
OPSCRIFT

Vergadering van 27 juni 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00585

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag nr 2016 GE 157/00 - Koopvaardijlaan / Schipperskaai - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2016 GE 157/00 voor gronden aan Koopvaardijlaan zn, 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 157.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 voor de gemeenteraad wordt verstuurd, ter inzage bij de Dienst Bestuursondersteuning:

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

Sofie Rédelé namens SCHIPPERSKAAI DEVELOPMENT vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Koopvaardijlaan zn, 9000 Gent, kadastraal bekend 7^{de} afdeling, sectie G, nr. 725F2, D2 en 760F4.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 2 maart 2016. Op 21 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 verkaveling is de eerste stap ter uitvoering van het RUP Oude Dokken. Deze verkaveling betreft het noordelijk deel van het te ontwikkelen gebied gelegen tussen de Koopvaardijlaan, de kade van het Handelsdok en de toekomstige Verapazbrug aan de noordzijde, in het RUP aangeduid als de zones Z1f, Z1g en Z1h en drie zones voor publiek groen (Z2).

Aan de oostzijde van de Koopvaardijlaan bevinden zich bedrijfsgebouwen. Het Dampoortstation bevindt zich ten zuiden op ± 1 kilometer.

Deze verkaveling bevat de zone Z1f. Aan de noordzijde paalt het aan een publieke groenzone (Z2) met daarin de vroegere betoncentrale. Ten zuiden paalt het aan de publieke groenzone die deel uitmaakt van de verkaveling met het centraal bouwveld ingediend onder 2016 GE 156.

Het terrein is onbebouwd.

Binnen het bouwveld Z1f worden 5 woonkavels voorzien:

Kavel N1 met maximaal 16 woonentiteiten.

Kavel N2 met maximaal 11 woonentiteiten.

Kavel N3 met maximaal 10 woonentiteiten

Kavel N4 met maximaal 54 woonentiteiten, het betreft de hoogbouw in deze verkaveling.

Kavel N5 met maximaal 36 woonentiteiten

Binnen deze kavels worden maximum 127 woonentiteiten voorzien. Er worden ruimtes voorzien voor handel, horeca en kantoor. De kavels worden voorzien rond openbaar domein met centraal een collectieve private groenzone die zal ingericht worden als een moestuin voor de bewoners (N6). Door dit concept ontstaat er een open binnengebied van 50 meter op 40 meter. De open ruimte biedt een meerwaarde voor de aanpalende woningen.

In de bouwkavels is ook buurtgerichte handel en kleinschalige kantoorruimte mogelijk.

Binnen het aantal woningen dienen 20% grondgebonden woningen voorzien te worden. Bijkomende werd in de pps-overeenkomst tussen Sogent en de private ontwikkelaar opgenomen dat 20% sociale en 20% budgetwoningen gerealiseerd worden.

Het gedeelte openbaar domein bevat enkel wegenis. Onder de gebouwen (met uitzondering van N5) en het openbaar domein wordt een parking voorzien.

De plannen vertonen een globaal overzicht voor zowel deze verkaveling '2' (Noordveld) als voor de andere verkaveling '1' (Middenveld) ingediend onder het nummer 2016 GE 156. In een latere fase zal de verkaveling '3' (Zuid) worden ingediend.

In deze verkavling is geen openbare groenzone voorzien. Deze zones zijn immers vastgelegd in het RUP zodat er geen bijkomende publieke groenzones per verkaveling moeten worden opgelegd.

Woondichtheid:

De totale verkavelde zone meet 87 meter x 67 meter = 5829 m².

Binnen deze zone worden maximaal 127 woningen voorzien wat de woondichtheid op 217 woningen per ha brengt.

Vanuit de bepalingen uit het RUP, zijnde de toegelaten BVO-norm van 15000 m², de toegelaten hoge en middelhoge bouwvolumes en de publieke groenzones in het volledige gebied, is het aantal woonentiteiten aanvaardbaar.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 29 maart 2016 tot 28 april 2016. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

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

De ingediende verkaveling kadert in de ontwikkeling van het gebied Oude Dokken zoals voorzien in het goedgekeurde RUP "Oude Dokken".

De verkaveling wordt ontsloten via de Koopvaardijlaan voor auto's en via de Schipperskaai voor fietsers en voetgangers. De nieuwe wegenis wordt ingericht als een woonerf. Er worden parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien langs de Koopvaardijlaan. Het parkeren voor bewoners gebeurt ondergronds met inrit via de Koopvaardijlaan. Door het volledige te ontwikkelen gebied (noord, midden en zuid) loopt een voet- en fietspad (Krukas) waardoor het optimaal ontsloten wordt voor de zwakke weggebruiker. Tevens is er via de al aangelegde Bataviabrug die aansluit op de Schipperskaai een verbinding naar het stadscentrum.

