

OPSCHRIFT

Vergadering van 8 maart 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00231

Onderwerp:

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/06221 Dig - Frans van Ryhovelaan 57, Gent - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/06221 Dig voor een terrein aan Frans van Ryhovelaan 57, 9000 Gent de zaak van de wegen goed te keuren zodat de voorwaarden en de lasten waaronder de stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden, kunnen vastgesteld worden.

Het college van burgemeester en schepenen oordeelt, op basis van het voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.

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):

- 2017-06221_extern advies_BRANDWEER.pdf
- 2017-06221_extern advies_FARYS.pdf

- 2017-06221_extern advies_IMEWO.pdf
- 2017-06221_extern advies_PROXIMUS.pdf
- 2017-06221_extern advies_TELENET.pdf
- 2017-06221_informatief plan OPENBAAR DOMEIN na toepassing bijzondere voorwaarden.pdf (informatief)
- 2017-06221_informatief plan LEGENDE OPENBAAR DOMEIN na toepassing bijzondere voorwaarden.pdf (informatief)
- 2017_06221- stedenbouwkundig verslag.pdf

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

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

- 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

Maxime Dumarey namens GML ESTATE vraagt een stedenbouwkundige vergunning aan voor een terrein gelegen aan Frans van Ryhovelaan 57, 9000 Gent, kadastraal bekend 10^{de} afdeling, sectie K, nr. 211M2, D2, 212Y2 en 219F. Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 13 oktober 2017. Op 26 oktober 2017 is deze aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gemeentelijk RUP 'Stedelijk Wonen'.

De stedenbouwkundige aanvraag voorziet in de sloop van vier eengezinswoningen langs de Frans Van Ryhovelaan; het bouwen van 11 eengezinswoningen en 3 meergezinswoningen met in totaal 36 appartementen, een ondergrondse parkeergarage, 2 fietsenbergingen en de herlocalisatie van een hoogspanningscabine; en de aanleg van nieuw publiek domein.

Er worden 6 nieuwbouwwolumes voorzien (A tem F overeenkomstig plannen). Blokken A en D zijn gelegen langs een nieuwe toegangsweg doorheen het binnengebied die de Frans Van Ryhovelaan verbindt met de Magnoliastraat. Blokken B, C, E en F zijn voorzien langs de straatzijkdes ter afwerking van het bouwblok en de nieuwe toegangsweg. De woningdichtheid van het totale ontwerp bedraagt 74 woningen/ha.

Het nieuwe publieke domein bestaat uit een toegangsweg vanaf de Frans Van Ryhovelaan tot de inrit van de ondergrondse parkeergarage, een karrenspoor tussen de Frans Van Ryhovelaan en de Magnoliastraat, een centraal park in de oksel van het binnengebied en een groenstrook grenzend

aan de noordwestelijke parkzone van het PC dr. Guislain. Deze groenstrook is toegankelijk via 2 zones voor publieke erfdiensbaarheden bovenop de parkeergarage tussen blok A en D en via een pad naast de inrit. Het publieke domein heeft een totale oppervlakte van 2048m². Daarvan wordt in totaal 993m² openbaar groen gecreëerd.

Er is aan de aanvraag een verbintenis toegevoegd die stelt dat de eigendom van het toekomstige publieke domein vrij, onbelast en zonder kosten zal worden overgedragen aan de gemeente.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 9 november 2017 tot 9 december 2017. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er 5 schriftelijke bezwaren ingediend.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op deze 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 reden(en):

