
OPSCHRIFT

Vergadering van 15 juni 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00662

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag nr. 2017 GB 145/00 - Bruiloftstraat zn, 9050 Gent - Gentbrugge - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2017 GB 145/00 voor gronden aan Bruiloftstraat zn, 9050 Gent - Gentbrugge 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):

- 20170530_Stedenbouwkundig verslag VV_ECOWIJK_definitief.pdf
- 2017GB145-00-advies Eandis
- 2017GB145-00-advies Farys

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 inzage 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

Peter Garré namens BOPRO SUSTAINABLE INVESTMENTS, Peter Lacoere namens Stadsontwikkelingsbedrijf Gent (sogent) en Harold Kindt namens Harold Kindt Project Management vragen een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Bruiloftstraat zn, 9050 Gent - Gentbrugge, kadastraal bekend 22^{de} afdeling, sectie B, nr. 157E2, Z, F2, L, N, W, H2, K2, X, 159D3, 168deelK, 198D4 en C4.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 8 februari 2017. Op 21 februari 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 betreft een verkaveling op de voormalige terreinen van het voetbalstadion van KAA Gent en op de terreinen van de hockey en tennisclub La Gantoise. Dit gebied beslaat een oppervlakte van 48.685m². De terreinen zijn gelegen tussen de Tennisstraat, de Bruiloftstraat en de Arthur Van Laethemstraat. Langsheen de Brusselsesteenweg is er een bestaande dreef die toegang geeft tot de terreinen.

De verkaveling beoogt de realisatie van een 300-tal woningen en op 4 locaties tevens niet-residentiële functies (handel, kantoren, diensten of horeca). De verkaveling heeft een totale oppervlakte van 48.685m². Uitgaande van het vooropgestelde aantal woningen van 300 betekent dit een exacte woondichtheid van 61,62.

Er zijn zowel loten voor eengezinswoningen, schakelwoningen als meergezinswoningen op het plan ingetekend. De bouwhoogte varieert van 2,7 bouwlagen tot 7 bouwlagen. Centraal wordt een nieuw openbaar park ingericht. Het centrale gedeelte heeft ongeveer een oppervlakte van 1ha, de totaliteit van het openbaar domein bedraagt ca. 1,9ha. In de motivatienota worden de

ambities voor het project geschetst om een duurzame voorbeeldwijk te realiseren volgens de principes van het ecowijkconcept.

Behoudens de variatie in woontypologie streeft men naar een woonwijk met ruimte voor gemeenschapsfuncties en lokale economie, een kindvriendelijke wijk, een ecologische meerwaarde, centraal park, een autovrije wijk, CO₂-neutrale wijk met een laag energieverbruik en zuinig gebruik van fossiele brandstoffen, zuinig gebruik van drinkwater en maximale recuperatie van regenwater en grijs water en een ontwerp dat klimaatrobuust en overstromingsveilig is.

Voor wat betreft de ambities om een autovrije wijk te zijn wordt het verkeer volledig uit het park geweerd en is het parkeren vrijwel volledig ondergronds voorzien. Volgende parkeernormen zijn in de verkaveling opgenomen:

- 0,6 per wooneenheid voor bewoners
- 0,1 per wooneenheid voor bezoekers
- 0,7 per 100m² voor socio-economische ruimten
- 0,2 per 100m² voor polyvalente ruimte
- 0,5 per 100m² voor crèche

In de verkavelingsaanvraag zit een faseringsnota die uiteenzet hoe de verkaveling in de verschillende fases zal worden gerealiseerd. De site wordt onderverdeeld in 4 fases. Het deel van de bouwheer Ecowijk nv (in oprichting) bestaat uit twee fases, op het plan genoemd EA en EB. Sogent gaat op zoek naar een private partner om in een PPS de fase SA te realiseren. En tot slot is de realisatie van het centrale wijkpark opgenomen als een aparte fase. De fase bestaan uit verschillende loten en delen van het nieuw openbaar domein (pleinen en toegangsdelen tot het centrale park).

Fase EA en EB zouden starten op 1 september 2017 (of later als de vergunning pas later uitvoerbaar zou zijn). Fase WA start op 1 maart 2018. Fase SA start na uitvoering van fase WA en ten vroegste op 1 september 2018.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 6 maart 2017 tot 5 april 2017. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er 63 schriftelijke bezwaren ingediend. In totaal betrof het 560 individuele brieven.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd voor wat betreft de verkavelingsaanvraag en ongunstig voor wat betreft de stedenbouwkundige aanvraag voor de terreinaanlegwerken van het openbaar domein en het bouwrijp maken van het terrein.

