

OPSCHRIFT

Vergadering van 23 april 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00329

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag nr. 2017 SA 292/00 - Dreef znVeldekenstraat, 9041 Oostakker - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2017 SA 292/00 voor gronden aan Dreef znVeldekenstraat, 9041 Oostakker de zaak van de wegen goed te keuren zodat de voorwaarden en de lasten waaronder de verkavelingsvergunning kan verleend worden, kunnen vastgesteld worden.

Bevoegd: Sven Taeldeman

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- *Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57 §3 7° en 43 §2 10°*
- *Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.25*

De beslissing wordt genomen op grond van:

- *Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.25*

Bijgevoegde bijlage(n):

- 2017 SA 292-00 advies Brandweer.pdf (informatief)
- 2017 SA 292-00 advies Eandis.pdf (informatief)
- 2017 SA 292-00 advies Farys.pdf (informatief)
- 2017 SA 292-00 advies Infrabel.pdf (informatief)
- 2017 SA 292-00 advies VMM.pdf (informatief)
- 2017 SA 272-00 stedenbouwkundig verslag (informatief)

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

Volgende niet-digitale bijlage maken deel uit van het gemeenteraadsdossier en liggen, van zodra de agenda van de gemeenteraad wordt verstuurd, ter inzake bij de Dienst Bestuursondersteuning:

- *Verkavelingsplannen*
- *Dossierstukken van de vergunningsaanvraag*

Deze stukken zijn tijdens de vergadering raadpleegbaar in de gemeenteraadszaal. Afschriften van grote plannen en documenten buiten formaat worden in één exemplaar aan het fractiesecretariaat bezorgd wanneer hierom wordt verzocht. Bijkomende exemplaren worden bezorgd tegen kostprijs (cf. huishoudelijk reglement art. 20).

MOTIVERING

Alexis De Grootte namens MATEXI PROJECTS, Stephane Verhaeghe namens Vikarth en Jean-Marie Aelterman namens Achtendries Immo vragen een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Dreef znVeldekensstraat, 9041 Oostakker, kadastraal bekend 17^{de} afdeling, sectie C, nr. 158A2, 160C, 161X, W, 163C, B en 170P2.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 20 december 2017. Op 19 januari 2018 is deze aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard.

OVEREENSTEMMING MET DE GELDENDE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag valt grotendeels binnen de contour van het gewestelijke RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent, Deelproject Achtendries 1 (1H)' en is daarmee in overeenstemming.

De aanvraag wijkt plaatselijk af van het BPA Achtendries 1 en de verkaveling 1990 SA 195/00 op volgend punt:

De fietsdoorsteek naar de Koraalwortelstraat bevindt zich in de zone voor voortuinstroken, zone voor open bebouwing en zone voor koeren en tuinen. Dit betreft een afwijking inzake bestemming.

Er kan hier echter gebruik gemaakt worden van de afwijkingsmogelijkheden voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben (artikel 4.4.7, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en artikel 3, §1, °1, van het Besluit inzake handelingen van algemeen belang)

De aan te leggen fietsdoorsteek valt namelijk onder artikel 3, §1, °1, van het Besluit: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van openbare fiets-, ruiter- en wandelpaden, en andere paden voor de zwakke weggebruiker;'

De aanleg van de fietsdoorsteek zorgt voor een verbinding van de nieuwe wijk met de bestaande noordelijke wijk voor fietsers en voetgangers, wat de doorwaadbaarheid van de woonomgeving ten goede komt. Bovendien past dit binnen de logica die in de omliggende wijken wordt gehanteerd van het zoveel mogelijk scheiden van het fiets- en voetgangersstromen van het gemotoriseerd verkeer.

De fietsdoorsteek zal voor de bewoners van de noordelijke woonwijk een vlotte toegang geven tot de nieuwe grote openbare groenzone en naar het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk dat in uitbouw is langs de Alfons Braeckmanlaan.

De ontworpen fietsdoorsteek zoals ingetekend op de ingediende plannen bevindt zich echter deels op de eigendom van de woning Koraalwortelstraat 20. De eigenaar diende hiertegen bezwaar in tijdens het openbaar onderzoek. Er werd contact opgenomen met de ontwerper en dit bleek een foutieve intekening te zijn van het fietspad. Als bijzondere voorwaarde wordt bijgevolg opgelegd dat de fietsdoorsteek in oostelijke richting moet opschuiven om volledig op de eigendom van de aanvrager (kadastraal nummer 110D) te blijven. Er is op dit perceel voldoende ruimte beschikbaar om het fietspad nog te doen aansluiten op de Koraalwortelstraat. Ook is het perceel nog steeds ruim genoeg om de bouw van een vrijstaande eengezinswoning (zoals voorgeschreven in de verkaveling) op toe te laten. De oprit wordt geïntegreerd in het fietspad.

De afwijking voor deze kleine handeling van algemeen belang is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar.

ALGEMEEN

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op fase II en fase III van de ontwikkeling van het stedelijk woongebied Achtendries 1 ter hoogte van de veldekenstraat. De totale oppervlakte bedraagt ca. 7,7ha.

De aanvraag beoogt het verkavelen van de grond in 132 kavels voor in totaal 211 woonentiteiten, waarvan 130 kavels voor eengezinswoningen, één kavel voor een sociaal project met 25 sociale woonentiteiten en één kavel voor een projectzone met 56 appartementen. De woondichtheid bedraagt ca. 27,4 woningen/ha. Het verkavelingsconcept volgt het masterplan (opgemaakt door de eigenaars van het stedelijk woongebied) door een centrale lus (de singel genoemd) te voorzien, waarop doodlopende zijstraten aantakken, die op hun beurt uitgeven op een centrale openbare groenzone.

De 130 eengezinswoningen worden langs de singel, langs de zijstraten en aan de rand met de centrale groenzone voorzien. Langs 'Woonerf 3' wordt een traditionele opbouw voorzien (met een voortuin van 5m diep, voornamelijk inpandige garage). De rest van de verkaveling heeft woningen met een beperkte voortuinstrook, waarbij het parkeren ofwel in een carport naast de woning ofwel in een parkeerhof (bereikbaar via een kruiwagenpad achteraan de woning) wordt gebundeld.

WEGENIS

De singel fungeert als hoofdontsluiting en ontsluit via de reeds verbrede Dreef en de -binnen dit project- te verbreden Veldekenstraat. Op deze singel takken verschillende doodlopende zijstraten aan.

Gespreid over het project worden op openbaar domein 69 parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien (waarvan 4 aangepaste).