De nieuwe ontsluitingsweg in de vorm van een karrenspoor is logisch ingeplant tussen de Frans Van Ryhovelaan en de Magnoliastraat. Langs deze ontsluiting van het binnengebied wordt een meergezinswoning (Blok A) en een rij eengezinswoningen (blok D) voorzien. De appartementen kijken hierdoor uit op de achterliggende parkzone van het PC dr. Guislain en op het nieuwe centrale park. De achtergevel staat op minimum 8,15m van de perceelsgrens wat gelet op de aanpalende groenzone hier een aanvaardbare afstand is. De impact van de nieuwe bebouwing op het naastliggende terrein wordt als beperkt beschouwd. De eengezinswoningen van blok D zijn met hun achterzijde georiënteerd naar de zuidkant. De achtergevellijn staat op minimum 9,55m van de achterste perceelsgrens, gelet op de vrij ruime gevelbreedte van die woningen, beschikken zij zo over een mooie stadstuinen. De woningen staan op minimum 6,50m van de noordoostelijke perceelsgrens. In deze tussenzone bevindt zich het karrenspoor. Hierdoor wordt de potentiële schaduwimpact voornamelijk op eigen terrein opgevangen. De impact op de aanpalenden tuinen van de woningen langs de Frans Van Ryhovelaan wordt als aanvaardbaar beschouwd aangezien deze tuinen een diepte tussen de 30m en 50m hebben waardoor slechts een beperkt deel tijdelijk in de schaduw van de nieuwbouwwoningen komt te liggen.

De overige bebouwing van het project is een logische afwerking van de straatwanden. De toegangen tot het binnengebied worden geaccentueerd door half open bebouwing die telkens twee volwaardige voorgevels oplevert.

De fietsenbergingen zorgen voor een duidelijke randafwerking van het nieuwe publieke domein en de private tuinen.

Door de inplanting van de nieuwe bebouwing komt centraal ruimte vrij voor een nieuw publiek park dat het grootste deel van de dag wordt bezond. Naast het park van PC dr. Guislain wordt binnen het project een publieke groenstrook voorzien die het groene karakter van het naastliggende park continueert. De nieuwe openbare weg in de vorm van een karrenspoor in het groen heeft bovendien

een verkeersluw karakter. Dit biedt een grote meerwaarde voor de woonkwaliteit van de woningen. Er wordt ruim voldaan aan de groennorm opgelegd voor het deelgebied SW4 in het RUP 'Stedelijk Wonen'.

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

Het principe van het karrenspoor in het binnengebied is voorgesteld en goedgekeurd op IKZ van 13 juli 2017. Dit principe ontmoedigt wildparkeren, benadrukt het verkeersluw karakter en versterkt het gewenste groene karakter. Er zijn tegenstrijdigheden op plan en nota over het statuut van dit karrenspoor. Er wordt benadrukt dat dit een verkeersvrij binnengebied moet worden. Er moeten voldoende antiparkeerpalen worden voorzien aan beide toegangen tot het karrenspoor en om de opstelruimte en doorrit voor de nooddiensten te vrijwaren. De nieuwe publieke wegenis krijgt het statuut van woonerf waarvan een deel verkeersvrij is.

Er wordt centraal een goed georiënteerd nieuw park voorzien dat het grootste deel van de dag wordt bezond. Naast het aangrenzende park van PC dr. Guislain wordt een groenstrook voorzien die het groene karakter en hoogstammige bomen bestendigd. Deze groenstrook is toegankelijk door twee publieke erfdiensbaarheden tussen blok A en D en ten noorden van de inrit tot de ondergrondse parking.

Het aangevraagde plan van de openbare wegenis bevat nog teveel verharding. Rekening houdend met de voorwaarden van de groendienst inzake de verplaatsing van de gracht zal via bijzondere voorwaarden het karrenspoor en aantakende verharding worden aangepast. Op basis van informatieve plannen bezorgd door de architect wordt aangetoond dat deze voorwaarden uitvoerbaar zijn.

De nieuwe rooilijnen moeten duidelijk het verschil tussen privaat en publiek domein aangeven. Naast de voorgevels van blokken B en C wordt nog een 40cm brede strook privaat domein behouden. Het nut ervan is niet aangetoond. In deze strook worden bovendien openbare verlichtingsarmaturen gepland. Dergelijke smalle stroken zijn tevens moeilijk te beheren. De rooilijn moet hier dan ook op de gevelvlakken van blokken B en C komen te liggen.

