

OPSCHRIFT

Vergadering van 20 oktober 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00848

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag 2014 OO 481/00 - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2014 OO 481/00 voor gronden aan Krijtestraat te Gent-Oostakker 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:

- Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57, § 3, 7° en 43 § 2, 10°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.17, § 1.

Bijgevoegde bijlage(n):

- verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 17 september 2014

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

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

- verkavelingsplannen / wegenisplannen
- dossierstukken van verkavelingsaanvraag.

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

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Promoval nv, Lindestraat 13 te 9240 Zele vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Krijtestraat te Gent-Oostakker, kadastraal bekend (afd. 17) sectie B nr. 1367 F, (afd. 17) sectie B nr. 1368 A, (afd. 17) sectie B nr. 1368 B.

Deze aanvraag werd aangetekend verstuurd op 11 juni 2014. Op 4 juli 2014 is deze aanvraag volledig verklaard.

De te verkavelen gronden liggen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Gent, definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2005.

De te verkavelen gronden liggen niet binnen de begrenzing van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Bijgevolg is de bestemming volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (Koninklijk Besluit van 14 september 1977) van toepassing. De te verkavelen gronden liggen in woongebied.

De aanvraag voorziet het verkavelen van een binnengebied in Oostakker. Dit binnengebied is gelegen tussen de Krijtestraat en de Zangvogellaan. Beide straten liggen net ten noorden van de spoorlijn Gent – Antwerpen.

De Krijtestraat is een lokale verbindingsweg en heeft hoofdzakelijk een woonkarakter waarbij diverse typologieën (open, halfopen en gesloten bebouwing) beeldbepalend zijn.

De Zangvogellaan is een planmatig ontwikkelde woonwijk uit de jaren 1980. Grotere percelen met vrijstaande eengezinswoningen zijn beeldbepalend. De Zangvogellaan is een doodlopende straat.

Langsheen de Krijtestraat werd, recent, een verkavelingsvergunning (kenmerk: 2014 OO 478) verleend voor fase 1 van de ontwikkeling van dit binnengebied. Deze 1^{ste} fase biedt ruimte aan 3 loten halfopen of gesloten bebouwing. Huidige aanvraag heeft betrekking op fase 2 van de ontwikkeling van het binnengebied.

Het perceel is thans deels in gebruik als akkerland. Het zuidelijke deel is bebost. Voor het ontbossen van de 2.960 m² is een compensatievoorstel mits financiële vergoeding van 8.791,20 euro (bosbehoudsbijdrage) goedgekeurd door ANB.

Het terrein grenst langsheen de noordzijde aan tennisclub De Krijte. In zuidelijke richting is er een serrecomplex. In oostelijke richting is de planmatig ontwikkelde woonwijk in de Zangvogellaan beeldbepalend.

De totale oppervlakte van fase 2 bedraagt ongeveer 8.800 m². Deze verkaveling, met aanleg van wegenis en groenzone, deelt een grond op in 12 loten voor eengezinswoningen. De loten zijn bestemd voor 4 gesloten en 8 halfopen eengezinswoningen. Ook wordt er 1 lot voor de bouw van een meergezinswoning voorzien voor maximaal 12 woonentiteiten.

De weg heeft een woonerftypologie, met parkeervakken en straatbomen

De groenzone heeft een oppervlakte van 764 m² waarin een buffer- en infiltratievijver zal worden voorzien die een oppervlakte zal hebben van minimaal 116 m² conform de gewestelijke

verordening hemelwater. De openbare groenzone is dus ruim voldoende gedimensioneerd om te voldoen aan de minimale vraag van 20 m² per woonentiteit (= 480 m²) en tegelijk ruimte te voorzien voor een infiltratievijver.

De woningdichtheid van het totale ontwerp bedraagt 27 woningen/ha

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 11 juli 2014 tot 10 augustus 2014. Tijdens dit openbaar onderzoek werden 5 schriftelijke bezwaren ingediend.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft bij de advisering van deze aanvraag de bezwaren besproken en als volgt samengevat:

1.Privacy

De reglementaire afstanden met betrekking tot het inplanten van woningen moeten gerespecteerd worden. Het niet respecteren van deze afstanden vormt een inbreuk op de privacy van de aanpalende percelen.

