gebouw zelf. Aangezien met de voorschriften over de bouwhoogte een maximum wordt bepaald, is het alsnog mogelijk om dit accent eventueel te beperken in functie van de eigen woonkwaliteit, weliswaar binnen de voorgestelde BVO -vork.
- Voor A5 vormt het basisprofiel van 4 bouwlagen de sokkel. Erboven kan conform het GRUP een slanke toren komen (maximaal 90m, verfijnd tot 60m in de verkaveling). Bijkomend voorziet de verkaveling in een 2^e 'torenvolume' binnen de 45°-regel (dus niet te beschouwen als een 'slanke toren' volgens het GRUP). Bouwbreedte en –diepte van deze hogere volumes worden vastgelegd middels de verkaveling. Hiermee wordt de 'slankheid' van beide hoge volumes gegarandeerd.

De impact van de volumes die worden toegelaten via deze verkaveling wordt ondermeer weergegeven in de bezonningsstudie. Deze is opgemaakt als onderdeel van de inrichtingsstudie. Dit verkavelingsplan is een technische vertaling van die inrichtingsstudie – de voorgestelde

volumes binnen die studie kunnen gerealiseerd worden binnen voorliggende verkaveling. De conclusies uit de bezonningsstudie zijn met andere woorden richtinggevend voor de gehele verkaveling (zelfs bij iets gewijzigde invulling). De keuze voor hoogbouw in deze zone betekent dat de hoogbouw op de loten A1 en A5 de meeste schaduw veroorzaken. Dit is logisch en ook onvermijdelijk gelet op hun hoogte en het feit dat ze zich aan de zuidzijde van de projectontwikkeling situeren. De meest publieke plekken op de Esplanade blijven evenwel op bepaalde momenten in het zonlicht liggen. Op 21 maart (ijkpunt voor lente en herfst) is binnen de schaduwstudie het hoogteaccent van A3 duidelijk afleesbaar. De bezonning van de Esplanade is in deze periode grotendeels beperkt tot de terrassen horend bij gebouw A2. In de zomer (meest gunstige moment is 21 juni) is de bijkomende schaduwwerking van A3 duidelijk zichtbaar, maar is het ook zo dat de sequens van gebouwen en hogere volumes van A5 ervoor zorgt dat er telkens minstens een deel van de Esplanade, en ook een groot deel van de terrassen bij A2, van zonlicht kunnen genieten. Gelet op de hoge zonnestand vallen de schaduwen van de verschillende gebouwen minder samen, dit in tegenstelling tot de periode 21 maart. Er is door de ontwerpers ook een schaduwmodel voor 21 december uitgewerkt. In een stedelijke omgeving is dit evenwel minder relevant omdat het aantal uren zon in deze periode erg beperkt is en door de lage stand van de zon nagenoeg alle bestaande gebouwen van 3 of 4 bouwlagen in bestaande bouwblokken schaduw geven op private en publieke buitenruimte. Rekening houdend met het feit dat hoogbouw sowieso een zekere schaduwwerking genereert, dat dit ook eigen is aan stedelijke ontwikkeling, en vanuit de keuze van de ontwerpers om gebouwen zodanig te positioneren dat er telkens minstens een deel van de Esplanade / openbare ruimte van zonlicht kan genieten, worden de resultaten van de schaduwstudie aanvaardbaar geacht. De schaduwstudie maakt bovendien zichtbaar dat het verlagen van de toegelaten bouwvolumes voor lot A5 een duidelijke verhoging van het zonlicht op esplanade en Koningin Fabiolalaan betekent.

De toegelaten volumes beïnvloeden ook het windklimaat binnen de zone A en de ruimere omgeving. Om de effecten weer te geven is een **windstudie** opgemaakt. Binnen deze studie zijn eveneens de volumes zoals ontworpen binnen de inrichtingsstudie als basis genomen. Uit deze studie blijkt dat bij het louter bebouwen van lot A5 de windhinder niet meer als gevaarlijk wordt geclassificeerd, maar tevens niet optimaal is voor het comfort om langdurig op deze plek te blijven. Door het plaatsen van gebouwen A3 en A4 neemt de aanwezigheid van windklasse C (ongeschikt voor langdurig zitten, matig voor slenteren en goed doorlopen) af tussen de torens, waardoor de activiteit van langdurig zitten als matig geclassificeerd wordt. Op het Paolaplein is meer windklasse B aanwezig (matig comfortabel voor langdurig zitten maar goed voor slenteren). Hierbij is in de windstudie aangegeven dat nieuwe bladdragende vegetatie een verbetering geeft in het windcomfort tussen de torens. In het nieuw openbaar domein, Paolaplein en Esplanade, worden zo veel mogelijk bomen voorzien, wat het windklimaat ten goede zal komen.

Het windklimaat ter hoogte van het VAC gebouw en busstation scoort eerder laag (tot klasse D: uitsluitend geschikt voor doorlopen), Dit windklimaat wordt beperkt beter in de toekomstige situatie. Bij het busstation is voornamelijk windklasse C en deels windklasse D waar te nemen. Dit wijzigt niet door de geplande verkaveling.

In alle situaties is het windklimaat in en net buiten de Timichegtunnel als goed te classificeren. In de tussenfase is er bij de uitrit slechts een matig niveau voor langdurig zitten. Deze activiteit zal hier niet plaatsvinden, waardoor dit resultaat acceptabel is.

De ondergrondse fietsenstalling is verbonden met de verkaveling. In de huidige situatie is lokaal bij de ingang van A2 windklasse B en C waar te nemen. Deze activiteit leent zich goed voor de

activiteit doorlopen. In de tussenfase is dit afgenomen tot klasse B en in de toekomstige fase is de waar te nemen klasse B verwaarloosbaar in omvang.

In de windstudie wordt de vergelijking gemaakt met het onderzoek van [REDACTED] in 2014. Dit onderzoek komt in grote lijnen overeen met de resultaten uit de nu uitgevoerde studie. [REDACTED] heeft op de locatie van het Paolaplein en tussen de torens en het A3 gebouw het windklimaat overschat. Deze valt in deze studie lager uit. Gezien het detailniveau van de studie en de gehanteerde methode kunnen we ervan uit gaan dat deze geactualiseerde studie een betrouwbaar resultaat geeft.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een acceptabel windklimaat na plaatsing van de nieuwbouw.

Belangrijk om hierbij te vermelden is dat de noodzaak tot het nemen van maatregelen om windhinder te voorkomen expliciet in de verkavelingsvoorschriften is opgenomen.

BESTEMMING

Conform de bepalingen van het GRUP wordt in de zone A hoofdzakelijk ingezet op kantoren. Door de realisatie van de kantoorgebouwen A1 en A2 is het aandeel kantooroppervlakte vandaag iets hoger dan 50% van de bruto vloeroppervlakte in de zone A. Hiermee is voldaan aan het GRUP (min. 40% en max. 60% bruto vloeroppervlakte kantoren) . Daarom worden voor de loten A3-A4-A5 enkel nog wonen en aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten. Op deze manier wordt de verweving van functies binnen het gebied gegarandeerd. Hierdoor ontstaat binnen de zone A een afwisseling tussen woongebouwen en kantoorgebouwen, wat de sociale controle en levendigheid van de zone ten goede komt.

Eveneens conform het GRUP wordt in de verkavelingsvoorschriften bevestigd dat ter hoogte van de sokkels (die bovendien specifiek worden benoemd per gebouw) ook aan het wonen verwante voorzieningen worden toegestaan. Met deze term worden de 'publieke functies' van het GRUP bedoeld. Het gaat om handel, horeca, diensten etc. Het is positief in het kader van de levendigheid van de sokkels en in functie van het functioneren van de wijk dat dergelijke functies een plaats kunnen vinden binnen het project. Om te grootschalige functies te vermijden wordt een maximale oppervlakte van 1.500m² per handelszaak of voorziening opgelegd en wordt gesteld dat ze buurtgebonden moeten zijn. Dit is positief aangezien grootschaliger voorzieningen een te grote impact kunnen hebben op de buurt.

Naast de inrichtingsvoorschriften van de loten is ook de maximale dichtheid van de verkaveling vastgelegd, en lager voorzien dan in het RUP toegelaten. Hierdoor blijft de maximale draagkracht van de site gegarandeerd.

Lot A3 wordt bestemd voor sociaal wonen. Hoewel niet langer verplicht vanuit het Decreet Grond- en Pandenbeleid, kiest de verkavelaar er toch voor om een lot als dusdanig te bestemmen. Dit is positief in het kader van de sociale mix binnen dergelijke grootschalige projecten en beantwoordt aan de vraag van het bestuur om bij grotere projecten 20% sociale woningen te realiseren. Voor de realisatie van sociale woningbouw op dit lot A3 is ook een intentieovereenkomst met De Volkshaard (dd. mei 2012) en met WoninGent (dd. februari 2015) afgesloten. Deze werd opnieuw toegevoegd aan deze vergunningsaanvraag. Deze intentieverklaringen maken het realistisch dat deze sociale woningen hier effectief zullen komen.

Rekening houdend met het feit dat er ongeveer 300 wooneenheden kunnen gerealiseerd worden, zouden 60 sociale woningen moeten gerealiseerd worden conform die 20%-regel. In de intentieverklaring is er sprake van slechts een 50-tal entiteiten. Op basis van het realiseerbare bouwvolume binnen de verkavelingsvoorschriften kan er op de verdiepingen ca. 4.814 m² BVO gerealiseerd worden (zonder de uitkragingen in functie van balkons en terrassen). In principe hanteren we een gemiddelde BVO van 110 m²/sociale woonentiteit op basis van de gemiddelde verdeling van woontypes en de oppervlakenormen van de C2008. Dit betekent dat er in principe slechts 43 appartementen zouden kunnen voorzien worden. Bij grootschalige gebouwen stellen we vast dat de gemiddelde BVO iets lager kan liggen door het schaalvoordeel (bijvoorbeeld. Rabottorens). Zelfs indien we uitgaan van 102 m²/woonentiteit dan betekent dit dat er nog steeds niet meer dan 47 appartementen op de verdiepingen van het gebouw kunnen voorzien worden.