In kader van de uitvoering van de werken worden er bijkomende voorwaarden opgelegd voor wegen en 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 ontwerpplan voor de openbare groenzone.

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 Koopvaardijlaan zn, 9000 Gent, kadastraal bekend 7^{de} afdeling, sectie G, nr. 725F2, D2 en 760F4, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

1. A. VOORWAARDEN VOORTVLOEIENDE UIT EXTERNE ADVIEZEN:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 april 2016 met kenmerk 024707-008/EPI/2016).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer - District Gent (advies van 8 april 2016, met kenmerk 411/B/BVK/2016/1631) moeten strikt nageleefd worden.
- Het advies van Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen (advies van 11 april 2016, met kenmerk 4.002/44021/99.1573) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Waterwegen en Zeekanaal nv - Afdeling Bovenshelde (advies van 26 april 2016, met kenmerk AB/2016/218A) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer (advies van 4 mei 2016, met kenmerk WT2016G0275) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 29 maart 2016, met kenmerk TPW-OL-2016680204) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 10 mei 2016, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van IMEWO/*eandis* (advies van 25 maart 2016, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Elia (advies van 29 maart 2016, met kenmerk GS/N/666713-1/BA/JHA) moeten strikt nageleefd worden.

-

1. A. VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT HET BESTAAND EN TOEKOMSTIG OPENBAAR DOMEIN:

Wegenis en riolering

Algemeen:

- 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. De onderdoorgang in kavel N5 dient eveneens als openbaar domein overgedragen te worden (= alle zones in geel (inclusief gearceerde gele zone) op plan nr 1 'verkavelingsontwerp').
- Voor het aanleggen van de wegenis moet geen afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd.
- 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.
- 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 **ruim tijd voor de start van de uitvoeringswerken** advies op te vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres: openbareverlichting@stad.gent. De openbare verlichting dient telkens conform het Lichtplan te worden geplaatst. Alle info over het lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.
- Na uitvoering van de wegenis- en rioleringswerken moet een GRB conform as-built plan opgemaakt worden. De bouwheer dient dit as-built plan te bezorgen en goed te laten keuren door het AGIV in functie van het up tot date houden van het GRB voor de definitieve oplevering.
- De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan FARYS|TMVW, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de verkaveling van drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte zal de verkavelaar het voorschot storten. Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot kunnen de werken ingepland worden.

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 riolaansluitingen 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.

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden met een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).
- Ter hoogte van alle “toegangen” tot de wegeis van het projectgebied zijn dynamische palen voorzien. Het type dynamische paal dient bepaald te worden in samenspraak met het Mobiliteitsbedrijf. Bij het technisch dossier van de wegeis dient een schriftelijke goedkeuring van het type dynamische paal te zitten van het Mobiliteitsbedrijf. Alle palen binnen de rijcurves van de ladderwagen van de brandweer dienen van het dynamische type te zijn. Palen buiten de rijcurves kunnen vaste gietijzeren palen van het type leeuwenkop zijn.
- De boordstenen type IA langsheen de Koopvaardijlaan dienen steeds een opstand van 12 cm te hebben, t.h.v. inritten naar ondergrondse garages worden deze verlaagd tot een opstand van 4cm en t.h.v. de aansluitende straten wordt deze boordsteen verlaagd tot een opstand van 2cm. T.h.v. de aansluiting van het fietspad richting de Bataviabrug moet een naadloze overgang voor fietsers gemaakt worden. Dit zowel ter hoogte van de rand van de Koopvaardijlaan als ter hoogte van de rand van de woongroenzone.
- Ter hoogte van de inritten en de aansluitende wegenissen binnen het projectgebied moet het legverband van de betonstraatstenen in het voetpad loodrecht op de rijrichting van het gemotoriseerd verkeer aangelegd worden.
- In functie van het beheer van de Zawent dient de toekomstige eigenaar te voldoen aan alle nodige formaliteiten om te fungeren als leidingenbeheerder.
- Alle aansluitingen van straatkolken en huisaansluitingsputjes dienen uitgevoerd te worden in PP i.p.v. in PVC.
- Alle fietsenstallingen binnen het openbaar domein dienen uitgevoerd te worden met modules van 5 plaatsen en niet d.m.v. beugels.
- Alle verhardingen dienen aangelegd te worden met een minimale dwarshelling van 2% en een maximale dwarshelling van 4%, qua langshelling dient bij delen waar gewerkt wordt met goten en het water niet rechtstreeks in de berm afwatert rekening gehouden te worden met een minimale langshelling van 2 promille.
- De nutsleidingen dienen overal zo dicht mogelijk tegen de gevels aangelegd te worden, de stroken waar de nutsleidingen komen te liggen moeten op de plannen aangeduid worden.
- De peilen van de wegeis in de bestaande toestand komen niet overeen met de peilen in de ontworpen toestand. De peilen van de bestaande rijweg zijn sturend, de peilen van de nieuwe wegeis moeten hier op basis van minimale en maximale hellingen rekening mee houden.
- Aan de achterzijde van de plantvakken in de koopvaardijlaan dient een boordsteen ID1 gebruikt te worden i.p.v. een boordsteen type IA.
- Betonstraatstenen waalformaat worden niet toegestaan, alle betonstraatstenen dienen van het dubbelklinkerformaat te zijn en grijs te zijn van kleur.