Het stedenbouwkundig verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is aan het dossier toegevoegd. In dat verslag is ook een samenvatting en bespreking van de bezwaren opgenomen.

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.

1. **Beoordeling van het vergunnend verlenend bestuursorgaan omtrent de verkavelingsaanvraag:**

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat voor de verkavelingsaanvraag een vergunning kan verleend worden om volgende redenen:

De verkaveling heeft een totale oppervlakte van 48.685m². Uitgaande van het vooropgestelde aantal woningen van 300 betekent dit een exacte woondichtheid van 61,62. Dit is een hogere densiteit dan de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De densiteit is echter te verantwoorden omwille van een aantal aspecten:

Zo wordt in het project een nieuwe parkzone gecreëerd met een totale oppervlakte van 1,9 ha. Het park is zo vormgegeven dat ze in het centrale gedeelte een maximale breedte heeft om voldoende robuust en samenhangend te kunnen ingericht worden. Deze gecreëerde open ruimte laat toe dener te bouwen dan de bestaande bouwblokkenstructuur langs de bestaande straten.

In de verkaveling is bovendien in 4 bouwblokken sprake van een collectieve tuinzone. Dergelijke benadering is eigen aan ecowijken en laat eveneens een densere bebouwing toe, zonder te moeten inboeten aan woonkwaliteit. Een derde factor is dat de ruimte voor circulatie (wegenis) tot het minimum beperkt is. Dit laat ook toe om dener te bouwen, zonder dat daarom de draagkracht van de omgeving wordt overschreden. Er is immers minder functionele wegenis noodzakelijk, waardoor meer ruimte kan gemaakt worden voor groenaanleg, maar ook voor bebouwing.

Door het grote centrale park, door de voorgestelde typologie met aandacht voor collectiviteit en de doordachte inplanting van de gebouwen kan gesteld worden dat de hogere densiteit te verantwoorden is en er ondanks de hogere densiteit geen overschrijding van de draagkracht van de ruimere buurt is of van de direct aanpalende woningen is.

De densiteit brengt ook de woonkwaliteit van de woningen binnen het project niet in het gedrang. Ook hier speelt het centrale park een grote rol, maar ook de onderlinge afstanden tussen de gebouwen zijn gangbaar in een stedelijke omgeving en vergelijkbaar met andere recente bouwprojecten in het Gentse (vb. Rute, Kerkstraat Gentbrugge of de verkaveling aan de Hoge Weg).

Er wordt in de nota aangegeven dat minimaal 50% grondgebonden woningen zullen voorzien worden. Indien met deze grondgebonden woningen worden bedoeld die gericht zijn op gezinnen met kinderen is deze doelstelling conform met het bestuursakkoord. De locatiekeuze van de meergezinswoningen houdt tevens voldoende rekening met de bestaande context. Zo wordt de meerderheid van de meergezinswoningen voorzien aan het park. De meergezinswoningen die aan de rand voorzien worden, zijn gesitueerd aan twee belangrijke toegangen van het park en zijn ook gekoppeld aan een nieuwe publieke ruimte zodat de privacy van de aanpalende woningen maximaal blijft gerespecteerd.

Er kan ook geoordeeld worden dat de verkaveling maximaal tracht aansluiting te vinden bij de bestaande context. De lagere bebouwing situeert zich aan de randen. Ook waar rug aan rug met de bestaande woningen wordt gebouwd is de bouwhoogte beperkt tot 2,7 of 3 bouwlagen. Op twee plaatsen aan de randen worden wel hogere volumes voorzien. Deze zijn echter telkens gekoppeld aan een nieuwe pleintje en markeren zo de toegangen tot het park.

Rondom het park worden hogere volumes voorzien wat, rekening houdend met de open ruimte die gecreëerd wordt, aanvaardbaar is. Door hun inplanting in het project en hun afstand ten opzichte van bestaande bebouwing houden zij niettegenstaande hun hogere bouwhoogte weldegelijk rekening met de bestaande context. Het volume van 7 bouwlagen markeert het park en is ook op ruim voldoende afstand van bestaande bebouwing gelegen. Het volume zelf is qua footprint ook beperkt zodat de impact aanvaardbaar zal zijn.

Het volume op lot 4 wordt wel bijgesteld in hoogte. Om een betere aansluiting bij de omgeving te garanderen wordt het aantal bouwlagen bijgesteld van respectievelijk 5 en 4 naar 4 en 3. Het gedeelte met 1 bouwlaag blijft daarbij ongewijzigd.