Bovendien moet erover gewaakt worden dat de sociale woningen kunnen voldoen aan de normen voor sociaal wonen. Mogelijks betekent dit nog een verdere verlaging van het aantal entiteiten. Op basis van eerder voorgelegde schetsontwerpen (die geen voorwerp vormen van deze verkavelingsaanvraag en ook niet zijn opgenomen in het dossier) rijzen immers bedenkingen onder andere over de noordgerichte appartementen en de haalbaarheid van de daktuin. Ook vanuit de brandweer wordt opgemerkt dat – gelet op het feit dat de noord- en/of de zuidgevel niet bereikbaar zijn – er gewerkt moet worden met doorzonappartementen. Dit alles maakt voorwerp uit van verdere besprekingen in het kader van de stedenbouwkundige vergunning maar wordt nu wel als een belangrijk aandachtspunt meegegeven. Aangezien het geen strikte verplichting meer is om sociale woningen te voorzien binnen een project, en aangezien het beter is om minder sociale appartementen binnen een aanvaardbaar volume te ontwerpen (dan wel om het beoogde aantal van 61 units binnen een te grootschalig gebouw onder te brengen), wordt ingestemd met zowel het volume als de bestemming van lot 3. Zonder concreet ontwerp is het in het kader van deze verkavelingsaanvraag niet zinvol een aantal sociale woonunits vast te leggen.

Tot slot wordt opgemerkt dat in de aanvraag een intentieverklaring is opgenomen met WoninGent dd. 12/02/2015. Deze intentieverklaring wordt omschreven als 'ontwerp voor besprekingsdoeleinden' en is enkel ondertekend door [REDACTED]. De handtekeningen van WoninGent ontbreken. Er is een intentieverklaring ondertekend door Volkshaard / Het Volk om de invulling van de sociale last op het project Gent-Fabiolalaan, zone A te realiseren. De samenwerkingsovereenkomst met Volkshaard/Het Volk werd niet gefinaliseerd volgens ditzelfde document. Bijgevolg kunnen we stellen dat enkel de bestemming van het lot voor sociale woningbouw de nodige garanties inbouwt op effectieve realisatie van sociale woningen. Een afnamegarantie is er niet, aangezien noch Volkshaard/Het Volk, noch Woningent dergelijke garantie bieden.

In de verkaveling is naast het lot voor sociaal wonen ook opgenomen dat in de motiveringsnota van elke aanvraag moet aangetoond worden hoe op niveau van de verkaveling 20% bescheiden wonen kan gerealiseerd worden.

VERSCIJNINGSVORM

De principes van de inrichtingsstudie en het Beeldkwaliteitsplan zijn gebruikt als leidraad voor de opmaak van de verkavelingsvoorschriften met betrekking tot de verschijningsvorm. De

voorschriften geven hetzij vrij rigide voorschriften mee (bijvoorbeeld inzake dakvorm, typologie, toegankelijkheid van de gebouwen, materialisatie,...) hetzij vermelden zij een aantal afwegingselementen voor de beoordeling van de architectuur in relatie tot het eigen project en de ruimere omgeving. De combinatie van beiden levert voldoende garanties op kwaliteitsvolle architectuur. De rigide voorschriften zijn duidelijk en vormen een verfijning van het GRUP op basis van gekende inzichten. Ook de voorschriften met betrekking tot schotelantennes, aankondigingsborden etc zijn positief en geven meteen duidelijkheid aan toekomstige ontwikkelaars over de mogelijkheden en beperkingen. De afwegingselementen kunnen gehanteerd worden bij de verdere uitwerking en beoordeling van de ontwerpen in het kader van de stedenbouwkundige vergunningen. De Kwaliteitskamer zal bijkomend waken over de architecturale kwaliteit van de verschillende gebouwen.

ZONE VOOR PRIVATE BUITENRUIMTE

In afwijking op de initiële vergunning voor de wegenis bovenop de parking worden een aantal delen van het oorspronkelijke openbaar domein nu (en ook in de eerder verleende vergunning uit 2015) opgenomen in een zone voor private buitenruimte. Deze zones situeren zich rondom gebouw A3 en A5. De ruimte rondom A5 wordt deels als zone voor private buitenruimte afgebakend. Aan de noordzijde is deze keuze ingegeven vanuit de mogelijkheid om een (semi-)privaat voorplein voor het gebouw in te richten, met onder andere semi-private fietsenstallingen. De achterzijde van het gebouw hoeft geen openbaar domein te worden aangezien het geen functies of gebouwen ontsluit. Ook de zones tussen A3 en A5 en tussen A3 en het seinhuis kunnen privaat blijven aangezien deze weg enkel lokale ontsluitingsfuncties heeft (laden en lossen en brandweerontsluiting) en geen duidelijk openbaar karakter.

De brandweertoeankelijkheid van bouwblok A3 zal verlopen via de private wegenis gelegen tussen A3 en het Seinhuis. Deze bestaande wegenis dient te worden aangepast zodat een opstelzone voor brandweerwagens mogelijk wordt op 4m van de nieuw te bouwen gevel A3, conform de richtlijnen van de brandweer.

Belangrijk is hier dat de ruimte tussen A3 en A5 (gelegen binnen deze verkaveling) moet dienen voor de ontsluiting van A3, A5 (beide voor hulpdiensten) en seinhuis (voor hulpdiensten- en algemene ontsluiting). Dit is zo aangegeven op de plannen die zijn ingediend in wijzigingslus V5. Op de plannen die zijn ingediend in wijzigingslus V5 is daarbij ook aangegeven dat de private weg voor het seinhuis door de opdrachtgever zal aangepast worden aan de noden van de brandweer voor ontsluiting van lot A3 en A5 en dat deze weg zal dienen voor de ontsluiting van A3 en A5 in functie van hulpdiensten.

Op het stadsintern 'Strategisch Overleg Infrabel – GSP' werd door Infrabel aangegeven hier mee achter te staan. De private weg is op vandaag al in gebruik door verschillende gebruikers, dit kan verder uitgebreid worden voor A3 en A5. Contractuele afspraken worden later nog tussen de partijen geregeld.

Loten A3 en A5 en het seinhuis moeten blijvend bereikbaar worden gemaakt voor de brandweer. Hiertoe is in de bijzondere voorwaarden van de brandweer een noodzakelijke bochtstraal opgenomen om ontsluiting vanaf de Boentweg tussen lot A3 en A5 mogelijk te maken. Deze bocht die op privaat domein van lot A3 gelegen is moet bijgevolg toegankelijk zijn voor ontsluiting van loten A3, A5 en seinhuis. Dit is door de aanvragers ook zo aangegeven op de plannen die zijn ingediend in wijzigingslus V5. Dit houdt ook in dat de zone tussen A3 en het seinhuis toegankelijk moet zijn voor de brandweer. De aanvrager heeft aangegeven de

noodzakelijke aanpassingswerken uit te voeren voor deze toegankelijkheid. Door Infrabel is aangegeven dat de toegankelijkheid van deze (private) weg voor ontsluiting van lot A3 en A5 kan worden toegestaan.

Bij de verdere uitwerking zal deze weg moeten voldoen aan de nodige vereisten (oa minstens 4m breed op een afstand van minstens 4m). **Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden.** De ruimte tussen seinhuis en A3 is 12m breed, waardoor het mogelijk is om voor beide gebouwen aan deze voorwaarden te voldoen bij een inrichting van bijvoorbeeld 4m-4m-4m (afstand tot gebouw – rijweg – afstand tot gebouw).

De voorgestelde voorschriften binnen deze zone zijn aanvaardbaar. Ze zetten in op een kwalitatieve aanleg, in overeenstemming met het aangrenzende openbaar domein maar met de mogelijkheid om private en openbare buitenruimte zichtbaar van elkaar te scheiden in functie van beheer. Binnen deze zone zijn afsluitingen en maatregelen in functie van het vermijden van eventuele windhinder toegelaten, voor zover deze maximaal 2m hoog zijn. Het beperken van deze hoogte is positief zodat op die manier vermeden wordt dat de private buitenruimte teveel wordt afgesloten van de Esplanade en op die manier een stuk ruimtelijkheid en levendigheid van de sokkels verloren zou gaan. Bovendien is in de verkavelingsvoorschriften opgenomen dat de afsluitingen transparant moeten zijn. Dergelijke afsluitingen ter voorkoming van windhinder hebben een permanent karakter, terwijl de terrassen zelf maar gedurende een beperkte periode van het jaar in gebruik zullen zijn. Op deze manier komen deze afsluitingen niet te dominant over naar de Esplanade.

OVERIGE VOORSCHRIFTEN

Een aantal verkavelingsvoorschriften legt de opmaak op van bijkomend studiewerk in het kader van de stedenbouwkundige vergunningen. Dit is positief en ook logisch. Om een zekere ontwerprijheid te behouden wordt er voor gekozen om op verkavelingsniveau nog niet verplichtend vast te leggen waar de 50% publieke functies of wonen ter hoogte van de sokkels moeten worden gerealiseerd. Middels het opleggen van de opmaak van een motivatienota bij elke volgende aanvraag, die hierover uitspraak moet doen, wordt deze leemte opgevangen. Hetzelfde geldt voor de spreiding van de bescheiden last.

Ook wordt via voorschrift 1.3 opgelegd dat elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een windhinderonderzoek en een bezonnings- of beschaduwingsstudie moet bevatten. Op hoofdlijnen zijn dergelijke studies ook toegevoegd aan dit verkavelingsdossier. Echter de definitieve uitwerking van de gebouwen kan deze studies beïnvloeden, maar kan binnen het kader van een verkavelingsaanvraag nog niet verwacht worden. Om die reden moeten dergelijke studies nog toegevoegd worden in het kader van de stedenbouwkundige aanvragen. De verkavelingsvoorschriften laten maatregelen toe die eventuele windhinder moeten voorkomen. De verschillende voorschriften met betrekking tot windhinder (1.3) bieden hiermee voldoende mogelijkheden en garanties om de noodzakelijke maatregelen op te leggen en af te dwingen.