- SINGEL

De singel heeft het profiel van een zone-30 en sluit aan op het reeds gerealiseerde stukje bij 'Fase I'. De rijwegbreedte bedraagt 4,5m in KWS. Aan beide zijden wordt een laanbomenaanplant en een groene berm voorzien en waar mogelijk langsrachten.

- ZIJSTRATEN

De doodlopende straten worden ontworpen als woonerf in betonstraatsteen. Woonerf 3 heeft een breedte van ca. 11m en bevat langs weerszijde plantvakken met hoogstammige bomen. De andere 3 woonerven zijn breder (ca. 14m breed) en hebben een volwaardige groenstructuur naast de weg met hoogstammig groen en langsgrachten.

- VELDEKENSSTRAAT

De Veldekenstraat wordt verlegd in noordelijke richting en krijgt een rijwegbreedte van 5,5m in KWS en langs weerszijde een groene berm (zone-30 profiel). De zuidzijde krijgt een laanbeplanting en de noordzijde bevat in de eindfase bezoekersparkeren en een langsgracht (tijdelijk enkel een langsgracht). Langs de ontsluitingsweg Veldekenstraat is informatief een perronsite ingetekend op de plannen. Deze behoort niet tot deze aanvraag maar dient om aan te tonen dat de potentie voor een station op lange termijn gevrijwaard blijft.

- PADEN

Door de openbare groenzones gaan wandel- en fietspaden. Deze zijn 2,5m breed en uitgevoerd in uitgewassen beton. Daarnaast worden grasdallen voorzien om deze paden ook te kunnen gebruiken als brandweerweg.

Er wordt een fietsdoorsteek voorzien naar de verkaveling in de Koraalwortelstraat.

Op privaat domein verbinden kruiwagenpaden de woningen met de parkeerhoven.

GROEN

De groenstructuur bestaat uit de centrale groenzone die ingegeven is vanuit het masterplan. Hierop sluit een spie-vormige groenzone aan (die te behouden is vanuit biologische (potentiële) waarde) die in noordelijke richting doorloopt tot aan een bestaande poel. Deze poel wordt deels behouden en deels verplaatst in functie van de aanleg van de singel.

Deze samenhangende groenzone heeft een oppervlakte van 5800m² (paden, grastegels, grachten, groen langs wegen e.d. niet meegerekend).

Doorheen de groenzones lopen verschillende paden. Deze hebben naast fiets- en wandelpad ook als doel de woningen langsheen het park bereikbaar te maken voor de brandweer en laden en lossen.

WATER

Het regenwater wordt maximaal opgevangen in langsgrachten welke vervolgens opgenomen worden door middel van betonbuizen met diameter 400mm. Het systeem wordt aangesloten op de Ledebek via een pompstation gelegen aan een langsgracht van de Veldekenstraat.

3.5. FASERING

Het gaat om een gefaseerde verkaveling, waarbij fase II van start gaat bij het verlenen van de vergunning en fase III start 2 jaar na de vergunning. Deze fasering hangt samen met het bedrijf Aelterman dat hier nog gevestigd is. Fase III kan pas gerealiseerd worden mits sloop van de bedrijfsgebouwen en het bouwrijp maken van de daarbij vrijgekomen gronden.

Fase II bevat de loten 7 tot 128 en alle wegenis van de volledige verkaveling met uitzondering van het woonerf aan loten 129 tot 132 en de aanleg van de parkeerstroken en groenzone aan de noordzijde van de Veldekensstraat. Het verleggen en verbeden van de Veldekensstraat zelf wordt wel al voorzien, inclusief een voorlopige wadi.

Fase III omvat lot 1 voor meergezinswoningen, de loten 2 tot 6 en de loten 129 tot 132. In deze fase wordt ook het woonerf aan de loten 129 tot 132 aangelegd net als de parkeerstroken en groenzone aan de noordzijde van de Veldekensstraat, met een aangepaste wadi. De sloop van de bedrijfsgebouwen is niet opgenomen in deze aanvraag maar wel noodzakelijk om de wegeniswerken voorzien in deze fase te kunnen uitvoeren.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 29 januari 2018 tot 28 februari 2018. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er 4 schriftelijke bezwaren ingediend. De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd en heeft de bezwaren samengevat en behandeld in het stedenbouwkundig verslag. Het stedenbouwkundig verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is aan het dossier toegevoegd.

In uitvoering van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden om volgende reden(en):

De aanvraag voorziet een nieuw woonproject met 211 woonentiteiten, openbare wegenis en openbaar groen. De woondichtheid bedraagt ca. 27,4 woningen/ha. Dit past binnen de ruimtelijke visie van stad Gent om woonbuurten in de randstad binnen het stedelijk gebied te herstructureren tot gebieden met een sterker stedelijk profiel en een hogere dichtheid. Bovendien werd de zone geselecteerd als stedelijk woongebied binnen het gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent.

Het verkavelingsconcept volgt het masterplan dat reeds gehanteerd werd als leidraad bij de eerder vergunde verkavelingen binnen dit stedelijk woongebied. Dit zal ertoe leiden dat er een nieuwe woonwijk zal gecreëerd worden met een duidelijke eigen logica, los van de verschillende ontwikkelingsfasen. Het gaat over een duidelijke ontsluitingsstructuur via de Dreef en de singel met doodlopende zijtakken en een sterk contact met de grote centrale groenzone.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

WEGENIS

Het wegenisontwerp voorziet een leesbare ontsluitingsstructuur binnen de verkaveling, met een singelweg, die de verschillende doodlopende zijtakken ontsluit. De Veldekensstraat wordt verbreed tot een volwaardige grote ontsluitingsweg voor dit project, naast de reeds verbrede Dreef.

De Veldekensstraat en de singelweg worden ontworpen als een zone 30-weg, aangezien deze fungeren als ontsluitingswegen van de verkaveling. De doodlopende zijtakken betreffen louter woonstraten en kennen enkel een zeer lokaal verkeerskundig statuut, waardoor deze de aanleg van een woonerf krijgen. Deze opdeling is logisch vanuit de verkeerskundige functie van de wegen.

De woningen met de voorgevel uitgevend op de groenzone beschikken over een wandel- en fietspaden voor de deur. Enkel voor nooddiensten of sporadisch laden en lossen kan kunnen deze gebruikt worden door gemotoriseerd verkeer. Paaltjes worden geplaatst om auto's te weren. Aangezien deze woningen langs achter vlotte toegang hebben tot de parkeerhoven lijkt dit een realistische ontwerpoptie die de beleving van het park en de beschikbare ruimte van de groenzone maximaliseert.

