

OPSCHRIFT

Vergadering van 16 april 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00327

Onderwerp:

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/03267 Dig - Het Kamp, 9050 Gent - Gentbrugge - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/03267 Dig voor een terrein aan Het Kamp, 9050 Gent - Gentbrugge de zaak van de wegen goed te keuren zodat de **voorwaarden en de lasten waaronder de stedenbouwkundige vergunning 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):

- ANB_advies_cohousing_Het_Kamp.pdf (informatief)
- ANB_boscompensatievoorstel_cohousing_Het_Kamp.pdf (informatief)
- ANB_ontbossingsplan_cohousing_Het_Kamp.pdf (informatief)
- Brandweer_advies_cohousing_Het_Kamp.pdf (informatief)
- Eandis_advies_cohousing_Het_Kamp.pdf (informatief)
- Farys_advies_cohousing_Het_Kamp.pdf (informatief)

MOTIVERING

Johan De Vlieger namens Bouw Francis Bostoën vraagt een stedenbouwkundige vergunning aan voor een terrein gelegen aan Het Kamp, 9050 Gent - Gentbrugge, kadastraal bekend 21ste afdeling, sectie A, nr. 195V7, D8, C8, D3 en L8. Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 12 december 2017. Op 12 januari 2018 is deze aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag beoogt de realisatie van een cohousingproject bestaande uit 3 bouwblokken met in totaal 28 woonentiteiten. De woonentiteiten worden gerealiseerd rond een centrale groenzone, die wordt ingericht als gemeenschappelijke tuin. De bouwblokken zijn aan de randen van het perceel ingeplant, op een afstand van minimaal 10 m van de perceelgrens.

Een parking voorziet in 52 parkeerplaatsen, waarvan 27 parkeerplaatsen worden overgedragen naar het openbaar domein van de Stad Gent

Het realiseren van het cohousingproject vereist de heraanleg van Het Kamp. De heraanleg als woonerf maakt onderdeel uit van deze aanvraag.

De woondichtheid bedraagt 23,50 woningen/ha. In stedelijk gebied dient de woondichtheid minimaal 25 woningen per ha te bedragen. Rekening houdend met de omliggende verkavelingen, de beperkte ontsluitingsmogelijkheden van het terrein, het gevraagde maximaal behoud van het waardevol hoogstammig groen op het terrein en de aanleg van een openbare buurtparking is het vooropgestelde aantal te verantwoorden en aanvaardbaar.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 22 januari 2018 tot 21 februari 2018. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er 3 schriftelijke bezwaren ingediend.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft de aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. 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 redenen:

Het oprichten van een cohousingsproject op de voorgestelde plek is principieel te verantwoorden. De site vormt een restperceel binnen een woongebied dat op vandaag al grotendeels ontwikkeld is. Zowel ten oosten als ten westen bevinden zich twee gerealiseerde verkavelingen. Gelet op deze bestaande configuratie waarbij er geen verdere ontwikkelingen meer dienen te gebeuren en aldus geen enkele ruimtelijke hypothec wordt gelegd, kan een cohousingsproject op deze gronden verantwoord worden.

De voorgestelde configuratie zorgt er voor dat de meest waardevolle hoogstammige bomen maximaal behouden blijven, hetgeen ook voor de ruimere omgeving een meerwaarde betekent. Binnen het project wordt gekozen het parkeren te bundelen aan de rand om zo de onmiddellijke omgeving van de woningen zelf vrij te houden van autoverkeer. Dit beperkt ook de noodzaak aan verharding, wat tevens de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

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

Het ontwerp van het openbaar domein werd besproken in de werkgroep Integrale Kwaliteitszorg Openbaar Domein (IKZ) dd. 9 maart 2017. De opmerkingen werden op 21 maart 2017 verstuurd naar bouwheer/aanvrager. Een eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (dossier 2017/03144 Dig) werd geweigerd omdat er onvoldoende rekening werd gehouden met de opmerkingen van IKZ. De aanvraag was niet in overeenstemming met IPOD2. Het deel dat dient ingelijfd te worden bij het openbaar domein van Stad Gent kon omwille van de verschillende opmerkingen niet duidelijk gedefinieerd worden. Onduidelijkheden betreffende de ligging van de rooilijn maakte dat de zaak van de wegen en de nieuwe rooilijn niet kon vastgesteld worden door gemeenteraad. Ook was er een ongunstig advies van FARYS.

Naar aanleiding van de weigering werd een coördinatievergadering georganiseerd en waren er verschillende bilaterale contacten.

Aan de weigeringsmotieven uit dossier 2017/03144 wordt tegemoet gekomen binnen deze aanvraag:

Het advies van FARYS is voorwaardelijk gunstig.

- De buurtparking wordt niet langer voorzien tot tegen de perceelgrenzen maar wordt omzoomd door een 3,00 m brede groenzone.
- De dimensionering en het materiaalgebruik van de buurtparking werd in overeenstemming gebracht met IPOD2.
- Conceptueel werd de buurtparking geoptimaliseerd in die zin dat met een minimum aan verharding een maximum aan parkeerplaatsen wordt ontsloten. Er wordt niet langer wegenis voorzien met enkelzijdig dwarsparkeren.
- De grens tussen het openbaar domein en het privaat domein is meer duidelijk afleesbaar en voelbaar.
- De heraanleg van Het Kamp werd verder verfijnd.