MOBILITEIT & PARKEREN

Het betreft een nieuwe aanvraag voor de verkaveling van het terrein gelegen tussen de Koningin Fabiolalaan, het Koningin Paolaplein, de Esplanade Oscar Van de Voorde en de Boentweg, in functie van de percelen A3 – A4 – A5 zoals bepaald in de inrichtingsstudie voor de zone A van

het project Gent-Sint-Pieters. Op de loten A1 en A2 werden reeds gebouwen gerealiseerd, waardoor ze uit deze verkaveling gehouden worden. Deze nieuwe verkaveling wordt aangevraagd als update op de oorspronkelijke verkaveling (2015 GE 149/00), waarbij de oorspronkelijke voorschriften voor de loten A3 en A4 bewaard blijven, maar lot A5 gewijzigd wordt op vraag van de buurt. De wijziging omvat een verlaging van de maximale bouwhoogte van 90 naar 60 m, geen verplichting om de torens op een sokkel te plaatsen, en een mix van wonen (meergezinswoningen) met kleine commerciële functies en (ho)reca op het gelijkvloers in plaats van een mix van woningen en kantoren. Door de verminderde vraag naar kantoren werd de gevraagde minimale hoeveelheid kantoren in de zone A reeds gerealiseerd met de kantoorgebouwen A1 en A2. Op dit moment zijn de loten A4 en A5 tijdelijk ingezaaid met gras, en staat er op lot A3 een fietsenstalling, die later onder het station geherlokaliseerd zal worden.

Voetganger en fiets

Het project is zeer goed bereikbaar, zowel voor voetgangers als voor fietsers.

Collectief vervoer

Het project is zeer goed ontsloten door het openbaar vervoer. Het Sint-Pietersstation ligt er pal naast.

Auto

Het project is goed bereikbaar met de auto. Deze verkaveling maakt deel uit van de zone A van de projectontwikkeling van Gent-Sint-Pieters, en is dus bovenop de stationsparking gelegen. De eigen parkeerplaatsen voor deze nog te realiseren gebouwen werden reeds voorzien in de ondergrondse parking. Bijgevolg is het project per wagen niet vanaf de Fabiolalaan te benaderen, maar vanaf de Valentin Vaerwijckweg en de Timichegtunnel, die rechtstreeks toegang geven tot deze parking.

Parkeren

De aantallen autoparkeerplaatsen voor dit project werden reeds meegenomen in de ondergrondse stationsparking, die naast de berekende parkeerbehoefte voor het Sint-Pietersstation ook deze voor de projectontwikkeling van zone A omvat. Bijgevolg zullen in het project zelf enkel de nodige fietparkeerplaatsen meegenomen moeten worden, en de nodige ruimte voor laden en lossen in functie van de handelszaken of de horeca.

MILIEUMAATREGELEN

Geluid

De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') moet nageleefd worden.

Bodem en grondwater

Over het gehele projectgebied is reeds een ondergrondse parking aanwezig, er zullen geen graafwerken, grondverzet en bemaling meer plaatsvinden.

Duurzaamheid

De site moet zo duurzaam mogelijk ontwikkeld worden, er wordt aanbevolen om

- * de minima voor laagenergiebouw aan te houden:
 - Het energieverbruik voor alle gebouwen bedraagt maximaal 40 kWh-jr.m² bruto of lager.

- Energie- en comfortmonitoring voor alle energiestromen en water zijn aanbevolen zodat nazorg of commisionning mogelijk is.
- * te onderzoeken of lokale energievoorziening mogelijk is (PV-cellen, zonnecollectoren, warmtepompen,...)
- * de gebouwen te oriënteren i.f.v. maximale zonlichttoetreding
- * energiezuinige verlichting langs wegenis en paden of van gevels (conform Lichtplan II van Stad Gent).
- * externe bouw- en wegoppervlakten in lichtkleurige materialen voorzien (Solar Reflectance Index van minimum 29 tegen hitte-effecten).

INRICHTING OPENBAAR DOMEIN

De begrenzing van het openbaar domein is iets gewijzigd ten voordele van private buitenruimte (ten aanzien van de plannen bij de bouw van de ondergrondse parking). Hiertegen is geen bezwaar (zie boven – zone voor private buitenruimte). Voor het resterende gedeelte – dat zal worden overgedragen als openbaar domein – zijn voorschriften opgemaakt en is een wegenisplan opgenomen in dit verkavelingsdossier.

De verkavelingsvoorschriften met betrekking tot het openbaar domein zijn conform het GRUP en laten een kwalitatieve aanleg toe.

Via een inspraaktraject, met een digitale enquête en twee workshops, konden bewoners en andere geïnteresseerden hun mening geven over hoe zij het toekomstige Koningin Paolaplein zien. De resultaten daarvan zijn in het uiteindelijke ontwerp verwerkt.

Het nieuwe wegenisplan, met als voornaamste ingrepen een vergroening van de Esplanade en een groener ontwerp voor het Koningin Paolaplein, kan globaal positief beoordeeld worden. Hierbij is rekening gehouden met de technische beperkingen van deze zone boven de reeds aangelegde ondergrondse parking, en de noden uit de buurt.

Op het Paolaplein en Esplanade is plaatselijk meer wind aanwezig. Hierbij is in de windstudie aangegeven dat nieuwe bladdragende vegetatie een verbetering geeft in het windcomfort tussen de torens. In het nieuw openbaar domein, Paolaplein en Esplanade, worden zo veel mogelijk bomen voorzien, wat het windklimaat ten goede zal komen. Dit is in het ontwerp voorzien en wordt positief bevonden.

Er zijn echter nog een aantal opmerkingen en voorwaarden, die via deze vergunning worden opgelegd en waarbij een wijziging en/of verdere detaillering in het technisch dossier wordt verwacht (zie bijzondere voorwaarden en lasten).

De brandweer gaf op 19 september 2023 een ongunstig advies. Dit advies was voorwaardelijk gunstig voor loten A4 en A5 en ongunstig voor lot A3. In dat advies waren de concrete voorwaarden meegegeven door de brandweer om alsnog een gunstig advies te kunnen verlenen.

Op basis hiervan heeft de aanvrager een wijzigingslus ingediend (PIV5) zodat aan de voorwaarden van de brandweer kan voldaan worden.

Loten A3 en A5 en het seinhuis moeten blijvend bereikbaar worden gemaakt voor de hulpdiensten. Dit houdt in dat op de private delen van lot A5, lot A3 en Infrabel aanpassingen moeten gebeuren om deze toegankelijkheid te garanderen. Hiertoe is in de bijzondere

voorwaarden van de brandweer een noodzakelijke bochtstraal opgenomen om ontsluiting vanaf de Boentweg tussen lot A3 en A5 mogelijk te maken. Deze bocht die op privaat domein van lot A3 gelegen is moet bijgevolg toegankelijk zijn voor ontsluiting van loten A3, A5 en seinhuis. Hiertoe is het engagement van de aanvrager toegevoegd in wijzigingslus PIV5.

Daarnaast moeten aanpassingen gebeuren aan de weginfrastructuur tussen lot A3 en seinhuis op terrein van Infrabel in functie van de ontsluiting voor hulpdiensten. De aanvrager heeft in wijzigingslus PIV5 aangegeven de noodzakelijke aanpassingswerken uit te voeren voor deze toegankelijkheid. Door Infrabel is (informeel) aangegeven dat de toegankelijkheid van deze (private) weg voor ontsluiting van lot A3 en A5 kan worden toegestaan.

Om een volledige inschatting te kunnen maken van de impact van de gewijzigde plannen op de terreinen van Infrabel en op de brandweerontsluiting worden Infrabel en de brandweer opnieuw om advies gevraagd. Gezien dit om elementen op het private terrein gaat die geen impact hebben op de door de gemeenteraad te behandelen rooilijn en wegenis, kan dit parallel worden opgevraagd met het voorleggen van dit dossier aan de gemeenteraad.

In uitvoering van de eerder verleende maar intussen vervallen vergunning, werd reeds een technisch dossier opgemaakt. Daarop moet nu verder gewerkt worden. De wegenis aanleg voor het dossier Fabiolalaan zone A dient nog bijgewerkt te worden volgens de 'opmerkingen betreffende het tussentijds technisch dossier 07/05/2021' doorgestuurd via brief door de Dienst Wegen, Bruggen en waterlopen op 14 juli 2021.

- Materialisatie van de verhoogde boombakken zal moeten afgestemd worden met de inrichting van de aangrenzende gebieden (bv Boentweg tussen Diamant en LCI). Hier is gekozen voor boombakken in beton i.p.v. cortenstaal. We willen continuïteit en een logisch gebruik van materialen voor alle boombakken in het grote gebied.
- Brandweerbereikbaarheid van toekomstig A4 gebouw vanuit Timichegtunnel. Positie van de verhoogde boombakken zal nog moeten aangepast worden.
- Verhoogde inrichting op kop van de Timichegtunnel zal ook heringericht dienen te worden i.f.v. parkeerplek Infrabel-dienstvoertuig voor hoogspanningscabine LCI-gebouw.

Tevens zal een nieuw technisch dossier dienen voorgelegd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (& goedgekeurd te worden). Volgende zaken dienen dan ook meegenomen te worden:

- Op plan 'aansluitbaarheid van A3-A4' wordt een nieuwe rioleringsaansluiting voorzien onder reeds uitgevoerde voetpadverharding. Alle aspecten van deze ingreep (dus ook de herstelling van de bestaande verharding) dienen ook uitgewerkt te worden in het technisch dossier.
- De op het plan aangeduide 'wegneembare paaltjes' zullen verder in detail moeten bekeken worden waar deze exact nodig zijn en hoeveel, dit in functie van de nodige brandweerbewegingen en opstelplaatsen.
- De afwatering van de verharding op het Koningin Paolaplein (tussen de groene heuvels) zal in het technisch dossier verder dienen uitgewerkt te worden.
- De blindengeleiding dient in detail uitgewerkt te worden en voorgelegd te worden aan de mobiliteitsambtenaar van Stad Gent. Bij deze uitwerking moet de bestaande blindengeleiding langs de Koningin Fabiolalaan als uitgangspunt gebruikt worden.

- De ontwikkelaar moet telkens instaan voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit dient te gebeuren volgens de richtlijnen van de Stad Gent (en Fluviu), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. De ontwikkelaar dient daarom zo snel mogelijk advies op te vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres: openbareverlichting@gent.be.

