
OPSCHRIFT

Vergadering van 27 juni 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00584

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag nr. 2016 GE 155/00 - Doornzelestraat - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2016 GE 155/00 voor gronden aan Doornzelestraat 23-31, 9000 Gent de zaak van de wegen goed te keuren zodat de voorwaarden en de lasten waaronder de verkavelingsvergunning kan verleend worden, kunnen vastgesteld worden.

Bevoegd: Tom Balthazar

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.25.

Bijgevoegde bijlage(n):

- stedenbouwkundig verslag 2016 GE 155.pdf (informatief)

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:

- verkavelingsplannen/wegenisplannen

- dossierstukken uit de vegrunningsaanvraag

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 (cfr. huishoudelijk reglement art. 20)

MOTIVERING

Adelin Cloet namens SEA COAST BEL vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Doornzelestraat 23-31, 9000 Gent, kadastraal bekend 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 2473M, 2477L en 2738P.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 23 februari 2016. Op 14 maart 2016 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 beoogt het verkavelen van percelen gelegen langs de Doornzelestraat, die de verbinding maakt tussen Dok Noord - Handelsdok en de Sint-Salvatorstraat. De site is gekend als autogarage en werkplaats (Vernaeve) en sluit ruimtelijk aan bij de ontwikkelingen van de ACEC-site aan Dok Noord en de Sassevaartstraat.

Een aanvraag tot sloop van de bestaande bebouwing op de site zal worden ingediend samen met de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ter realisatie van de nieuwbouw in de verkaveling, na het verkrijgen van de verkavelingsvergunning.

De verkaveling omvat 2 kavels, deze kavels bevatten volgende delen.

Kavel 1:

- lot A als bouwzone voor de nieuwe meergezinswoning met maximaal 36 woonentiteiten
- zones T1 t.e.m. T9 als private tuinen bij de grondgebonden duplex woningen
- lot D als collectieve buitenruimte bij de appartementen op de verdiepingen

De totale oppervlakte van kavel 1 bedraagt 2710 m²

Kavel 2:

- lot B als bouwzone voor de nieuwe meergezinswoning met maximaal 27 woontiteiten.
- zones T10 t.e.m. T15 als private tuinen bij de grondgebonden duplex woningen
- lot E als collectieve buitenruimte bij de appartementen op de verdiepingen.

De totale oppervlakte van deze kavel 2 bedraagt 1492 m²

Aansluitende bij de bouwzones en de private tuinen zijn op het plan twee zones voorzien als collectieve private ruimte voor de bewoners van de bovenliggende appartementen. Deze zones kunnen aangelegd worden als tuin en terras waarbij in de zone ook ruimte is voor collectieve voorzieningen zoals infiltratiebekkens.

Het op plan aangeduid lot C betreft een zone openbaar domein waarin een wandel- en fietsas wordt doorgetrokken. In deze zone wordt een brandweerweg aangelegd met aansluiting op de toegangen naar de gelijkvloerse woontiteiten. Achterin de zone komt openbaar groen met speeltoestellen en zitbanken en extensieve bloemenweides. De zone wordt zodanig ingetekend dat een aansluiting van aanpalende functies naar het wandel- en fietspad mogelijk wordt.

De als lot gemarkeerde gronddelen C, D en E zijn geen kavels in de zin van art 4.6.4 van de VCRO.

Het mogelijke bouwvolume (hoogte, diepte) past zich in bij de omgeving.

Woondichtheid:

De volledige zone binnen de verkavelingsgrens heeft een oppervlakte van 6.619 m² (0,66 ha). Er worden maximaal 63 woontiteiten gerealiseerd waardoor de woondichtheid van het gebied op maximum 95 wooneenheden per hectare komt. Gelet op de inbreng van privaat en collectief groen en de nabijheid van diverse pleinen en parken is dergelijke woondichtheid in deze stedelijke context aanvaardbaar. De groenzones in de omgeving (ACEC-site) en de nieuwe groenzone in de verkaveling geven de buurt een voldoende open karakter en verantwoorden de hogere stedelijke dichtheid van de bebouwde zones.