De centrale parkzone is ca. 1 ha zonder de uitlopers van het park naar de omliggende straten en 1,9 ha in zijn totaliteit. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de groennorm.

De verkaveling is ontworpen als een autovrije woonwijk en de site is vlot doorwaadbaar voor zachte weggebruikers. Een centrale as verbindt de Brusselsesteenweg met de Emiel Verhaerenlaan. Dwars op deze as worden verbindingen voorzien met de omliggende straten. De wijk wordt een autovrije woonwijk. Het gemotoriseerd verkeer wordt geweerd uit de publiek domein van de site. Dit komt de verkeersveiligheid en verblijfskwaliteit van voetgangers en fietsers ten goede.

Voor wat betreft de autoparkeerplaatsen worden 15 parkeerplaatsen bovengronds voorzien, waarvan 4 voor personen met een beperking. Er worden 5 bovengrondse zones voor laden en lossen ingericht.

In de nota en de voorschriften wordt aangegeven dat de parkeerplaatsen grotendeels ondergronds zullen worden opgevangen, dit zowel voor bewoners als voor bezoekers.

Bezoekers zullen zowel bovengronds als ondergronds kunnen parkeren. In de mobiliteitsnota wordt aangegeven dat het parkeren voor bezoekers gratis zal zijn, zolang ook de publieke straatparkeerplaatsen in de wijk niet betalend zijn.

Het aantal parkeerplaatsen voor bewoners wordt berekend met een parkeerratio van 0,6/woning. Sinds januari 2015 werkt de stad met parkeerrichtlijnen. Het beleid kiest voor sturende richtlijnen die bepalen hoeveel autoparkeerplaatsen een ontwikkelaar moet/mag voorzien bij nieuwe ontwikkelingen. De richtlijnen zijn sturend en niet vraagvolgend, in die zin dat ze juist streven naar een lager autobezit dan het huidige autobezit. De richtlijnen laten de ontwikkelaar nog steeds een zekere mate van flexibiliteit toe: er is een minimum richtlijn en voor veel zones ook een maximum waartussen ontwikkelaars een zekere mate van vrijheid hebben. Bovendien zijn afwijkingsmogelijkheden voorzien.

Deze ontwikkeling heeft zich gebaseerd op de minimumrichtlijn voor de zone en kan door het voorzien van bijkomende fietsenstallingen en autodeelplaatsen bovendien afwijken van de minimumrichtlijn en een lagere parkeerratio realiseren. Door het toepassen van de flankerende maatregelen zoals vooropgesteld in de mobiliteitsnota wordt geoordeeld dat de vooropgestelde norm als minimum aanvaardbaar is.

De voorgestelde verkaveling kan bijgevolg positief beoordeeld worden.

Beoordeling van het vergunningverlenend bestuursorgaan (college van burgemeester en schepenen) omtrent de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein.

Riolering

Zoals blijkt uit het advies van Farys zijn er nog te veel onduidelijkheden met betrekking tot het rioleringsplan en de toegevoegde hydraulische nota.

Eenzijds zijn er nog te veel onduidelijkheden met betrekking tot de regenwaterafvoer en de uitvoering van de centrale wadi. Anderzijds wordt op het verkavelingsplan de DWA-leiding gelegd ter hoogte van de private tuinzone. Elke woning dient op zijn minst met een DWA aansluiting uitgerust te worden. Deze dient georiënteerd te worden op de openbare riolering, dus niet via interne erfdienstbaarheden zoals voorgesteld het plan. Bovendien moet volgens artikel 11 van

het algemeen bouwreglement voorzien worden in een septische put per individuele woning of appartementsblok. Hieraan is niet voldaan, alle individuele loten moeten uitgerust zijn met een eigen septische put, hierop moeten alle toiletten aangesloten worden. Enkel fecaal water mag hierin lozen. Op het plan wordt slechts één collectieve septische put in de private tuinzone voorzien.

Rekening houdend met de vele onduidelijkheden én het feit dat niet met zekerheid kan gesteld worden dat de aanpassing van het plan aan de opmerkingen geen wijziging zal betekenen voor de inrichting van het openbaar domein (vb. verschuiving positie van de paden in relatie tot de DWA-leiding die binnen het openbaar domein moet voorzien worden, aanpassingen aan de wadi, ...) kan geen gunstig advies verleend worden voor de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein.

Inrichting van het openbaar domein

In het brandweeradvis worden voorwaarden gesteld die een aanpassing van het openbaar domein vereisen. Vooral de herlocalisatie van de laad- en loszones vereist verder ontwerp en is niet zonder meer via voorwaarden te ondervangen.