CONCLUSIE

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de provinciale omgevingsvergunnings commissie en het bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023043705_Add_B28ab_Verkavelingsvoorschriften.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023043705 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor Het verkavelen van een terrein in 3 loten (A3-A4-A5) bestemd voor meergezinswoningen rond een openbaar domein met grootstedelijk karakter aan [REDACTED] te Boentweg , Esplanade Oscar Van de Voorde , Koningin Fabiolalaan , Koningin Maria Hendrikaplein en Koningin Paolaplein , 9000 Gent

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

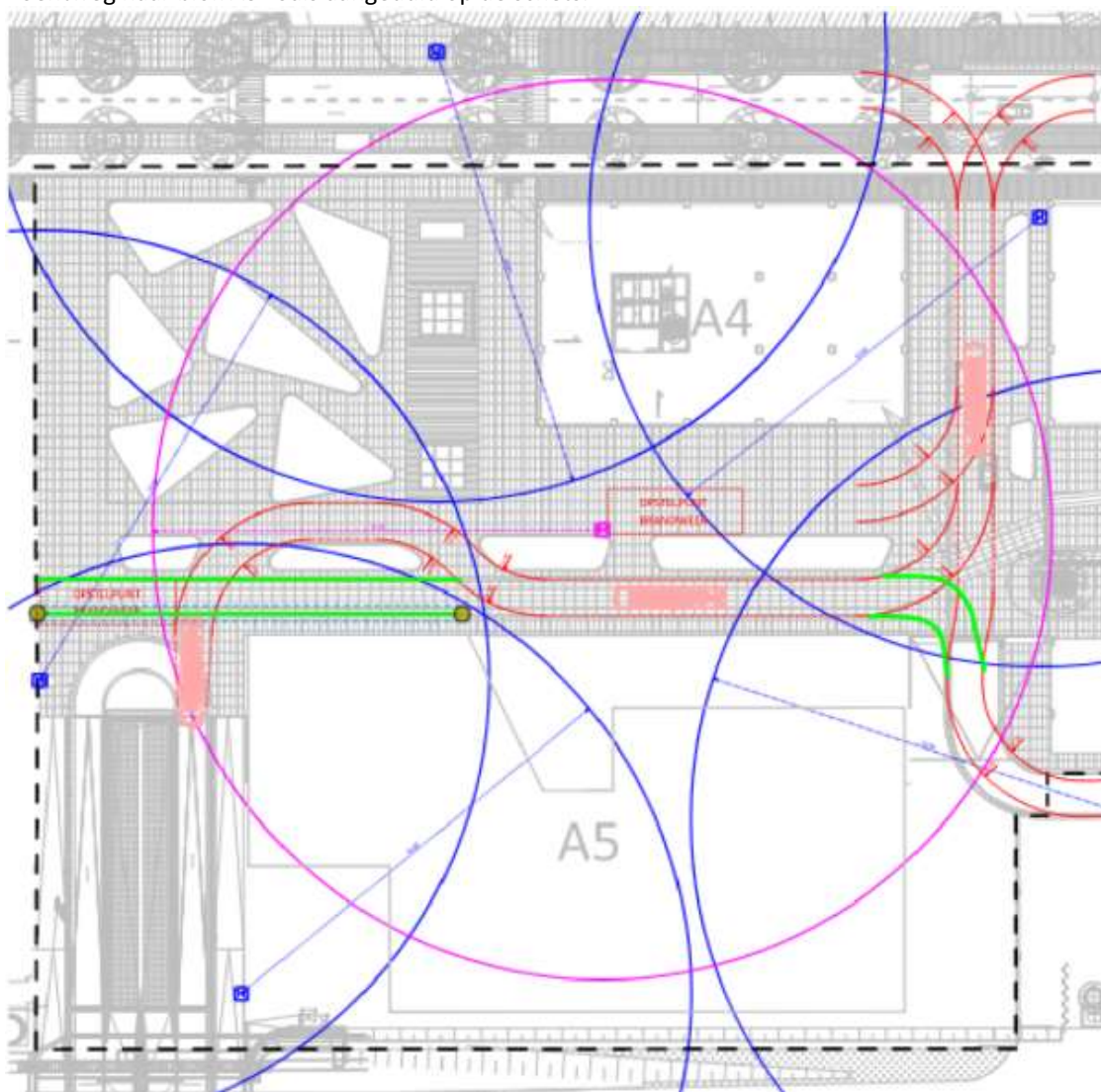
De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 23 oktober 2023 met betrekking tot het openbaar domein en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden met betrekking tot de private delen:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

Voorwaarden opgenomen in het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 oktober 2023:

Besluit: de brandweer verleent GUNSTIG ADVIES mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen met bijzondere aandacht voor:

- de doorrijmogelijkheid komende vanuit de Boentweg en de bijkomende bocht komende van de Boentweg naar blok A3 zoals aangeduid op de schets.



- De wegenis om lot A3 te ontsluiten voor de voertuigen van de brandweer moet over de volledige lange gevel op minstens 4m en max 10 m van de gevel liggen. Op plan 'BA_B41 Wegeniswerken_IB_N_Grondplan brandweer - C.pdf' verklaart de opdrachtgever de bestaande

wegenis tussen lot 3 en het seinhuis aan het passen zodat kan voldaan worden aan bovenstaande voorwaarden ivm afstanden tussen gevels en brandweerwegen.

- De 2de ontsluitingsmogelijkheid via de fietsdoorsteek onder het laagbouwgedeelte van het Virginie Lovelinggebouw naar het busplein bij de ontwikkeling van lot 3. De boordstenen aan deze 2de ontsluiting moeten verlaagd worden met een maximale opstand van 3 cm.
- Indien de wegenis om lot A3 te ontsluiten niet wordt overgedragen naar het openbaar domein, moet hierop een erfdienstbaarheid gevestigd worden.

Zie volledig advies op het omgevingsloket.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **INFRAABEL** (advies van 3 oktober 2023, met kenmerk 3516.2023.279.Gent) moeten strikt nageleefd worden.

De toegangsweg tot blok 6 dient steeds toegankelijk te blijven voor voertuigen en lichte vracht. Infrabel wenst een afstemming voor volume A5 met de afwerking naar het spoor toe. Infrabel plant hier een dienstweg langs het spoor met een helling richting het seinhuis. We willen kijken hoe we afstemming hierin kunnen vinden.

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouw aanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie integraal advies en bijhorende voorwaarden als bijlage op het omgevingsloket).

Overige stedenbouwkundige voorwaarden met betrekking tot de verkaveling:

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften

Vrije hoogte uitsprongen

Kleine, ornamentale of bouwkundige uitsprongen t.o.v. de maximale bouwlijn op de verdiepingen zijn altijd toegelaten, maar enkel over een diepte van max. 0,60m. Het voorschrift 'Voor deze beperkte uitsprongen geldt de minimale vrije hoogte van 4m t.o.v. het maaiveld niet.' Wordt geschrapt, en vervangen door 'De vrije hoogte tussen de onderzijde van de uitkraging en het maaiveld bedraagt minstens 4m.'

2. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot het bouwrijp maken van het terrein

Archeologie

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte is genomen met referentienummer 13856 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma van maatregelen in de archeologienota, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Bereikbaarheid van de loten

Loten A3 en A5 en het seinhuis moeten blijvend bereikbaar worden gemaakt voor de brandweer.

De bocht die op privaat domein van lot A3 gelegen is moet toegankelijk zijn voor ontsluiting van loten A3, A5 en seinhuis.

Er moeten aanpassingen gebeuren aan de infrastructuur tussen lot A3 en seinhuis op terrein van Infrabel in functie van de ontsluiting voor hulpdiensten.

De aanvrager dient hiervoor de noodzakelijke aanpassingswerken uit te voeren.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op:

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 23 oktober 2023 moeten uitgevoerd worden.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Hemelwater

Er wordt opgemerkt dat de GSV zal veranderen vanaf oktober 2023. Er dient rekening mee gehouden worden in de in te dienen omgevingsvergunningen. Zie

<https://www.vmm.be/wetgeving/hemelwaterverordening>

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Plaatsnaamgeving:

Binnen het project wordt nieuw openbaar domein voorgesteld dat conform het decreet van 28 januari 1977 tot bescherming van de openbare wegen en pleinen in aanmerking komt voor plaatsnaamgeving. Daarbij maken wij U erop attent dat voor het toekennen van een plaatsnaam aan de delen die overgedragen worden naar het openbaar domein U zelf de aanvraag dient te richten tot dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen - cel Grondbeheer Openbare Weg om deze procedure op te starten. De doorlooptijd is minimaal 6 maand inclusief openbaar onderzoek en daartoe dient de bouwheer volgende stukken over te maken:

- een beknopte nota waarin de reden van de aanvraag wordt uitgelegd (=> bijv. een nieuw bouwproject met aanleg van nieuwe wegen) mét opgave van nummer/kenmerk van de toegekende omgevingsvergunning
- een kopie van de goedgekeurde plannen
- een duidelijk plan waarop de nieuwe toestand wordt aangegeven

De nodige stukken dienen bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: dwbw.celgrondbeheer@stad.gent. Of met de post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen,

(straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

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

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of met de post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van de werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Belangrijke bepalingen

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

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:
1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning 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 definitieve omgevingsvergunning 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, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht 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.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning 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 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 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 definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

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

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning 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.