Op openbaar domein worden voldoende bezoekersparkeerplaatsen voorzien (zie punt mobiliteit). Ook wordt sterk ingezet op het voorzien van straatgroen met laanbeplanting van bomen langs alle wegen en ruime groenperken voornamelijk in de zuidelijke gelegen woonerven.

Ondanks de globale positieve beoordeling van het wegenisontwerp worden in bijzondere voorwaarden wel een aantal zaken opgenomen met betrekking tot de technische uitwerking van de wegenis.

MOBILITEIT

Voetganger en fiets:

Er zijn geen voetgangersvoorzieningen of fietsinfrastructuur aanwezig in de omliggende straten. In de nabijheid op wandelafstand zijn geen aantrekkingspolen aanwezig, waardoor een toename van het voetgangersverkeer niet te verwachten valt. Voor de wegenis in de verkaveling zelf werd een plan uitgewerkt met looplijnen en fietsassen. Hieruit blijkt dat fiets- en voetgangersstromen zo veel mogelijk gescheiden worden van gemotoriseerd verkeer. Dit is positief. De ontsluiting voor fietsers gebeurt via de Veldekensstraat naar de Beelbroekstraat, die onmiddellijk aantakt op het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.

Collectief vervoer

Beperkte bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Eén bushalte van lijn 38 op 550 meter afstand, met een frequentie van 1 à 3 bussen per uur. Wel wordt binnen het project extra grond overgedragen aan openbaar domein op de potenties van de realisatie van een perron gaaf te houden. Hierdoor zou op termijn een halte voor een voorstadsnet mogelijk zijn.

Auto

De verkaveling sluit met de Veldekensstraat aan op de Beelbroekstraat, die vanaf de spoorweg in zuidelijke richting Stationsstraat heet (grondgebied Destelbergen) en de categorisering lokale weg II a kreeg, die als hoofdfunctie de ontsluiting tot een bepaald (stads)deel heeft. Deze geeft aansluiting op de N445, vanwaar er richting Gent kan gereden worden of richting R4. Er kan echter aangenomen worden dat er ook in noordelijke richting langs de Beelbroekstraat zal gereden worden waar op 1,8km de N70 Antwerpsesteenweg zich bevindt. Van daar kan eveneens richting Gent gereden worden of richting R4. Als derde alternatief is er de Alfons Braeckmanlaan richting N70 (2,7km). Verder kan er in zuidoostelijke richting gereden worden naar de R4 via de Houtstraat.

Bijgevolg zijn er verschillende alternatieve toegangswegen waardoor het verkeer in de praktijk gespreid zal worden. Bovendien is het omliggende wegennet naar wegprofielen en naar beschikbare capaciteit voldoende om de bijkomende autobewegingen te kunnen opvangen.

Privaat parkeren:

Elk woonentiteit beschikt over minstens 1 eigen parkeerplaats op eigen terrein. De parkeervoorzieningen worden op verschillende wijzen gerealiseerd: er zijn loten met een geclusterde parkeergarage, loten met een carport en loten met een inpandige garage.

Wat de loten met een geclusterde parkeergarage betreft: dit dient een open carport te zijn die enkel gebruikt kan worden als autoparkeerplaats (en dus niet als opslagruimte). Het mogen dus – ongeacht de gekozen term ‘carport/garage’ – in geen geval afgesloten garages worden!

Wat de loten met een inpandige garage betreft: al deze loten dienen een private oprit te hebben van minimum 5 meter net voor de garage, zodat er nog steeds parkeerplaats beschikbaar is indien de garage als berging gebruikt wordt. Zo blijft het te allen tijde mogelijk om op eigen terrein te parkeren. Deze elementen worden opgenomen bij de bijzondere voorwaarden.

Privaat parkeren sociale woningen

Lot 128 is dienstig voor een sociaal project. Hierin worden maximaal 25 grondgebonden woonentiteiten in functie van sociale woningbouw voorzien. Het parkeren zal gegroepeerd voorzien zijn in een parkeerhof, met min. 0,8 parkeerplaatsen per woonentiteit op eigen terrein voor bewonersparkeren.

Bezoekersparkeren

- Op openbaar domein wordt een bijkomende capaciteit gegenereerd door het verspreid inplanten van kleine clusters met parkeerplaatsen. Op die manier is de capaciteit op peil, en wordt het openbaar domein toch optimaal geordend. De capaciteit op openbaar domein is berekend inclusief het sociaal project met 25 woonentiteiten en met een parkeerbehoefte van 0,3 op openbaar domein.

- Voor een totaal van 211 woonentiteiten bekomt men zo een parkeernorm van 64 plaatsen, waarvan 6% aangepaste parkeerplaatsen (= 4 plaatsen). Er worden 69 plaatsen (waarvan 4 aangepaste) voorzien, gespreid over de volledige verkaveling.

GROEN

Het ontwerp van de grote openbare groenzone volgt het concept van het 'masterplan' om centraal in het stedelijk woongebied, geënt op de oorspronkelijke dreef en de biologisch waardevolle spie, een grote centrale groenzone te voorzien. Dit komt het contact en de beleving van de groenzone t.o.v. de volledige woonontwikkeling ten goede. Verder wordt de groenstructuur ook naar de wegenis doorgetrokken door de aanplanting van hoogstammige bomen langs de wegen. Dit bevordert het groene en residentiële karakter van de woonwijk.

Deze samenhangende groenzone heeft een oppervlakte van 5800m² (paden, grastegels, grachten, groen langs wegen e.d. niet meegerekend). Dit resulteert in 27m² functioneel openbaar groen per woonentiteit, wat boven de norm ligt van 20à25m² per woonentiteit die vooropgesteld wordt bij woonontwikkelingen binnen stad Gent.