De aanvraag werd onderworpen aan een **openbaar onderzoek** van 21 maart 2016 tot 20 april 2016. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er 1 schriftelijke bezwaar ingediend.

Binnen dit bezwaar is één aspect dat betrekking heeft op de zaak van de wegen

Het project brengt een opportuniteit met zich mee voor het creëren van een doorgang tussen de school en de openbare wandel- en fietsas. Er wordt gevraagd tussen beide een aansluiting te voorzien.

Behandeling van het bezwaarschriften met betrekking tot de zaak van de wegen:

De opportuniteit voor het doortrekken van de zone voor wandel- en fietsas naar het aanpalende schoolterrein wordt erkend en ondersteund. Het ontwerp van de verkaveling speelt hierop in door de zone voor openbaar domein door te trekken tot palend aan de terreinen van de Stad. Op die manier wordt de mogelijkheid geboden om vanaf het schoolterrein, via de terreinen van de stad, aan te sluiten op de openbare wandel- en fietsas.

De verbinding zal via de terreinen van de Stad moeten verlopen, waarvoor een erfdiensbaarheid zal moeten worden gevestigd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt dit ondersteund. De brief met de vraag om dit te mogen toelichten, werd overgemaakt aan de dienst Vastgoedbeheer van de Stad.

De overige elementen uit het bezwaarschrift hebben betrekking op stedenbouwkundige elementen en de sloop van de bebouwing. De beoordeling daarvan gebeurt door het college in het kader van het verlenen van de verkavelingsvergunning.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft deze aanvraag op 25 mei 2016 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 voorstel van wegenis kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden om volgende redenen:

De ingediende verkaveling kadert in de ontwikkeling en de uitvoering conform het RUP ACEC. Tussen de twee gebouwen, voorzien in de verkaveling, komt er een openbare wandel- en fietsas. Deze zorgt voor een autoluwe verbinding van de Doornzelestraat naar de Muidelaan (R40). Tevens zorgt deze as voor de missing link op de fietsas tussen Nieuwland en de Bevelandstraat (noord-zuidverbinding).

Het parkeren wordt ondergronds voorzien.

Er wordt een publieke groenzone voorzien die in de verdere ontwikkeling binnen het RUP Acec uitbreidbaar is met $\pm 2000\text{m}^2$ (ontwikkeling gronden Meyvaert)

In kader van de uitvoering van de werken worden er bijkomende voorwaarden opgelegd voor wegen, riolering. Deze voorwaarden zijn vereist ifv een kwalitatieve aanleg maar zijn niet van die aard dat ze fundamenteel raken aan het totaal concept van de inrichting van het openbaar domein. Ze kunnen worden verwerkt in het nog op te maken technisch dossier voor de wegenis en het openbaar groen.

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.

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

BESLISSING

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op het verkavelingsplan en de bijhorende wegenisplannen, voor gronden gelegen aan Doornzelestraat 23-31, 9000 Gent, kadastraal bekend 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 2473M, 2477L en 2738P, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

1. A. VOORWAARDEN VOORTVLOEIENDE UIT EXTERNE ADVIEZEN:

BRANDWEER

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 maart 2016 met kenmerk 045349-001/EPI/2016).

FARYS

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 19 april 2016, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

IMEWO/*eandis*

De voorwaarden opgenomen in het advies van IMEWO (advies van 18 maart 2016, met kenmerk AD 7688) moeten strikt nageleefd worden.

1. B. Voorwaarden met betrekking tot het bestaande en toekomstige openbaar domein:

Algemene opmerkingen:

- De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van nieuwe wegenis en riolering met zich mee.
- De nutsvoorzieningen maken deel uit van een afzonderlijk door de betrokken maatschappijen uit te voeren studie en zijn ook ten laste van de verkavelaar.
- De bodem gelegen tussen de rooilijnen is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken.
- Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwateren één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.
- Voor het aanleggen van de wegenis moet geen afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd.
- Een bijkomend advies van Farys is hier eveneens vereist.
- 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.