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

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossierkosten;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

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

 Elektronisch ondertekend op
26/10/2023 om 17:51:36 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

 Voor de burgemeester, bij delegatie
(zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Elektronisch ondertekend op
26/10/2023 14:55:59 (GMT+02:00) door
Evita Willaert, schepen van Onderwijs,
Opvoeding, Gezinsbeleid en Outreachend
Werk

2023_CBS_10248 - OMV_2023043705 K - omgevingsaanvraag voor Het verkavelen van een
terrein in 3 loten (A3-A4-A5) bestemd voor meergezinswoningen rond een openbaar domein
met grootstedelijk karakter - met openbaar onderzoek - Boentweg, Esplanade Oscar Van de
Voorde, Koningin Fabiolalaan, Koningin Maria Hendrikaplein en Koningin Paolaplein, 9000 Gent -
Vergunning

Aanvraag tot verkavelingsvergunning

Gent Fabiolalaan ZONE A — project Stationstuinen
November 2022

Inhoudsopgave

1	Algemene Voorschriften	2
1.1	Begrippen en wijze van meten	2
1.2	Motivatienota	3
1.3	Windklimaat en lichtinval	4
1.4	Ruimtelijke en architecturale kwaliteit	5
1.5	Milderende Maatregelen	5
2	GEBOUWEN: zone voor stedelijk wonen	6
2.1	Bestemming	6
2.2	Typologie	7
2.3	Inplanting	8
2.4	Bouwhoogte	8
2.5	Verschijningsvorm	10
3	Niet bebouwd gedeelte	12
3.1	Zone voor private buitenruimte	12
3.2	Zone voor publieke buitenruimte – openbaar domein	12

1 Algemene Voorschriften

1.1 Begrippen en wijze van meten

Bouwbreedte	Breedte van een gebouw die moet worden gemeten tussen en loodrecht op de buitenzijdes van de gevels loodrecht op de Fabiolalaan.
Bouwdiepte	Diepte van een gebouw die moet worden gemeten tussen en loodrecht op de buitenzijdes van de gevels parallel met de Fabiolalaan.
Bouwhoogte	Hoogte van een gebouw die moet worden gemeten van het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst.
Bouwlaag	Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder. De bouwlaag voldoet aan een minimumhoogte volgens het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.
Bouwlijn	Denkbeeldige lijn waarop één van de gevels van een gebouw is geplaatst.
BVO - Bruto vloeroppervlakte van een gebouw	De som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimtes van een gebouw. Oppervlakten van trappen, liften, bergingen, sanitaire voorzieningen en andere functionele ruimtes moeten op elk vloerniveau worden meegerekend. Functionele ruimtes zijn ruimtes die nuttig gebruikt worden voor de bestemmingsfunctie van het gebouw en kunnen derhalve ook (half)ondergronds zijn. Niet mee te rekenen zijn: parkeervoorzieningen, technische verdiepingen, verharde buitenoppervlakte, terrassen en alle ruimtes die niet voor functioneel gebruik in overeenstemming met de bestemming kunnen worden aangewend ¹ .
Groendak	Een plat dak dat zo opgebouwd wordt dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder die planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 liter per vierkante meter.
Loggia (erker)	Gesloten uitbouw aan een gevel die zich uitstrekt over één of meerdere verdiepingen.
Rooilijn	De rooilijn is de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. Het is de lijn die de grens tussen privaat en openbaar domein afbakt.
Terras	Toegankelijke verharde buitenruimte in, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplek.

¹ Deze begripsomschrijving is opgemaakt op basis van de 'nota met principes voor de opbouw van een begrippenkader voor stedenbouwkundig onderzoek en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen – versie 20/08/2014'.

1.2 Motivatie nota

Toelichting	Stedenbouwkundig Voorschrift
De motivatie nota is een van de stukken van het aanvraagdossier voor een 'omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is'. Voor dergelijke vergunningsaanvragen moet de motivatie nota in de omschrijving van '3) de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context' aangegeven hoe wordt voldaan aan: — het voorschrift art. 1.4 uit het GRUP 'stationsomgeving Gent St.-Pieters-Fabiolalaan': 'in elke zone wordt minstens 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte (= de contactzone met het openbaar domein) van de zone voorbehouden voor publiek toegankelijke functies en/of woningen'; — het voorschrift art. 1.6 uit het GRUP 'stationsomgeving Gent St.-Pieters-Fabiolalaan': 'de gebouwen grenzend aan de Esplanade zijn toegankelijk vanaf de buitenruimte gekoppeld aan de Esplanade. De gebouwen, grenzend aan de Koningin Fabiolalaan of het Paolaplein hebben hun toegang langs deze openbare ruimten'; — de norm van 20% bescheiden woonaanbod, conform het grond- en pandendecreet; Deze informatie is noodzakelijk voor de vergunningverlenende overheid om de vergunningsaanvraag te kunnen beoordelen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. De stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP 'stationsomgeving Gent St.-Pieters-Fabiolalaan' leggen immers op dat elke vergunningsaanvraag moet worden vergezeld van een inrichtingsstudie. Voorliggende verkavelingsvoorschriften zijn een vertaling van de inrichtingsstudie 'Stedelijke Ontwikkeling Fabiolalaan Gent – Inrichtingsplan zone A' van [REDACTED] (goedgekeurd door het CBS in de zitting van 12 september 2014, Besluit nr. 2014_CBS_10383) met addendum 2022, waarin gewijzigde inzichten op vlak van programmatie en vormgeving van A5 zijn opgenomen. Enkel de drie bovenstaande punten kunnen niet in de voorschriften worden verankerd. Daarom wordt gevraagd om deze elementen bijkomend op te nemen in de motivatie nota. De som van de verkavelingsvoorschriften en de motivatie nota is een volledige vertaling van de hierboven vermelde	De motivatie nota bij elke 'aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling is vereist' binnen deze verkaveling moet ook onderstaande elementen omschrijven: — de verdeling van de functies in 'het project' en binnen de zone A. Daarbij moet worden aangegeven hoe wordt voldaan aan het voorschrift dat minstens 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte in de zone A is voorbehouden voor publiek toegankelijke functies en/of woningen; — de toegangen en relaties van 'het project' met het openbaar domein van de Fabiolalaan, Esplanade en Paolaplein; — de verdeling van het bescheiden woonaanbod in 'het project' en binnen de zone A. Daarbij moet worden aangegeven hoe wordt voldaan aan de norm van 20% bescheiden woonaanbod binnen de zone A. Deze elementen zijn informatief en moeten de vergunningverlenende overheid in staat stellen om de vergunningsaanvraag te beoordelen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.

inrichtingsstudie en kan er dus mee worden gelijkgesteld. Elke vergunningsaanvraag die voldoet aan de verkavelingsvoorschriften, ontwikkelt zich hierdoor binnen het kader van de hierboven vermelde inrichtingsstudie. Elke vergunningsaanvraag die voldoet aan de verkavelingsvoorschriften, is m.a.w. vergezeld van een inrichtingsstudie en beantwoordt aan het voorschrift art. 9 van het GRUP.

Het gebied tussen de Fabiolalaan en de spoorinfrastructuur werd in het GRUP 'stationsomgeving Gent St.-Pieters-Fabiolalaan' verdeeld in drie verschillende zones A, B en C. Deze zones zijn aangeduid op het liggingplan. Het lot A1 en A2 zijn uitgesloten uit deze verkaveling, maar maken wel deel uit van de zone A en moet dan ook worden meegenomen in de motivering van de motivatienota.

Met 'het project' wordt het voorwerp van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen bedoeld.

1.3 Windklimaat en lichtinval

Toelichting	Stedenbouwkundig Voorschrift
De hoeveelheid licht, schaduw, maar ook wind bepalen het klimaat van de buitenruimten tussen de bebouwing. Daarom wordt gevraagd om bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen ook aandacht te besteden aan: — het windklimaat (via een windhinderonderzoek) — de lichtinval (via bezonnings- of beschaduwingsstudie voor de bezonning op 21 maart of 21 september en 21 juni) Opdat de vergunningverlenende overheid een goed zicht zou krijgen op de maatregelen die in het kader van het windklimaat en/of de lichtinval moeten worden genomen, wordt gevraagd om deze onderzoeken bij de vergunningsaanvraag te voegen. Deze informatie moet de vergunningverlenende overheid in staat stellen om de goede ruimtelijke ordening te beoordelen.	1.3.1 Bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moeten volgende documenten worden toegevoegd: — een windhinderonderzoek dat het windklimaat in de zone A bepaalt en dat aangeeft welke maatregelen in 'het project' zullen worden getroffen om eventuele windhinder te beperken; — een bezonnings- of beschaduwingsstudie die de lichtinval in de zone A en de aanpalende straten weergeeft; Het windhinderonderzoek en de beschaduwingsstudie zijn informatieve documenten voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. Het windhinderonderzoek en de beschaduwingsstudie maken deel uit van het dossier van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en worden als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties in overeenstemming met de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.

Om te voorkomen dat bepaalde voorschriften de realisatie van maatregelen in het kader van een beter windklimaat zouden verhinderen, wordt hier in de algemene voorschriften opgenomen dat maatregelen in het kader van een beter windklimaat in alle zones van het verkavelingsplan mogelijk zijn.
Dit voorschrift maakt het mogelijk om de realisatie van maatregelen in het kader van het windklimaat toe te staan, zelfs al houden ze een afwijking op de voorschriften per zone in.

Elke vergunningsaanvraag kan een bestaand of een aangepast of een nieuw windhinderonderzoek en een bestaande of een aangepaste of een nieuwe beschaduwingsstudie bevatten.

1.3.2 In alle zones van dit verkavelingsplan zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg van voorzieningen en/of beplantingen in het kader van het windklimaat.

1.4 Ruimtelijke en architecturale kwaliteit

Toelichting	Stedenbouwkundig Voorschrift
Om de ruimtelijke kwaliteit van de volledige zone A te kunnen bewaken (zowel voor bebouwing als openbaar domein), wordt in de algemene voorschriften opgenomen dat er bovenop het beantwoorden aan de voorschriften ook steeds aandacht moet zijn voor de architecturale en ruimtelijke uitwerking van de projecten, het openbaar domein en alle elementen die hierin zijn opgenomen. Ook bij de realisatie van maatregelen in het kader van het windklimaat en/of de lichtinval moet er steeds aandacht zijn voor de ruimtelijke en architecturale kwaliteit van de realisatie van deze maatregelen.	De architecturale uitwerking en ruimtelijke vormgeving van de bebouwing, het openbaar domein en al hun onderdelen moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier gebeuren. Inplanting, vormgeving, maatvoering en materiaalkeuze van de bebouwing, het openbaar domein en al hun onderdelen moet niet alleen worden bepaald, rekening houdend met het eigen lot, maar moet ook een kwaliteitsvolle relatie aangaan met het openbaar domein en de omliggende loten. Maatgevende afwegingselementen hierbij zijn oriëntatie, optimale bezonning, lichtinval en minimale privacygaranties.

1.5 Milderende Maatregelen

Toelichting	Stedenbouwkundig Voorschrift
In het kader van de plan- en project-MER zijn tal van milderende maatregelen opgelegd die de hinder van de uit te voeren werken moeten milderen. Het is van belang dat deze maatregelen blijvend worden opgelegd bij de uitvoering van alle werken ter realisatie van de projectontwikkeling langs de Koningin Fabiolalaan.	De milderende maatregelen zoals bepaald in de plan- en project-MER opgemaakt in het kader van het GRUP 'stationsomgeving Gent St.-Pieters-Fabiolaan' blijven onverminderd van toepassing. Dit zowel tijdens als na de werken in uitvoering van de toekomstige omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen.

