

OPSCHRIFT

Vergadering van 17 oktober 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00980

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag nr. 2017 SA 297/00 - Waterstraat 103, 9040 Sint-Amandsberg - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2017 SA 297/00 voor gronden aan Waterstraat 103, 9040 Sint-Amandsberg de zaak van de wegen goed te keuren zodat de voorwaarden en de lasten waaronder de verkavelingsvergunning kan verleend worden, kunnen vastgesteld worden.

Het college keurt goed dat de verkavelingsaanvraag nr. 2017 SA 297/00 voor gronden aan Waterstraat 103, 9040 Sint-Amandsberg 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 43, § 2, 10° en 57, § 3, 7°.
- 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):

- Stedenbouwkundig verslag
- advies Brandweer
- advies EANDIS
- advies Farys

- advies Telenet
- advies Proximus

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

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

- wegenisplannen
- stukken 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

Hans Heyse namens Volkshaard vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Waterstraat 103, 9040 Sint-Amandsberg, kadastraal bekend 18^{de} afdeling, sectie B, nr. 1602deelB3, 1603E en F.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 29 mei 2017. Op 29 juni 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 gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.

De aanvraag voorziet een verkaveling met de aanleg van een nieuwe weg in de Waterstraat, te Sint-Amandsberg. De te verkavelen grond heeft een oppervlakte van 4.442 m² (ca. 45 m breed en ca. 100 m diep). Aan de straatzijde is een appartementsgebouw met 8 woongelegenheden opgericht (vergunning 15/11/2012), verder is het perceel braakliggend. Het ontwerp voorziet de verkaveling van de grond in 7 loten voor gesloten eengezinswoningen met de aanleg van een nieuwe weg.

De nieuwe weg takt dwars aan op de Waterstraat. De breedte van de weg varieert tussen 5,5 m, ter hoogte van de aansluiting op de Waterstraat, en 6,71 m. De weg heeft de typologie van een woonerf. De verhardingen bestaan uit betonstraatstenen en de 7 langsparkeerplaatsen worden aangelegd in kasseien. Tussen de weg en de rechter perceelsgrens wordt een wadi aangelegd voor waterinfiltratie. Verder worden een aantal straatbomen aangeplant en een fietsenstalling geplaatst naast een (reeds vergunde) elektriciteitscabine. Achteraan op het terrein wordt, in afwachting van een tweede ontsluiting, een tijdelijk keerpunt aangelegd in grasdallen.

De bouwloten worden als een bouwblok georganiseerd aan de westzijde van de nieuwe weg. De loten hebben een oppervlakte tussen 242 m² en 309 m² en een perceelsbreedte van 7,2 m voor de gesloten woningen en 9,4m/9,6m voor de halfopen woningen. Ze zijn bestemd voor woningbouw met twee bouwlagen en een hellend dak. De voorbouwlijn bevindt zich op de

rooilijn en de bouwdieptes bedragen 12 m. De woningdichtheid van het totale ontwerp bedraagt ca.30 woningen/ha.

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek gezien de gronden zijn gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SYNGEMKOUTER' en het verkavelingsontwerp conform is met de voorschriften ervan. De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 21 september 2017 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 verkaveling volgt naar zonering en voorschriften het RUP Synghemkouter. Aangezien de voorschriften van het RUP bijna integraal worden overgenomen (en beperkt worden aangevuld), en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is gebeurd bij de opmaak van het RUP, wordt dan ook geoordeeld dat dit voorstel ruimtelijk verantwoord is.

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

De verkaveling is opgevat vanuit het principe van een woonerf dat in het teken staat van de zwakke weggebruiker. Asverschuivingen met parkeervakken en straatgroen zullen snelrijdend verkeer vermijden. In functie van de draaicirkel voor de brandweer wordt een tijdelijk keerpunt in grasdallen aangelegd achteraan op het terrein. Dit gebeurt in afwachting van een toekomstige tweede ontsluiting die zal aantakken langs de achterzijde op de wegenis.