Projectgebonden opmerkingen:

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

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

- Ter hoogte van het doorlopend voetpad van de Doornzelestraat moet de verzonken boordsteen net naast de kantstrook van de rijweg aan de voorzijde van de platvakken voorzien worden. De huidig voorziene aanleg kan aanleiding geven tot foutparkeren met sterke hinder voor de nieuwe fietsas. Tussen het bestaande voetpad en het uitgestulpte voetpad mag geen boordsteen aanwezig zijn. De boordsteen IA aan de rand van de rijweg moet centraal over 4m overgaan in een vlakke boordsteen type IC zonder vellingkant i.f.v. een naadloze overgang voor de fietsers.

Alle nieuwe betonstraatstenen op dit uitgestulpte voetpad worden met een halfsteens legverband evenwijdig met deze verzonken boordsteen aangelegd tot aan de verharding van het betonnen fietspad.

- Ter hoogte van de inrit naar de ondergrondse garage mag enkel de boordsteen verlaagd worden tot een opstand van 4cm, het legverband van de betonstraatstenen in het voetpad wordt eveneens evenwijdig met de voorziene verzonken boordsteen type IA voorzien. De kasseien in de parkeerstrook die doorloopt voor de inrit moeten behouden blijven. De betonstraatstenen van zowel de inrit naar de parking als de uitstulping ter hoogte van de nieuwe fietsdoorsteek moeten aangelegd worden op een fundering van 15cm schraal beton en met een legbed van 3cm zandcement.

- De voorziene anti-parkeerpaaltjes dienen wegneembaar te zijn en geplaatst te worden op een tussenafstand van 1,75m hart op hart gemeten, er dienen evenveel extra grondpotten als wegneembare paaltjes voorzien te worden naast de doorgang voor de brandweer om de paaltjes in weg te zetten op het moment dat de doorgang vrij moet zijn.

- Per lot mag slechts één huisaansluiting voor DWA en één huisaansluiting voor RWA voorzien worden. Hiervoor is één van de reeds bestaande aansluitingen te gebruiken. De andere aansluitingen moet afgedicht worden.

- De grasdallen moeten aangelegd worden op een fundering bestaande uit een onderlaag van 15 cm steenslag type I en een profileerlaag van 10 cm steenslag type II. Onder deze fundering moet een geotextiel voor drainage voorzien worden. Het legbed bestaat uit 3cm porfiersteenslag 2/7. De grasdallen worden opgevuld met bomenzand en worden ingezaaid. De boordsteen type ID1 moet geplaatst worden op een fundering en stut in schraal beton ipv zandcement.

- De verharding van het pad in monoliet beton moet voorzien worden met een dikte van 20cm en aangelegd worden op een fundering van schraal beton van 20cm ipv een steenslagfundering.

- De betonstraatstenen binnen de verkaveling dienen eveneens af te wateren naar de wadi i.p.v. richting de ondoorlatende betonverharding. Indien er waterdoorlatende betonstraatstenen gebruikt worden dienen deze van het poreuze type te zijn en voorzien te worden op dezelfde

fundering en legbed als de grasdallen. Drainerend schraal beton wordt niet gebruikt binnen het grondgebied van de stad Gent.