2 GEBOUWEN: zone voor stedelijk wonen

2.1 Bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig Voorschrift
De bebouwing in de loten moet een divers aanbod aan woontypologieën bevatten en moet ook voldoen aan de norm van 20% bescheiden woonaanbod binnen de zone A (zie ook art. 1.2.) De verscheidenheid aan woontypologieën zal niet alleen tot stand zal komen door te voldoen aan de norm bescheiden wonen. Om in de zone een divers aanbod aan woontypologieën te verzekeren, worden ook sociale woningen gerealiseerd op het lot A3. Voor de realisatie van sociale woningbouw op dit lot A3 is ook een intentieovereenkomst met De Volkshaard (dd. mei 2012) en met WoninGent (dd. februari 2015) afgesloten. Het GRUP 'stationsomgeving Gent St.-Pieters-Fabiolaan' legt voor de totaliteit van de zone A (inclusief A1 en A2) vast dat: — minimaal 30% van de bruto vloeroppervlakte moet worden voorzien voor wonen. — minimaal 40% en maximaal 60% van de bruto vloeroppervlakte uit kantoren moet bestaan. Door de realisatie van de kantoorgebouwen A1 en A2 is het aandeel kantooroppervlakte vandaag iets hoger dan 50% van de bruto vloeroppervlakte in de zone A. Hiermee is voldaan aan het GRUP (min. 40% en max. 60% bruto vloeroppervlakte kantoren). Daarom worden voor de loten A3-A4-A5 enkel nog wonen en aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten. Op deze manier wordt de verweving van functies binnen het gebied gegarandeerd. Een levendig publiek domein versterkt de leefbaarheid en vergroot de sociale controle. Om het openbaar domein de gewenste identiteit van dynamische en sprankelende publieke ruimte te geven, is het belangrijk dat het programma van de 'sokkels' van de gebouwen een relatie aangaat met de Esplanade/Fabiolaan/Paolaplein. In deze 'sokkels' zijn daarom, naast het wonen en/of kantoren, ook publiek toegankelijke functies als restaurants, winkels, vrije beroepen, kinderdagverblijven, loketten, ontvangstruimten, ... toegelaten. Op basis van de inrichtingsstudie 'Stedelijke Ontwikkeling Fabiolaan Gent – Inrichtingsplan zone A' van [REDACTED] (goedgekeurd door het CBS in de zitting van 12 september 2014, Besluit nr. 2014_CBS_10383) met	2.1.1. Functies De loten A3-A4-A5 zijn bestemd voor stedelijk wonen in de vorm van meergezinswoningen met een verscheidenheid aan woontypologieën. Het stedelijk wonen in het lot A3 bestaat uit sociale woningbouw. De wooneenheden van het lot A3 worden afgenomen door een sociale huisvestingsmaatschappij. Aan het wonen verwante voorzieningen, zoals handel, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, diensten en vrije beroepen zijn toegelaten in de 'sokkel' van de gebouwen: — voor het lot A3 bestaat deze sokkel uit het niveau -1 en 0, t.o.v. het maaiveld; — voor het lot A4 is de sokkel gelijk aan het gelijkvloers (niveau 0) t.o.v. het maaiveld; — voor het lot A5 bestaat de sokkel uit het gelijkvloers en maximaal 3 bovenliggende bouwlagen (niveau 0, 1, 2 tot max. 3) t.o.v. het maaiveld Binnen de zone A wordt minstens 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte (= de contactzone met het openbaar domein) van de zone voorzien van publiek toegankelijke functies en/of woningen. De aan het wonen verwante voorzieningen moeten buurtgebonden zijn en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. De maximumoppervlakte per handelszaak of voorziening is 1.500m². 2.1.2. Densiteit De totale BVO voor de loten A3-A4-A5 bedraagt minimaal 27.833m² en maximaal 40.000m²

addendum 2022, waarin gewijzigde inzichten op vlak van programmatie en vormgeving van A5 zijn opgenomen, wordt ervoor gekozen om de maximaal toelaatbare BVO volgens het GRUP te verminderen. In het GRUP was een totale BVO voor de zone A opgenomen van minimaal 76.500m² en maximaal 99.000m². Als we daar de gerealiseerde oppervlaktes van A1 (37.464m²) en A2 (11.203m²) vanaf trekken, resulteert dit in een BVO voor de loten A3-A4-A5 van minimaal 27.833m² en maximaal 50.333m². Bovendien kan er door het verlagen van de bouwhoogte van A5 van 90m (GRUP) naar 60m (verkaveling) minder BVO worden gerealiseerd. We verlagen in de verkaveling het maximum BVO daarom tot 40.000m². De totale bruto vloeroppervlakte van de verkaveling wordt dan 27.833 m² < V < 40.000 m².

2.2 Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig Voorschrift
2.2.1. Eén gebouwengeheel De bouwsteen van deze verkaveling is het gebouw of gebouwengeheel. Niet de woning, zoals we dit terugvinden in een klassieke verkaveling en niet het bouwblok, zoals we dit terugvinden in de aanliggende Rijsenbergwijk, maar een tussenmaat waarbij het gebouw wordt opgevat als een bouwblok. De begrenzing van het lot bepaalt de maximale omvang van dit gebouwengeheel als bouwblok. Binnen de grenzen van het lot, kan dus ook een gebouwengeheel met kleinere omvang worden gerealiseerd. 2.2.2. Alzijdig Door het gebouw op te vatten als een bouwblok is elke gevel zichtbaar vanaf het openbaar domein. Elke gevel is in die zin een 'voorgevel'. Geen enkele gevel mag als een achterkant worden ontwikkeld. 2.2.3. Toegankelijk Doordat elke gevel een 'voorgevel' is, kunnen de gebouwen ook aan alle gevels worden ontsloten. Het voorzien van toegangen aan alle gevels zorgt hierdoor voor de nodige levendigheid in het publiek domein van zowel de Fabiolalaan als de Esplanade en het Paolaplein. 2.2.4. Doorzonappartementen Op basis van het advies van de brandweer met betrekking tot lot A3, en de vereisten vanuit C2008 wordt gesteld dat de appartementen binnen dit lot moeten worden ingericht als doorzonappartementen.	2.2.1. Eén gebouwengeheel Op elk lot mag slechts één gebouw of gebouwengeheel worden opgetrokken. Het lot bepaalt de maximale bouwlijn of maximale contour van het gebouwengeheel. Bouwbreedte en bouwdieptes van de volumes binnen dit lot kunnen variëren, maar moeten steeds worden gemotiveerd vanuit de woonkwaliteit van het project en de omgeving. Maatgevende afwegingselementen hierbij zijn oriëntatie, optimale bezonning en lichtinval, minimale privacygaranties. De niet-bebouwde delen worden ingericht als gemeenschappelijke of private buitenruimte, in overeenstemming met de voorschriften van artikel 3.1 zone voor private buitenruimte. Een gebouwengeheel is een als één geheel ontworpen juxtapositie van max. 4 volumes. Het gebouwengeheel wordt als één geheel ontworpen, maar kan in fases worden gerealiseerd. 2.2.2. Alzijdig De gebouwen of gebouwgeheel zijn alzijdig. Alle gevels die grenzen aan een zone voor private of publieke buitenruimte moeten worden ontwikkeld als volwaardige voorgevels. 2.2.3. Toegankelijk De gebouwen grenzend aan de Esplanade zijn toegankelijk vanaf de buitenruimte gekoppeld aan de Esplanade. De gebouwen, grenzend aan de Koningin Fabiolalaan of het Paolaplein hebben hun toegang langs deze openbare ruimten. 2.2.4. Doorzonappartementen De woongebouwen op lot A3 moeten worden ingericht als doorzonappartementen, dit in functie van de normen

Op basis van het huidige wegenisplan (onder andere het inbrengen van een bomenrij) is het gebouw niet via beide langsevels bereikbaar voor de brandweer. Wanneer slechts 1 langsevel bereikbaar is, betekent dit dat de appartementen als doorzonappartementen moeten worden ingericht in functie van de brandveiligheid.	C2008 en vanuit de brandveiligheid (enkel de zuidgevel kan bereikbaar gemaakt worden).
---	--

2.3 Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig Voorschrift
2.3.2. Zone voor uitkragingen Met de uitsprongen t.o.v. de maximale bouwlijn die in de zone voor uitkragingen zijn toegelaten worden galerijen, terrassen, balkons, loggia's e.d. bedoeld. Er wordt een minimale vrije hoogte onder de uitkraging bepaald om te vermijden dat de ruimte privaat overkomt en dat vrachtwagens (huisvuil, brandweer, ...) schade toebrengen aan deze uitkraging. Bovendien moet de brandweg voorzien zijn van minimum 4m vrije breedte en hoogte. 2.3.3. Uitsprongen Uitsprongen t.o.v. de maximale bouwlijn is op de verdiepingen toegelaten voor loggia's, zonwering, gevelprofieling (kroonlijsten, raamlijsten, gevelbanden, ...) e.d. voor zover deze uitsprongen beperkt blijven en een bouwdiepte hebben van max. 0,60m. Aangezien de bebouwing binnen een lot ook uit een gebouwengeheel kan bestaan (zie art. 2.2), is het mogelijk dat er aan de bouwvolumes binnen dit gebouw geheel uitkragende balkons of terrassen worden voorzien die toch nog volledig binnen de bouwlijn vallen. Deze terrassen en balkons aan gevels die zich binnen het bouwvolume bevinden zijn toegelaten.	2.3.2. Insprongen Op het gelijkvloers zijn enkel insprongen t.o.v. de bouwlijn toegelaten voor de markering van inkomruimtes en toegangen tot gemeenschappelijke binnenruimtes. Op de verdiepingen is inspringen t.o.v. de bouwlijn toegelaten. 2.3.3. Zone voor uitkragingen In de op het plan aangeduide zone voor uitkragingen zijn uitsprongen t.o.v. de maximale bouwlijn op de verdiepingen toegelaten over max. 1,80m. De vrije hoogte tussen de onderzijde van de uitkraging en het maaiveld bedraagt minstens 4m. 2.3.4. Uitsprongen Buiten de zone voor uitkragingen, zijn balkons en terrassen die uitspringen t.o.v. de maximale bouwlijn niet toegelaten. Enkel inpandige balkons, inpandige terrassen en uitkragende balkons of terrassen aan gevels die zich binnen het bouwvolume bevinden zijn toegelaten. Kleine, ornamentale of bouwkundige uitsprongen t.o.v. de maximale bouwlijn op de verdiepingen zijn altijd toegelaten, maar enkel over een diepte van max. 0,60m. Voor deze zeer beperkte uitsprongen geldt de minimale vrije hoogte van 4m t.o.v. het maaiveld niet. De vrije hoogte tussen de onderzijde van de uitkraging en het maaiveld bedraagt minstens 4m.