Verder moet ook rekening gehouden worden met volgende opmerkingen:

- Verlichting: Ook de voorgestelde verlichting wordt negatief geadviseerd. De voorgestelde hoogtes van de verlichtingspalen en de opstelling komen niet overeen met de visie van het Lichtplan. De verlichting binnen het toekomstig openbaar domein moet na de voltooiing van de wijk als openbare verlichting worden overgedragen, bijgevolg moet het ontwerp en de voorgestelde armaturen overeenkomen met de voorwaarden van stad Gent en volgens technische uitvoering door Eandis. De armaturen kunnen nog niet beoordeeld worden aangezien deze nog niet toegevoegd zijn aan de verkavelingsaanvraag. Er dient voorafgaand een overleg met de lichtcel van Stad Gent gehouden worden en het definitieve voorstel moet ook door deze cel worden goedgekeurd. Het ontwerp zal worden uitgevoerd door Eandis.
- Er dienen dynamische verzinkbare palen voorzien te worden als toegang naar het autovrije binnengebied in plaats van de voorgestelde toegangportieken (te openen met sleutel)
- Er mag geen “open waterkanaal (40x40cm)” voorzien worden. De wegenis dient een vlakke en continue afwerking te hebben en dit om fiets- en wandelcomfort maximaal te kunnen garanderen. Dergelijke open kanalen vragen een intensief onderhoud en zijn eveneens niet eenvoudig te reinigen. Deze aansluiting moet voorzien worden als een klassieke rioleringaansluiting (dus ondergrondse buis met dekking van 1m).
- Grijs betonstraatstenen zijn van het type 22x22x10 cm (of 22x22x8 cm, voor voetpaden of delen die enkel bewandeld worden) en worden uitgevoerd in halfsteensverband.

- Het privé-domein moet op de grens openbaar – privaat domein zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, boordsteen, afsluiting, verschil in materialen etc.). Zo moeten de toegangspaden in de private voortuinen gematerialiseerd met een ander type verharding dan grijze betonstraatstenen 22x22, dit om het onderscheid privaat-openbaar beter aan te duiden.
- Parkeervakken op openbaar domein worden gematerialiseerd met kasseien (12x18cm) en **niet** zoals op plan is weergegeven met grijze betonstraatstenen. De parkeervakken worden afgeboord met ID1-borduren en, wanneer gelegen in woonerf, aangeduid met een P-tegel (deze wordt voorzien in de hoek langs de rijloper die men al rijdend het eerst tegenkomt).
- De zone voor laden en lossen ligt op de brandweerweg, dit zal (mis/ge)bruikt worden als permanente parkeerplaats. Deze laad-en loszone moet anders gepositioneerd worden, weg uit de brandweerroutes. De aansluiting van de brandweerweg op het bestaande straten moet zo ontworpen worden dat hier niet kan geparkeerd worden (zie ook brandweeradvies)
- Uit de simulaties blijkt dat openbare parkeerplaatsen aan de overzijde in de Arthur van Laethemstraat moeten verdwijnen. Dit dient aangepast te worden zodat de beweging op eigen terrein opgevangen wordt en de openbare plaatsen maximaal behouden kunnen blijven.
- De zone openbaar domein ter hoogte van sorteerstraatjes moet in grijze betonstraatstenen worden aangelegd (en niet in kasseien). De legende is hierover onduidelijk: “grijze betonstraatstenen (180x120x30)”, dit moet zijn: “grijze betonstraatstenen (22x22x10)”.

Dit geldt ook voor verharding onder fietsenstallingen.

- Alle rioleringsbuizen dienen maximaal buiten de kroonprojectie van de geplande bomen voorzien te worden en alle inspectieputten dienen bereikbaar te zijn met onderhoudsvoertuigen.
- Op het hoekpunt Bruiloftstraat - Arthur van Laethemstraat kan de verharding tussen het grote plantvak en het bestaande voetpad gesupprimeerd worden. In de toekomst zou dit kruispunt een groenere invulling krijgen.

Rekening houdend met deze opmerkingen kan nog geen stedenbouwkundige vergunning verleend worden voor de aanleg van het openbaar domein.

Beoordeling van de zaak van de wegen.

In uitvoering van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het college van burgemeester en schepenen pas een vergunning verlenen voor de verkavelingsaanvraag nadat de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen heeft genomen.

Het college van burgemeester en schepenen beoordeelt de verkavelingsaanvraag positief (zie punt 1)

Ondanks de opmerkingen op de inrichting van het openbaar domein en het feit dat hierdoor voor de aanleg van het openbaar domein nog geen stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden, kan de zaak van de wegen wel goedgekeurd worden.