Het Kamp bestaat thans uit een rijbaan met een breedte van 4,40 m, goot inbegrepen, en een voetpad met een breedte van 1,00 m, boordsteen inbegrepen. Binnen het huidige scenario met langsparkeren is de straat niet of onvoldoende toegankelijk voor brandweerwagens en IVAGO. De doorgangsbreedte ter hoogte van een geparkeerde wagen is te beperkt. Dit is een probleem. Rekening met stijging van het aantal verkeersbewegingen en de woonontwikkeling van het

binnengebied is het niet aanvaardbaar dat het binnengebied, bij gebeurlijke calamiteiten, niet voldoende bereikbaar is voor brandweerwagens omwille van het langsparkeren.

Het Kamp wordt om die reden heraangelegd volgens de principes van een woonerf. Om te voorzien in een verbeterde brandweertoeankelijkheid wordt langsparkeren niet langer toegestaan in Het Kamp. Rekening houdend met de beperkte breedte tussen de rooilijnen en om te vermijden dat auto's rakelings langs de gevels rijden is gekozen om paaltjes te plaatsen. Op die manier kan eenieder veilig de woning verlaten. De paaltjes worden op 1,00 m van de gevels geplaatst. De rijloper heeft een breedte van 4,40 m zoals in de bestaande toestand.

Ter compensatie van het verlies aan parkeerplaatsen in Het Kamp wordt een openbare buurtparking aangelegd.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij stedenbouwkundige vergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze aanvraag om stedenbouwkundige vergunning 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 aanvraag om stedenbouwkundige vergunning.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op de bijhorende wegenisplannen, voor een terrein gelegen aan Het Kamp, 9050 Gent - Gentbrugge, kadastraal bekend 21^{ste} afdeling, sectie A, nr. 195V7, D8, C8, D3 en L8, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Openbaar domein - riolering

De bouwproject 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 bouwheer.

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

Voor het co-housingproject in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwateren één voor oppervlaktewater. De aansluitputten zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Openbaar domein - verlichting

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 minstens 1 jaar 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.

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.

Openbaar domein - verharding

- Verhardingen die natuurlijk infiltreren door af te stromen richting een onverharde zone mogen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.
- Om infiltratie toe te laten dient de maximale grondwatertafel dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening. Vooral bij de infiltratiebuizen moet dit nagekeken worden.
- De betonstraatstenen en de kasseien in het woonerf en op de parking dienen steeds aangelegd te worden met een halfsteens legverband met de legrichting loodrecht op de rijrichting
- De straatgeveltuinjes in Het Kamp moeten aangelegd worden met een opstaande boordsteen type ID4, de opstand dient 5 cm te zijn.
- In de typedwarsprofielen moet de stut achter de boorstenen ingetekend worden
- De goot in het woonerf zal een breedte hebben van 33 cm ipv 30 cm aangezien deze aangelegd wordt met 1,5 betonstraatstenen van het dubbelklinkerformaat.
- Op de parking dienen alle boordstenen om enerzijds de parkeerplaatsen individueel aan te duiden maar ook om de betonstraatstenen op te sluiten ten opzichte van de kasseien van het type ID1 te zijn.
- Tussen de betonstraatstenen van het woonerf in Het Kamp en de te behouden verharding in asfalt moet een verzonken boordsteen ID1 voorzien worden.
- De kasseien en het legbed in split moeten op de buurtparking als één laag aangeduid worden in het typedwarsprofiel.
- De kasseien moeten allemaal van het formaat 12x18x12 cm zijn ipv 15x15cm.
- Rond de kolken die dienst doen als noodoverlaat van de parking dienen kasseien aangelegd te worden zodat deze niet verscholen geraken onder het gras.

Farys

Het advies van FARYS is strikt na te leven (zie advies in bijlage van 15 februari 2018, met kenmerk PVV/VM/RIO/ADM VK-16-815).

Eandis

De voorwaarden opgenomen in het advies van EANDIS moeten strikt nageleefd worden (zie advies in bijlage van 26 januari 2018, met kenmerk 45346611).

Artikel 2:

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

LAST 1 – Aanleg wegenis en riolering

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

De stedenbouwkundige vergunning geldt 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 is daarom aangewezen dat de ontwikkelaar voor het indienen van zijn technisch dossier een overleg aanvraagt met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en met Farys.

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 stedenbouwkundige vergunning, 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 stedenbouwkundige vergunning 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 stedenbouwkundige vergunning moet, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, op het terrein, waarop de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, 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 stedenbouwkundige vergunning 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).

LAST 2 – Openbaar groen

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

De houder van de stedenbouwkundige vergunning 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 stedenbouwkundige vergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Groendienst.

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

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

LAST 3 –Aanleg van nutsvoorzieningen

De houder van de vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en op het terrein, waarop de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft.

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

- elektriciteit
- gas
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Voorwaarden uit adviezen van nutsmaatschappijen (Farys, Eandis Telenet en Proximus) moeten strikt worden nageleefd

Bedragen en vrijgave van de borg(en)

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

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

Als waarborgen worden gesteld voor in de vergunning opgelegde lasten met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, dan is het bedrag van de waarborg gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke kostprijs van de werken (of van het gedeelte van de werken die nog uitgevoerd moeten worden), zoals die blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de Stad Gent, en verhoogd met 25% 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 stedenbouwkundige vergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte wordt gevoegd bij de betekening van de stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager en kan ook opgevraagd worden bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 78 90.

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

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

De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de stedenbouwkundige vergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de stedenbouwkundige vergunning. 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