
OPSCHRIFT

Vergadering van 27 juni 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00583

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag nr. 2016 GE 156/00 – Koopvaardijlaan/Schipperskaai - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2016 GE 156/00 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 156.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 vd 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 (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, 760N2 en F4.

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 centraal 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). Het Dampoortstation bevindt zich ten zuiden op ± 900 meter.

Deze verkaveling bevat de zones Z1g en de te noorden gelegen zone voor publiek groen. Het terrein is onbebouwd.

Binnen het bouwveld Z1g worden 5 kavels voorzien, met maximaal van 84 woonentiteiten:

Kavel C1 is bestemd voor het stadsgebouw (school, sportzaal, crèche)

Kavel C2 met de hoogbouw voor maximaal 45 woonentiteiten.

Kavel C3 met maximaal 19 woonentiteiten.

Kavel C4 met maximaal 10 woonentiteiten.

Kavel C5 met maximaal 10 woonentiteiten.

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

Binnen het aantal woningen dienen 20% grondgebonden woningen voorzien te worden conform de voorschriften van het RUP. 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 zowel wegen, een plein als een groenzone.

De nieuwe wegen zijn autoluw en worden als een woonerf ingericht

De plannen vertonen een globaal overzicht voor zowel deze verkaveling '1' (Middenveld) als voor de andere verkaveling '2' (Noordveld) ingediend onder het nummer 2016 GE 157. In een latere fase zal de verkaveling '3' (Zuid) worden ingediend.

Woondichtheid:

De totale verkavelingszone heeft een oppervlakte van 7236 m², waardoor de woondichtheid op 116 woningen/ha ligt. De kavel van het stadsgebouw buiten beschouwing gelaten meet de zone met de privatieve kavels en de wegenis 4556 m². De woondichtheid komt daardoor op 184 woningen /ha.

Deze hoge dichtheid is te verantwoorden vanuit het RUP dat voorziet in hoog- en middelhoogbouw omgeven met het nodige woongroen.

-

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 23 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 waaronder een kleinschalig plein (Schippermarkt) wordt ingericht als een woonerf. Er worden 8 parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien ontsloten langs de Koopvaardijlaan en een 'kiss and ride' zone ivm de school. 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 een verbinding naar het stadscentrum.

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

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, 760N2 en F4, 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/2016/1617) 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/2016/218) 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 (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. B. VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT HET BESTAAND EN TOEKOMSTIG OPENBAAR DOMEIN:

1) 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.
- 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 **ruime 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.
- Voor de aansluitpunten op de openbare riolering en de noodoverloop RWA van het stadsgebouw moeten overlegd worden met de architect van het ontwerp van het stadsgebouw.
- 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 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 alle “toegangen” tot de wegenis 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 wegenis 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.
Er moeten eveneens breekpalen voorzien worden aan beide uiteinden van de aansluiting naar de Bataviabrug.

- 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.
- 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 helling van de weg ter hoogte van de hoofdingang van de school moet aangepast worden naar maximaal 2,5 % ipv de voorziene 4%
- 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 wegenis 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 wegenis 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.
- Zowel het wandelpad als het fietspad in cementbetonverharding doorheen de groenzone moet met een éénparige dwarshelling van minimaal 2% aangelegd worden.
- De minimale afdek van 90cm is te rekenen vanaf de bovenzijde van de beschermlaag in schraal beton en niet vanaf de onderzijde zoals op de plannen aangeduid.

- 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.
- De dwarsparkeerplaatsen t.h.v. het plein voor de Faar moeten individueel afgeboord worden met een verzonken boordsteen ID1 zodat er geen markeringen op de kasseien noodzakelijk zijn.
- De plantvakken voor de bomen tussen de dwarsparkeerplaatsen zijn te smal, rond deze plantvakken moet in ieder geval nog een opstaande boordsteen met stut voorzien worden. Dit moet in combinatie met de voorziene fietsstalplaatsen in detail uitgewerkt worden.
- Aangezien de volledige zone tussen de regenwatertank en de moestuin gelegen is op een ondergrondse parking moet de volledige leiding voor de toevoer van regenwater naar de moestuin in de parking aangebracht worden.
- De Schippersmarkt wordt op één niveau en volledig mineraal voorzien. Hier dreigt een problematiek van foutparkeren te ontstaan. N.a.v. de opmaak van het technisch dossier is een detailontwerp voor de Schippersmarkt vereist, dat erop gericht is om foutparkeren te verhinderen. Dit kan door het gericht inbrengen van maritieme elementen,... aan de randen. Het voorzien van groenelementen kan hier eveneens toe bijdragen.
- Materialisatie van de fietsverbinding naar de Bataviabrug 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.)
- Aandachtspunt voor opmaak technisch dossier: afmetingen van de haakse parkeerplaatsen ter hoogte van de Schippersmarkt dienen 5m x 2,5m te zijn. (Dit lijkt correct op plan "Omgevingsplan nieuwe toestand 1/200").
- De hoogtepeilen op de Schipperskaai (blauwe indicatie op omgevingsplan NT) waarop wordt aangesloten lijken reeds omgezet naar TAW peilen. Voor opmaak van het technisch dossier dienen de effectief gerealiseerde hoogtepeilen van de Schipperskaai gecontroleerd te worden.
- Circulatie van de brandweer via de fietsverbinding naar de Bataviabrug is volgens afspraak. Dit impliceert wel een aanpassing van de brugkelder van W&Z i.f.v. overrijdbaarheid. W&Z gaf reeds akkoord hiertoe; de noodzakelijke aanpassingen zijn ten laste van de ontwikkelaar.
- 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.
- Er moet onderzocht worden of de buis diameter 400 (zie snede 3 groenzone) niet onder het pad kan voorzien worden.

