

OPSCHRIFT

Vergadering van 11 juni 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00560

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag nr. 2015 GE 149/00 - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2015 GE 149/00 voor gronden aan Koningin Fabiolalaan, 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):

- 2015 GE 149-00_stedenbouwkundig verslag_aangepast

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

Stukken in het dossier:

- verkavelingsplannen / wegenisplannen
- dossierstukken van verkavelingsaanvraag.

De niet-digitale bijlagen liggen voor en na de zitting ter inzage bij de Dienst Bestuursondersteuning en bevinden zich tijdens de zitting in de gemeenteraadszaal.

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

EUROSTATION vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Koningin Fabiolalaan, 9000 Gent, kadastraal bekend 9^{de} afdeling, sectie I, nr. 649S52.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 16 februari 2015. Op 24 februari 2015 is deze aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard.

Mits het respecteren van een beperkt aantal bijzondere voorwaarden, is de aanvraag in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Stationsomgeving Gent Sint-Pieters en Fabiolalaan'.

Het voorwerp van aanvraag betreft het verkavelen van een deel van de zone voor 'stationsomgeving Gent Sint-Pieters', met name de zone A in deelgebied 1 - stationsomgeving, gelegen langsheen de Koningin Fabiolalaan. De zone A is de 1^e zone, vertrekkende van het Koningin Maria Hendrikaplein richting Snepkaai, waar het GRUP een grootschalige, stedelijke ontwikkeling voor ogen heeft.

De totale oppervlakte van de verkaveling bedraagt 18.695m² en omvat 4 loten voor stedelijk wonen (A2 – A3 – A4 – A5) in de vorm van meergezinswoningen met eventueel kantoren en/of handelsruimten en private buitenruimten rond een openbaar domein met grootstedelijk karakter. Deze kavels zijn gesitueerd bovenop de vergunde en reeds uitgevoerde ondergrondse parking en worden begrensd door het vergunde en grotendeels uitgevoerde omliggende openbaar domein, met name het Koningin Paolaplein (= Entreeplein), de Koningin Fabiolalaan en de Esplanade (zie bouwdoos 2006/175). Deze loten of bouwvelden zijn op vandaag ingezaaid en aldus zichtbaar op het terrein. De site A1, waarop het kantoorgebouw voor de Vlaamse overheid 'De Link – Virginie Loveling' is gebouwd, maakt geen deel uit van de verkaveling, net als bouwveld B1 (eveneens bovenop de parking en in eigendom van Eurostation). Beiden betreffen immers kavels die louter bedoeld zijn voor kantoren en het afsplitsen van deze eigendom valt dus niet onder de verkavelingsplicht. De overige gebouwen zijn bedoeld voor woningbouw. De verkoop van deze gronden in functie van woningbouw, valt wel onder de verkavelingsplicht (artikel 4.2.15. §1. VCRO: "Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw [...]").

Inhoudelijk is dit verkavelingsplan een juridisch-technische vertaling van de inrichtingsstudie 'Stedelijke ontwikkeling Fabiolalaan Gent' zoals goedgekeurd door het College op 12 september 2014. Het verkavelingsconcept is als volgt samen te vatten:

- Het gebied wordt ontwikkeld als een 'dikke grens met de stad', die de huidige onbestemde rand tussen de Koningin Fabiolalaan / Rijsenbergwijk en de spoorwegbundel moet opwaarderen.
- De ligging nabij het station kan een grote stedelijke dichtheid verantwoorden. Dit vertaalt zich in gebouwen die als bouwblok worden opgevat.
- Binnen het project wordt met 2 sferen gewerkt. Een ruwere en introverte 'buitenkant' aan de zijde Koningin Fabiolalaan, als visuele en gevoelsmatige referentie naar de omgeving (Rijsenbergwijk). Een lichte, gladde en open structuur aan de 'binnenzijde', die het karakter van de Esplanade moet bepalen.
- In het algemeen moet erover gewaakt worden dat binnen de zone een gezond evenwicht ontstaat tussen een leesbare coherentie enerzijds en voldoende diversiteit anderzijds.
- Deze basisprincipes komen voort uit het Beeldkwaliteitsplan zoals opgemaakt door Poponcini en Lootens in februari 2012 en zijn verder uitgewerkt in de vermelde inrichtingsstudie van september 2014.

Naar bestemming wordt voornamelijk ingezet op woonfuncties, met in mindere mate ook de

mogelijkheid tot kantoren en/of publieke functies. De kantoren komen in die gebouwdelen die minder geschikt zijn voor bewoning, bvb omwille van de toegelaten bouwdiepte.

De verkavelingsvoorschriften zijn een verdere verfijning van het GRUP, gebaseerd op de ontwerpkeuzes gemaakt in het inrichtingsplan van 2014. Rekening houdend met het concept van het GRUP (dat bvb voor de densiteit werkt met een vork, ook voor de invulling van het gelijkvloers is dat het geval) zijn een aantal zaken nog niet definitief vastgelegd. Deze zaken vormen voorwerp van een inrichtingsstudie bij elke toekomstige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning én laten nog een zekere ontwerpvrijheid toe.

Lot A3 wordt bestemd als een lot voor sociaal wonen. Hoewel hiertoe strikt genomen geen verplichting meer bestaat in het kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid, verbindt de aanvrager er zich toch toe op dit lot sociale woningen te realiseren. Voor de realisatie van deze woningen is een principeakkoord afgesloten met huisvestingsmaatschappij Volkshaard en met Woningent.

Deze verkavelingsaanvraag is tevens een aanvraag voor de aanleg van het openbaar domein. De bovengrond van de parking (Esplanade, Koningin Paolaplein) is reeds vergund en deels uitgevoerd, maar tot op heden niet voorgelegd aan de gemeenteraad in het kader van de zaak van de wegenis. Bovendien zijn doorheen de jaren de inzichten rond de inrichting van dit openbaar domein gewijzigd. Ook worden een aantal delen die vroeger als openbaar domein werden gezien nu omgezet in private buitenruimtes. Het gaat bvb om de trappenhelling ter hoogte van gebouw A2. Deze keuze is ingegeven vanuit de verplichting van het GRUP om ter hoogte van de sokkels minstens 50% publieke functies of wonen te voorzien. De realisatie hiervan is gemakkelijker wanneer een stuk private buitenruimte aan deze functies kan gekoppeld worden, bvb als terras. Om al deze redenen wordt een nieuwe aanvraag gedaan voor het openbaar domein.

De inrichting van het openbaar domein is nog steeds gebaseerd op de basisprincipes van Alain Marguerit, die zijn opgesteld ten tijde van de opmaak van het GRUP. De meest opvallende wijzigingen ten opzichte van het vergunde en reeds gerealiseerde ontwerp zijn de volgende:

- Langsheen de Esplanade wordt een bomenrij (in bakken) voorzien.
- Het Koningin Paolaplein wordt vergroend door middel van groene heuvels met gras en bomen. Ertussen komen droge fonteinen. Aan de zijde van gebouw A4 wordt een stedelijke tafel geplaatst. Deze stedelijke tafel is een houten constructie waarin de luchtgaten naar de ondergrondse parking weggewerkt zijn, en waarin banken en tafels zijn geïntegreerd voor de gebruikers van het plein.
- De voorziene waterbassins verdwijnen. De reeds aanwezige greppel blijft wel behouden.
- In aansluiting op de gebouwen A2, A3 en A5 wordt een deel van wat voorheen bedoeld was als openbaar domein omgezet in een zone voor private buitenruimte. Het aandeel openbaar domein binnen de projectzone wordt aldus een stukje verkleind.
- Een deel van de toegangsweg naar het seinhuis (tussen A1 en A3) wordt gesupprimeerd ten voordele van de Esplanade.

Aan het initiële opzet van de verkeersafwikkeling en het parkeren wordt niets gewijzigd. Het blijft de bedoeling om gemotoriseerd verkeer (via R4 / Timichegtunnel en in mindere mate de Koningin Fabiolalaan) te scheiden van fietsers en voetgangers (via Esplanade en Koningin Fabiolalaan). Zowel de Esplanade als het Koningin Paolaplein zijn autovrij. Enkel het seinhuis blijft bereikbaar voor dienstwagens.

De verkavelingsaanvraag is onderworpen aan een openbaar onderzoek. Dit openbaar onderzoek is gestart uiterlijk binnen de 10 dagen na de afgifte van volledigheidsbewijs, namelijk op 2 maart 2015. Het openbaar onderzoek is afgesloten op 31 maart 2015.

Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek is er 1 petitie ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1. De verkavelingsvoorschriften zijn vaag waardoor veel beslissingen en concrete maatregelen verschoven worden naar de fase van de stedenbouwkundige vergunning. Daarom moeten minstens volgende verkavelingsvoorschriften verduidelijkt worden:

- opleggen van concrete maatregelen om het windklimaat op de site te verminderen (zowel op niveau van de kavels als op niveau van het openbaar domein)
- opleggen van concrete maatregelen om de ruimtelijke en architecturale kwaliteit van de gebouwen op de projectsite in overeenstemming te brengen met de Koningin Fabiolalaan
- verduidelijken van 'buurtgebonden' voorzieningen
- opleggen van verplichtende bepalingen rond groendaken, zonder uitzonderingen

1. De bouwaanvraag is in strijd met het GRUP. Het GRUP laat in de zone A 2 slanke torens toe, ter plaatse van de zwarte stippen. Aanvullend kan een bijkomende slanke toren worden voorzien op een vrij te kiezen locatie. Ter plaatse van de zwarte ster kan een hoekgebouw worden gerealiseerd dat afwijkt van de 45°-regel en dat ter hoogte van de Koningin Fabiolalaan maximaal 25m hoog is en 50m lang. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de toren van het Virginie Lovelinggebouw de 1^e toren is in zone A en dat de in het RUP voorziene 2^e toren de hoogste toren is van gebouw A2. De in deze verkavelingsvergunning voorziene 3^e toren (69m) is in strijd met het GRUP. Dat het om een 3^e toren gaat, wordt bevestigd door de verkavelingsvoorschriften waarin voor A5 telkens sprake is van 'torens' (in meervoud).
2. De densiteit van de bebouwing (uitgedrukt in V/T) voor zone A ligt op meer dan 4. Dit is een densiteit die nergens anders in de stad aanwezig is, die leidt tot een industriële bouwlogica waarin alle harmonie zoek is, en waarvan de extreme densiteit het harmonieus samenwonen volledig hypothekeert en de onveiligheid in de hand werkt.
3. In de aanvraag ontbreekt een schaduwstudie voor de maanden oktober, november, december, januari en februari. Dit zijn de periodes waarop de impact van de verkaveling voor de wijk het grootst zal zijn. In de voorschriften wordt wel vermeld dat rekening gehouden moet worden met onder andere bezonning en lichtinval bij het beoordelen van de ruimtelijke en architecturale kwaliteit. Het is schrijnend dat dit voorschrift niet wordt opgenomen voor de huizen in de Koningin Fabiolalaan.
4. De windimpact is onvoldoende gemotiveerd. Er wordt expliciet vermeld dat *“een windtunnelonderzoek moet uitgevoerd worden want de berekeningen geven onvoldoende uitsluitel”*.
5. De windimpact wordt niet geremedieerd. In de bouwvergunning worden geen voorwaarden opgelegd voor de toekomstige bouwvergunningen voor die nieuwe gebouwen om de negatieve effecten (die blijken uit de windstudie) te remediëren. Ook zijn er geen bepalingen opgenomen om de windhinder op de platte daken te remediëren.
6. De BVO wordt berekend volgens een nieuwe berekeningswijze (nieuw ten opzichte van het GRUP en het Synthesedocument), die het begrip netto-vloeroppervlakte benadert. Geschat wordt dat – wanneer deze berekeningswijze wordt toegepast op de zone A – het toegelaten bouwvolume met 20% zal toenemen ten opzichte van het maximum dat het GRUP heeft voorzien. Het College kan niet eenzijdig een nieuwe BVO -berekening toepassen of een definitie uit een GRUP wijzigen.
7. De aanleg van het openbaar domein, inclusief alle nodige maatregelen tegen windhinder edm moeten als last opgelegd worden aan de verkavelaar.
8. Het verkavelingsplan is niet in overeenstemming met het RUP Rijsenberg en met voorgesteld gebouw B1. De verkaveling ziet de zone A als *“een dikke grens met de stad”*

waaruit blijkt dat geen verbinding wordt gezocht met de bestaande wijk. Het gebouw B1 is volledig bestemd voor kantoren, de (schaduw)impact van het gebouw op het Paolaplein is groot. Bovendien was op het gelijkvloers van B1 een horecazaak / terras voorzien, welke niet in overeenstemming zijn met het Paolaplein.