De noodzakelijke aanpassingen zijn eerder technisch van aard en kunnen opgelost worden binnen de voorgestelde grens openbaar domein – privaat domein en zullen ook geen wijziging betekenen van de principes van de inrichting van het openbaar domein. Deze principes worden ondersteund.

De inrichting van het park gebeurt op zo'n manier dat het aansluiting zoekt met de buurt en met respect voor het sportverleden van de plek. Het park is autovrij en voldoende ruim. De site is vlot doorwaadbaar voor zachte weggebruikers. Een centrale as verbindt de Brusselsesteenweg met de Emiel Verhaerenlaan. Dwars op deze as worden verbindingen voorzien met de omliggende straten. Dit komt de verkeersveiligheid en verblijfskwaliteit van voetgangers en fietsers ten goede. De afmetingen van het openbaar domein zijn voldoende ruim om een kwalitatieve inrichting mogelijk te maken.

Om een beheersvriendelijke inrichting van het openbaar domein mogelijk te maken dient het verkavelingsplan en het plan grens openbaar domein – privaat domein wel aangepast te worden ter hoogte van lot 17 en lot 13B waarbij de schuine hoeken recht moeten voorzien worden. Dit is aangepast op de plannen.

Ook de fasering van het project is niet goed ingedeeld: de buffering voor de volledige site zal pas aangelegd worden in fase 2 en niet in fase 1. Volgens de nota wordt de nodige infiltratievoorziening voor woonblok 1 en woonblok 2 in openbare buffer voorzien die dus pas in fase 2 wordt voorzien. Dit is niet aanvaardbaar en moet aangepast 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.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen voor gronden gelegen aan Bruiloftstraat zn, 9050 Gent - Gentbrugge, kadastraal bekend 22^{de} afdeling, sectie B, nr. 157E2, Z, F2, L, N, W, H2, K2, X, 159D3, 168deelK, 198D4 en C4, goed en dit zoals ontworpen op het verkavelingsplan en mits aanpassing van de schuine hoeken ter hoogte van lot 17 en 13B (zoals aangeduid op het verkavelingsplan en het plan grens openbaar domein – privaat domein).

Artikel 2:

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

LAST 1 – Aanleg wegenis, riolering en openbaar groen

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. Hiervoor dient eerst nog een stedenbouwkundige vergunning te worden bekomen. De verkavelingsvergunning geldt niet als stedenbouwkundige vergunning voor de weg en het openbare park. Er dient nog een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd en goedgekeurd.

Na goedkeuring van deze aanvraag moet nog een technisch dossier worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent, bij de groendienst en bij Farys. Op dit technisch dossier kunnen de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de groendienst en Farys nog 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, de groendienst en met Farys.

Het definitieve technische dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden uit de nog te bekomen stedenbouwkundige vergunning 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 en aan de Groendienst, 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 en aan de Groendienst 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).

Na het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning van het openbaar domein en de goedkeuring van het technisch dossier kan de aanleg van het openbaar domein opgedeeld worden volgens de fasering zoals vermeld in de verkavelingsaanvraag. Hierbij dient de fasering wel rekening te houden met de voorwaarden in het advies van Farys van 27 april 2017, met kenmerk PVV/VM/RIO/ADM/702740).

Volgende fasering wordt voorzien:

- Fase EA en EB starten op 1 september 2017 (of later als de vergunning pas later uitvoerbaar zou zijn)
- Fase WA start op 1 maart 2018
- Fase SA start na uitvoering van fase WA en ten vroegste op 1 september 2018

Per fase moeten de wegenwerken 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
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie

De houder van de verkavelingsvergunning moet **hiervoor zelf** de nutsmaatschappijen actief in de gemeente contacteren.

De voorwaarden uit de adviezen van Farys en Eandis moeten strikt nageleefd worden.

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.

De verkaveling voorziet in 4 fasen: Fase EA en EB, Fase WA en fase SA.

Het attest verkoop percelen kan aangevraagd worden per verkavelingsfase. De borgstelling voor de lasten kan tevens opgedeeld worden volgens deze fasering, waarbij de waarborg wordt voorzien voor voor het gedeelte van het openbaar domein dat wordt aangelegd in de betrokken fase.

Behoudens bovenstaande voorwaarden voor het bekomen van het attest verkoop percelen kan het attest verkoop percelen wel enkel worden verleend na het bekomen van een definitieve stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein en na goedkeuring van het technisch dossier.

Het 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 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 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 [+32 9 266 59 70](tel:+3292665970), 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.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen - Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34300 Behandelen van stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen
