
OPSCHRIFT

Vergadering van 16 juni 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00586

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag nr 2016 GE 158/00 - Stapelplein - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2016 GE 158/00 voor gronden aan Stapelplein 75 - 85, 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 158-00 - Stapelplein.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

Charly Schutte namens ADELAAR Properties en bpost - Real Estate vragen een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Stapelplein 75 - 85, 9000 Gent, kadastraal bekend 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 2756K22 en L22.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 4 maart 2016. Op 25 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 voorziene verkaveling is gelegen langs Stapelplein. Stapelplein situeert zich tussen Dok-Noord en Dok-Zuid en maakt deel uit van de stadsring R40. Aan de oostzijde paalt het aan het Handelsdok. De verkaveling omvat drie percelen. Twee percelen zijn bebouwd, het derde perceel (eigendom van sogent) is onbebouwd en wordt gebruikt als parking. In de directe omgeving bevinden zich de SPE-centrale en de ontwikkeling van de Acec-site. Het verkeersknooppunt van de Dampoort bevindt zich op ± 600 meter.

De verkaveling wordt ingediend door twee partijen/eigenaars: Adelaar Properties en Bpost. Sogent heeft aan Adelaar Properties een volmacht gegeven voor hun perceel.

De verkaveling is de uitvoering van het RUP 135 Oude Dokken en omvat de aaneensluitende zones voor stedelijk wonen Z1n* (zone met hoogteaccent) en Z1n, de zone voor publiek groen Z2 en de zone voor kaaien Z5.

Tussen kavel 1 en kavel 2 wordt een dwarsstraat (in te lijven bij het openbaar domein) voorzien die de verbinding maakt tussen Stapelplein en de kade van het Handelsdok. Twee andere verbindingen die de gebouwen scheiden worden aangelegd als collectieve private verharde buitenruimte. Een deel van de kade is privaat domein maar wordt heraangelegd en eveneens overgedragen naar de Stad.

De verkaveling wordt uitgevoerd in twee fases, de scheiding tussen de twee fases situeert zich in de nieuwe weg. De totale verkaveling omvat 2 woonkavels

FASE 1:

De uitvoering van deze fase start op datum van de verkavelingsvergunning.

Deze fase bevat:

a) **kavel 1** met 2 bouwvelden:

- Bouwveld 1 heeft een oppervlakte van 817 m², dit bouwveld situeert zich in zone Z1n* en deels in zone Z1n. Het maximum voorziene aantal woonentiteiten bedraagt 77.

Dit bouwveld bevat een torengedouw van 50 meter

- Bouwveld 2 heeft een oppervlakte van 1938,8 m², situeert zich volledig binnen zone Z1n en zal maximaal 50 woonentiteiten bevatten.

Het gedouw (Palazzo) wordt geconcipeerd rond een collectieve private binnentuin van 350 m² met een 8 meter brede (niet-overbouwde) toegang uitgevende op de kaai. Een smalle toegang geeft uit op het Stapelplein. De hoogte varieert met een maximum van 18 meter conform het RUP

In deze kavel wordt een collectieve ondergrondse parking voorzien.

b) Het toekomstig openbaar domein met een deel van de verbindingsweg met een breedte van 5,60 meter en een deel van de kaai.

FASE 2:

De uitvoering van fase 2 start op 1 juli 2019 (het is het deel waarop nu het gedouw en de parking van Bpost gelegen zijn).

Deze fase bevat:

a) **kavel 2** met 2 bouwvelden:

- Bouwveld 3 heeft een oppervlakte van 1938,8 m², is volledig gelegen in zone Z1n en zal maximaal 42 woonentiteiten bevatten

Het gebouw is gelijkaardig aan wat wordt voorzien op bouwveld 2 en is eveneens opgevat als een palazzo rond een centrale binnentuin met een open toegang naar de kaai en Stapenplein. Het gebouw zal maximaal 42 woonentiteiten hebben met zowel grondgebonden woningen, rijwoningen als appartementen. De hoogte varieert en bedraagt maximaal 18 meter conform het RUP

- Bouwveld 4 heeft een oppervlakte van 474,7 m², is volledig gelegen in zone Z1n en zal maximaal 8 woonentiteiten bevatten.

Dit gebouw bevat maximaal 8 woonentiteiten, deze kunnen zowel grondgebonden als appartementen zijn. de hoogte is maximaal 18 meter.

Kenmerkend hier is het behoud van de luifel als reminiscentie aan de laadzone van het vroegere pakhuis. Deze luifel kraagt uit over het buurtpark.

b) Het buurtpark als publieke groenzone, dit heeft een oppervlakte van 1665 m², het is gelegen in zone Z2 en sluit direct aan bij bouwveld 4

c) Het toekomstig openbaar domein met het resterende deel van de verbindingsweg met een breedte van 2,40 meter en een deel van de kaai.

In totaal worden maximaal 177 woonentiteiten voorzien

De sloop van de gebouwen maakt geen deel uit van de verkavelingsvergunning maar zal aangevraagd worden samen met de aanvraag voor de nieuwbouw en dit per fase.

