
OPSCHRIFT

Vergadering van 16 juni 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00581

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag nr. 2016 GE 154/00 ("WATT": Nieuwewandeling – Pieter Colpaertsteeg) - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2016 GE 154/00 voor gronden aan Nieuwewandeling - Pieter Colpaertsteeg, 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):

- 2016 GE 154_00 WATT.pdf

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

Volgende niet-digitale bijlage maken deel uit van het gemeenteraadsdossier en liggen, van zodra de agenda van de gemeenteraad wordt verstuurd, ter inzake bij de Dienst Bestuursondersteuning:

- Verkavelingsplannen/wegenisplannen

- Dossierstukken van de vergunningsaanvraag

Deze stukken zijn tijdens de vergadering raadpleegbaar in de gemeenteraadszaal.

Afschriften van grote plannen en documenten buiten formaat worden in één exemplaar aan het fractiesecretariaat bezorgd wanneer hierom wordt verzocht. Bijkomende exemplaren worden bezorgd tegen kostprijs (cfr. huishoudelijk reglement art. 20).

MOTIVERING

ELEKTRION DEVELOPMENT vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Nieuwewandeling - Pieter Colpaertsteeg, 9000 Gent, kadastraal bekend 6^{de} afdeling, sectie F, nr. 387R2, X2 en 399G.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 30 maart 2016. Op 4 april 2016 is deze aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.

De aanvraag wijkt af van de voorschriften van het BPA Binnenstad Ekkergem, onder meer omdat in het project nieuwe rooilijnen worden voorzien, daar waar in het BPA geen nieuwe rooilijnen tov de bestaande zijn opgenomen. De afwijking op de voorschriften van het BPA is aanvaardbaar. Gelet op de schaal van het project is nieuwe openbare wegenis vereist. Dit resulteert in nieuwe rooilijnen, die niet zijn voorzien in het BPA. De nieuwe wegenis brengt de filosofie van het BPA niet in het gedrang en ondersteunt mee de gewenste ontwikkeling van het BPA (ontwikkeling van het binnengebied ivf wonen). De gevraagde afwijking is dan ook ruimtelijk aanvaardbaar en staat ten dienste van het algemeen belang (Art. 4.4.7. §2. VCRO).

De overige afwijkingen hebben betrekking op de stedenbouwkundige voorschriften. Deze worden behandeld door het college in het kader van de beoordeling van de verkaveling op zich.

Het ontwerp voorziet in de verkaveling van de gehele site, waarbij aan de zijde Pieter Colpaertsteeg en in het binnengebied een zone A voor eengezinswoningen wordt voorzien. De loten zijn 5m80 breed in de Pieter Colpaertsteeg en zijn telkens ca 110m² groot. De loten in het binnengebied hebben een gelijkaardige breedte maar zijn groter in oppervlakte (195m² tot 342m²). Aan de zijde Nieuwewandeling worden 2 loten B1 voorzien voor meergezinswoningen met enkele toegelaten nevenfuncties. Ook in het binnengebied zijn 2 loten bestemd voor meergezinswoningen: een vrijliggend lot zonder nevenfuncties (lot 2) en een lot palend aan de loods waar ook een buurtvoorziening wordt toegelaten (lot 5). Het bestaande kantoorgebouw aan

de zijde Nieuwewandeling en de achterliggende loods behouden de bestemmingsmogelijkheden conform het BPA (lot 4). Verder is er een lot dat als kruiwagenpad voor een aantal eengezinswoningen kan worden ingericht, en worden een aantal loten voor tuinuitbreiding bij de bestaande woningen langsheen de Pieter Colpaertsteeg voorzien.

Het project omvat nieuwe wegenis (donker grijs aangeduid op plan). Deze nieuwe wegenis ontsluit de ondergrondse parking via een doorgang onder een van de meergezinswoningen (erfdienstbaarheid recht van overbouw) en langsheen het bestaande kantoorgebouw. Hiermee wordt ook een openbare toegang gecreëerd voor een nieuw aan te leggen park op de site. Ook dit park behoort tot het toekomstige openbaar domein. De parkeerdruk van het volledige project wordt quasi volledig ondergronds opgevangen. Bovengronds worden 5 parkeerplaatsen voorzien waaronder 2 voor autodelen en 1 voor mindervaliden. Deze parkeerplaatsen worden voorzien op een private collectieve buitenruimte, waarin ook ruimte is voor ondergrondse afvalcontainers en toegangspaden naar en tussen de gebouwen op lot 2, 3 en 4.