Er wordt een fietsenstalling voor een 12-tal fietsen voor bezoekers voorzien op openbaar domein. Dit voldoet aan de parkeerrichtlijnen van Stad Gent inzake fietsenstallingen voor bezoekers. Om het goed functioneren mogelijk te maken dient de inplanting aangepast te worden zoals hoger omschreven. Om de toegankelijkheid van de fietsenstalling te verbeteren en de verhardingen nodig voor de fietsenstalling en de elektriciteitscabine meer te bundelen wordt een aangepaste inplanting opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Volgens de parkeerrichtlijnen van Stad Gent moeten in deze zone minimum 0,8 parkeerplaatsen/wooneenheden voorzien worden vermeerderd met minimum 0,1 bezoekersplaats/wooneenheid. Volgens de voorschriften moet elke woning een eigen inpandige parkeerplaats voorzien. Daarnaast worden 8 bezoekersparkeerplaatsen aan de openbare weg voorzien. Dit voldoet aan de richtlijnen. Een paar van de parkeerplaatsen voor bezoekers lijken niet comfortabel in gebruik. Dit gaat voornamelijk over de langsparkeerplaatsen op het einde van de woonerf. Het is niet duidelijk of er voldoende ruimte is om te manoeuvreren. De parkeerplaatsen moeten comfortabel ingericht worden om het gebruik ervan aan te moedigen. De NEN 2443 normen kunnen gehanteerd worden voor private parkeerplaatsen en IPOD-normen voor openbaar domein. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

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.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op het verkavelingsplan en de bijhorende wegenisplannen, voor gronden gelegen aan Waterstraat 103, 9040 Sint-Amandsberg, kadastraal bekend 18^{de} afdeling, sectie B, nr. 1602deelB3, 1603E en F, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden betreffende de openbare wegenis

- De opritten en trottoirs blijven ten laste van de verkavelaar.
- Het privé-domein ter hoogte van de nieuwbouwwoningen moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).
- De parkeerplaatsen moeten comfortabel ingericht worden. De NEN 2443 normen kunnen gehanteerd worden voor private parkeerplaatsen en IPOD-normen voor openbaar domein.
- De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.
- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 juli 2017 met kenmerk 037826-015/MLE/2017). Hierbij wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de rijbaanbreedte (overall minimaal 4 m breed), de aansluiting van het woonerf op de openbare weg en foutparkeerders.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 1 augustus 2017, met kenmerk VK-17-581) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van EANDIS (advies 27 juli 2017, met kenmerk NW 254271) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (24 juli 2017, met kenmerk PROXIMUS JMS: 393171 ZMS : 17696) en Telenet (24 juli 2017, met kenmerk TELENET 25013767) moeten strikt nageleefd worden.
- Inplanting van fietsenstalling (type Gent) moet anders, zie ook schets in het stedenbouwkundig verslag:
 - De 2 langse parkeerplaatsen schuiven op richting Waterstraat
 - Op de vrijgekomen ruimte aan de kopse kant van de bovenste parkeerplaats wordt de fietsenstalling gepositioneerd. Zodoende kan het toegangspad naar de hoogspanningscabine ook gebruikt worden als pad naar de fietsenstalling.

- De 4 wachtbuizen verschuiven onder de verharding: zodoende komt ruimte vrij om de 2 bomen in te planten in deze groenzone
- Leveren en plaatsen fietsenstalling ook opnemen in meetstaat/bestek

Voorwaarden betreffende de huisaansluitingen

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.

Artikel 2:

Legt aan de houder(s) van de verkavelingsvergunning, bij afgifte van de verkavelingsvergunning, 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 verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten.

De verkavelingsvergunning 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 verkavelaar 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 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).

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).

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

Hiervoor dient een grondplan voorgelegd te worden met inplanting + type van de palen en de armaturen. 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. Voorzien van energiezuinige verlichting langs wegenis en paden of van gevels (conform Lichtplan van stad Gent).

De ontwikkelaar moet hier voor advies vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres:

openbareverlichting@stad.gent.

De houder van de verkavelingsvergunning moet hiervoor zelf de nutsmaatschappijen actief in de gemeente contacteren. De voorwaarden opgenomen in de adviezen van volgende instanties dienen strikt nageleefd worden:

- advies van EANDIS (advies 27 juli 2017, met kenmerk NW 254271)
- advies van Proximus (24 juli 2017, met kenmerk PROXIMUS JMS: 393171 ZMS : 17696)
- advies van Telenet (24 juli 2017, met kenmerk TELENET 25013767)

LAST 3 - 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)

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 verkavelingsvergunning 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 het begeleidende 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 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, te Sint-Salvatorstraat 16 9000 Gent, telefoon 09 266 59 70, email: vastgoedbeheer@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.

De zone met het tijdelijk keerpunt wordt niet overgedragen aan stad Gent. De zone van het toekomstig openbaar domein waarbinnen dit tijdelijk keerpunt zich situeert zal pas worden overgedragen na de vergunning en definitieve aanleg van de achterliggende woonzone.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen - Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