De biologisch waardevolle spie bevat een grote boom en een vijver die waardevolle groenelementen zijn en maximaal behouden dienen te blijven. De aanwezige boom komt in parkzone 2 te liggen en is te behouden en moet maximaal beschermd worden tijdens de aanleg werken. Dit houdt in dat binnen de zone van de kroonprojectie geen materiaal of machines mag worden gestapeld. Er mag geen afgraving of ophoging van grond gebeuren in de zone van de kroonprojectie en tijdens de werken wordt de boom maximaal beschermd door middel van hekwerken die geplaatst worden aan de rand van de kroonprojectie van de boom. Er kan akkoord gaan worden dat de waterplas voor de helft wordt verlegd, gezien zo een even grote waterplas ontstaat en er ook aan de andere zijde van de weg een waterrijke zone (in parkzone 2) wordt gecreëerd. Het nieuw te creëren deel van de bestaande poel sluit aan bij het te behouden deel. Zo wordt een iets smallere waterplas gecreëerd, met iets minder biologische potenties, waarbij de kwaliteit wordt opgetrokken door de nieuw te graven taluds te voorzien van schuinere oevers (1:5 of schuiner). Het reliëf dient voorafgaand besproken te worden met de Groendienst. Aan de overzijde van de straat in de groenzone wordt een nieuwe waterplas (in parkzone 2) voorzien. Minstens de eerste 10 m naast van de plas naast de straat moet zo worden aangelegd dat deze waterhoudend blijft. Langs de oevers van de poel ter hoogte van de Singelweg worden omwille van beschaduwning geen bomen aangeplant, dus niet aan zuidzijde van de noordelijk gelegen poel en niet aan de noordzijde van de zuidelijke gelegen poel.

Tijdens de werken dient ook het soortenbesluit gerespecteerd te worden. Indien voorafgaand de werken de aanwezigheid van amfibieën worden vastgesteld, dan dienen de nodige regelingen getroffen te worden.

Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van inheemse streekeigen boomsoorten en beplanting. De reeds gedane voorstellen en opmerkingen door de Groendienst in verband met de soortenkeuze van struiken en bomen zijn terug te vinden op het beplantingsplan en worden gevolgd.

De groenzones dienen zo natuurlijk mogelijk ingericht te worden. Langs de wegenis mag geen gazon voorzien worden maar wordt bloemrijk grasland aangelegd. Indien de groenvakjes te smal/klein zijn, moeten vaste planten, die bijen/vlinders aantrekken, gebruikt worden. De plantdichtheid van de vaste planten is afhankelijk van de soort: minimaal 9 stuks per vierkante meter. Het gedetailleerde ontwerpplan voor de aanleg van de groenzone en de keuze van de beplanting dient vooraf voorgelegd te worden aan de Groendienst.

De hoogtes van de heuvels in de parkzone 1 moeten variabel zijn (tussen 0,5 m en 2m) ten behoeve van variatie aan spelaanleidingen en later toe te passen spelprikkels. Bijkomend wordt een heuvel voorzien in de fase I van de verkaveling. Tevens dienen in parkzone 1 meer struweelzones met inheemse soorten aan de randen van de parkzone te worden voorzien. Dit is belangrijk voor o.a. vogels, vleermuizen om een verbinding te realiseren tussen het bestaande bos langs de groene ring en de wijk.

De boomkeuze en de onderlinge plantafstand langs de Veldekenstraat en langs de Ledebeek kan gunstig geadviseerd worden.

Het aangepast groenplan, inclusief de kleine groenzone uit fase I, dient opgemaakt te worden en voorgelegd aan de Groendienst.

FASERING

Tegen de gefaseerde uitvoering van de verkaveling zijn geen bezwaren. Dit is ingegeven vanuit de geleidelijke afbouw van het bestaande bedrijf op deze site. De voorgestelde fasering voorziet in de eerste fase (Fase II genoemd) meteen in de aanleg van een volwaardige verbrede ontsluitingsweg in de Veldekenstraat. De fasering staat een kwalitatieve ontwikkeling van de eerste fase (Fase II genoemd) niet in de weg.

Bovendien is de gevraagde termijn van 2 jaar een redelijke termijn voor een gefaseerde uitvoering.

De verkavelingsaanvraag bevat echter geen aanvraag voor het slopen van het bestaande fabrieksgebouw, wat noodzakelijk is voor de aanleg van het openbaar domein in fase III. De verkaveling kan wel vergund worden, net als de vaststelling van de zaak van de wegen door de Gemeenteraad, maar voor de wegenis van fase III kan nog geen stedenbouwkundige vergunning verleend worden. Dit dient in een aparte omgevingsvergunningsaanvraag, samen

met de sloop van het bedrijf (en eventueel samen met de plannen voor een nieuwbouwproject) aangevraagd te worden.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij verkavelingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze verkavelingsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

Het voorstel van wegenis moet aangepast worden op een aantal punten. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden aan de verkavelaar in het kader van de beslissing over deze verkavelingsaanvraag.

Het wegenisontwerp voorziet een leesbare ontsluitingsstructuur binnen de verkaveling, met een singelweg, die de verschillende doodlopende zijtakken ontsluit. De Veldekenstraat wordt verbreed tot een volwaardige grote ontsluitingsweg voor dit project, naast de reeds verbrede Dreef.

De Veldekenstraat en de singelweg worden ontworpen als een zone 30-weg, aangezien deze fungeren als ontsluitingswegen van de verkaveling. De doodlopende zijtakken betreffen louter woonstraten en kennen enkel een zeer lokaal verkeerskundig statuut, waardoor deze de aanleg van een woonerf krijgen. Deze opdeling is logisch vanuit de verkeerskundige functie van de wegen.

De woningen met de voorgevel uitgevend op de groenzone beschikken over een wandel- en fietspaden voor de deur. Enkel voor nooddiensten of sporadisch laden en lossen kan kunnen deze gebruikt worden door gemotoriseerd verkeer. Paaltjes worden geplaatst om auto's te weren. Aangezien deze woningen langs achter vlotte toegang hebben tot de parkeerhoven lijkt dit een realistische ontwerpoptie die de beleving van het park en de beschikbare ruimte van de groenzone maximaliseert.

Op openbaar domein worden voldoende bezoekersparkeerplaatsen voorzien (zie punt mobiliteit). Ook wordt sterk ingezet op het voorzien van straatgroen met laanbeplanting van bomen langs alle wegen en ruime groenperken voornamelijk in de zuidelijke gelegen woonerven.

Ondanks de globale positieve beoordeling van het wegenisontwerp worden in bijzondere voorwaarden wel een aantal zaken opgenomen met betrekking tot de technische uitwerking van de wegenis.

9.4. MOBILITEIT

Voetganger en fiets:

Er zijn geen voetgangersvoorzieningen of fietsinfrastructuur aanwezig in de omliggende straten. In de nabijheid op wandelafstand zijn geen aantrekkingspolen aanwezig, waardoor een toename van het voetgangersverkeer niet te verwachten valt. Voor de wegenis in de verkaveling zelf werd een plan uitgewerkt met looplijnen en fietsassen. Hieruit blijkt dat fiets- en voetgangersstromen zo veel mogelijk gescheiden worden van gemotoriseerd verkeer. Dit is positief. De ontsluiting voor fietsers gebeurt via de Veldekenstraat naar de Beelbroekstraat, die onmiddellijk aantakt op het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.