9. In de aanvraag wordt een 'toegangsweg' voorzien voor het seinhuis. Deze is niet voorzien in het GRUP. Bovendien is het de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad om te beslissen over de aanleg van nieuwe wegen en openbaar domein. Pas na beslissing van de gemeenteraad over deze wegenis kan het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing nemen over de verkavelingsaanvraag.
10. De Koningin Fabiolalaan moet een 'statige laan' worden. Daar horen geen aankondigings- of uithangborden thuis.

De bezwaren worden als volgt besproken:

1. De verkavelingsvoorschriften moeten een verfijning / verduidelijking van het GRUP impliceren, maar mogen tegelijkertijd een zekere ontwerpvrijheid toelaten. Voorliggende verkaveling houdt het midden tussen voldoende concreet enerzijds, maar met voldoende ruimte voor de verdere architecturale uitwerking anderzijds. De krachtlijnen van het GRUP worden in elk geval bestendigd en/of geëxpliciteerd. Het is deels ten gevolge van het GRUP (het werken met een vork voor de densiteit bijvoorbeeld, net als de bepaling van de 50% publieke functies of wonen ter hoogte van gelijkvloers) dat het op verkavelingsniveau niet mogelijk is om nog verder te concretiseren. Met betrekking tot de concreet gevraagde verduidelijkingen:
 - artikel 1.3 van de verkavelingsvoorschriften legt op om bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een windhinderonderzoek te verplichten. Dat onderzoek moet de vergunningverlenende overheid helpen bij de beoordeling van het project. De verkaveling laat bovendien overal maatregelen toe die eventuele windhinder moeten voorkomen of remediëren. Het is logisch dat op verkavelingsniveau nog geen concrete maatregelen worden opgelegd. Eventuele windhinder is immers inherent gekoppeld aan het ontwerp van de verschillende gebouwen (momenteel nog geen voorwerp van de aanvraag) en wordt beïnvloed door bouwhoogte, luifels, terrassen etc. De verkaveling biedt bouw mogelijkheden, maar bevat geen architecturale uitwerking van de gebouwen. Om die reden is het niet mogelijk om binnen de verkaveling concrete maatregelen op te leggen. De zaken die omtrent windhinder zijn opgenomen binnen de verkaveling zijn voldoende om enerzijds een grondig onderzoek naar windhinder bij de toekomstige aanvragen op te leggen en anderzijds om de nodige maatregelen te nemen. Uit de bijgevoegde windstudie (bijlage 15 bij de aanvraag) wordt geconcludeerd dat het verbeteren van het windklimaat (veroorzaakt door de hoogbouw van A5) mogelijk is door het aanbrengen van windafremmende elementen op maaiveld (bijvoorbeeld in de vorm van schermen of heesters zoals die worden voorgesteld op het Koningin Paolaplein) in combinatie met het aanbrengen van luifels (op gebouwniveau dus beoordeeld bij de stedenbouwkundige aanvraag) en indien mogelijk het herpositioneren van de hogere volumes op A3 en A4 (ook dit vormt voorwerp van de toekomstige aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning). Voor de terrassen wordt geoordeeld dat zij wellicht een scherm zullen nodig hebben om een voldoende goed windklimaat te verkrijgen. Ook dit vormt voorwerp van de verdere uitwerking van de gebouwen en dus van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Verder wordt een windtunnelonderzoek voorgesteld. Ook dergelijk onderzoek is pas zinvol wanneer de concrete ontwerpen voor de verschillende gebouwen gekend zijn.
 - artikel 1.4 zet in op de architecturale kwaliteit van het project. In dit voorschrift wordt aangegeven welke de maatgevende afwegingselementen zijn. De verkavelingsvoorschriften doen bovendien uitspraak over uitsprongen, gevelmateriaal, dakvorm, ... (artikel 2.5

verschijningsvorm). Op die manier omvat de verkaveling voldoende voorschriften die inzetten op de ruimtelijke en architecturale kwaliteit.

- enkel op blz. 11 van de voorschriften is sprake van ‘buurtgebonden’ voorzieningen. De term ‘buurtgebonden’ wordt vermeld in het kader van de bepaling dat in zone A minstens 50% van de gelijkvloerse oppervlakte moet ingevuld worden met publiek toegankelijke functies en/of woningen. Binnen de voorschriften worden de termen ‘aan het wonen verwante voorzieningen’ en ‘publiektoegankelijke functies’ beiden vermeld. Daarbij wordt aangegeven dat het om buurtgebonden voorzieningen moet gaan met een maximale oppervlakte van 1.500m². In de toelichtingsnota wordt vermeld dat het kan gaan om horeca, handel, vrije beroepen, loketten, kinderdagverblijf, ... Essentie is dat gestreefd wordt naar levendige sokkels waarbij de functies die de levendigheid moeten realiseren buurtgebonden (in functie van de buurt) en niet te grootschalig zijn.
- de verplichting tot aanleg van groendaken is opgenomen in het algemeen bouwreglement van de stad, dat over het gehele grondgebied geldt. De toekomstige stedenbouwkundige aanvragen moeten ook aan dit Bouwreglement voldoen. De verkaveling voorziet enkel uitzonderingen op het plaatsen van een groendak wanneer dat noodzakelijk is voor waterrecuperatie en/of de plaatsing van fotovoltaïsche zonnepanelen of zonneboilers en indien deze worden geïntegreerd in het dakvlak. Het Bouwreglement voorziet dezelfde uitzondering als de verkavelingsvoorschriften met name die rond waterrecuperatie. Artikel 14 van het Bouwreglement stelt immers dat er een vrijstelling wordt toegestaan op het plaatsen van een groendak voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik is aangetoond. Met betrekking tot de 2^e uitzondering (plaatsing van fotovoltaïsche zonnepanelen of zonneboilers) is de Milieudienst echter van oordeel dat PV-panelen en zonnecollectoren perfect kunnen geplaatst worden op de daken waarvan het hemelwater opgevangen en hergebruikt wordt. Beiden kunnen ook gecombineerd worden, wat zelfs voordelen oplevert: rendementsverhoging tijdens de zomer van 5-10% dankzij de koeling van de zonnepanelen door het groendak, groendak vormt de ballast voor de zonnepanelen zodat geen bevestiging aan de onderconstructie nodig is en risico op dakdoordringing vermeden wordt,..), de nageschakelde infiltratie- of buffervoorziening mag de helft kleiner gedimensioneerd worden. Aandachtspunt is wel een juiste plantenkeuze (schaduwminnend, lage planten om schaduw op de zonnepanelen te vermijden). Gelet op het feit dat groendaken en fotovoltaïsche zonnepanelen / zonneboilers wel te combineren zijn, vanuit de grote zichtbaarheid van voornamelijk de lagere gebouwen (A2 en A4) én omwille van het feit de zone A integraal verhard is en een zekere vergroening vanuit klimaatsverandering dus wenselijk is, wordt de uitzonderingsregel uit de voorwaarden geschrapt (zie bijzondere voorwaarden). Elk gebouw moet dus voorzien worden van een groendak. Hiermee wordt de verkaveling strenger dan het Bouwreglement.