2) Openbare groenzone

- De verkavelingsgrens van deze verkavelingsaanvraag (middenveld) neemt een strook van de Woongroenzone Zuid mee (strook tussen stadsgebouw en pad). Gezien deze strook langs het stadsgebouw mee in het huidig verkavelingsplan zit, is deze strook te voorzien om afgewerkt te zijn bij ingebruikname van het gebouw in 2019.
- De grenzen van de Kiss & Ride voor de school die grenst aan het zuidelijk park moeten bij de concrete inrichting zeker bewaakt worden.
- In functie van het soort ingang naar de basisschool (hoofdingang of secundaire ingang) langs de groenzone zuid moet bekeken worden of de voorgestelde inrichting van de aantakking tussen verhard pad (verbinding Kiss & Ride met basisschool) en ingang met halfverharding wel geschikt is.
- De bomen in de Woongroenzone Noord worden voorzien als een menging van soorten, waarbij de structuurvariatie wordt verhoogd en bij verder beplantingsontwerp wordt geoptimaliseerd;
- In de groenzone aan zuidzijde stadgebouw (kooi) moeten hoogte en kroondensiteit van de bomen afgestemd worden om de grootschalige begroeiing met klimplanten niet te hypothekeren (lichtbehoefte). Ook aan de noord- en westzijde van de kooi moeten maximale kansen gegarandeerd worden om de grootschalige begroeiing met klimplanten mogelijk te maken.
- Hiervoor dient overleg te zijn met de expert gevelgroen van het stadsgebouw.
- Bij opmaak van het uitvoeringsdossier van de groenzones wordt de Groendienst betrokken (o.a. In functie van bodem, ecologie, beplantingsontwerp en beheerkeuzes), waarbij het uitvoeringsdossier wordt goedgekeurd door de Groendienst van de stad Gent.
- 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.
- Er moet wortelwerende folie worden toegepast (ipv anti-worteldoek).

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 – 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 verkavelingsgrens van deze verkavelingsaanvraag (middenveld) neemt een strook van de Woongroenzone Zuid mee (strook tussen stadsgebouw en pad). Gezien deze strook langs het stadsgebouw mee in het huidig verkavelingsplan zit, is deze strook te voorzien om afgewerkt te zijn bij ingebruikname van het gebouw in 2019.

- De grenzen van de Kiss & Ride voor de school die grenst aan het zuidelijk park moeten bij de concrete inrichting zeker bewaakt worden.

- In functie van het soort ingang naar de basisschool (hoofdingang of secundaire ingang) langs de groenzone zuid moet bekeken worden of de voorgestelde inrichting van de aantakking tussen verhard pad (verbinding Kiss & Ride met basisschool) en ingang met halfverharding wel geschikt is.

- De bomen in de Woongroenzone Noord worden voorzien als een menging van soorten, waarbij de structuurvariatie wordt verhoogd en bij verder beplantingsontwerp wordt geoptimaliseerd;

- In de groenzone aan zuidzijde stadgebouw (kooi) moeten hoogte en kroondensiteit van de bomen afgestemd worden om de grootschalige begroeiing met klimplanten niet te hypothekeren

(lichtbehoefte). Ook aan de noord- en westzijde van de kooi moeten maximale kansen gegarandeerd worden om de grootschalige begroeiing met klimplanten mogelijk te maken.