2.Bereikbaarheid hulpdiensten

Het volledig uitvoeren van het inrichtingsplan geeft aanleiding tot een klein doolhof. Bovendien wordt de volledige verkaveling ontsloten richting de Krijtstraat middels slechts één in- en uitgang. In noodgevallen kan dit aanleiding geven tot ernstige problemen.

3.Impact op de rust in de buurt

De opsplitsing in zeer kleine kavels heeft een ernstige impact op de momenteel heersende rust in de buurt en zal aanleiding geven tot geluidshinder. Het voorgestelde verkaveling doet het residentiële karakter van rustige en groene perifere buurt van Gent volledig teniet.

Door te voorzien in zeer kleine percelen en appartementen wordt een ander doelpubliek aangetrokken. De voorgestelde volumes zijn volledig in contradictie met de huidige bouwstijl (max. 4,50 m kroonlijsthoogte). Drie bouwlagen zullen het uitzicht en het karakter van de omgeving sterk verstoren. Het is aangewezen om te streven naar een verderzetting van het verkavelingsmodel in de Zangvogellaan bij het ontwikkelen van het binnengebied.

4.Appartementen

Het verkavelingsplan voorziet onder andere 2 appartementsgebouwen die rechtstreekse inkijk tot gevolg hebben in de naburige bestaande woningen met tuinen. Dergelijke appartementsgebouwen zijn dan ook te vermijden.

5.Verkeersdrukte

Het verkavelingsplan biedt onvoldoende duidelijkheid over de mogelijke aansluiting van de nieuwe wegenis op de pijpenkop van de Zangvogellaan. Een dergelijke aansluiting is te vermijden daar deze aanleiding geeft tot doorgaand sluipverkeer tussen de Goedlevenstraat en

Krijtestraat.

6. Waardevermindering

De verkaveling zal aanleiding geven tot een waardevermindering van de woningen in de Zangvogellaan.

7. Verhoogd risico op overstroming

De Krijtestraat en de Goedlevenstraat heeft regelmatig te lijden onder wateroverlast. Tijdens hevige regenbuien kan de riolering het hemelwater met moeite verwerken. De inplanting van een 100-tal nieuwe eengezinswoningen en 2 appartementen zal een impact hebben op de verwerking van het hemelwater.

8. Groen

Het verkavelingsplan is kortzichtig gericht op een maximaal financieel rendement. Het verkavelingsplan houdt geen rekening met de Gentse lange termijnvisie om bestaande groene gebieden te handhaven en waar mogelijk verder uit te breiden. De voorgestelde beperkte groene zones, die in het verkavelingsplan werden ingetekend, kunnen onmogelijk de bestaande groene gebieden compenseren. Het is jammer dat groen moet wijken voor beton en wegenissen.

9. Verkeersdrukke

De omgeving wordt reeds zeer zwaar belast door het vele doorgaande verkeer via de assen Groenstraat - Krijtestraat - Hollenaarstraat en het verkeer van en naar verkoopcentra en industrieterreinen. Verdere verkavelen met hoge woondichtheid zal dit enkel maar verergeren.

10. Bouw ondergrondse garages

Er worden ondergrondse parkeergarages voorzien. De bouw ervan heeft een enorme impact op de omgeving.

11. Groenbuffer

Mijn tuin zal plots grenzen aan 7 kleine tuinen. Het is aangewezen om te voorzien in een groenbuffer zodat de privacy in de bestaande tuin in de Zangvogellaan blijvend kan gegarandeerd worden. Een dergelijke groenbuffer kan ook eindeloze onderhandelingen met betrekking tot een afsluiting vermijden.

Geen enkel bezwaar heeft betrekking op de goedkeuring van de zaak van de wegen. De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om deze bezwaren als volgt te bespreken:

1.Privacy

Bij het verlenen van een verkavelingsvergunning worden rooilijnen, bouwlijnen en perceelsgrenzen vastgelegd. Een stedenbouwkundige vergunning kan enkel verleend worden wanneer de aanvraag de vastgelegde rooilijnen, bouwlijnen en perceelsgrenzen respecteert. Wanneer naderhand uitvoering wordt gegeven aan een stedenbouwkundige vergunning dient de bouwheer de bouwlijn uit te zetten en te laten controleren door de Stad Gent.

Het niet respecteren van de rooilijnen, bouwlijnen en perceelsgrenzen is dan ook niet aan de orde. In dat opzicht kan de aanvraag dan ook geen inbreuk vormen ten opzichte van de privacy.