Omdat de verkavelingsaanvraag afwijkt van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. BINNENSTAD EKKERGEM werd de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek van 12 april 2016 tot 12 mei 2016. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er één bezwaar en één petitie ingediend. Hieronder worden enkel de relevante bezwaren in kader van de zaak van de wegenis opgenomen. De overige bezwaren worden besproken in het kader van de beoordeling van de volledige verkaveling door het college.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Mbt het recht van overbouwen:

- De aansluiting van het nieuwe openbare binnengebied op het bestaande openbare domein gebeurt op minimale wijze. Het zou beter zijn om het nieuwe openbaar domein enkel te ontsluiten via de zijde Nieuwewandeling en niet naar de Pieter Colpaertsteeg toe. Het recht van overbouwen bemoeilijkt bovendien de ontwikkelingsmogelijkheden van lot 22. De verkaveling moet de vorm van de doorgang niet vastleggen, wel de eisen bepalen waaraan de doorgang moet voldoen.
- Indien toch een toegang zijde Pieter Colpaertsteeg wordt voorzien, zou die beter links of in het midden komen. Dit komt de gebruikswaarde van zowel de doorgang als de bovenliggende ruimtes ten goede. Bij lot 22 is dat door de scheve vorm niet evident.
- De hoogte van het recht van doorgang is niet bepaald. Een doorgang als een koker over de hele kavellengte (4m breed en 3m hoog) is niet aanvaardbaar vanuit het oogpunt van de sociale veiligheid. De hoogte van de doorgang moet bovendien afhankelijk zijn van de vorm van de doorgang (3mx3m of 4mx4m). Igv een doorgang van 3m hoogte moet het

niveaoverschil tussen Pieter Colpaertsteeg (8m05) en peil van de verkaveling (8m60) aanvangen na de overbouwning.

- Er is niets gespecificeerd over de vorm van het type fundering van de steunen in het openbare gebied. Langs beide gemene muren moet plaats zijn voor een technische schacht.
- Er is niets bepaald over de doorgang van nutsleidingen en rioleringen en de vrij te houden ondergrondse gabarieten. De verkaveling moet verbieden dat de doorgang ondergronds en/of bovengronds wordt aangewend voor nutsleidingen. De vergunning moet wel toestaan dat de leidingen van kavel 22 onder het recht van doorgang kunnen passeren.
- De doorgang zijde Pieter Colpaertsteeg is arm aan mogelijkheden want een lange tunnel van 4m breed. Daarom moet het voorschrift over de begane grond van lot 22 voldoende vrij zijn zodat de verwachtingen van de steeg kunnen gecombineerd worden met de verwachtingen van de toekomstige eigenaars van het kavel.
- Het voorstel is onvoldoende duidelijk over de verlichting van de doorgang en het aansluitende tuinpad. Een goede verlichting is nochtans noodzakelijk ifv sociale veiligheid.

2/ Met betrekking tot de mobiliteit en verkeersveiligheid van de Pieter Colpaertsteeg:

- Het terrein met garageboxen op het einde van de steeg wordt vandaag als keerpunt gebruikt. Dit terrein is onteigend. Dat, in combinatie met de bijkomende wagens van de nieuwe bewoners, zal ervoor zorgen dat de verkeersveiligheid daalt. Wagens zullen immers niet kunnen keren en achterwaarts de steeg uit, de Coupure op moeten rijden. Dit komt ook de veiligheid van een toenemend aantal voetgangers en fietsers richting nieuw openbaar park niet ten goede. Een doodlopend stuk straat is bovendien negatief in functie van sociale veiligheid. Om die reden moet het plan ingebed worden in een ruimer kader (ook de site van de gevangenis en van de universiteit). De aanvrager moet ook verplicht worden om een doorgang te voorzien tussen het geplande groengebied en de steeg (via poortjes vb) én de aanvrager moet verplicht worden om een keerpunt voor auto's te realiseren (enkele voorbeeldschetsen opgenomen in het bezwaarschrift, al dan niet op terrein van de verkavelaar). Dergelijk keerpunt moet ingericht en vormgegeven worden passend in het huidige functioneren van de steeg (publieke ruimte voor alle bewoners, met groen, eventueel een fietsenberging, parkeerverbod, ...)