Woondichtheid:

De zone heeft een maximale lengte van 216 meter en een kavelbreedte van 37 meter, de oppervlakte bedraagt ± 7750m². De strook, gesitueerd in de zone voor kaaien, heeft een oppervlakte van ± 3150m²

De totale oppervlakte bedraagt ongeveer 1,1 ha. Het totaal aantal woonentiteiten bedraagt maximaal 177

De woondichtheid bedraagt **161 woningen/ha**.

Het buurtpark (1665m²) niet meegerekend komt de woondichtheid op 189 woningen/ha.

Vanuit de bepalingen van het RUP, zijnde de toegelaten BVO-norm van 19500m² en de toegelaten bouwvolumes met een torenvolume tot 50 meter, is het aantal woonentiteiten aanvaardbaar.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 31 maart 2016 tot 30 april 2016. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 26 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 langs Stapelplein en langs de kaaien enkel voor voetgangers en fietsers.

Er wordt een openbare weg voorzien die tussen kavel 1 en kavel 2 die verbinding maakt tussen het Stapelplein en de kaaien.

Deze aan de Stad over te dragen weg zal ingericht worden als een woonerf in twee fasen. Het eerste deel met een breedte van 5,60 meter tot tegen de gevel van het bestaande postgebouw in fase 1. De weg zal na de sloop van het bestaande postgebouw ifv de uitvoering van de verkaveling in fase 2 verbreed worden tot de voorziene 8 meter. Het al aangelegde deel wordt niet heraangelegd maar vereist nog wel aanpassingen (bvb uitbreken boordsteen).

De ondergrondse leidingen worden voorzien in de 1^{ste} fase.

De zone tussen de bouwvelden in beide kavels blijft collectieve private buitenruimte, deze zal wel toegankelijk zijn voor publiek.

Het parkeren wordt volledig ondergronds voorzien met een in/uitrit onder het gebouw in bouwveld 1 en bereikbaar via Stapelplein.

De Stad zal de kaaien heraanleggen.

Voor het gedeelte van de Handelsdokkaai in privaat eigendom (zowel in fase 1 als in fase2) is evenwel een aanleg vereist door de private partner teneinde het gebouw functioneel in gebruik te kunnen nemen. Bij deze aanleg dienen de bestaande maritieme relictten behouden te worden (hekwerk, treinsporen, kasseien, ...), en dienen de principes uit het 'ontwerphandboek voor de kaaien ontwikkeling Oude Dokken' gevolgd te worden. De verdere concrete invulling van de aanleg is af te spreken met de stadsdiensten en uitgewerkt te worden in het technische dossier.

In kader van de uitvoering van de werken worden er bijkomende voorwaarden opgelegd voor wegen, riolering en groen. 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. Deze kunnen verwerkt worden in het nog op te maken technisch dossier en beplantingsplan.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij verkavelingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze verkavelingsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

Het voorstel van wegenis moet aangepast worden op een aantal punten. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden aan de verkavelaar in het kader van de beslissing over deze verkavelingsaanvraag.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op het verkavelingsplan en de bijhorende wegenisplannen, voor gronden gelegen aan Stapelplein 75/ 85, 9000 Gent, kadastraal bekend 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 2756K22 en L22, 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 043725-002/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/2016/1674) moeten strikt nageleefd worden.
- Het advies van Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen (advies van 15 april 2016, met kenmerk 4.002/44021/99.1580) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Waterwegen en Zeekanaal nv - Afdeling Bovenschelde (advies van 29 april 2016, met kenmerk AB/2016/226) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer (advies van 19 mei 2016, met kenmerk WT2016G0294) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 18 april 2016, met kenmerk TPW-OL-2016686878) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 2 mei 2016, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van IMEWO/*eandis* (advies van 1 april 2016, met kenmerk NW287101) moeten strikt nageleefd worden.

1. B. Voorwaarden met betrekking tot het bestaand en toekomstig openbaar domein:

Algemeen:

- 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 zone in geel aangeduid op het verkavelingsplan (VA2/3) 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.
- 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.