Collectief vervoer

Bepaalde bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Eén bushalte van lijn 38 op 550 meter afstand, met een frequentie van 1 à 3 bussen per uur. Wel wordt binnen het project extra grond overgedragen aan openbaar domein op de potenties van de realisatie van een perron gaaf te houden. Hierdoor zou op termijn een halte voor een voorstadsnet mogelijk zijn.

Auto

De verkaveling sluit met de Veldekenstraat aan op de Beelbroekstraat, die vanaf de spoorweg in zuidelijke richting Stationsstraat heet (grondgebied Destelbergen) en de categorisering lokale weg II a kreeg, die als hoofdfunctie de ontsluiting tot een bepaald (stads)deel heeft. Deze geeft aansluiting op de N445, vanwaar er richting Gent kan gereden worden of richting R4. Er kan echter aangenomen worden dat er ook in noordelijke richting langs de Beelbroekstraat zal gereden worden waar op 1,8km de N70 Antwerpsesteenweg zich bevindt. Van daar kan eveneens richting Gent gereden worden of richting R4. Als derde alternatief is er de Alfons Braeckmanlaan richting N70 (2,7km). Verder kan er in zuidoostelijke richting gereden worden naar de R4 via de Houtstraat.

Bijgevolg zijn er verschillende alternatieve toegangswegen waardoor het verkeer in de praktijk gespreid zal worden. Bovendien is het omliggende wegennet naar wegprofielen en naar beschikbare capaciteit voldoende om de bijkomende autobewegingen te kunnen opvangen.

-

Privaat parkeren:

Elk woonentiteit beschikt over minstens 1 eigen parkeerplaats op eigen terrein. De parkeervoorzieningen worden op verschillende wijzen gerealiseerd: er zijn loten met een geclusterde parkeergarage, loten met een carport en loten met een inpandige garage.

Wat de loten met een geclusterde parkeergarage betreft: dit dient een open carport te zijn die enkel gebruikt kan worden als autoparkeerplaats (en dus niet als opslagruimte). Het

mogen dus – ongeacht de gekozen term ‘carport/garage’ – in geen geval afgesloten garages worden!

Wat de loten met een inpandige garage betreft: al deze loten dienen een private oprit te hebben van minimum 5 meter net voor de garage, zodat er nog steeds parkeerplaats beschikbaar is indien de garage als berging gebruikt wordt. Zo blijft het te allen tijde mogelijk om op eigen terrein te parkeren. Deze elementen worden opgenomen bij de bijzondere voorwaarden.

Privaat parkeren sociale woningen

Lot 128 is dienstig voor een sociaal project. Hierin worden maximaal 25 grondgebonden woonentiteiten in functie van sociale woningbouw voorzien. Het parkeren zal gegroepeerd voorzien zijn in een parkeerhof, met min. 0,8 parkeerplaatsen per woonentiteit op eigen terrein voor bewonersparkeren.

Bezoekersparkeren

- Op openbaar domein wordt een bijkomende capaciteit gegenereerd door het verspreid inplanten van kleine clusters met parkeerplaatsen. Op die manier is de capaciteit op peil, en wordt het openbaar domein toch optimaal geordend. De capaciteit op openbaar domein is berekend inclusief het sociaal project met 25 woonentiteiten en met een parkeerbehoefte van 0,3 op openbaar domein.

- Voor een totaal van 211 woonentiteiten bekomt men zo een parkeernorm van 64 plaatsen, waarvan 6% aangepaste parkeerplaatsen (= 4 plaatsen). Er worden 69 plaatsen (waarvan 4 aangepaste) voorzien, gespreid over de volledige verkaveling.

9.5. GROEN

Het ontwerp van de grote openbare groenzone volgt het concept van het 'masterplan' om centraal in het stedelijk woongebied, geënt op de oorspronkelijke dreef en de biologisch waardevolle spie, een grote centrale groenzone te voorzien. Dit komt het contact en de beleving van de groenzone t.o.v. de volledige woonontwikkeling ten goede. Verder wordt de groenstructuur ook naar de wegenis doorgetrokken door de aanplanting van hoogstammige bomen langs de wegen. Dit bevordert het groene en residentiële karakter van de woonwijk.

Deze samenhangende groenzone heeft een oppervlakte van 5800m² (paden, grastegels, grachten, groen langs wegen e.d. niet meegerekend). Dit resulteert in 27m² functioneel openbaar groen per woonentiteit, wat boven de norm ligt van 20à25m² per woonentiteit die vooropgesteld wordt bij woonontwikkelingen binnen stad Gent.

De biologisch waardevolle spie bevat een grote boom en een vijver die waardevolle groenelementen zijn en maximaal behouden dienen te blijven. De aanwezige boom komt in parkzone 2 te liggen en is te behouden en moet maximaal beschermd worden tijdens de aanleg werken. Dit houdt in dat binnen de zone van de kroonprojectie geen materiaal of machines mag worden gestapeld. Er mag geen afgraving of ophoging van grond gebeuren in de zone van de kroonprojectie en tijdens de werken wordt de boom maximaal beschermd door middel van hekwerken die geplaatst worden aan de rand van de kroonprojectie van de boom. Er kan akkoord gaan worden dat de waterplas voor de helft wordt verlegd, gezien zo een even grote waterplas ontstaat en er ook aan de andere zijde van de weg een waterrijke zone (in parkzone 2) wordt gecreëerd. Het nieuw te creëren deel van de bestaande poel sluit aan bij het te behouden deel. Zo wordt een iets smallere waterplas gecreëerd, met iets minder biologische potenties, waarbij de kwaliteit wordt opgetrokken door de nieuw te graven taluds te voorzien van schuinere oevers (1:5 of schuiner). Het reliëf dient voorafgaand besproken te worden met de Groendienst. Aan de overzijde van de straat in de groenzone wordt een nieuwe waterplas (in parkzone 2) voorzien. Minstens de eerste 10 m naast van de plas naast de straat moet zo worden aangelegd dat deze waterhoudend blijft. Langs de oevers van de poel ter hoogte van de Singelweg worden omwille van beschaduwing geen bomen aangeplant, dus niet aan zuidzijde van de noordelijk gelegen poel en niet aan de noordzijde van de zuidelijke gelegen poel.

Tijdens de werken dient ook het soortenbesluit gerespecteerd te worden. Indien voorafgaand de werken de aanwezigheid van amfibieën worden vastgesteld, dan dienen de nodige regelingen getroffen te worden.