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

2.Bereikbaarheid hulpdiensten

Fase 1 voorzag in de ontwikkeling van 3 loten langsheen de Krijtestraat. Huidige aanvraag heeft betrekking op fase 2 van de ontwikkeling van een binnengebied. Deze fase 2 voorziet in een noordoost - zuidwest georiënteerde as ter ontsluiting van 12 eengezinswoningen en een appartement met 12 entiteiten. Bij noodgevallen en interventies volstaat voor fase 2 één in- en uitgang via de Krijtestraat.

Bij een verdere ontwikkeling van het binnengebied zal één in- en uitgang inderdaad niet langer volstaan en is er inderdaad nood aan een bijkomende in- en uitgang voor noodgevallen en interventies. Een mogelijke oplossing kan bestaan uit een brandweerweg vanuit de Zangvogellaan. Een dergelijke brandweerweg wordt afgesloten met brandweerpaaftjes die enkel geopend kunnen worden door hulpdiensten bij gebeurlijke interventies. Een dergelijke brandweerweg geeft dan ook geen aanleiding tot doorgaand sluipverkeer. Een dergelijke brandweerweg wordt weergegeven op het inrichtingsplan.

Met betrekking tot het inrichtingsplan wordt nog opgemerkt dat dit een verplicht dossierstuk is bij het gedeeltelijk aansnijden van een binnengebied. Middels dit inrichtingsplan moet de verkavelaar aantonen dat een gefaseerde ontwikkeling de integrale ontwikkeling van het volledige binnengebied niet hypothekeert. Een dergelijk inrichtingsplan is louter indicatief en geen voorafname van een latere ontwikkeling. In dit opzicht kan de bezwaarschrijver bijgetreden worden. De verkavelingsstructuur is nodeloos complex. Verhoudingsgewijs is er relatief veel verharding in functie van het aantal te ontsluiten percelen.

Dit kan bezwaarlijk de bedoeling zijn maar is met betrekking tot fase 2 niet bepalend. Bij het verder aansnijden van het binnengebied zal dit bijgestuurd moeten worden. Dit wordt als een opmerking opgenomen in het besluit.

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

3.Impact op de rust in de buurt

De oppervlakte van de loten varieert tussen 247 en 354 m². Dit zijn, anno 2014, gebruikelijke perceelsoppervlakten die toelaten om te voorzien in een volwaardige eengezinswoning met tuin.

Het planmatig ontwikkelen van woonwijken met perceelsoppervlakten van 750 m² en meer is niet langer maatschappelijk te verantwoorden of realistisch. Rekening houdend met onder meer de

bevolkingstoename is er eenvoudigweg geen ruimte meer voor een dergelijk verkavelingsmodel.

Het binnengebied is gelegen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent (besluit van de Vlaamse Regering, dd. 16 december 2005). Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV, 1997) en het Ruimtelijk Structuurplan Gent (RSG, 2003) schrijven een minimale woondichtheid van 25 woningen per hectare voor binnen de grootstedelijke gebieden. Het verkavelingsvoorstel voorziet in een woondichtheid van 27 woningen per hectare en is hierdoor in overeenstemming met de doelstellingen van het grootstedelijk gebied Gent, het RSV en het RSG.

Denser wonen hoeft niet noodzakelijkerwijs te leiden tot geluidshinder en een verstoring van de rust.

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

4.Appartementen

Het appartement in fase 1 blijft beperkt tot 3 bouwlagen en respecteert minimaal 30 m ten opzichte van de verkaveling in de Zangvogellaan. Ook wordt er tussen het betreffende appartement en de verkaveling in de Zangvogellaan een groenzone voorzien.

Hiermee rekening houdend dient geoordeeld te worden dat de rechtstreekse inkijk te nuanceren is.

Wanneer ook in fase 2 effectief een appartement wordt voorzien zal dit volgens het inrichtingsplan minimaal 70 m respecteren ten opzichte van de verkaveling in de Zangvogellaan. Een dergelijk afstand kan onmogelijk nog aanleiding geven tot inkijk.