- Hiervoor dient overleg te zijn met de expert gevelgroen van het stadsgebouw.
- Bij opmaak van het uitvoeringsdossier van de groenzones wordt de Groendienst betrokken (o.a. In functie van bodem, ecologie, beplantingsontwerp en beheerkeuzes), waarbij het uitvoeringsdossier wordt goedgekeurd door de Groendienst van de stad Gent.
- De minimale afstand voor bomen tot de gevel (incl. Terrassen en andere uitsteeksels) is minimaal drie meter, bij voorkeur meer (ifv duurzame vrij uitgroeïende bomen). De inplantingzone voor de bomen moet hierop afgestemd worden.
- Er wordt onderzocht of binnen de nu stenige Schippersmarkt nog groenelementen kunnen worden ingebracht.
- Er moet wortelwerende folie worden toegepast (ipv anti-worteldoek).
- Verhardingen dienen beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke. Bovendien dienen de strikt noodzakelijke verhardingen (conform artikel 12 van het Algemeen Bouwreglement Stad Gent) indien mogelijk aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen of moeten ze kunnen afwateren met natuurlijke infiltratie.
- Bij alle uit te voeren werken dienen voldoende maatregelen genomen te worden om het verspreiden van de bodemverontreiniging te voorkomen.
- 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.

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-beplantingsplan. Het ontwerp moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Groendienst, Ferdinand Lousbergskaaï 32 te 9000 Gent, telefoon (09)225 68 59, fax (09)233 67 62.

Het door het college aangenomen ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Groendienst ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moet door de houder van de verkavelingsvergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Groendienst. De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld.

De beëindiging van de werken moet aan de Groendienst worden meegedeeld. De onderhoudsperiode van 3 jaar gaat in op de datum van de voorlopige oplevering van de werken. Op het einde van deze termijn van 3 jaar volgt de definitieve oplevering. De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

LAST 3 –Aanleg van nutsvoorzieningen

De houder van de vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de verkaveling.

Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, moeten de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd worden:

- elektriciteit
 - gas
 - water
 - kabeltelevisie
 - telecommunicatie
-
- openbare verlichting

Hiervoor dient een grondplan voorgelegd te worden met inplanting + type van de palen en de armaturen. De ontwikkelaar moet telkens instaan voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit dient te gebeuren volgens de richtlijnen van de Stad Gent (en Eandis), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. Voorzien van energiezuinige verlichting langs wegenis en paden of van gevels (conform Lichtplan van stad Gent).

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

De 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.

Indien er in deze verkaveling aardgasaansluiting(en) vereist is (zijn), in dit geval voor Kavel C1 en Kavel C2, kan de oprichting van een distributiecabine aardgas vereist zijn, dit hangt af van de vereiste gasvermogens.

Deze distributiecabine aardgas (ofwel prefab, ofwel geïntegreerd in/aan de gebouwen) dient zich te bevinden met toegangsdeur aan openbare weg en op de gelijkvloerse verdieping.

Een fysisch overzicht van alle nodige vermogens voor G zijn hiervoor vereist.

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

LAST 4 - Attest verkoop percelen en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Dit attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Indien een financiële waarborg wordt verleend voor de aanleg van de weg en de riolering, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- de riolerings- en wegenwerken moeten volledig afgewerkt zijn zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het “attest verkoop percelen” door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend,
- de definitieve oplevering van de riolerings- en wegenwerken vindt uiterlijk binnen twee jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen “attest verkoop percelen” is afgeleverd, geldt geen dwingende termijn voor uitvoering van deze lasten. Enkel de vervaltermijnen voorzien in artikel 4.6.4. §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gelden dan.

Bedragen en vrijgave van de borg(en)

Als waarborgen worden gesteld voor de aanleg van nutsleidingen, is het bedrag van de waarborg gelijk aan het verschil van de door de nutsmaatschappijen geraamde kostprijs en het aan de nutsmaatschappijen betaalde voorschot.

De waarborgen voor de aanleg van nutsleidingen worden volledig vrijgegeven na bevestiging door de distributiemaatschappijen van de betaling van het saldo van de geraamde kostprijs.

Als waarborgen worden gesteld voor in de vergunning opgelegde lasten met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, dan is het bedrag van de waarborg gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke kostprijs van de werken (of van het gedeelte van de werken die nog uitgevoerd moeten worden), zoals die blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de Stad Gent, en verhoogd met 25% wat betreft wegen- en rioleringswerken en 10% wat betreft de openbare groenvoorziening.

De waarborg voor de wegen en rioleringswerken wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het

college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering.

De waarborg voor de aanleg en het onderhoud van de groenzones wordt in helften vrijgegeven, de ene helft na de voorlopige oplevering van de groenaanleg en de andere helft na de definitieve oplevering van de onderhoudsperiode van 3 jaar, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de verkavelingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte wordt gevoegd bij de betekening van de verkavelingsvergunning aan de aanvrager en kan ook opgevraagd worden bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 78 90.

LAST 5 – 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 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 Braeckevelt; 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
-