- De deksels voor de rioleringsputten dienen in kleinschalige materialen (betonstraatstenen, kasseien) een rond deksel in een vierkant kader te hebben. In monoliete materialen (asfalt, beton) dienen de ronde deksels een rond kader te hebben.
- De onderdoorgang ter hoogte van de Koopvaarders wordt in breedte niet vastgelegd op het verkavelingsplan. Wel is op basis van de draaicirkels van de brandweer duidelijk dat 4m wat aangegeven staat als minimale maat onvoldoende is. Op het plan is ook maar één beweging voor de brandweer aangeduid, de beweging moet uit beide richtingen mogelijk zijn bijgevolg moet de breedte 8 meter bedragen.
- Het gefundeerd graspad moet op plaatsen waar dit niet opgesloten is dmv een andere verharding opgesloten worden door een verzonken boordsteen ID1 zodat dit pad voor de brandweer op het terrein leesbaar aanwezig is.
- De paden in beton dienen eenparig af te hellen met een minimale dwarshelling van 2%.
- Ook onder de doorgang van de Koopvaarders dient de verharding onder helling aangelegd te worden. Het is onaanvaardbaar dat bij eventuele slagregen het water onder deze doorgang blijft staan. Bijgevolg geldt ook hier de minimale langshelling van 2 promille en de minimale dwarshelling van 2%. Bijkomend vragen we hier om de langshelling van het midden van de overbouw naar buiten toe te voorzien zodat er zeker geen water van buiten de doorsteek naar binnen stroomt.
- De kasseien en hun legbed in zandcement dienen aangeduid te worden als één laag van 21cm dik.
- Bij opmaak van het technisch dossier dient de keuze voor het meubilair afgestemd te worden op het IPOD 3 "objecten in de openbare ruimte".
- De grens der werken komt overeen met oranje lijn, inclusief de oranje stippellijn rond de ondergrondse afvalcontainers. Dit ontbreekt in de legende.
- Toegangen tot de inpandige fietsenstallingen en gebouwen dienen minstens 1,5m breed te zijn. Hieraan wordt niet overal voldaan: aan te passen bij opmaak technisch dossier.
- De minimale afstand voor bomen tot de gevel (incl. Terrassen en andere uitsteeksels) is minimaal drie meter, bij voorkeur meer (ifv duurzame vrij uitgroeiende bomen). De inplantingzone voor de bomen moet hierop afgestemd worden.
- Materialisatie van de hoofdpaden rond de moestuin moet volgens afspraak in (ter plaatse gestort) uitgewassen beton i.p.v. "monoliete betonplaten, br.2-3m met toplaag in fijn natuursteengranulaat, met zaagsneden". Dit is wel correct opgenomen op omgevingsplan schaal 1/500, maar niet op omgevingsplan schaal 1/200.

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
- telecomunicatie

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

Deze distributiecabine (ofwel prefab, ofwel geïntegreerd in/aan 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 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 vervalttermijnen 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 wegen (met zijn uitrusting en riolering), 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 29 juni 2016:

- 28 stem(men) voor: Daniel Termont; Mathias De Clercq; Elke Decruynaere; Tom Balthazar; Martine De Regge; Filip Watteeuw; Christophe Peeters; Resul Tapmaz; Tine Heyse; Annelies Storms; Sofie Bracke; Rudy Coddens; Karin Temmerman; Guy Reynebeau; Fatma Pehlivan; Bruno Matthys; Sami Souguir; Zeneb Bensafia; Anne Schiettekatte; Steven Vromman; Caroline Van Peteghem; Greet Riebbels; Sven Taeldeman; Sara Matthieu; Camille Daman; Mehmet Sadik Karanfil; Bram Van Braeckvelt; Astrid De Bruycker
 - 0 stem(men) tegen:
 - 12 onthouding(en): Isabelle De Clercq; Johan Deckmyn; Wis Versyp; Gabi De Boever; Filip Van Laecke; Guido Meersschaut; Karlijn Deene; Jef Van Pee; Sandra Van Renterghem; Gert Robert; Ömer Faruk Demircioglu; Robin De Wulf
-