1. In het bezwaar is vermoedelijk een fout geslopen. De 2^e toren is niet de hoogste toren van A2 (daar wordt geen toren voorzien) maar de toren van A5. Zoals ook gemotiveerd bij de vergunning voor A5 is het voorstel voor A5 conform het GRUP. De 1^e slanke toren binnen de zone A is inderdaad het Virginia Lovelinggebouw. De 2^e slanke toren is deze van gebouw A5 die uitsteekt boven het denkbeeldig vlak dat wordt aangezet op het maaiveld ter hoogte van de noordelijke grens van het plangebied en dat onder 45° oploopt naar het plangebied. Zo is er maar één binnen het ontwerp van A5. De andere ‘toren’ van A5 blijft binnen dit denkbeeldig vlak en is daarom niet te beschouwen als een derde ‘slanke toren’ volgens de definiëring die het GRUP aan deze ‘slanke torens’ geeft. Dat daarbij de hoogte van 60m wordt overschreden is niet relevant aangezien de hoogte zich binnen de 45°-regel situeert. Een typologische beschrijving in van het gebouw A5 met ‘torens’ in meervoud in een voorgaand dossier is geen bewijs dat het – conform het GRUP – om in totaal 3 torens binnen zone A zou gaan.

2. Voorliggende verkaveling omvat enkel de loten A2 tem A4. In deze zone bedraagt de V/T minimaal 2,38 en maximaal 2,94. Indien de gehele zone A in rekening wordt gebracht, kan de V/T variëren van 3,65 tot 4,02. Conform de toelichting van het GRUP moet de V/T in de zone A begrepen zijn tussen 3,4 en 4,4. De voorgestelde minimale en maximale V/T binnen de verkaveling zijn dus conform het GRUP en passen binnen de globale idee van het GRUP (en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen) om te gaan verdichten op belangrijke knooppunten van openbaar vervoer.
3. De aanvraag bevat wel degelijk een schaduwstudie voor de maand december. Deze laat effectief zien dat er een grote schaduwwerking te verwachten is in de winterperiode. Dit is normaal en eigen aan stedelijk wonen. In de maand december zal, door de lage zonnestand, elk gebouw veel schaduw werpen op zijn omgeving. Indien men de regel zou hanteren dat gebouwen enkel mogen opgericht worden als zij zelfs in de maand december geen schaduw op aanpalende percelen (in dit geval voorgevels van woningen aan de overzijde van de Koningin Fabiolalaan) kunnen werpen dan leidt dit quasi tot een algeheel bouwverbod, en dit al zeker in sterk verstedelijkt gebied zoals hier het geval is. Er wordt niet ontkend dat de bestaande woningen langs de Koningin Fabiolalaan gedurende bepaalde perioden van het jaar – en zeker in de wintermaanden – schaduw zullen hebben op hun voorgevel door de thans nieuw op te richten bebouwingen aan de overzijde van de laan. Dergelijke hinder komt bij zowat alle straten voor die langs beide zijden een gesloten rijbebouwing hebben van enkele bouwlagen hoog. De hier historisch gekende situatie van een groten-deels onbebouwd terrein gaf de zuidgevels van de bestaande woningen langs de Koningin Fabiolalaan tot op heden een grote openheid en natuurlijke (zon-)lichtinval. De keuze om deze zwaar onderbenutte ruimte vanuit een streven naar een duurzame stedelijke ontwikkeling in te schakelen in de hedendaagse stadsontwikkeling heeft onvermijdelijk negatieve effecten tot gevolg voor de bestaande woningen. De 45°-regel, de beperking van de basisbouwhoogte tot 16m en de getrapte verhoging van de bouwhoogte van de Koningin Fabiolalaan naar de sporen toe, milderen deze effecten tot een niveau dat aanvaardbaar wordt geacht in stedelijk gebied.

Meer algemeen rond schaduwstudies kan tenslotte vermeld worden dat binnen dergelijke studies een aantal klassieke, maatgevende momenten worden bepaald. Dit zijn doorgaans 21 maart / 21 september en 21 juni. De tussenliggende maanden (niet enkel de vermelde maanden in het bezwaarschrift maar ook de maanden april, mei, juli en augustus) worden zelden onderzocht omdat met de periode 21 maart / 21 september en 21 juni de meest relevante impact wordt weergegeven. In ons land zijn geen wettelijke normen voor bezonning van woningen van toepassing. Om die reden wordt gekeken naar normering in de ons omliggende landen en ook ruimer. Het gaat daarbij om normering in verschillende Europese en niet-Europese landen met gelijkaardige zonnestand. Groot-Brittannië en ook de meer Noord-Europese landen hebben wel bezonningsnormen voor woningen in hun wetgeving opgenomen. In Nederland zijn door TNO (een onafhankelijke onderzoeksorganisatie voor bedrijven en overheid uit Nederland) normen voor bezonning voorgesteld, die afgeleid zijn van de Engelse wetgeving. Er is een 'lichte' TNO-norm en een 'strengere' TNO-norm. De lichte norm vereist minimaal 2 uur zon per dag (niet aansluitend vereist) gedurende de periode 19 februari tem 21 oktober. De strenge norm vereist 3h zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 21 januari tot en met 22 november. Geen van beide normen neemt de periode december als maatgevend voor de bepaling van de bezonning en beschaduwing van gebouwen. Desondanks is een – weliswaar weinig relevante – bezonningsstudie voor de maand december aan het dossier gevoegd.

In het bezwaar wordt bovendien gesteld dat binnen de voorschriften enkel rekening moet gehouden worden met de bezonning en lichtinval binnen het eigen project en niet voor de woningen in de Koningin Fabiolalaan. Hierbij wordt verwezen naar artikel 2.3, dat tot doel heeft om aan te geven dat met de verkaveling een maximale bouwveloppe wordt vastgelegd, maar

dat in functie van de woonkwaliteit ingrepen zullen nodig zijn. Het kan dan gaan om het beperken van de bouwdiepte, het inbrengen van een patio, ... Dit voorschrift geldt inderdaad niet ten opzichte van de bestaande woningen in de Koningin Fabiolalaan. De lichtinval van die laatste woningen wordt echter gegarandeerd door artikel 2.4 over de bouwhoogte.