3/ Met betrekking tot de tuinbegrenzings van de woningen aan de Pieter Colpaertsteeg:

- De aanvrager voorziet niet in de mogelijkheid om in de tuinmuren van de tuinuitbreidingen een toegang tot het openbare domein aan te brengen (art.8). Dit moet worden aangevuld in de voorschriften.

- De aanvrager moet bij de aanleg van het openbare binnengebied rekening houden met de toegangen en paadjes voorzien.
- In de verkaveling moet opgenomen worden dat occasionele toegang van wagens of vrachtwagens in het binnengebied toegestaan wordt aan de omliggende kavels (vb ifv afvoer tuinafval etc). De verharding moet daarop voorzien worden. Dit is geen meerkost aangezien het binnengebied ook van brandwegen moet worden voorzien.

De bezwaren worden als volgt besproken:

1/ Mbt het recht van overbouwen:

- De voorgestelde doorgang laat toe om een rechtstreekse verbinding te voorzien voor de bewoners van de Pieter Colpaertsteeg met een nieuw buurtpark. Een dergelijke verbinding wordt als een meerwaarde beschouwd voor de buurtbewoners. De voorschriften laten toe om de nieuwe doorgang te combineren met voldoende woonoppervlakte voor een eengezinswoning op lot22.
- De voorgestelde positie van de doorgang laat toe om een volwaardige gelijkvloerse woonoppervlakte van 4m breedte in te richten die aansluit bij de tuinzone. Indien de doorgang zich in het midden van het kavel zou bevinden ontstaat een zijdelingse bouw- en tuinzone van telkens amper 2m breedte. Ook een eventuele meerwaarde door de doorgang naar links te verplaatsen is onduidelijk.
- In functie van de aantrekkelijkheid van de doorgang, net als de sociale veiligheid ervan, wordt opgelegd dat de doorgang langs de Pieter Colpaertsteeg minstens 4m op 4m moet bedragen (met mogelijkheid tot oprichten van de nodige draagstructuren voor de bovenbouw, weliswaar tot een minimum beperkt). Deze maatvoering is bovendien noodzakelijk om de keerbewegingen van de wagens in de Pieter Colpaertsteeg mogelijk te maken. Deze aanpassing in hoogte geeft ook ruimte om het niveauverschil tussen de Pieter Colpaertsteeg en het peil van de verkaveling te laten aanvangen onder de overbouwing.
- Overeenkomstig art.10 van de verkavelingsvoorschriften mogen ter hoogte van lot 22 de nodige draagstructuren opgericht worden op het openbaar domein. Deze mogen een minimale doorgang met een breedte van 2,5m niet in het gedrang brengen. In bijzondere voorwaarde bij deze vergunning wordt opgelegd om de breedte van 2,5m aan te passen naar 3,5m zodat deze ruimte ook als keerpunt voor autoverkeer gebruikt kan worden.
- Het is onduidelijk waarom de doorgang niet zou mogen aangewend worden voor nutsleidingen en/of rioleringen. Vanuit stedenbouwkundig standpunt en op basis van het advies van de wegdienst zijn er geen argumenten om dergelijke inrichtingen te verbieden ter hoogte van de doorgang.

- Er wordt een minimale doorgangsbreedte- en hoogte bepaald voor deze doorgang via bijzondere voorwaarden (minstens 4m op 4m). De doorgang kan en mag breder worden ifv meer gebruikswaarde maar moet een kwalitatieve bebouwing erboven ook nog mogelijk maken. Indien het toekomstige ontwerp beide doelstellingen kan combineren, zal dit ruimtelijk-stedenbouwkundig zeker ondersteund worden.
- Via bijzondere voorwaarden en in de stedenbouwkundige lasten wordt opgenomen dat de verlichting verder uitgewerkt moet worden met de stad Gent, conform het Lichtplan. Bij deze uitwerking zal rekening gehouden worden met het aspect van sociale veiligheid.