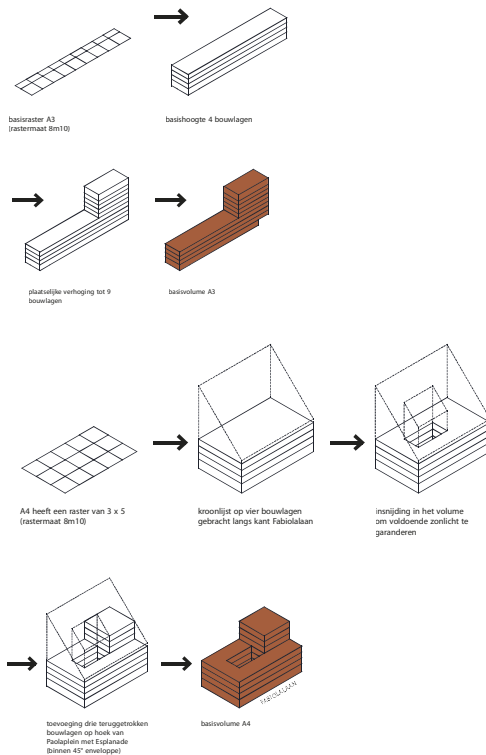
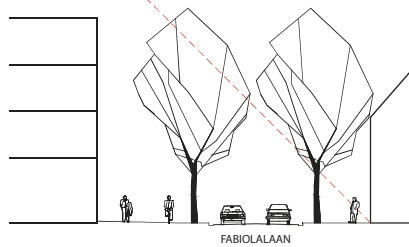
2.4 Bouwhoogte

(onderstaande figuren: , Inrichtingsplan ZONE A, 2014)

Toelichting

2.4.1 Algemeen geldende voorschriften

Bij de volumetrie en de hoogtebepaling van de volumes moet maximaal rekening worden gehouden met de gevolgen voor de bezonning van zowel de Rijsenbergwijk en de omliggende bebouwing als de open ruimte binnen de strip. Daarom worden via de 45°-regel beperkingen gesteld aan de hoogte en omvang van de volumes in de zone A.



Opdat de plaatselijke verhogingen en torens van het lot A5 slechts een beperkte schaduw zouden werpen

Stedenbouwkundig Voorschrift

2.4.1 Algemeen geldende voorschriften

Alle bouwvolumes moeten zich bevinden binnen het denkbeeldig vlak dat wordt aangezet op het snijpunt van het maaiveld met de voorgevelbouwlijn van de noordelijke gevels van de Fabiolalaan en onder een hoek van 45° oploopt naar de zone A (45°-regel).

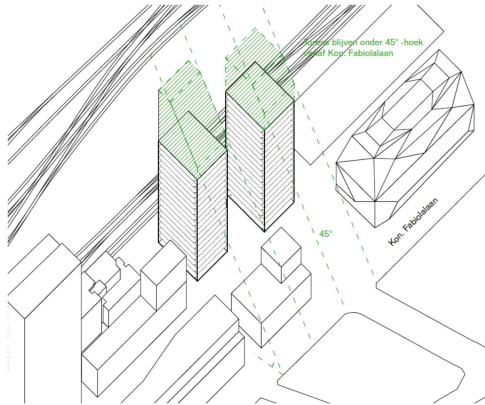
Voor alle loten zijn (half)ondergronds bouwlagen toegelaten en bestaat het basisbouwprofiel uit max. 4 bovengrondse bouwlagen, met een bouwhoogte van max. 16,00m.

2.4.1 Specifieke voorschriften per lot

Binnen de verschillende loten kunnen bovenop het basisprofiel van max. 4 bovengrondse bouwlagen, volgende verhogingen worden toegelaten:

- voor het lot A3 is bovenop het basisprofiel een plaatselijke verhoging tot 9 bouwlagen toegelaten van het westelijk deel van het bouwblok over de volledige diepte van het bouwblok, met een breedte van max. 25,00m en een hoogte van max. 31,00m.
- voor het lot A4 is bovenop het basisprofiel en binnen het kader van de 45°-regel een plaatselijke verhoging tot 7 bouwlagen toegelaten ter hoogte van de hoek Esplanade-Paolaplein over een breedte van max. 17,00m.
- voor het lot A5 wordt het basisprofiel van 4 bouwlagen geïntegreerd in twee slanke torens,

op de Esplanade en de omliggende bebouwing moeten ze een slanke vorm vertonen. Daarom wordt de bouwdiepte en breedte van deze verhogingen en/of torens beperkt. De bouwhoogte van de torens is beperkt tot 60m, zodat deze binnen de 45°-regel vallen.



met een bouwdiepte van max. 35,00m en een breedte van max. 26,50m. De maximale bouwhoogte van de plaatselijke verhoging wordt bepaald door de 45°-regel. De torens hebben een totale bouwhoogte (inclusief sokkel) van max. 60,00m.

2.5 Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig Voorschrift
2.5.1 Dakvorm De dakvlakken van de gebouwen in de zone A zijn zichtbaar vanuit de torens (A1 en A5) en vormen hierdoor ook een 'gevel' van het gebouw. Ook aan de inrichting en materialisatie van de dakvlakken moeten daarom de nodige aandacht worden geschonken. 2.5.2 Technische constructies Met technische constructies worden schouwen, verluchtingselementen, zonnepanelen, e.d. bedoeld. Met constructies ten behoeve van de levendigheid van de daktuin worden speeltoestellen, zandbakken, zitbanken, water- en kunstelementen, e.d. bedoeld. 2.5.3 Materialisatie De materialisatie zoals opgenomen in de voorschriften is gebaseerd op het 'Beeldkwaliteitsplan Zone A + B1 Koningin Fabiolalaan Gent' [REDACTED]. In dit beeldkwaliteitsplan is meer omkadering, uitleg en illustraties bij de voorschriften terug te vinden. In de projectzone wordt met twee sferen gewerkt: een ruwere en introverte 'buitenkant' en een lichte, gladde en open structuur aan de 'binnenzijde'. Met de buitenkanten wordt verwezen naar de gevels die vanaf de Koningin Fabiolalaan waargenomen worden. De binnenkanten zijn de gevels die de wanden vormen om en rond de Esplanade.	2.5.1 Dakvorm Daken worden uitgevoerd als plat dak. Op dit voorschrift kan enkel een uitzondering worden gemaakt voor volumes van maximum 2 bouwlagen. 2.5.2 Technische constructies Op de daken zijn alleen technische constructies en constructies ten behoeve van de levendigheid van de daktuin of het dakterras toegelaten. Alle constructies zijn geïntegreerd in de architectuur en het concept van het gebouw. Alle constructies bevinden zich binnen het toegestane bouwprofiel dat wordt bepaald door de 45°-regel. 2.5.3 Materialisatie gevels De gevels aan de Fabiolalaan vertonen overwegend een grove textuur door de aard van het materiaal of door de verwerking ervan. De gevels vertonen een uitgesproken reliëfvorming door diepere daggen en uitstekende (kroon)lijsten. Raamopeningen in deze gevels hebben over het algemeen een beperkte oppervlakte. Sporadisch kan een raamopening met grote oppervlakte voorkomen als bijzonder element. De gevels aan de Esplanade worden overwegend vlak uitgewerkt. Het gevelmateriaal vertoont overwegend een gladde textuur. Raamopeningen met een grote oppervlakte en open relatie tot de omgeving zijn toegelaten.

Voor de buitenzijde wordt steenachtig materiaal voorgesteld met een markante textuur zoals bv. baksteen. Enerzijds omdat dit materiaal in deze omgeving veelvuldig gebruikt is, en anderzijds omdat het een tussenschaal introduceert voor de hogere torengedebouwen. De openheid van deze gevels wordt beperkt, zodat de nadruk komt te liggen op de meer open en publieke gevels aan de zijde van de Esplanade. De binnenzijden worden uitgewerkt in contrast met de ruwe buitenzijde. Ze benadrukken het vernieuwend concept van de stationsomgeving. Een meer transparante gevel en gladde materialen zoals bijvoorbeeld beton, natuursteen, glas en bepleistering hebben de voorkeur. 2.5.5 Aankondigings- of uithangborden Onder aankondigings- of uithangborden worden borden, vlaggen, lichtbakken en soortgelijke elementen verstaan die aan gevels van woningen, winkels en gebouwen worden bevestigd en die een merknaam, aankondiging van de activiteit of dergelijke weergeven. Aankondigings- of uithangborden maken publiciteit voor een functie of activiteit die zich in het gebouw bevindt. Aankondigings- of uithangborden verschillen in die zin van 'reclame' en maken geen 'algemene publiciteit'. Aankondigingen mogen nooit tot een daling van de leef- en woonkwaliteit leiden. Dit houdt in dat de plaatsing van aankondigingen nabij ramen van woningen zeer nauwkeurig moet worden afgewogen. Ze moeten zich op een kwaliteitsvolle wijze inpassen in het architecturale geheel van de gevel, en moeten een duidelijk herkenbare relatie hebben met het gebouw of de plaats waar ze zijn aangebracht. Het is om dezelfde reden ook niet toegelaten om ramen volledig te beplakken met aankondigingen. Geblindeerde gevels hebben immers een negatieve impact op de levendigheid en kwaliteit van het openbaar domein.	2.5.4 Gevels Schotelantennes aan de gevels, balkons en/of terrassen zijn niet toegelaten. Rolluiken en beveiligingshekken voor handelsruimten zijn toegelaten mits zij voor min. 50% transparant zijn en achter de beglazing zijn opgenomen. 2.5.5 Aankondigings- of uithangborden Het aanbrengen van aankondigings- of uithangborden aan de gevel is enkel toegelaten voor handels- en horecazaken, kantoren, diensten en publieke functies. De aankondigings- of uithangborden houden rechtstreeks verband met de benaming van de inrichting, het beroep, de handel of de activiteit uitgeoefend in het gebouw. Alle aankondigings- of uithangborden worden op een afstand van min. 0,60 m van de zijdelingse perceelsgrenzen aangebracht. — <u>Aankondigings- of uithangborden op de gevelvlakken</u>: enkel aankondigings- of uithangborden onder de vorm van losse letters die onrechtstreeks worden verlicht, zijn toegelaten. De aankondigings- of uithangborden hebben een maximale uitbouw ten opzichte van de verplichte bouwlijn van 0,30 m en bevinden zich op een minimale hoogte van 3,00 m van het maaiveld. — <u>Aankondigings- of uithangborden haaks op de gevelvlakken</u>: zijn enkel toegelaten onder de vorm van banieren of uithangborden met een puntbevestiging. De aankondigings- of uithangborden hebben een uitbouw ten opzichte van de verplichte bouwlijn van max. 0,60 m, zijn max. 2,00 m hoog en bevinden zich op een hoogte van min. 3,00 m van het maaiveld. Aankondigings- of uithangborden mogen nooit tot een daling van de leef- en woonkwaliteit leiden. Het is verboden om raamoppervlakken volledig te beplakken en blinderen met aankondigingen.
---	--