1. Zie ook weerlegging van bezwaar 1: dergelijk onderzoek is pas zinvol wanneer de concrete ontwerpen van de verschillende gebouwen zijn gekend. Op basis van de resultaten van het onderzoek kunnen vervolgens de nodige wijzigingen aan het ontwerp worden aangebracht om eventuele nadelige effecten inzake wind te verminderen of te remediëren.
2. Zie weerlegging van bezwaar 1: de verkavelingsvoorschriften bevatten voldoende mogelijkheden om enerzijds een studie rond windhinder op te leggen in het kader van de toekomstige aanvragen en anderzijds om de noodzakelijke maatregelen te gaan realiseren.
3. Het GRUP is vrij algemeen geformuleerd en daardoor niet geheel duidelijk over welke gebouwdelen al dan niet moeten meegeteld worden. Om die reden vallen we bij de berekening van de totale BVO terug op de meetcode waartoe het College zichzelf heeft verbonden op 28 augustus 2014 (goedkeuring van de nota "*Principes voor de opbouw van een begrippenkader voor stedenbouwkundig onderzoek en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen*"). De bezwaarschrijvers stellen dat de stad niet bevoegd is om te bepalen hoe de BVO moet berekend worden in een gewestelijk RUP. Echter, het college wijzigt absoluut niets aan de voorschriften van bestaande (gemeentelijke of gewestelijke) RUP's. Het college verbindt zichzelf er enkel toe om – in het kader van haar bevoegdheid als vergunningverlenende overheid – een vast en eenduidig interpretatiekader te gebruiken in die gevallen dat het begrip BVO in een bestaand stedenbouwkundig voorschrift onvoldoende duidelijk is omschreven (bijvoorbeeld balkons, fietsenbergingen, ...). Bovendien is het college er niet toe gehouden om bij de plannende overheid, in dit geval het Vlaamse Gewest, te rade te gaan over de wijze waarop een bepaald begrip geïnterpreteerd moet worden. Naar aanleiding van de vraagstelling en suggestie op de toelichtingsvergadering in december (over die berekeningswijze) vond er overleg plaats met de gewestelijke overheid over dit eigen interpretatiekader. Dit overleg bevestigde de autonomie van de gemeentelijke vergunningverlenende overheid om eigen kaders te maken. Tegelijk werd de duidelijkheid van dit kader voor de dagelijkse vergunningverlening en de opmaak van nieuwe gemeentelijke RUP's geapprecieerd. De stelling van de bezwaarschrijvers dat het College zijn bevoegdheid te buiten zou gaan wordt bovendien ook weerlegd door gouverneur Jan Briers in zijn brief (dd. 27 maart 2015) aan dhr. Dirk Van Gijsegem naar aanleiding van diens klacht.

De bezwaarschrijvers schatten in dat het volume tot 20% groter kan worden dan de opgelegde BVO vermeldt. De BVO heeft in essentie tot doel om het programma te gaan bepalen. De toegelaten volumes worden bepaald door bouwbreedte, bouwhoogte en bouwdiepte. Die worden allen vastgelegd binnen de verkaveling. De toekomstige gebouwen moeten binnen de opgelegde bouwbreedte, -diepte en -hoogte worden vormgegeven. Met betrekking tot de densiteit (binnen dit GRUP uitgedrukt in BVO) wordt binnen de voorschriften – via bijzondere voorwaarden – een minimum (45.000m²) en een maximum (53.162m²) opgelegd.

1. Het is gebruikelijk bij verkavelingen en grotere projecten met aanleg van openbaar domein dat het openbaar domein – na aanleg – kosteloos wordt overgedragen aan de stad. Dit wordt als last bij de vergunning opgelegd en is ook bij deze verkaveling het geval. Het dossier bevat bovendien een verbintenis tot overdracht van de zones voor publieke buitenruimte aan de stad Gent (bijlage 18).
2. Vooreerst is het RUP Rijsenberg nog niet van kracht en is het ontwerp voor het gebouw B1 geweigerd door de stad Gent en is er momenteel een procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwisting lopende tegen de door de Deputatie verleende vergunning. Dit

gebouw maakt bovendien geen deel uit van deze verkaveling. Het concept van ‘een dikke grens met de stad’ heeft net wel de bedoeling om aansluiting te zoeken bij de wijk. De motivatienota vermeldt hierover dat de nieuwe ontwikkeling – in tegenstelling tot de huidige spoorwegbundel – de bestaande begrenzing (door het spoor) kan transformeren van een onbestemde rand met een abrupt einde naar een vernieuwende stadswijk die *de bestaande wijken mee opwaardeert*. De ‘dikke grens met de stad’ moet aan de buitenzijde een aangename begrenzing van de wijk vormen.

3. De toegang tot het seinhuis moet ten allen tijde gegarandeerd zijn. Dit is zo opgenomen in de toelichting van het GRUP (blz. 41). De toegangsweg naar het seinhuis valt deels buiten de begrenzing van dit verkavelingsplan, is vergund in het kader van de globale vergunning voor de vernieuwing van het station (dossier 2006/175) én is op terrein reeds aanwezig. Voor zover het niet om de zogenaamde ‘kleine wegenis’ gaat, merken de bezwaarschrijvers terecht op dat het openstellen van de wegenis (de ‘zaak van de wegen’) een bevoegdheid is van de gemeenteraad. Om die reden zal huidig verkavelingsplan, en meer specifiek het wegenisplan, aan de gemeenteraad ter goedkeuring worden voorgelegd.
4. Eigen aan een laan zijn enerzijds bomen, maar anderzijds ook levendige functies. Die vragen een zekere bekendmaking onder de vorm van aankondigingsborden. Het is positief dat de verkavelingsvoorschriften hierrond beperkingen opleggen om aldus een minimale kwaliteit van dergelijke borden te garanderen.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 20 mei deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het stedenbouwkundig verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is aan het dossier toegevoegd.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

In uitvoering van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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:

Met betrekking tot de begrenzing:

De begrenzing van het openbaar domein is iets gewijzigd ten voordele van private buitenruimte. Hiertegen is geen bezwaar. De gewijzigde zones situeren zich enerzijds ten zuiden van gebouw A2 (de luie trappen) en anderzijds rondom gebouw A3 en A5. De privatisering van een deel van de zone ten zuiden van A2 is ingegeven vanuit het toekomstige gebruik. Deze ruimte bevindt zich in aansluiting op de horeca- en handelszaken die er kunnen komen en kan aldus ingericht worden met terrassen. Hiertegen is geen enkel bezwaar, integendeel. Dergelijke terrassen kunnen de levendigheid van het openbaar domein verhogen. Ook de ruimte rondom A5 wordt deels als zone voor private buitenruimte afgebakend. Aan de noordzijde is deze keuze ingegeven vanuit de mogelijkheid om een (semi-)privaat voorplein voor het gebouw in te richten, met onder andere semi-private fietsenstallingen. De achterzijde van het gebouw hoeft geen openbaar domein te worden aangezien het geen functies of gebouwen ontsluit. Ook de zones tussen A3 en A5 en tussen A3 en het seinhuis kunnen privaat worden aangezien deze weg enkel lokale ontsluitingsfuncties heeft (laden en lossen) en geen duidelijk openbaar karakter.