Er dient maximaal gebruik gemaakt te worden van inheemse streekeigen boomsoorten en beplanting. De reeds gedane voorstellen en opmerkingen door de Groendienst in verband met de soortenkeuze van struiken en bomen zijn terug te vinden op het beplantingsplan en worden gevolgd.

De groenzones dienen zo natuurlijk mogelijk ingericht te worden. Langs de wegenis mag geen gazon voorzien worden maar wordt bloemrijk grasland aangelegd. Indien de groenvakjes te smal/klein zijn, moeten vaste planten, die bijen/vlinders aantrekken, gebruikt worden. De plantdichtheid van de vaste planten is afhankelijk van de soort: minimaal 9 stuks per vierkante meter. Het gedetailleerde ontwerpplan voor de aanleg van de groenzone en de keuze van de beplanting dient vooraf voorgelegd te worden aan de Groendienst.

De hoogtes van de heuvels in de parkzone 1 moeten variabel zijn (tussen 0,5 m en 2m) ten behoeve van variatie aan spelaanleidingen en later toe te passen spelprikkels. Bijkomend wordt een heuvel voorzien in de fase I van de verkaveling. Tevens dienen in parkzone 1 meer struweelzones met inheemse soorten aan de randen van de parkzone te worden voorzien. Dit is belangrijk voor o.a. vogels, vleermuizen om een verbinding te realiseren tussen het bestaande bos langs de groene ring en de wijk.

De boomkeuze en de onderlinge plantafstand langs de Veldekensstraat en langs de Ledebeek kan gunstig geadviseerd worden.

Het aangepast groenplan, inclusief de kleine groenzone uit fase I, dient opgemaakt te worden en voorgelegd aan de Groendienst.

9.6. FASERING

Tegen de gefaseerde uitvoering van de verkaveling zijn geen bezwaren. Dit is ingegeven vanuit de geleidelijke afbouw van het bestaande bedrijf op deze site. De voorgestelde fasering voorziet in de eerste fase (Fase II genoemd) meteen in de aanleg van een volwaardige verbrede ontsluitingsweg in de Veldekenstraat. De fasering staat een kwalitatieve ontwikkeling van de eerste fase (Fase II genoemd) niet in de weg.

Bovendien is de gevraagde termijn van 2 jaar een redelijke termijn voor een gefaseerde uitvoering.

De verkavelingsaanvraag bevat echter geen aanvraag voor het slopen van het bestaande fabrieksgebouw, wat noodzakelijk is voor de aanleg van het openbaar domein in fase III. De verkaveling kan wel vergund worden, net als de vaststelling van de zaak van de wegen door de Gemeenteraad, maar voor de wegenis van fase III kan nog geen stedenbouwkundige vergunning verleend worden. Dit dient in een aparte omgevingsvergunningsaanvraag, samen met de sloop van het bedrijf (en eventueel samen met de plannen voor een nieuwbouwproject) aangevraagd te worden.

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

BESLISSING

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op het verkavelingsplan en de bijhorende wegenisplannen, voor gronden gelegen aan Dreef znVeldekenstraat, 9041 Oostakker, kadastraal bekend 17^{de} afdeling, sectie C, nr. 158A2, 160C, 161X, W, 163C, B en 170P2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- BRANDWEER

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 26 januari 2018 met kenmerk 043812-007/JC/2017).

- VMM

De voorwaarden opgenomen in het advies van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer (advies van 22 februari 2018, met kenmerk WT 2018 OG 0025) moeten strikt nageleefd worden.

- FARYS

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 6 maart 2018, met kenmerk PVV/VM/RIO/ADM VK-16-575) moeten strikt nageleefd worden.

- EANDIS

De voorwaarden opgenomen in het advies van EANDIS (advies van 20 februari 2018, met kenmerk AD 7991) moeten strikt nageleefd worden.

- FIETSDOORSTEEK

De fietsdoorsteek naar de Koraalwortelstraat moet in oostelijke richting opschuiven om volledig op de eigendom van de aanvrager (kadastraal nummer 110D) te liggen (zie plan). De nodige technische aanpassingen binnen de verkaveling kunnen verder uitgewerkt worden in het kader van de opmaak van het technisch dossier (zie lager bij lasten)

- WEGENIS/RIOLERING

Algemene opmerkingen:

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van nieuwe wegenis en riolering met zich mee.

De nutsvoorzieningen maken deel uit van een afzonderlijk door de betrokken maatschappijen uit te voeren studie en zijn ook ten laste van de verkavelaar.

De bodem gelegen tussen de rooilijnen is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken.

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwateren één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Voor het aanleggen van de wegenis van fase II moet geen afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning meer worden aangevraagd. Voor de wegeniswerken die zijn opgenomen in fase III is dat wel nodig.

Een bijkomend advies van Farys is hier eveneens vereist.

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Er zal slechts 1 oprit per lot toegelaten worden.

Projectgebonden opmerkingen:

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten of het verwezenlijken van rioolaansluitingen van toepassing.

Op gronden bestemd voor overdracht in het openbaar domein zijn deze reglementen eveneens van toepassing in de periode vanaf de aflevering van de verkavelingsvergunning tot de realisatie van de overdracht.

De opritten en trottoir blijven ten laste van de verkavelaar.

- De wandel en fietspaden dienen naadloos op de singel aan te sluiten. Plaatselijk zijn de kantstroken hiervoor te onderbreken en de paden door te trekken.
- Indien technisch mogelijk dienen de grachten natuurlijk aangelegd te worden en niet beschoeid met Riettegels en afgewerkt met breuksteen op de bodem. Een biodegradeerbare oplossing draagt te voorkeur.
- Op de plannen staan details van een boomrooster en een fietsklem, we wensen niet dat deze binnen het (toekomstig) openbaar domein gebruikt worden. Fietsen stallingen moeten van het type Gent zijn, boomspiegels blijven groen.
- De bovenzijde van de kamer van het pompstation moet groen afgewerkt worden. De dakplaat dient hiervoor over de maximale oppervlakte te zakken, enkel de deksels en uitstroomconstructie mogen zichtbaar zijn, de bijkomende verharding is eveneens te verwijderen.
- Alle betonstraatstenen dienen grijs te zijn, in de meetstaat zijn gewassen betonstraatstenen voorzien, deze wensen we niet op het toekomstig openbaar domein

- GROENVOORZIENINGEN

De nieuw te graven taluds van de nieuwe poelzones worden voorzien met schuinere oevers (1:5 of schuiner). Het reliëf dient voorafgaand besproken te worden met de Groendienst.