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 de centrale straat wordt indicatief opgegeven dat de ondergrondse bouwlagen kunnen doorlopen onder de toekomstige openbare wegnis. Dit kan enkel onder de voorwaarde dat er een effectief grondpakket aanwezig is met een minimale dikte van 1,5m te rekenen van aan de bovenzijde van de beschermlaag boven de dakplaat. Als beschermlaag dient een laag schraal beton voorzien te worden met een minimale dikte van 10 cm boven op de waterdichting van de onderliggende bouwlaag. Er worden geen verdere toegiften om deze leeflaag gedaan ook niet in functie van lokale draagbalken of dergelijke.
- De kasseien in de delen die opgevoegd worden moeten aangelegd worden op een fundering van 20cm schraal beton en in een legbed van zandcement. De kasseien en het legbed worden aangeduid als één laag met een dikte van 21 cm.
- De kasseien die waterdoorlatend aangelegd worden krijgen een fundering van 25cm steenslag, 15 cm steenslag type I als onderlaag en 10 cm steenslag type II als profileerlaag. De kasseien dienen hier aangelegd te worden in een legbed van porfiersteenslag 2/7 en opgevoegd te worden met split.
- De betonstraatstenen van tijdelijke opritten moeten van het formaat van 22cm bij 22cm ipv 22 cm bij 11cm zijn. Het legverband is een halfsteensverband loodrecht op de rijrichting op deze opritten. Onder deze opritten moet een fundering van 20 cm schraal beton voorzien worden ipv een steenslagfundering.
- De centrale goot in de openbare dwarsstraat dient door te lopen over de volle lengte van de straat.
- Alle aansluitingen van straatkolken en huisaansluitingen moeten uitgevoerd worden in PP ipv PVC.
- Alle straatkolken dienen voorzien te zijn van een betonnen bak type I. Gietijzeren kolken worden bij nieuwe aanleg niet toegestaan.
- Voor het gedeelte van de Handelsdokkaai in privaat eigendom (zowel in fase 1 als in fase2), is een aanleg vereist door de private partner teneinde het gebouw functioneel in gebruik te kunnen nemen. Bij deze aanleg dienen de bestaande maritieme relictten behouden te worden (hekwerk, treinsporen, kasseien, ...), en dienen de principes uit het 'ontwerphandboek voor de kaaien ontwikkeling Oude Dokken' gevolgd te worden. De verdere concrete invulling van de aanleg is af te spreken met de stadsdiensten en uitgewerkt te worden in het technische dossier.

- **Voorwaarden ivm de infiltratie voorzieningen:**

Als voorlopige maatregel (fase 1) kan de bufferriool aanvaard worden. De bufferriool dient een vertraagde afvoer met een maximaal ledigingsdebiet van 20 l/s.ha te hebben.

* In fase 2 van het project dient onderzocht te worden hoe het hemelwater afkomstig van fase 1 kan aangesloten worden op de geplande infiltratievoorziening of een andere infiltratiemogelijkheid in de buurt.

* In fase 2 dient er in samenwerking met de Groendienst een detailplan (technisch dossier) van de infiltratievoorziening(en) in openbaar groen opgemaakt te worden.

* Volgens artikel 5 §2 van de GSV moeten volgende zaken vermeld worden op de plannen:

* de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de infiltratievoorziening aangesloten worden in vierkante meter en de locatie en het niveau van de overloop.

Artikel 2:

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

LASTEN

De verkaveling bevat twee fasen:

Volgende lasten gelden zowel voor fase 1 als voor fase 2:

LAST 1 – Sloop van de bestaande gebouwen

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

Dit kan gebeuren per fase.

-

LAST 2 – Aanleg wegenis en riolering

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegeis met inbegrip van de riolering, zoals aangegeven op het verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten, dit kan per fase.

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.**

Dit technisch dossier is zowel vereist voor de nieuwe weg als voor de kaaien.

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 –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 moet geïntegreerd worden in de gebouwen, 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 dit project in aardgas wenst te voorzien is de oprichting van een distributiecabine aardgas binnen de verkaveling vereist.

Deze gasdistributiecabine moet in pandig voorzien worden met als aandachtspunt dat deze zich dienen 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 aardgasvermogens over het volledige project.

De aanleg van nutsleidingen aardgas lagedruk en middendruk zijn vereist om de individuele eengezinswoningen/appartementen, deel uitmakend van deze verkaveling, aansluitbaar te maken. Afhankelijk van de vereiste gasvermogens kan de oprichting van 1 of meerdere klantcabine(s) gas vereist zijn.

Een fysisch overzicht van alle nodige vermogens en tellerlokalen van G zijn hiervoor toekomstig 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 per fase 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 per fase pas worden verleend als last 1 effectief is uitgevoerd voor de betreffende fase.

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 van beide fasen 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 lasten voor fase 2:

-

LAST 1 – 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:

In fase 2 dient er in samenwerking met de Groendienst een detailplan (technisch dossier) van de infiltratievoorziening(en) in openbaar groen opgemaakt te worden.

Volgens artikel 5 §2 van de GSV moeten volgende zaken vermeld worden op de plannen:

de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte die op de infiltratievoorziening aangesloten worden in vierkante meter en de locatie en het niveau van de overloop.

Het volledige inrichtingsplan van het nieuwe buurtpark wordt in overleg en ter goedkeuring voorgelegd aan de Groendienst van de stad Gen, waarbij ook het uiteindelijk waterinfiltratie- en bufferconcept mee in is uitgewerkt. Hierbij kan de vorm en grootte van de infiltratiezone aangepast worden, evenals de exacte positie van de verharde delen

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 2 – Aanleg wegeis en riolering:

Indien bij de aanleg van het tweede deel van de nieuwe weg (na sloop van het bestaande postgebouw in fase 2) aanpassingen moeten gebeuren aan het eerste deel (weg en riolering) is dit eveneens op kosten van de houder van de vergunning.

Dit geldt eveneens voor de aanleg van de kaai in fase 2.

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