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

5.Verkeersdrukte

Het verkavelingsplan en het inrichtingsplan zijn in deze vrij duidelijk. Voor autoverkeer is er enkel een ontsluiting richting de Krijtestraat. Het inrichtingsplan stelt enkel een ontsluiting voor fietsers en een brandweerweg richting de Zangvogellaan voor. Een brandweerweg wordt afgesloten met brandweerpaaftjes die enkel geopend kunnen worden door hulpdiensten bij gebeurlijke interventies. Een dergelijke brandweerweg geeft dan ook geen aanleiding tot doorgaand sluijverkeer.

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

6.Waardevermindering

Eventuele waardevermindering vormt geen onderdeel van het stedenbouwkundig afwegingskader bij een aanvraag tot verkavelingsvergunning.

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

7.Verhoogd risico op overstrooming

De waterproblematiek in Oostakker is een gekend probleem. Deze problematiek heeft in hoofdzaak te maken met de te beperkte capaciteit van het rioleringsstelsel.

Om de impact van de bijkomende verharde en bebouwde oppervlakten op te vangen wordt binnen de verkaveling voorzien in een infiltratie- en bufferbekken. Ook wordt elke woning verplicht uitgerust met een septische put en een hemelwaterput. Dergelijke putten hebben een bufferende functie.

In het verleden werden reeds een aantal rioleringswerken uitgevoerd in Oostakker. Zo werd de Krijtestraat heraangelegd. Ook zal de Goedlevenstraat heraangelegd worden. Deze infrastructuurwerken dragen bij aan een definitieve oplossing voor de waterproblematiek.

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

8. Groen

Het richtinggevend gedeelte van het RSG bepaalt op pagina 223 het volgende met betrekking tot de woonprogrammatie:

'Gebieden die interessant zijn voor de gewenste ruimtelijke structuur, worden ondergebracht in de categorie 'actief te ontwikkelen'. Het betreft zonder uitzondering gebieden in het stedelijk gebied Gent, met name alle binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden aldaar gelegen. De mogelijke aantallen te realiseren woningen worden bepaald op basis van voldoende maar realistische hoge dichtheden. Dit maakt een 'aanbodbeleid' voor het stedelijk gebied mogelijk. Om snel een voldoende groot aanbod te kunnen realiseren wordt de ontwikkeling van deze grote gebieden actief gestimuleerd door de Stad Gent.'

Het binnengebied tussen de Krijtestraat en de Zangvogellaan is geselecteerd als 'actief te ontwikkelen gebied'.

De intentie van de aanvrager om het terrein te ontwikkelen in functie van woningbouw is dan ook in overeenstemming met de visie van de Stad Gent.

Het RSG voorziet uiteraard ook in een visie met betrekking tot groen. Eén van de belangrijkste maatregelen is de realisatie van 4 groenpolen (Vinderhoutse bossen, Parkbos, Gentbrugse Meersen en Oud Vliegveld). Deze groenpolen worden met radiale groenassen verbonden met de kernstad. De groenpolen en groenassen wordt thans stap voor stap ontworpen en aangelegd.

In realisatie van fase 2 wordt een privaat bos met een oppervlakte van 2.960 m² gerooid. Het rooien van bossen is strikt gereguleerd. Zo moet de aanvrager voorzien in een compensatie door zelf te voorzien in de aanleg van een nieuw bos of door de storting van een financiële bijdrage in het boscompensatiefonds van de Vlaamse Overheid.

Ook is de aanvrager verplicht om te voorzien in de aanleg van een functionele groenzone à rato van minimaal 20 m² per woning/entiteit.

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

9. Verkeersdrukte

De verkaveling voorziet in een eerste fase in 12 loten voor eengezinswoningen en maximum 12 entiteiten binnen een meergezinswoning. In een tweede fase kunnen daar nog ± 70 loten voor

eengezinswoningen en 1 lot voor een meergezinswoning bijkomen. Potentieel is er dus ruimte voor een 106-tal entiteiten (82 eengezinswoningen + 24 entiteiten binnen 2 meergezinswoningen).

Uitgaande van het maximale scenario – een totale realisatie van het binnengebied - en een gemiddeld autobezit van 1,6 wagens per gezin komt dit neer op een totaal van ± 170 wagens. Op een normale werkdag ('s morgens naar het werk rijden en 's avonds terug thuiskomen) betekent dit gemiddeld 340 autoverplaatsingen extra per dag. De norm voor een woonstraat is een maximale belasting van 250 wagens per spitsuur. Het aantal bijkomende verkeersbewegingen is dan ook niet van die aard dat de verkeersvolumes te groot zouden worden.