Met betrekking tot het ontwerp:

Het wegenisplan, met als voornaamste ingrepen een vergroening van de Esplanade en een groener ontwerp voor het Koningin Paolaplein, kan globaal positief beoordeeld worden. Er zijn echter nog een aantal fundamentele opmerkingen en voorwaarden, die via bijzondere

voorwaarden worden opgelegd en waarbij een wijziging en/of verdere detaillering in het technisch dossier wordt verwacht. Een aantal zaken zijn onduidelijk op de plannen en moeten in het kader van het technisch dossier verduidelijkt en/of gecorrigeerd worden:

- Het is op de plannen niet duidelijk wat al aanwezig is en wat nieuw is. Ook zijn er zones die vandaag reeds definitief aangelegd zijn maar die in de nieuwe toestand een andere materialisatie krijgen zoals bv de Koningin Fabiolalaan ter hoogte van het Koningin Paolaplein. Het kan niet de bedoeling zijn om deze kostbare granietverharding nu te wijzigen. Verder zijn de plannen onduidelijk aangezien niet alle elementen en materialen voorkomen in de legende.
- Het is onduidelijk welke fasering zal aangehouden worden bij de uitvoering van de werken. Er kan niet toegestaan worden dat er werfverkeer toegelaten wordt over zones die reeds in graniet gematerialiseerd zijn.

Los van de onduidelijkheden zijn er tal van opmerkingen over het plaatsen van kolken, materialisatie, blindengeleiding, nutsleidingen, plantvakken, Ook in het (gunstige) advies van de brandweer zijn een aantal opmerkingen geformuleerd die moeten verwerkt worden in het technisch dossier. Onder andere op basis van dit brandweeradvies, en naar aanleiding van bezwaren inzake onderhoud moet de 'stedelijke tafel' in omvang gereduceerd worden, minstens 80cm naar de westzijde verschoven worden én ontworpen worden met speciale aandacht voor een onderhoudsvriendelijke aanleg.

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 tal van punten. Het gaat om aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden aan de verkavelaar in het kader van de beslissing over deze verkavelingsaanvraag en die verder uitgewerkt kunnen worden in het kader van het technisch dossier.

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 Koningin Fabiolalaan, 9000 Gent, kadastraal bekend 9^{de} afdeling, sectie I, nr. 649S52, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

1. De voorwaarden opgenomen in het advies van **IMEWO** (advies van 4 maart 2015, met kenmerk AD7405) moeten strikt nageleefd worden.
2. De **milderende maatregelen** zoals bepaald in de plan- en project-MER opgemaakt in het kader van het GRUP blijven onverminderd van toepassing. Dit zowel tijdens als na de werken in uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning van de wegenis.
3. De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 maart 2015 met kenmerk 041570-003/EPI/2015). Dit impliceert het verschuiven van een aantal bomen om de nodige indraaibewegingen te kunnen garanderen. Zo wordt de

indraaibeweging vanaf de Esplanade naar de weg tussen de ‘stedelijke tafel’ en de gevel A4 gehinderd door de boom op de kop. Ook ter hoogte van lot A5, komende van de Valentin Vaerwijckweg, moet een doorgang gemaakt worden naar de Esplanade. Daartoe moet een boom verschoven worden. Deze noodzakelijke aanpassingen kunnen uitgewerkt worden in kader van het technisch dossier.

4. Het advies van **FARYS** moet strikt nageleefd worden (advies van 27 april 2015 met kenmerk VK-15-214). De gemaakte bemerkingen moeten verwerkt worden in het technisch dossier.
5. Het ontwerp moet voldoen aan de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid**. Daartoe worden volgende voorwaarden opgelegd:
 - Bovenaan en onderaan de trappenpartij rechts van de toekomstige projectontwikkeling A2 moeten noppentegels geplaatst worden over een diepte van 60 cm, op 6 cm van het begin en het einde van de traptreden.
 - In de trapneuzen van de trappenpartij rechts van de toekomstige projectontwikkeling A2 moet een contrasterende en antislipstrook voorzien worden.
 - Een aantal zitelementen moeten voorzien zijn van comfortabele rug- en armsteunen.
 - Het is niet duidelijk of er een natuurlijke gidslijn is vanaf de geleidelijnen naar het projectgebied ter hoogte van de geleidelijn tussen 15, 36 en 37.
6. De **aftakking van de Timichegtunnel naar de Boentweg** mag enkel bestaan voor fietsers en voor prioritaire voertuigen in noodsituaties. De vormgeving van deze terugkeerlus achter de Timichegtunnel dient dus anders gematerialiseerd te worden, zodat het leesbaar is dat hier geen connectie voor gewoon verkeer bestaat.
7. Voor **fietsers** moeten alle verbindingen, zowel van de Timichegtunnel naar de Fabiolalaan als van het Paolaplein naar de Boentweg, naadloos kunnen verlopen.
8. De **peilen op de plannen zijn onvoldoende uitgewerkt**. We wensen van ieder hoogste punt en ieder laagste punt de hoogte te kennen. De hellingspercentages zijn te weinig (nu 1%). Bij aanleg kan dit leiden tot horizontale vlakken met waterstagnatie als gevolg. De dwarshellingen dienen tussen 2 en 4 % te liggen, de langshelling van de goten moet minimaal 2 promille bedragen. Er zijn nu zones waar de peilen niet overeenkomen met de aangeduide afwateringszin zoals bijvoorbeeld ter hoogte van de hoek van het Koningin Paolaplein aan zone B ter hoogte van de Koningin Fabiolalaan. Het aantal goten en kolken moet doordacht voorzien worden en beperkt worden tot het minimum.
9. Op sommige plaatsen bevinden er zich **kolken** in looplijnen. Dit dient vermeden te worden. Tevens dienen alle functionele fietsverbindingen naadloos te verlopen, dit wil zeggen zonder het kruisen van lijnvormige elementen als boordstenen en goten.
10. **Nutsleidingen** dienen tegen de gevels gelegd te worden. De nutsleidingen moeten op reglementaire diepte aangelegd worden volgens het stedelijk reglement, voor eventuele afwijkingen hiertegen dient een schriftelijke goedkeuring van de respectievelijke nutsmaatschappij aan de stad bezorgd worden.
11. **Materialen:**
 - De dikte van de tegels in graniet dient overal minstens 10 cm te bedragen (in sommige zones is slechts 7 cm voorzien), dit graniet moet geplaatst worden op een legbed van 4cm rijk zandcement (300 kg cement /m³) en een fundering van 20 cm schraal beton (geen drainerend schraal beton). Tussen deze opbouw en de dakplaat dient een opvullingsmateriaal dat beschreven wordt in het SB 250 gebruikt te worden.
 - Alle lijnvormige elementen moeten gefundeerd worden op schraal beton.
 - De boordsteen rond de (door struiken) niet betreedbare groenvakken dient 2 cm in opstand te staan
12. **RVS noppen zijn onvoldoende** om de toegang van auto's te verbieden. Hiervoor dienen