2/ Met betrekking tot de mobiliteit en verkeersveiligheid van de Pieter Colpaertsteeg:

- Het openbaar domein van de Pieter Colpaertsteeg is op vandaag ingericht als een doodlopende straat. Enkel indien de poort van het private parkeerterrein aan het einde van de straat openstaat kan dit terrein als keerpunt gebruikt worden. Indien de poort gesloten is zijn de auto's verplicht om zich binnen de straat te keren. Dit is de situatie op vandaag. Het ingediende verkavelingsplan biedt een mogelijkheid om de auto's te laten keren ter hoogte van de nieuwe doorgang voor fietsers en voetgangers naar het binnengebied van de Elektrion-site. In deze doorgang worden paaltjes geplaatst op ca.10m afstand tov de Pieter Colpaertsteeg zodat er voldoende ruimte is om auto's te laten keren. Het aantal rijbewegingen van auto's in deze straat is dusdanig beperkt dat er verwacht wordt dat een dergelijk keerpunt kan volstaan en geen veiligheidsprobleem naar voetgangers of fietsers zal veroorzaken.

3/ Met betrekking tot de tuinbegrenzings van de woningen aan de Pieter Colpaertsteeg:

- Terecht wordt opgemerkt dat de voorschriften niet voorzien dat ook de tuinuitbreidingen toegang kunnen nemen naar het openbaar groen. Dit wordt aangevuld in de verkavelingsvoorschriften.
- Op vandaag is niet duidelijk welke bewoners een toegang zullen nemen tot het openbaar park en waar die toegangen precies zullen genomen worden. In overleg met de verkavelaar kan een ontwerp uitgewerkt worden dat aan de behoeften van de bewoners van de Pieter Colpaertsteeg voldoet. Dit vormt echter geen voorwerp van huidige verkavelingsaanvraag. Alle verhardingen moeten bovendien gebeuren conform de bepalingen van het BPA / de verkavelingen, tzt het maximale verhardingspercentage voor de tuinzones en binnenkern mag niet overschreden worden.
- De brandweg (een combinatie van het fiets- en wandelpad en groenberm in grindgazon) reikt tot tegen of vlakbij de nieuwe tuinen en de tuinuitbreidingen. In theorie kan deze brandweg dus ook gebruikt worden door gemotoriseerd verkeer van de bewoners van de Pieter Colpaertsteeg. In functie van de belevingswaarde van het park, de veiligheid en het functioneren ervan, wenst de ontwikkelaar echter een autovrij (autoluw) binnengebied. Daartoe worden paaltjes geplaatst. In overleg met de ontwikkelaar / syndicus / vereniging

van mede-eigenaars kan bekeken worden op welke manier sporadisch gebruik van de brandweg voor omliggende bewoners kan georganiseerd worden.

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:

In het project wordt een beperkte zone voor openbare wegenis voorzien. Deze is voldoende om zowel de ondergrondse parking te ontsluiten, als om de afvalcontainers en de 5 bovengrondse parkeerplaatsen op het toekomstige private domein met publiek karakter te bedienen. Bijkomend wordt een vrij aanzienlijk deel private zone met publiek karakter ingetekend. Deze zone wordt op een gelijkaardige manier ingericht als de zone voor openbare wegenis, maar zal rekening houdend met de onderliggende ondergrondse parking niet kosteloos worden overgedragen aan de stad Gent en zal maw ook niet tot het openbaar domein behoren. Het geheel van beide zones (donkergrijs en geel op het plan) zorgt ervoor dat enerzijds de parking en de verschillende gebouwen worden ontsloten (gele zone enkel voor niet-gemotoriseerd verkeer muv hulpdiensten) en anderzijds dat het nieuwe openbare park zowel vanuit de Nieuwewandeling als vanuit de Pieter Colpaertsteeg bereikbaar wordt gemaakt. Het feit dat aan beide straatzijdes een doorsteek wordt voorzien, is positief. Op die manier krijgen de bewoners van de Pieter Colpaertsteeg een snelle en aangename route richting het nieuwe park en het bestaande Groenevalleipark en wordt het project geïntegreerd in de ruimere omgeving.