Rekening houdend met de voorwaarde dat het karrenspoor een breedte van minimaal 4m moet hebben zal ter hoogte van de fietsenberging 2 en hoogspanningscabine de voorgevel naar achter toe moeten worden verplaatst. Dit wordt als bijzondere voorwaarde op het rooilijnplan, inplantingsplan en grondplannen aangeduid.

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.

In het kader hiervan werden de nodige adviezen ingewonnen (zie bijlage).

Beslist het volgende:

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op de bijhorende wegenisplannen, voor een terrein gelegen aan Frans van Ryhovelaan 57, 9000 Gent, kadastraal bekend 10^{de} afdeling, sectie K, nr. 211M2, D2, 212Y2 en 219F, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12 december 2017 met kenmerk 043303-003/MLE/817).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van EANDIS (23 januari 2018, met kenmerk 308007) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (8 februari 2018, met kenmerk AD-17-1019) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus nv (30 november 2017 met kenmerk JMS 402002) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Telenet dienst verkavelingen (06 november 2017 met kenmerk 250028436-GF) moeten strikt nageleefd worden

Openbaar groen:

- de gracht wordt verschoven tot in de smalste strook (naast het ontworpen, maar net uit te voeren verhard plein) en de riolering ook volledig buiten de resterende groenzone wordt voorzien. De technische plannen moeten dus in die zin aangepast worden bij verder uitwerken van de wegenis en bijhorende rioleringen.
- er moet een duidelijke scheiding visueel op het terrein aanwezig gemaakt worden (door middel van beplanting) aan de grens van het privaatief deel en de openbaar groenzone thv de noordzijde van blok A.
- het kruiwagenpad aan de westelijke zijde (kant Quislain) op het openbaar domein wordt geschraapt.

Wegenis

- Er moeten voldoende antiparkeerpalen worden voorzien aan beide toegangen tot het karrenspoor om het verkeersvrij karakter ervan en de opstelruimte en doorrit voor de nooddiensten te vrijwaren
- De zone boven de nutsleidingen moet maximaal onverhard aangelegd worden.

- Voorbij de palen die de verkeersvrije zone afbakenen moet de verharding als volgt worden aangepast: karrespoor met centraal grasdallen ipv gras tussen de karresporen en grasdallen aan de buitenzijde. Zo wordt de breedte van de verharde strook beperkt tot 4m. De sporen zelf moeten een minimale breedte van 1,50m hebben. Ter hoogte van het T-kruispunt tussen blok A en D moet de verharding van het 'plein' opnieuw vorm gegeven worden zodat zowel de inkomende als de uitgaande beweging gebruik maakt van dezelfde verharding. De verharding dient smaller voorzien te worden. Ten oosten van het karrespoor aansluitend op het centraal park wordt geen verharding toegestaan. Ook hier dient het principe van het karrespoor te worden doorgetrokken.
- De zone tussen blok A en de nieuwe weg thv de inrit naar de ondergrondse garage moet groen ingericht worden ipv verhard met grasdallen.
- In de toekomstige weg tussen de huisnummers 65 en 69 zijn momenteel stutten aanwezig tussen de bestaande gebouwen. Het onduidelijk in hoeverre het wegnemen van deze stutten problemen zal geven naar de stabiliteit van deze woningen. Indien maatregelen nodig zijn om deze woningen te stutten worden deze niet boven het verharde openbaar domein aanvaard.
- Enkel de stroken van het karrespoor mogen verhard worden in beton, de opritten, toegangspaden, woonerfzones moeten aangelegd worden in betonstraatstenen. De noodzakelijke verharding voor de nooddiensten worden aangelegd als grindgazon. De strook tussen de sporen wordt aangelegd met grasdallen
- Beton en betonstraatstenen worden aangelegd op een fundering van 20 cm schraal beton.
- Grasdallen worden aangelegd volgens aangegeven opbouw:
- De afwatering zoals aangegeven in typedwarsprofiel A-A is onaanvaardbaar, het risico dat water binnenloopt in de gebouwen is te groot. Kantstroken en goten moeten minimaal 1,5m van de gebouwen gelegen zijn.
- Alle infiltratievoorzieningen moeten voorzien zijn van een noodoverlaat
- De ondergrondse garage moet beschermd worden tegen binnenlopend regenwater. Lijnafwateringen zoals "acodrains" worden niet toegestaan binnen het openbaar domein.
- Alle putdeksels dienen ofwel volledig binnen 1 soort verharding te vallen, niet voor de helft in beton en een helft in grasdallen of onverharde zone.

Rooilijnen

De grens tussen het privaat domein en de openbare weg moet op iedere plaats leesbaar zijn op het terrein, minimaal is er een verschil in materiaal, legverband en of een extra boordsteen die dit aanduidt.

De rooilijnen worden op de voorgevelvlakken van blokken B en C geplaatst.

Rekening houdend met de voorwaarde dat het karrenspoor een breedte van minimaal 4m moet hebben zal de rooilijn ter hoogte van de fietsenberging 2 en hoogspanningscabine naar achteren toe moeten worden verplaatst. Zie aanduidingen op het rooilijnenplan, inplantingsplan en grondplannen.

Riolering:

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door het oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de te maken rioolaansluiting. Indien er een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting aanwezig is, is de diepteligging hiervan bindend. De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.

Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De private riolering dient daarom volledig op privaat domein geurdicht afgeschermd te worden van openbare riolering.

Het tegengaan van geurhinder als gevolg van de eigen private riolering dient ook volledig op privaat domein aangepakt te worden. Het is niet toegestaan hiertoe ingrepen te voorzien in het openbaar domein. Om geurhinder als gevolg van de eigen private

riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: <http://www.farys.be/richtlijnegeurhinder> .

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

Er moet per gebouw blijvend voorzien worden in een septische put

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

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 wegnis met inbegrip van de riolering, zoals aangegeven op het wegnisplan, na aanpassing aan de bijzondere voorwaarden, 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 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). Volgende elementen moeten hierbij alvast in acht genomen worden: Om moeilijkheden met werfverkeer te voorkomen, neemt de bouwheer voor de start van de werken contact op met Mobiliteitsbedrijf.

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 stedenbouwkundige vergunning om uitzonderlijke redenen (bijv. omdat de weg schade kan lijden tengevolge van de werken aan de nieuwbouw langs 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 stedenbouwkundige vergunning 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 stedenbouwkundige vergunning 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 stedenbouwkundige vergunning 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).

LAST 2 – Openbaar groen

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

De volgende voorwaarden moeten daarbij worden nageleefd:

- de gracht wordt verschoven tot in de smalste strook (naast het ontworpen, maar net uit te voeren verhard plein) en de riolering ook volledig buiten de resterende groenzone wordt voorzien. De technische plannen moeten dus in die zin aangepast worden bij verder uitwerken van de wegenis en bijhorende rioleringen.
- er moet een duidelijke scheiding visueel op het terrein aanwezig gemaakt worden (door middel van beplanting) aan de grens van het privaatief deel en de openbaar groenzone thv de noordzijde van blok A.
- het kruiwagenpad aan de westelijke zijde (kant Quislain) op het openbaar domein wordt geschrapd.

De houder van de stedenbouwkundige vergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-beplantingsplan dat voldoet aan bovenvermelde voorwaarden. Het ontwerp moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Groendienst, Ferdinand Lousbergskaai 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

- De voorwaarden opgenomen in het advies van EANDIS (23 januari 2018, met kenmerk 308007) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (8 februari 2018, met kenmerk AD-17-1019) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus nv (30 november 2017 met kenmerk JMS 402002) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Telenet dienst verkavelingen (06 november 2017 met kenmerk 250028436-GF) moeten strikt nageleefd worden.

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

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