gietijzeren anti-parkeerpaaltjes, op sommige plaatsen verwijderbaar ifv de brandweer, voorzien te worden. Het is tevens onduidelijk hoe de nieuwe pleinruimtes langsheen de Koningin Fabiolalaan en ter hoogte van de Timichegtunnel afgeschermd worden voor ongewenst gemotoriseerd verkeer. Op alle scheidingslijnen tussen rijweg en plein moet een fysieke afscheiding komen.

13. Gezien in dit segment van de aanleg geen significante helling aanwezig is in het terrein biedt de inoxen **watergoot** (met stilstaand water) geen directe meerwaarde. Het is tevens niet duidelijk hoe die gevoed wordt. Er is geen relatie met de naastliggende regenwatergoten, bijgevolg wensen we dit element uit de plannen te schrappen.

14. Op de **grens tussen het privaat domein en het openbaar domein** moet een doorlopende verzonken boordsteen geplaatst worden zodat duidelijk is wie welke zone dient te onderhouden.

15. De **stedelijke tafelis** in tegenstelling tot het advies van de werkgroep IKZ heraanleg wegen niet gereduceerd. Onder andere op basis van het brandweeraadvies, en naar aanleiding van bezwaren inzake onderhoud moet de 'stedelijke tafel' in omvang gereduceerd worden, minstens 80cm naar de westzijde verschoven worden én ontworpen worden met speciale aandacht voor een onderhoudsvriendelijke aanleg.

16. Voor alle rioleringen moet de **BOK** aangeduid worden op alle dwarsprofielen

17. Alle types **boordstenen** moeten aangeduid worden op zowel de grondplannen als de dwarsdoorsnedes.

18. Onder de **plantvakken van de bomen** mogen geen nutsleidingen of rioleringen voorkomen.

19. De blijvende verankering voor de **bomen** op het balkon voor de bouwblokken A3 en A5 moet eenvoudig aanpasbaar zijn in diameter zodat we dit kunnen regelen naarmate de boom groeit.

20. Een dubbele verankering van de **bomen** is niet nodig. Enkel de ondergrondse verankering zou normaal moeten volstaan. De bovengrondse verankering zal op termijn toch moeten verdwijnen anders groeit ze in de stam. Voor de Gledtisia en de Pyrus is minimaal 20 m³ meter ondergronds doorwortelbaar volume nodig, voor de Parottia is minstens 10 m³ ondergronds doorwortelbaar volume om een aanvaardbare groei te kunnen realiseren. Dit volume kan gerealiseerd worden door gebruik te maken van bomengranulaat onder de verharding.

21. Inzake **onkruidbeheersing**:

- De verhardingen dienen functioneel te zijn en bijgevolg voldoende gebruikt te worden door betreding en/of berijding. Bij minder dan 60 passages per dag is het risico op kruidgroei groot en kan de noodzaak van de verharding in twijfel getrokken worden. Indien er sporadisch verkeer nodig is, zijn grasdallen of grindgazon betere alternatieven. Dit bevordert ook de infiltratie van hemelwater.
- Bij verhardingen met kleinschalige elementen hebben de voegbreedte en het voegvullingsmateriaal een grote impact op de kruidgroei en de intensiteit van het onderhoud nadien. Bij een infiltratiegevoelige ondergrond dient de voorkeur uit te gaan naar poreuze stenen om de voegen tot een minimum te beperken (het hemelwater infiltreert via de stenen zelf). Indien infiltratie geen optie is, kan kruidgroei vermeden worden door te kiezen voor een monolietverharding of voegmortel. De aanwezigheid van een kantsteen of kantopsluiting is steeds noodzakelijk aan de randen van een verharding met kleinschalig materiaal om de stenen goed op te sluiten. Het gebruik van veel verschillende materialen voor de verharding dient vermeden te worden, en de aansluiting dient perfect te zijn om grote voegen te vermijden.

- In goten is er steeds een verhoogd risico op kruidgroei door de opeenhoping van vuil, water en organisch materiaal. Goten moeten daarom uitgevoerd worden in grotere geprefabriceerde (beton)elementen of ter plaatse gestort beton, niet in kleinschalig materiaal.
- Obstakels en opstaande hoeken in de verharding moeten zo veel mogelijk vermeden worden. Passtukken bij obstakels verlagen de kans op kruidgroei. Onder straatmeubilair of moeilijk bereikbare plaatsen zoals fietsstallingen kunnen geprefabriceerde elementen uit één stuk of een gesloten verharding toegepast worden.
- Ondergrondse infrastructuur (kabels/leidingen) moeten zodanig ingepast worden zodat latere opbrekingen kunnen vermeden worden of zo min mogelijk verstoring teweegbrengen.
- Verhardingen die later ingelijfd worden bij het openbaar domein moeten bereikbaar zijn voor veeg- en borstelmachines: minimale breedte van 3,30 m, minimale niveauverschillen, voldoende draagkracht (grote veegmachine weegt 19 ton) en afgeronde of afgeschuinde hoeken.
- In plantvakken en boomspiegels kunnen bodembedekkers de kruidgroei afremmen waardoor een intensief onderhoud niet nodig is.
- Voor meer info over specifiekere richtlijnen en ontwerptekeningen, wordt verwezen naar het ideeënboek “Ontwerpvoorbeelden onkruidwerende verhardingen” van CROW (www.crow.nl, publicatie 119) en de “handleiding voor niet-chemisch(e) onkruidbeheer(sing) op verhardingen met kleinschalige elementen“ van het OCW (<http://www.brcc.be/>).