De nieuwe waterplas voorzien aan de zuidzijde van de Singelweg wordt zo diep uitgegraven dat minstens in de eerste 10 m naast de straat de plas waterhoudend blijft.

Langs de oevers van de poelen ter hoogte van de Singelweg worden geen bomen aangeplant (dus niet aan de zuidzijde van de noordelijk gelegen poel en niet aan de noordzijde van de zuidelijke gelegen poel).

Algemeen dient maximaal gebruik gemaakt te worden van inheemse streekeigen boomsoorten en beplanting.

Langs de wegenis worden geen gazonzones aangelegd maar bloemrijk grasland. Indien de groenvakjes te smal/klein zijn, worden vaste planten, aantrekkelijk voor bijen en vlinders, gebruikt. De plantdichtheid van de vaste planten is afhankelijk van de soort en bedraagt minimaal 9 stuks per vierkante meter.

De hoogtes van de heuvels in de parkzone moeten meer variabel zijn (tussen 0,5 m en 2m) ten behoeve van variatie aan spelaanleidingen. Bijkomend wordt een heuvel voorzien in fase I.

Er dienen meer struweelzones met inheemse soorten aan de randen van de parkzones te worden voorzien.

Artikel 2:

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

1. Lasten fase II

Fase II bevat de loten 7 tot 128 en alle wegenis van de volledige verkaveling met uitzondering van het woonerf aan loten 129 tot 132 en de toekomstige groenstrook ten noordzijde van de Veldekenstraat. Ook bevat deze de fietsdoorsteek naar de Koraalwortelstraat (deels buiten de verkaveling gelegen).

LAST 1 – Aanleg wegenis, riolering en bijhorend straatgroen - Fase II

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

Deze verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan tevens gelden als stedenbouwkundige vergunning voor de weg.

Er moet wel nog een **technisch dossier** worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij Farys aangepast aan voornoemde voorwaarden. Op dit technisch dossier kunnen de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassing formuleren. Het definitieve technische dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan met bijbehorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken, en een plan van alle riolerings- en wegenwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en

Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon (09)266 79 00, fax (09)266 79 39.

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

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

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

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige **verkeersborden** en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, in de verkaveling en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT), Sint-Michielsplein 2 te 9000 Gent, telefoon (09)266 77 61. De houder van de verkavelingsvergunning moet daartoe drie exemplaren van een plan met aanduiding en inplanting van de aan te brengen verkeerssignalisatie voor nazicht en goedkeuring voor te leggen aan het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT).

Voor de **aanplant van de groene bermen** langsheen de nieuw aan te leggen straat moet er contact opgenomen worden met de Groendienst om de plantenkeuze, boomsoorten en boomgroottes te bepalen. Dit kan gebeuren in het kader van de uitwerking van het technisch dossier.

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

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

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

Het attest moet door de houder van de verkavelingsvergunning aangevraagd worden ten behoeve van toekomstige aanvragers van stedenbouwkundige vergunningen.

Het attest kan maar afgeleverd worden in de mate dat door de houder van de verkavelingsvergunning aangetoond wordt dat de niet volledig afgewerkte weg beantwoordt aan de minimumvereisten van een voldoende uitgeruste weg vermeld in artikel 4.3.5 §2

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening én in de mate dat de weg voldoende veilig is ingericht én onderhouden wordt om opengesteld te kunnen worden voor het publiek. Dit attest staat los van de procedure tot voorlopige en definitieve oplevering van de weg (zie verder), en heeft evenmin een weerslag op de dwingende termijnen binnen de welke de wegenwerken beëindigd moeten zijn in het geval een waarborg wordt gesteld (zie verder).

Na uitvoering van de wegenis- en rioleringswerken moet een GRB conform as-built plan opgemaakt worden. De bouwheer dient dit as-built plan te bezorgen en goed te laten keuren door het AGIV in functie van het up tot date houden van het GRB voor de definitieve oplevering.

LAST 2 –Aanleg van nutsvoorzieningen

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

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

- elektriciteit
 - gas
 - water
 - kabeltelevisie
 - telecommunicatie
- Openbare verlichting

De voorwaarden uit de adviezen van Eandis, FARYS, Telenet en Proximus NV dienen strikt nageleefd te 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 Eandis), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. De ontwikkelaar dient ruime tijd voor de start van de uitvoeringswerken advies op te vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres: openbareverlichting@stad.gent. De openbare verlichting dient telkens conform het Lichtplan te worden geplaatst. Alle info over het lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

LAST 3 – Openbaar groen

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

De volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

- De nieuw te graven taluds van de nieuwe poelzones worden voorzien met schuinere oevers (1:5 of schuiner). Het reliëf dient voorafgaand besproken te worden met de Groendienst.

- De nieuwe waterplas voorzien aan de zuidzijde van de Singelweg wordt zo diep uitgegraven dat minstens in de eerste 10 m naast de straat de plas waterhoudend blijft.
- Langs de oevers van de poelen ter hoogte van de Singelweg worden geen bomen aangeplant (dus niet aan de zuidzijde van de noordelijk gelegen poel en niet aan de noordzijde van de zuidelijke gelegen poel).
- Algemeen dient maximaal gebruik gemaakt te worden van inheemse streekeigen boomsoorten en beplanting.
- Langs de wegenis worden geen gazonzones aangelegd maar bloemrijk grasland. Indien de groenvakjes te smal/klein zijn, worden vaste planten, aantrekkelijk voor bijen en vlinders, gebruikt. De plantdichtheid van de vaste planten is afhankelijk van de soort en bedraagt minimaal 9 stuks per vierkante meter.
- De hoogtes van de heuvels in de parkzone moeten meer variabel zijn (tussen 0,5 m en 2m) ten behoeve van variatie aan spelaanleidingen. Bijkomend wordt een heuvel voorzien in fase I.
- Er dienen meer struweelzones met inheemse soorten aan de randen van de parkzones te worden voorzien.

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-beplantingsplan. Het ontwerp moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Groendienst, Ferdinand Lousbergskaaï 32 te 9000 Gent, telefoon (09)225 68 59, fax (09)233 67 62. Het door het college aangenomen ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Groendienst ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moet door de houder van de verkavelingsvergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Groendienst.

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

De beëindiging van de werken moet aan de Groendienst worden meegedeeld. De onderhoudsperiode van 3 jaar gaat in op de datum van de voorlopige oplevering van de werken. Op het einde van deze termijn van 3 jaar volgt de definitieve oplevering. De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

2. Lasten fase III

Fase III omvat lot 1 voor meergezinswoningen, de loten 2 tot 6 en de loten 129 tot 132. In deze fase wordt ook het woonerf aan de loten 129 tot 132 aangelegd net als de heraanleg en aanleg van de noordzijde van de Veldekenstraat.