- De grachten mogen niet uitgewerkt worden met betonnen oeverversterkingstegels, er moet gekozen worden voor een product waarbij het eindresultaat een natuurlijke oever is. In de eerst plaats is het aangewezen de hellingsgraad van de oevers te verzachten zodat geen oeverversteving nodig is en de gracht landschappelijk beter geïntegreerd kan worden. Voor de uitwerking en de inpassing moet het akkoord van de Groendienst bekomen worden.
- Er dient gewerkt te worden met een natuurlijke afwerking boven op het overstort, een betonplaat van dergelijke omvang is niet aanvaardbaar binnen de groenzone. Bijgevolg dient ook gewerkt te worden met ronde deksels in een rond kader.
- Indien ingegrepen wordt in de asfaltloper van de Doornzelestraat dient de toplaag per aangeraakte halve wegbreedte hersteld te worden. Lokale herstellingen zijn niet toegelaten.
- De fietsenstallingen dienen van het type Gent te zijn in modules van 5 plaatsen.
- Het type van bank en vuilbak dient verder besproken te worden met Fredrik Rosiers van de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De Groendienst dient betrokken te worden bij de opmaak van het technisch uitvoeringsdossier (input groenaanleg en -onderhoud, speeltoestellen, straatmeubilair). Voorafgaand aan de publicatie worden bestek en plannen ter nazicht bezorgd. Tijd voor eventuele bijsturing wordt voorzien in de planning.

De ontwerper maakt in samenspraak met de Groendienst (i.s.m. dienst Beleidsparticipatie en Jeugdendienst) de keuze voor de speelvoorzieningen. Hierbij staat hij in voor het concrete ontwerp en aanleg van de veiligheidszones en valbrekende ondergrond.

Artikel 2:

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

LASTEN

LAST 1 – Sloop bestaande bebouwing

De bestaande gebouwen moeten gesloopt zijn alvorens uitvoering kan worden gegeven aan de feitelijke verkaveling. Hiertoe moet nog een stedenbouwkundige vergunning worden bekomen.

LAST 2 – 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 3 – Openbaar groen

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

De volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

De Groendienst wordt betrokken bij de opmaak van het technisch uitvoeringsdossier (input groenaanleg en -onderhoud, speeltoestellen, straatmeubilair). Voorafgaand aan de publicatie worden bestek en plannen ter nazicht bezorgd. Tijd voor eventuele bijsturing wordt voorzien in de planning.

De ontwerper maakt in samenspraak met de Groendienst (i.s.m. dienst Beleidsparticipatie en Jeugddienst) de keuze voor de speelvoorzieningen. Hierbij staat hij in voor het concrete ontwerp en aanleg van de veiligheidszones en valbrekende ondergrond.

Het ontwerp mag zo weinig mogelijk vatbaar zijn voor kruidgroei. Na de realisatie moet het ontwerp beheerd kunnen worden zonder chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken en zonder zeer intensieve en dure beheersmethoden te moeten toepassen.

LAST 4 –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 wegen en paden of van gevels (conform Lichtplan van stad Gent).**

De ontwikkelaar kan hier voor advies vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres: openbareverlichting@stad.gent

De oprichting van een distributiecabine elektriciteit binnen de verkaveling is vereist.

Deze distributiecabine moet geïntegreerd worden in (de gebouwen) dient zich te bevinden met toegangsdeur aan openbare weg en op de gelijkvloerse verdieping.

De exacte dimensionering en uitwerking van de distributiecabine zal worden bepaald nadat Eandis in kennis is gesteld van alle nodige elektrische vermogens over het volledige project.

De aanleg van nutsleidingen laagspanning en hoogspanning zijn vereist om de individuele wooneenheden/publieke gebouwen binnen deze verkaveling aansluitbaar te maken. Afhankelijk van de vereiste elektrische vermogens kan de oprichting van 1 of meerdere klanthoogspanningscabine(s) vereist zijn.

Een fysisch overzicht van alle nodige vermogens en tellerlokalen van E zijn hiervoor vereist.

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

LAST 5 - 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.

Dit attest kan pas worden verleend als last 1 effectief is uitgevoerd.

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 6 – 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 (09)266 59 70, fax (09)266 59 99, email: vastgoedbeheer@gent.be.

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

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 27 juni 2016:

- Met unanimitéit
-