3 Niet bebouwd gedeelte

3.1 Zone voor private buitenruimte

Toelichting	Stedenbouwkundig Voorschrift
De zone mag bovengronds volledig worden verhard, maar een zoveel als mogelijk onverharde aanleg geniet de voorkeur. De zone voor private buitenruimte behoort bovengronds niet tot het openbaar domein. Het is een private buitenruimte die deel uitmaakt van de loten A3 en A5. De materialen die worden gebruikt voor de aanleg van de zone voor private buitenruimte moeten aansluiten bij de materialisatie van het openbaar domein. Maar de toepassing van deze materialen moet zo gebeuren dat er toch een duidelijk onderscheid is tussen de private en de publieke buitenruimte. Dit kan door bijvoorbeeld een ander legpatroon in de aanleg te gebruiken of door de zone te begrenzen met een goot, groenperk, haag, afsluiting, fietsenstalling, ... Afsluitingen moeten een zeker mate van transparantie hebben in functie van de sociale controle en het voorkomen van een volledig gesloten wand.	De zone mag bovengronds volledig worden verhard. Ze moet als één geheel worden aangelegd en de materialisatie moet aansluiten bij die van het aanpalende openbaar domein. De minerale materialen moeten duurzaam en esthetisch zijn en overeenstemmen met de materialen van de inrichtingsstudie van het openbaar domein, opgemaakt door [REDACTED]. Er moet een duidelijke begrenzing zijn van de zone voor private buitenruimte t.o.v. de zone voor publieke buitenruimte. (Half)ondergrondse bebouwing is toegelaten tot een hoogte van max. 1,60m boven het maaiveld. Het oprichten van bovengrondse volumes is verboden. Het voorzien van afsluitingen is enkel toegelaten in het kader van privacy of ten behoeve van het windklimaat. Deze hebben een hoogte van max. 2,00m en moeten transparant zijn.

3.2 Zone voor publieke buitenruimte – openbaar domein

Toelichting	Stedenbouwkundig Voorschrift
Deze zone is bestemd voor openbaar domein. In deze openbare ruimte mag geen bovengrondse bebouwing worden voorzien. Enkel groenaanleg en kleinschalige constructies die het functioneren van het openbaar domein ondersteunen, zoals fietsenstallingen, straatmeubilair, waterpartijen, verlichtingsapparatuur, luifels ter verbetering van het windklimaat, noodzakelijke nutsvoorzieningen, kunst- en waterelementen e.d. zijn toegelaten. De voorschriften voor deze zone gelden voor de bovengrondse aanleg.	In dit gebied zijn bovengronds alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van het openbaar domein en de noodzakelijke nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. Met uitzondering van deze elementen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het openbaar domein zijn alle bovengrondse constructies verboden. 3.2.1 Groenaanleg Alle groenaanplantingen moeten inheemse, standplaatsgeschikte soorten zijn. 3.2.2 Minerale aanleg - verharding De minerale materialen van de bovengrondse aanleg moeten duurzaam en esthetisch zijn en aansluiten bij de materialen van de inrichtingsstudie van het openbaar domein, opgemaakt door [REDACTED]. 3.2.3 Parkeerplaatsen Het is niet toegelaten om in deze zone bovengrondse parkeerplaatsen aan te leggen. Op dit voorschrift kan

enkel een uitzondering worden gemaakt voor laad- en losplaatsen.

3.2.4 Esplanade als fiets- en voetgangersroute
(indicatief aangeduid op het plan)

In de aanleg van deze zone wordt een continue fiets- en voetgangersroute geïntegreerd, die een fysieke verbinding realiseert tussen het Koningin Maria-Hendrikaplein en de nog te realiseren aanpalende zone B van het project Gent Fabiolalaan.

De route is minimum 3,00 m breed, comfortabel om op te fietsen en te wandelen, toegankelijk voor mensen met een handicap, voldoende verlicht en nooit ingesloten tussen twee gesloten wanden.

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023043705

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_B41 Wegeniswerken_D_N_Groendossier beplantingsplan pleineiland IV.pdf	2nJCKQ/cx+oUXWsWKc7tMA==
BA_B41 Wegeniswerken_D_N_Groendossier beplantingsplan verhoogde bak II.pdf	YDADR6tD1sxB32VyE8KqaA==
BA_B41 Wegeniswerken_D_N_Groendossier beplantingsplan laanboombakken.pdf	WPE/mSrA7SuOUsBokQaFVA==
BA_B41 Wegeniswerken_D_N_Groendossier beplantingsplan pleineiland I.pdf	cZ9xx1/E9h9NYEvkzzgKig==
BA_B41 Wegeniswerken_D_N_Groendossier beplantingsplan pleineiland II.pdf	jTxcMSol5t4KtPIOWuS1aA==
BA_B41 Wegeniswerken_D_N_Groendossier beplantingsplan pleineiland III.pdf	hs+QnpnwOkuFwxL2rXCe4g==
BA_B41 Wegeniswerken_D_N_Groendossier beplantingsplan pleineiland V.pdf	htAJjiWZ5bH8Z+1cGxaS3Q==
BA_B41 Wegeniswerken_D_N_Groendossier beplantingsplan pleineiland VI.pdf	kObpZPsESYALhKcjlyfBAQ==
BA_B41 Wegeniswerken_D_N_Groendossier beplantingsplan verhoogde bak III.pdf	6LBbILbiUqlHcx/4K8sD4g==
BA_B41 Wegeniswerken_D_N_Groendossier beplantingsplan verhoogde bak IV.pdf	4Gx541jFXWUtFI3ieht3rw==
BA_B41 Wegeniswerken_D_N_Groendossier beplantingsplan verhoogde bak V.pdf	FrZb+SD3T0vDhR3a8bFGeQ==
BA_B41 Wegeniswerken_D_N_Groendossier beplantingsplan verhoogde bak VI.pdf	QZUIMHv517S6CBETG8UXAA==
BA_B41 Wegeniswerken_D_N_Groendossier beplantingsplan verhoogde bak I.pdf	ze2pOq7TdnXHE9UzP+klsA==
BA_B41 Wegeniswerken_D_N_Groendossier beplantingsplan zittafel.pdf	uLEPbBOhdXGSDpUeW/eUYg==
BA_B41 Wegeniswerken_I_N_Groendossier beplantingsplan.pdf	QrEXHoEUH/yv5FUGQyTxqQ==
BA_B41 Wegeniswerken_I_N_Groendossier inrichtingsplan.pdf	/hUGCH1K6j/uYnRCRMWLAA==

BA_B41 Wegeniswerken_I_N_Groendossier pleineland.pdf	cJANa99XChvrBJ+zGilqzg==
BA_B41 Wegeniswerken_I_N_Nota aansluitbaarheid A3 en A4 plan.pdf	pJlBpWTyNr6glpizylGsLg==
BA_B41 Wegeniswerken_L_N_Groendossier legende beplantingsplan inrichtingsplan.pdf	xCgvJkGYVDihg0goV1lu4w==
BA_B41 Wegeniswerken_O_N_Grondplan omgevingsaanleg.pdf	wYHw33P6eXDU7FRh7gOT7w==
BA_B41 Wegeniswerken_S_N_Doorsnede 1.pdf	GTT9StpNleQvj4JwYaGkbA==
BA_B41 Wegeniswerken_S_N_Doorsnede 2.pdf	9jDJIXC5Q1/KKnQ8rLGLFQ==
VA_I_B_2870N0104 omgeving BT - B.pdf	02JyYUwy5D7PvbR3ovMoog==
VA_I_B_2870N0104 omgeving OT - B.pdf	Ye5HCqjJeqrRaDgaCOPz3A==
VA_L_B_N_2870N0104 Legendes B.pdf	FvwEDoA2UAuJW5F2xhf0tg==
VA_L_B_N_Add_B28e_Legende.pdf	lluVsoyB5yU1CCJ2lehtQw==
VA_O_B_2870N0104 - Nutsleidingen B .pdf	67rqlyTWqR22SX2mbF2gbA==
VA_O_B_2870N0104 - Opmetingsplan BT B.pdf	OqKag167q4sxBudTTf8uCQ==
VA_O_N_Add_A1 Situeringsplan.pdf	x3UiYtM5isFzX16iwXhm7Q==
VA_T_B_2870N0104 Terreinprofielen.pdf	Z8V7cU0uPRGnw7aOfc/eqw==
VA_VP_B_Add_B28c_Verkavelingsplan bestaande toestand 1-500.pdf	6kvLlvbxbnpKU6RNtMxW6Q==
VA_VP_N_2870N0104 - Lotenplan D.pdf	jhISNZSMgBqOkgzN1jnzgQ==
VA_VP_N_2870N0104 - Rooilijnplan D.pdf	kBtlIzIJ//knUZylreZ1+w==
VA_VP_N_2870N0104 Maximumprofielen A.pdf	1j43n/PMk7MEWXSOSnbFrQ==
VA_VP_N_Add_B28d_Verkavelingsplan nieuwe toestand_1-500.pdf	3s5CJOxHM6qwz3D5tManSA==