22. Inzake **verlichting**:

- 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 daarom zo snel mogelijk advies op te vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres: openbareverlichting@gent.be.
- Parken (en groen) worden volgens het Lichtplan niet uitgelicht, tenzij er doorheen het park een primaire (fiets)doorsteek loopt. Voor de rest wordt vanuit het Lichtplan opgelegd om geen bomen of zitbanken met accentverlichting verder uit te lichten.
- In het plan wordt voorzien om ter hoogte van de centrale en doorlopende bomenrij op de esplanade lichtpalen met tweezijdige lichtbronnen te plaatsen. Afstand tussen de bomen moet minstens 12m zijn, en het type boom moet ook zodanig gekozen worden dat de kruinen niet dichtgroeien (en dus ook niet rond de lichtpunten).
- Algemeen voorziet de Stad Gent om telkens zo weinig mogelijk lichtpalen te plaatsen in de openbare ruimte. Ter hoogte van de 2 doorgangswegen naar de esplanade kunnen de OV punten eventueel op de aanpalende gevels geplaatst worden, dit dient in verder overleg met de Lichtcel besproken te worden.

1. Inzake **duurzaamheid**:

- energiezuinige verlichting langs wegen en paden of van gevels (conform Lichtplan II van Stad Gent).
- externe bouw- en weggoppervlakten in lichtkleurige materialen voorzien (Solar Reflectance Index van minimum 29 tegen hitte-effecten).

Al deze bijzondere voorwaarden moeten verwerkt worden in **het technisch dossier**. Bijkomend moeten volgende zaken verduidelijkt en/of uitgeklaard worden:

1. Het is **op de plannen niet duidelijk wat al aanwezig is en wat nieuw is**. Dit dient duidelijk aangegeven te worden. Ook zijn er zones die vandaag reeds definitief aangelegd zijn die in de nieuwe toestand een andere materialisatie krijgen zoals bijvoorbeeld de Koningin Fabiolalaan ter hoogte van het Koningin Paolaplein. Het kan niet de bedoeling

- zijn om deze kostbare granietverharding nu te wijzigen. Verder zijn de plannen onduidelijk aangezien niet alle elementen en materialen voorkomen in de legende.
2. Het is onduidelijk welke **fasering** zal aangehouden worden bij de uitvoering van de werken. We kunnen in ieder geval niet toestaan dat er werfverkeer toegelaten wordt over zones die reeds in graniet gematerialiseerd zijn.
 3. De **blindengeleiding** dient in detail uitgewerkt te worden en voorgelegd te worden aan de mobiliteitsambtenaar van Stad Gent (Marie-Andrée Avraam). Bij deze uitwerking moet de bestaande blindengeleiding langs de Koningin Fabiolalaan als uitgangspunt gebruikt worden. De reeds aanwezige blindengeleiding staat niet volledig op de plannen bestaande toestand?
 4. Op basis van het advies van de brandweer zullen een aantal **bomen** moeten verschoven worden zodat de indraaibeweging verzekerd is (zie punt 4 van bovenstaande bijzondere voorwaarden met betrekking tot het toekomstige openbaar domein).

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 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 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.

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 Departement Politie – Bureau Verkeerstechniek, Sint-Michielsplein 9 te 9000 Gent, telefoon (09)266 28 00. 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 Bureau Verkeerstechniek.

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 RO én in de mate dat de weg voldoende veilig is ingericht én onderhouden wordt om opengesteld te kunnen worden voor het publiek.

Dit attest staat los van de procedure tot voorlopige en definitieve oplevering van de weg (zie verder), en heeft evenmin een weerslag op de dwingende termijnen binnen de welke de wegenwerken beëindigd moeten zijn in het geval een waarborg wordt gesteld (zie verder).

LAST 2 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

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

- elektriciteit,
- gas,
- water,
- kabeltelevisie,
- telecommunicatie.

De houder van de verkavelingsvergunning moet **hiervoor zelf** de nutsmaatschappijen contacteren.

In eerdere fasen van dit project zijn reeds een groot deel nutsleidingen aangelegd voor deze verkaveling. De verkavelaar/ontwikkelaar dient voor iedere nieuwe aansluiting contact op te

nemen met Eandis om de netsituatie te evalueren en eventuele aanpassingen te kunnen opstarten. Dit kan rechtstreeks via Bart Van Wulpen, bart.vanwulpen@eandis.be, 09/263.79.33.

De kosten voor het verplaatsen van nutsvoorzieningen die een hinder vormen hetzij voor de inplanting van een vergund bouwwerk op een lot van de verkaveling, hetzij voor de toegankelijkheid tot een lot van de verkaveling, zijn ten laste van de houder van de verkavelingsvergunning.

LAST 3 - Attest verkoop percelen en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

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 RO gelden dan.

Bedragen en vrijgave van de borg(en)

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

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

Als waarborgen worden gesteld voor in de vergunning opgelegde lasten met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, dan is het bedrag van de waarborg gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke kostprijs van de werken (of van het

gedeelte van de werken die nog uitgevoerd moeten worden), zoals die blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de Stad Gent, en verhoogd met 25% wat betreft wegen- en rioleringswerken en 10% wat betreft de openbare groenvoorziening.

De waarborg voor de wegen- en rioleringswerken wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering.

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

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

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering), inclusief het hierin opgenomen straat- en pleingroen, zal 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.

Alvorens de akte kan worden verleden, moeten 1 exemplaar van het opmetingsplan, een digitale versie van het opmetingsplan en het ontwerp van de akte worden voorgelegd aan de Dienst Vastgoedbeheer (Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon 09 266 59 61, fax 09 266 59 99) voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

LAST 5 – maatregelen ter voorkoming van windhinder

De aanvrager is belast met de realisatie van de noodzakelijke maatregelen om de windhinder op de omgeving te beperken, zowel ter hoogte van de gebouwen als op openbaar domein. De concrete uitwerking, materialisatie en positionering dient in overleg met de stad Gent te gebeuren als het om (toekomstig) openbaar domein gaat en moet deel uitmaken van het technisch dossier (zie last 1).

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*

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing