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

10. Bouw ondergrondse garages

Het bouwen van ondergrondse parkings (enkel bij appartementsgebouwen) heeft uiteraard een impact op de omgeving tijdens de werffase. De impact ervan kan, in alle rationaliteit en rekening houdend met de tijdelijkheid van een werffase, echter niet van die aard zijn om het bouwen ervan niet toe te staan.

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

11. Groenbuffer

Het is gebruikelijk om groenbuffers te voorzien als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn. Aan elkaar grenzende tuinen zijn niet te beschouwen als 2 gebieden waarvan de bestemming niet met elkaar te verenigen zijn. Als materialisatie van de perceelsscheiding is het gebruikelijk om te voorzien in een haag. Een haag die thans reeds aanwezig is.

Het bezwaarschrift wordt dan ook niet weerhouden.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 17 september 2014 deze aanvraag gunstig geadviseerd. Het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is aan het dossier toegevoegd.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

In uitvoering van art. 4.2.17, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening spreekt de gemeenteraad zich enkel uit over de zaak van de wegenis alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

Het voorstel van wegenis kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden omdat het wegenisconcept is opgevat als een woonerf. De breedte tussen de rooilijnen bedraagt hoofdzakelijk 9,50 en 10,00 m. Waar dwarsparkeren wordt georganiseerd bedraagt de breedte tussen de rooilijnen 14,00 m. In functie van het woonerfprincipe wordt de effectieve rijbreedte gediversifieerd middels parkeer- en plantvakken. De combinatie van beiden definieert tevens de ligging van de opritten van loten.

Deze inrichting geeft aanleiding tot een aantal asverschuivingen wat de rijnsnelheid zal drukken binnen de verkaveling.

Om foutparkeren door bezoekers en bewoners, ter hoogte van de groenzone, te verhinderen worden er 2 antiparkeerpaaltjes voorzien.

De gehanteerde parkeernorm is 2,5 wagens per eengezinswoning, inclusief bezoekers. Dit is een zeer ruime norm, maar gezien de ligging en het type woning niet onrealistisch. Elke woning krijgt een garage/carport en een autostandplaats op eigen terrein.

Voor de meergezinswoning wordt een ondergronds garagecomplex voorzien. Voor de parkeernorm van de meergezinswoning geldt als richtinggevend 1,6 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Betreffende verkaveling is een deel van een mogelijk grote ontwikkeling van een binnengebied. Het inrichtingsplan (dat deel uitmaakt van de aanvraag) voor het volledige gebied biedt de garantie dat een verdere ontsluiting niet wordt gehypothekeerd.

Het ontwerpconcept voor de weg en groenzone is voldoende duidelijk en concreet om de gemeenteraad toe te laten de zaak van de wegen goed te keuren doch vergt nog ontwerptechnische aanpassingen met betrekking tot de aanleg van de groenzone met integratie van de buffer-en infiltratievijver.

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

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

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

BESLISSING

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op het verkavelingsplan en de bijhorende wegenplannen, voor gronden gelegen aan Krijtstraat te Gent-Oostakker, kadastraal bekend (afd. 17) sectie B nr. 1367 F, (afd. 17) sectie B nr. 1368 A, (afd. 17) sectie B nr. 1368 B, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- **Met betrekking tot de groenzone:**

Voor de groenzone, met inbegrip van de buffer- en infiltratievijver dient een aangepast ontwerp gemaakt te worden rekening houdende met volgende voorwaarden:

- Het bekken moet omgevormd worden tot infiltratievijver.
- Het hemelwater in het bekken mag niet vertraagd afvoeren.
- Een eventuele noodoverlaat ter hoogte van het maximale waterpeil naar de Krijteloop is toegelaten.
- Inpassing van de buffer- en infiltratievijver aan de rand van de groenzone.
- Functionele oppervlakte en afmetingen voor de groenzone
- Bereikbaarheid in functie van onderhoud.
- Flauwe helling langsheen de meest toegankelijke zijde.
- Voor de volgende fasen: totaalvisie met betrekking tot de groenzone en de buffersystemen.

Een suggestie kan zijn om de buffer- en infiltratievijver meer uit te werken als een gracht die functioneert als grens met het woonerf en lot 16.

Voorwaarden met betrekking tot de bomen:

- *Hydrangea paniculata* 'Pinky Winky' is te vervangen door *Deutzia gracilis* 'Nikko' in het plantvak tegenover de loten 4-5-6 en 11-12-13.
- *Tilia cordata* 'Rancho' is ter hoogte van de loten 10-11-12-13 langs beide zijden van de straat te vervangen door de zuilvormige eikensoort *Quercus robur* 'Fastigiata'.
- Onder de aanplant van *Alnus glutinosa* en aansluitend bij de aanwezige gracht mag geen *Philadelphus* 'Virginal' aangeplant te worden.

▪ **Met betrekking tot de inrichting van de weg en de riolering:**

Het advies van **TMVW** moet stipt nageleefd worden (advies van 19 augustus 2014 met kenmerk PVV/VM/RIO/P&T/ADM in bijlage).

Het advies van **VMM –afdeling Operationeel Waterbeheer** moet stipt nageleefd worden (advies van 10 juli 2014 met kenmerk WT 2014 G 0658 in bijlage)

- Alle werken moeten uitgevoerd worden volgens het Standaardbestek, versie 2.2. De aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen. De volledig gescheiden aansluiting moet uitgevoerd worden conform art. 6.2.2.1.2 § 3 van Vlarem.
- De verkavelaar moet voorzien in de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel. De riolering (zowel van de afval- als van de regenwaters) dient een gemiddelde dekking te hebben van 1,20 meter, plaatselijk is een dekking van 80 centimeter toegelaten.
- 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.

- Het woonerf moet op alle randen afgeboord worden met een verzonken boordsteen IA, waarvan de veilingskant naar buiten geplaatst wordt. De plantvakken moeten afgeboord worden met boordstenen IA, 12 cm in opstand met een schuine magere betonstut
- De RWA leidingen dienen uitgevoerd in beton en de DWA leidingen in grés. De huisaansluitingen dienen te gebeuren in grés of in PP.
- De rioolkolken (waterontvangers) moeten zoveel mogelijk worden uitgevoerd met een betonnen bak Type I.
- De greppel en de trottoirstrook ter hoogte van de aansluiting met de bestaande wegeis in de Krijtestraat moeten lokaal aangepast worden in functie van een vlotte bereikbaarheid van het woonerf met de fiets. Het woonerf wordt binnen gereden via een doorlopend trottoir, aan beide zijden afgeboord met een boordsteen type IE.
- De riolering moet zodanig worden opgeschoven zodat er geen enkele leiding onder de plantvakken van de bomen komt te liggen.
- Alle boordstenen moeten geprefabriceerd voorzien worden.
- Alle parkeerplaatsen moeten individueel afgebakend worden met een boordsteen type ID1 en moeten voorzien worden van een P-tegel in de hoek van het parkeervak dat men eerst ontmoet rekening houden met de toegelaten rijrichtingen.
- De kasseien dienen van het formaat 12 x 18 te zijn. De kasseien dienen samen met het legbed aangeduid te worden als één laag van 21 cm dik en worden opgevoegd met een krimpvrije gemodificeerde mortel.
- Het grachtsegment ter hoogte van dwarsprofiel 4 mag niet gedempt worden.
- Voor bezoekers moeten verspreid door de verkaveling en bij de ingang van de meergezinswoning fietsenstallingen worden voorzien. Deze zijn niet afgesloten maar bij voorkeur wel overdekt.

Het type wordt bepaald in overleg met de Stad Gent.

■ **Met betrekking tot de nutsvoorzieningen:**

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

Het advies van **IMEWO** moet stipt nageleefd worden (advies van 07 augustus 2014 met kenmerk Nw271232 in bijlage)

In het advies van nutsmaatschappij IMEWO wordt aangegeven dat er voor fase 2 alvast een elektriciteitscabine moet voorzien worden. Mogelijk moet er ook een gascabine voorzien worden.

De inplanting van een elektriciteitscabine moet voorafgaandelijk aan een formele procedure besproken worden met de diensten van de Stad Gent.

De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Imewo voor elektriciteit en voor aardgas, inzake private verkavelingen,

sociale verkavelingen of industriële verkavelingen, strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.imewo.be.

- Het **advies van de brandweer** is strikt na te leven (advies van 9 juli 2014 met kenmerk 024173-002/BDM/2014 in bijlage).