LAST 4 – Aanleg wegenis, riolering en bijhorend straatgroen Fase III

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

Deze verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden geldt NIET als stedenbouwkundige vergunning voor de weg. Hiervoor zal nog een aparte omgevingsvergunning moeten ingediend worden samen met de sloop van de bedrijfsgebouwen en eventueel andere ingrepen die nodig zijn voor het bouwrijp maken van het terrein. Het bekomen van deze omgevingsvergunning is een bijkomende voorwaarde voor het bekomen van een verkoopbaarheidsattest voor deze fase (zie last 7).

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

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

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

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

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige **verkeersborden** en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, in de verkaveling en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeertechnische Taken (VTT), Sint-Michielsplein 2 te 9000 Gent, telefoon (09)266 77 61. De houder van de verkavelingsvergunning moet daartoe drie exemplaren van een plan met aanduiding en inplanting van de aan te brengen verkeerssignalisatie voor nazicht en goedkeuring voor te leggen aan het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeertechnische Taken (VTT).

Voor de **aanplant van de groene bermen** langsheen de nieuw aan te leggen straat moet er contact opgenomen worden met de Groendienst om de plantenkeuze, boomsoorten en boomgroottes te bepalen. Dit kan gebeuren in het kader van de uitwerking van het technisch dossier.

Algemene regel inzake uitvoering van de wegenwerken: De wegenwerken worden in principe in één geheel uitgevoerd en volledig afgewerkt, waarna de afgewerkte weg (voorlopig en

definitief) opgeleverd kan worden in aanwezigheid van de Stad Gent i.f.v. latere kosteloze afstand aan de Stad Gent (zie verder).

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

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

Het attest moet door de houder van de verkavelingsvergunning aangevraagd worden ten behoeve van toekomstige aanvragers van stedenbouwkundige vergunningen.

Het attest kan maar afgeleverd worden in de mate dat door de houder van de verkavelingsvergunning aangetoond wordt dat de niet volledig afgewerkte weg beantwoordt aan de minimumvereisten van een voldoende uitgeruste weg vermeld in artikel 4.3.5 §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening én in de mate dat de weg voldoende veilig is ingericht én onderhouden wordt om opengesteld te kunnen worden voor het publiek.

Dit attest staat los van de procedure tot voorlopige en definitieve oplevering van de weg (zie verder), en heeft evenmin een weerslag op de dwingende termijnen binnen de welke de wegenwerken beëindigd moeten zijn in het geval een waarborg wordt gesteld (zie verder).

Na uitvoering van de wegenis- en rioleringswerken moet een GRB conform as-built plan opgemaakt worden. De bouwheer dient dit as-built plan te bezorgen en goed te laten keuren door het AGIV in functie van het up tot date houden van het GRB voor de definitieve oplevering.

LAST 5 –Aanleg van nutsvoorzieningen – Fase III

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

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

- elektriciteit
- gas
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie
- Openbare verlichting

De voorwaarden uit de adviezen van Eandis, FARYS, Telenet en Proximus NV dienen strikt nageleefd te 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 Eandis), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. De ontwikkelaar dient ruime tijd voor de start van de uitvoeringswerken advies op te vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres: openbareverlichting@stad.gent. De openbare verlichting dient telkens conform het Lichtplan te worden geplaatst. Alle info over het lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

LAST 6 – Openbaar groen – Fase III

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

De volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

- Algemeen dient maximaal gebruik gemaakt te worden van inheemse streekeigen boomsoorten en beplanting.
- Langs de wegenis worden geen gazonzones aangelegd maar bloemrijk grasland. Indien de groenvakjes te smal/klein zijn, worden vaste planten, aantrekkelijk voor bijen en vlinders, gebruikt. De plantdichtheid van de vaste planten is afhankelijk van de soort en bedraagt minimaal 9 stuks per vierkante meter.

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-beplantingsplan. Het ontwerp moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Groendienst, Ferdinand Lousbergskaaï 32 te 9000 Gent, telefoon (09)225 68 59, fax (09)233 67 62. Het door het college aangenomen ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Groendienst ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moet door de houder van de verkavelingsvergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Groendienst.

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

De beëindiging van de werken moet aan de Groendienst worden meegedeeld. De onderhoudsperiode van 3 jaar gaat in op de datum van de voorlopige oplevering van de werken. Op het einde van deze termijn van 3 jaar volgt de definitieve oplevering. De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

3. Lasten van toepassing op beide fasen

LAST 7 - Attest verkoop percelen en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of **voor de betrokken verkavelingsfase**, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
- 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

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

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

- de riolerings- en wegenwerken moeten volledig afgewerkt zijn zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het “attest verkoop percelen” door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend,
- de definitieve oplevering van de riolerings- en wegenwerken vindt uiterlijk binnen twee jaar na de voorlopige oplevering plaats.

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

Bedragen en vrijgave van de borg(en)

Het bekomen van een omgevingsvergunning voor de wegeniswerken kan niet gewaarborgd worden. Voor fase III is dit dus een bijkomende voorwaarde voor het bekomen van het “attest verkoop percelen”.

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

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

Als waarborgen worden gesteld voor in de vergunning opgelegde lasten met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, dan is het bedrag van de waarborg gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke kostprijs van de werken (of van het gedeelte van de werken die nog uitgevoerd moeten worden), zoals die blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de Stad Gent, en verhoogd met 25% wat betreft wegen- en rioleringswerken en 10% wat betreft de openbare groenvoorziening.

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

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

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de verkavelingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte wordt gevoegd bij de betekening van de omgevingsvergunning aan de aanvrager en kan ook opgevraagd worden bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Team Informeren en Administratie, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

LAST 8 – Kosteloze grondafstand

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

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

De basis voor de akte van overdracht is een goed opmetingsplan dat aan een aantal vereisten moet voldoen. Die vereisten moeten worden opgevraagd bij de Dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon (09)266 59 70, fax (09)266 59 99, email: vastgoedbeheer.omgevingsvergunning@stad.gent.

Alvorens de akte kan worden verleden, moet dat opmetingsplan samen met het ontwerp van de akte worden voorgelegd aan de Dienst Vastgoedbeheer voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen - Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34300 Behandelen van omgevingsvergunningen

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 23 april 2018:

- Met unanimitéit