Naar inrichting is het voorstel van de wegenis aanvaardbaar. De verharding wordt beperkt tot wat noodzakelijk is in functie van de brandweer. De omliggende niet-verharde zone wordt groen ingericht (gras, bloemenborder). Zowel thv de overgang tussen openbare wegenis en de openbare groenzone, als thv de doorgang aan de Pieter Colpaertsteeg worden paaltjes voorzien om sluijverkeer te voorkomen. Doel is immers om geen gemotoriseerd verkeer bovengronds toe te laten over de openbare groenzone. Om de bewoners van de Pieter Colpaertsteeg ook op langere termijn de mogelijkheid te bieden tot keren in de straat, worden de paaltjes in de doorgang voldoende achteruit geplaatst tov de straat om keren mogelijk te maken. Op vandaag wordt immers een privaat terrein op de kop van de straat als keerpunt gebruikt. Dit terrein is echter niet altijd open (wordt vaak afgesloten met een hek) en is ook opgenomen in het RUP Stedelijk Wonen. De inrichting en bebouwing op langere termijn op dit perceel is op heden niet gekend, maar het is niet zeker dat keren op termijn mogelijk blijft. Huidig project anticipeert hierop en voorziet een keermogelijkheid in de nieuwe doorgang. Dit is positief. In bijzondere voorwaarden en opmerkingen worden nog een aantal zaken meegegeven ifv de verdere technische uitwerking van de wegenis en de opmaak van het technisch dossier (zie ook lasten).

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 Nieuwewandeling - Pieter Colpaertsteeg, 9000 Gent, kadastraal bekend 6^{de} afdeling, sectie F, nr. 387R2, X2 en 399G, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

1. De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 april 2016 met kenmerk 041444-010/EPI/2016).
2. De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.
3. De voorwaarden opgenomen in het advies van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer (advies van 20 april 2016, met kenmerk WT 2016 G 0012_2) moeten strikt nageleefd worden.
4. De voorwaarden opgenomen in het advies van IMEWO (advies van 15 april 2016, met kenmerk AD 7724) moeten strikt nageleefd worden.
5. De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 3 mei 2016, met kenmerk PVV/DTO/RIO/ADM VK-16-035) moeten strikt nageleefd worden.
6. De voorwaarden opgenomen in het advies van OVAM (advies van 20 mei 2016, met kenmerk BIB-BIOS-KUDH-20160250347 – dossiernummer 53126) moeten strikt nageleefd worden.
7. Het advies van IVAGO (25 april 2016) moet strikt nageleefd worden.
8. Met betrekking tot hemelwater:
 - Waar het mogelijk is dient er geïnfiltreerd te worden.

- De hemelwaterafvoer van de vertraagde afvoer dient te worden beperkt tot 10 l/s/ha zonder overmatig groot risico op verstopping.

9. De nutsvoorzieningen maken deel uit van een afzonderlijk door de betrokken maatschappijen uit te voeren studie en zijn ook ten laste van de verkavelaar.

10. De zone die op plan 4 aangegeven is als “grens nieuw openbaar domein” is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken.

11. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

- De verkavelaar kiest er uitdrukkelijk voor om geen gasnet aan te leggen. Dit is mogelijk op basis van het Energiedecreet op voorwaarde dat de woningen verwarmen op hernieuwbare energie (zogenaamde ecoverkaveling). Dergelijke woningen mogen immers meegerekend worden als “aansluitbare woningen”. De verkavelaar wenst alle woningen te voorzien van individuele warmtepompen. In de verkoopaktes moet uitdrukkelijk vermeld worden dat gelet op de keuze van de projectontwikkelaar om te werken met individuele warmtepompen, geen gasnet zal worden aangelegd. Indien men na het realiseren van de verkaveling een aanvraag doet voor uitbreiding van het aardgasdistributienet naar deze wooneenheid of gebouwen, dan zullen alle kosten voor de uitbreiding integraal worden doorgerekend in de offerte van de aanvrager.
- De bouwheren/kopers zijn verplicht een gescheiden systeem voor afvoer van afvalwater en oppervlaktewater (dakafvoer, regenwater) aan te leggen en aan te sluiten op de afvoerleiding voor respectievelijk afvalwater en oppervlaktewater. Zij zijn er toe gehouden nieuwe afvoeren aan te sluiten (bestaande afvoeren te behouden) op deze riolering overeenstemmend met de aard van de lozing.

- 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).

16. Het privaat domein en het openbaar domein moet zichtbaar van elkaar gescheiden worden. Minimaal dient op de rooilijn een verzonken boordsteen voorzien te worden.

17. Met betrekking tot het binnengebied (de zone buiten de rooilijnen):

- Het binnengebied moet steeds privaat blijven.
- De aanvraag voorziet deels in de realisatie van een private woonwijk met private gemeenschappelijke infrastructuur van wegenis, riolering, nutsleidingen, groen met alle toebehoren. Om later eventueel in aanmerking te komen voor overdracht naar openbaar domein moet het binnengebied op dat ogenblik voldoen aan alle standaarden/richtlijnen wat betreft dimensionering en materiaalgebruik van wegenis, riolering, nutsleidingen, groen met alle toebehoren geldende voor infrastructuur gelegen binnen openbaar domein. Indien hier niet aan voldaan is, zijn alle aanpassingen naar deze standaarden/richtlijnen een last van de eigenaar(s). De overdracht die hieruit volgt betreft het geheel van de infrastructuur, inclusief de gronden en geen onderdelen. Deze aanpassingen en overdrachten van infrastructuur, inclusief de grondoverdrachten, gebeuren kosteloos voor de stad. Alle lasten zijn te dragen door de eigenaar(s).
- Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut "domein met openbaar karakter". Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

18. De lichtpunten binnen het privaat domein zullen achter teller geplaatst moeten worden. De verbruikskosten en het onderhoud zijn ten laste van de eigenaars.

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.

Voor de start van de uitvoering van de riolerings- en wegeniswerken moet een technisch dossier (aangepast aan bovenstaande opmerkingen) ingediend worden (in drievoud) bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen van de stad Gent. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren.

Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan van alle riolerings- en wegenwerken (schaal 1/250) met bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen, typedwarsprofielen en details van de kunstwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming in drievoud overgemaakt worden aan de de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00, fax 09 266 79 39.

De werken kunnen pas aanvatten na schriftelijke goedkeuring van dit technisch dossier.

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.

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

De houder van de verkavelingsvergunning moet **hiervoor zelf** de nuts-maatschappijen actief in de gemeente contacteren.

De voorwaarden opgenomen in het advies van IMEWO (advies van 15 april 2016, met kenmerk AD 7724) moeten strikt nageleefd worden. De verkavelaar kiest er uitdrukkelijk voor om geen gasnet aan te leggen. Dit is mogelijk op basis van het Energiedecreet op voorwaarde dat de woningen verwarmen op hernieuwbare energie (zogenaamde ecoverkaveling). Dergelijke woningen mogen immers meegerekend worden als “aansluitbare woningen”. De verkavelaar wenst alle woningen te voorzien van individuele warmtepompen. In de verkoopaktes moet uitdrukkelijk vermeld worden dat gelet op de keuze van de projectontwikkelaar om te werken met individuele warmtepompen, geen gasnet zal worden aangelegd. Indien men na het realiseren van de verkaveling een aanvraag doet voor uitbreiding van het aardgasdistributienet naar deze wooneenheid of gebouwen, dan zullen alle kosten voor de uitbreiding integraal worden doorgerekend in de offerte van de aanvrager.

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. De lichtpunten binnen het privaat domein zullen achter teller geplaatst moeten worden. De verbruikskosten en het onderhoud zijn ten laste van de eigenaars.

-

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 zone 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 61, fax 09 266 59 99). 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