Artikel 2:

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

Lasten

LAST 1 – Aanleg wegenis en riolering

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis met inbegrip van de riolering met toebehoren en de groenstroken zoals aangegeven op het verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten.

De verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de weg en groenzone.

Er dient geen aparte stedenbouwkundige vergunning te worden aangevraagd voor de aanleg van wegenis.

Wel dient nog een technisch dossier (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen als gevolg van bijkomende technische opmerkingen) te worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij de T.M.V.W. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de T.M.V.W. 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 de T.M.V.W.

Gelet op de noodzaak tot bijstelling van de dimensionering en positionering van de infiltratievoorziening moet ook de Groendienst worden betrokken (zie ook last 2)

Het definitieve technische dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan met bijbehorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken, en een plan van alle riolerings- en wegenwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 266 79 00, fax 09 266 79 39.

Het technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moeten door de houder van de verkavelingsvergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld. De houder van de verkavelingsvergunning belegt vooraf een coördinatievergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen).

De uitvoering van de proeven, voorzien in het bestek, kunnen door het stadsbestuur geëist worden. In ieder geval zal de uitslag van de genomen proeven aan de Stad medegedeeld worden.

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, instaan voor **het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen**, in de verkaveling en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het Mobiliteitsbedrijf – Bureau Verkeerstechniek, Sint-Michielsstraat 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.

Volgende elementen moeten hierbij alvast in acht worden genomen:

- De toegang tot het woonerf dient te worden gesignaleerd middels borden F45/F12a.
- De uitrit van de verkaveling dient te worden gesignaleerd middels borden F12b en BI (+ bijhorende stopstreep).
- De parkeerplaatsen in het woonerf moeten gesignaleerd worden overeenkomstig de bepalingen gesteld in artikel 22bis van de wegcode (K.B. 01/12/1975).
- De parkeerplaatsen moeten voldoende groot in oppervlakte zijn (haakse parkeerplaatsen: minstens 2,4 m breed en 5,0 m lang, plaatsen in de lengterichting: minstens 2,0 m breed en 6,0 m lang).

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 – Openbaar groen

De houder van de vergunning is verplicht om het openbaar groen zoals aangegeven op het verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten.

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-beplantingsplan. Het ontwerp dossier (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen als gevolg van bijkomende technische opmerkingen) moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Groendienst, Ferdinand Lousbergskaai 32 te 9000 Gent, telefoon 09 225 68 59, fax 09 233 67 62.

Bij het ontwerpen dient specifiek rekening te worden gehouden met de aan te passen inplanting van het buffer- en infiltratiebekken zodat de effectieve groenzone een functionele oppervlakte en afmetingen krijgt.

Het ontwerp moet in overleg gebeuren met de Groendienst en de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en T.M.V.W. (zie ook last 1)

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, dienen de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd te worden:

- elektriciteit
- gas
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie

De houder van de verkavelingsvergunning moet hiervoor zelf de nutsmaatschappijen contacteren. Hiervoor wordt ook verwezen naar het advies van IMEWO (advies van 7 augustus 2014 met kenmerk Nw271232) en de bijzondere voorwaarden.

De houder van de verkavelingsvergunning zal eventueel, onder de vigerende voorwaarden, ook afstand moeten doen ten voordele van de nutsmaatschappij(en) van een of meer percelen grond voor het oprichten en/of van een of meer ruimtes voor het inrichten van een gas- en/of een elektriciteitscabine. Indien de percelen en/of de ruimtes voor de gas- en/of elektriciteitscabine

niet onmiddellijk palen aan de openbare weg, moet de houder van de verkavelingsvergunning over de stroken tussen die percelen en/of ruimtes enerzijds en de openbare weg anderzijds een erfdiensbaarheid laten vestigen, waarbij aan de energiemaatschappij het recht wordt gegeven in die stroken leidingen aan te leggen en toezicht en werken aan leidingen uit te voeren, en over die stroken toegang te nemen tot de gas- en/of elektriciteitscabine met personeel, materiaal en materieel.

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 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 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 5 – Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook **de zones voor openbaar groen** zullen uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan.

De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de verkavelingsvergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de verkavelingsvergunning. Een attest van kosteloze grondafstand is bij het dossier gevoegd. 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.

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

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 20 oktober 2014

- Met unanimitéit
-