

OPSCHRIFT

Vergadering van 17 december 2018

Besluit nummer: 2018_GR_01052

Onderwerp:

OMV_2018086635 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 35 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor meergezinswoningen, 1 lot voor assistentiewoningen, 1 lot voor privaat park, 1 lot voor private parkeerplaatsen, de aanleg van wegenis en groen - met openbaar onderzoek - Baarledorpstraat 66, 80 en Kloosterstraat 9 - Zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Een omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling werd ingediend.

- Onderwerp verkaveling: het verkavelen van gronden in 35 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten bestemd voor meergezinswoningen, 1 lot voor assistentiewoningen, 1 lot voor privaat park, 1 lot voor private parkeerplaatsen, de aanleg van wegenis en groen
- Bevoegde overheid: College van burgemeester en schepenen
- Procedure: Gewone procedure
- Aantal bezwaren : 5 bezwaren.
- Uiterste beslissingsdatum: 15 februari 2019
- Aanvrager : Sint-Regina's Godshuis met als contactadres Kloosterstraat 9 te 9031 Gent
- Adres : Baarledorpstraat 66, 80 en Kloosterstraat 9

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de omgevingsvergunningsaanvraag van een nieuwe verkaveling nr. OMV_2018086635 aan Baarledorpstraat 66, 80 en Kloosterstraat 9 de zaak van de wegen goed te keuren zodat de voorwaarden en de lasten waaronder de omgevingsvergunning kan verleend worden, kunnen vastgesteld worden.

Bevoegd: Sven Taeldeman

Betrokken:

- Filip Watteeuw

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 43, §2, 10 en artikel 57
- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2018086635_advies FARYS.pdf (informatief)
- OMV_2018086635_advies TELENET.pdf (informatief)
- OMV_2018086635_advies IMEWO-EANDIS deel 2.pdf (informatief)
- OMV_2018086635_advies IMEWO-EANDIS bijlage.pdf (informatief)
- OMV_2018086635_advies IMEWO_EANDIS deel 1.pdf (informatief)
- OMV_2018086635_advies VMM.pdf (informatief)
- OMV_2018086635_advies AWV.pdf (informatief)
- OMV_2018086635_advies OA.pdf
- OMV_2018086635_advies brandweer.pdf (informatief)

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

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

- wegenisplannen
- stukken van de vergunningsaanvraag

Deze stukken maken deel uit van een digitale vergunningsaanvraag en zijn tijdens de vergadering digitaal raadpleegbaar in de gemeenteraadszaal.

MOTIVERING

Filip Heyndrickx namens Sint-Regina's Godshuis diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Baarledorpstraat 66, 80 en Kloosterstraat 9 kadastraal gekend als afdeling 27 sectie D nrs. 1002X2, 1022C, 1022K, 1022E, 1023L, 1024F, 1024E, 1028, 1030A, 1031, 1055Z2, 1055X

en 1055V2. Deze aanvraag werd op 16/07/2018 ingediend bij het College van burgemeester en schepenen. Op 03/09/2018 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard

De projectsite bevindt zich in de kern van Baarle en omvat de ruimte tussen de woningen van Schepenstraat en Baarledorpstraat en het woonzorgcentrum Leiehome. Een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg verdeelt het gebied.

Het gedeelte ten westen van deze weg is voorzien voor 35 ééngezinswoningen. De woningen groeperen zich in drie clusters. De twee zuidelijke clusters geven telkens achteraan uit op een openbare groenzone van 8162 m². De woningen geven vooraan uit op een ringvormige ontsluitingsweg. Deze ontsluitingsweg is slechts gedeeltelijk toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Een beperkt aantal woningen beschikt over een inpandige garage. De overige wagens worden opgevangen op twee private parkings (loten A en B). De noordelijke wooncluster zet zich in rijvorm achter de woningen van de Schepenstraat. De voorliggende openbare ontsluitingsweg (karrespoor) is enkel toegankelijk voor noodverkeer. De groenzone aan de overzijde van die weg blijft privaat (onderdeel van woonzorgcampus Leiehome).

Het deel ten oosten van de weg is voorzien voor een uitbreiding van het woonzorgcentrum Leiehome (assistentiewoningen), het oprichten van twee meergezinswoningen met handel of diensten op gelijkvloers en een private maaiveldparking (gemengd gebruik).

De verkavelingsvergunning voorziet in de aanleg van openbare wegenis met groene bermen, bomen, langsgracht en parkeerstroken en de aanleg van één openbare groenzone met een oppervlakte van 8162 m². De woningdichtheid bedraagt 35 woningen per ha (waarbij assistentiewoningen als aparte woningen worden gerekend).

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 8 september 2018 tot 7 oktober 2018.

Resultaat : geen petitielijsten, 4 schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en een digitaal bezwaar

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 16 november 2018 deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het stedenbouwkundig verslag van de omgevingsambtenaar is aan het dossier toegevoegd. Naast de beoordeling van de aanvraag, bevat dit verslag ook een samenvatting en voorstel van behandeling van de bezwaren uit het openbaar onderzoek. Op basis van dat verslag, kan geoordeeld worden dat de verkavelingsvergunning onder een aantal voorwaarden voor vergunning in aanmerking komt.

In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

De aanvraag stemt overeen met de stedenbouwkundige voorschriften van woon- en woonuitbreidingsgebied, zoals opgenomen in het Inrichtingsbesluit (KB van 1972). De private woonontwikkeling op de loten 1 tem 35, en 36 en 37 wordt nog grotendeels gevat door de voorschriften van woongebied. De uitbreiding van het woonzorgcentrum zet zich volledig binnen woonuitbreidingsgebied. Het verkavelingsplan kadert in een masterplan voor het volledige woonuitbreidingsgebied en de aanpalende, nog onbebouwde gronden in woongebied. Het College van Burgemeester en Schepenen heeft akte genomen van dit masterplan in zitting van 16 november 2017. Het masterplan geeft de ordening van het gebied weer en past binnen het woonbeleid van de stad, zoals uiteengezet in de Structuurvisie 2030 (zie p. 181).

Het algemeen opzet van de verkaveling is aanvaardbaar. Het plan getuigt van een gemengde ontwikkeling, waarbij ruimte wordt geboden voor ouderenzorg in combinatie met kernondersteunende functies en verschillende woningtypes (meergezinswoningen en ééngezinswoningen). Met 35 woningen per ha realiseert het projectvoorstel een vrij hoge woondensiteit. Dit cijfer is evenwel te nuanceren, gezien de assistentiewoningen telkens als individuele woning zijn meegerekend. Laten we deze assistentiewoningen buiten beschouwing, realiseert het project een dichtheid van 21 woningen per ha, wat perfect aanvaardbaar in een kern van het buitengebied. Het woonproject legt de nadruk op ééngezinswoningen. In functie van energiezuinig en compact bouwen is gekozen voor rijwoningen in groepsverband.

Het verkavelingsplan voorziet in de aanleg van een openbare weg ter ontsluiting van de nieuwe loten. De openbare weg omvat twee delen. Het zuidelijk deel van de 'centrale' ontsluitingsweg is vormgegeven als 'zone 30'. Vanaf de ingang naar de maaiveldparking op lot 38 en de toegang tot de loten 1 tem 10 is de wegenis vormgegeven als woonerf. Het gedeelte dat nog met de wagen te bereiken is, kent een aanleg in betonstraatstenen. Het gedeelte achter de paaltjes is uitgewerkt als karrespoor. De bodem gelegen tussen de rooilijnen is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken. Het plan voorziet twee grote groenzones. De groenzone tussen de loten 1 tem 20 (9216 m²) wordt overgedragen naar openbaar domein. De omvang voldoet ruimschoots aan de gestelde groennorm (70 m² / entiteit > 20 m²/ entiteit). De groenzone tussen de woningen op loten 21 tem 35 en het woonzorgcentrum blijft eigendom van het woonzorgcentrum maar wordt publiek toegankelijk. Het plan toont tenslotte nog een oost-west gerichte fietsverbinding. Deze verbinding is ingegeven vanuit het streven om een alternatief te geven voor de drukke N466 (Baarledorpstraat) in de verbinding tussen de westelijke woonwijken (Noordhoutstraat) en de voorzieningencluster rond de Kloosterstraat. De fietsverbinding start aan de Kloosterstraat om vervolgens via de bestaande parking van Leiehome het plangebied van voorliggende aanvraag te bereiken. Binnen dit plangebied gaat de verbinding verder over een 3 m brede zone voor erfdiensbaarheid om aan te takken op de centrale ontsluitingsweg. De verbinding loopt vervolgens via het karrespoor door tot aan de meest westelijke perceelsgrens, al waar hij verder doorgetrokken kan worden tot aan de site

van het Zuivelcentrum (eigendom stad Gent), eenmaal de uitbreiding op de aanpalende gronden achter de woningen Baarledorpstraat 84 tem 88 wordt aangevat.

Het planopzet toont duidelijk een aantal ingrepen om de effecten van de auto-afhankelijkheid en het bijhorend ruimtegebruik te beperken. Zowel onder de nieuwe assistentiewoningen als onder de meergezinswoningen wordt ondergronds geparkeerd. Het parkeren voor de ééngezinswoningen wordt in hoofdzaak gebundeld in (private) buurtparkings. Slecht een beperkt deel van de woningen zijn nog met de wagen bereikbaar. (Voor noodverkeer en uitzonderlijke omstandigheden) wegneembare paaltjes verhinderen dat men met de wagen tot aan de deur van de woningen op loten nrs. 8 tem 10, 11 tem 13 en 21 tem 35 kan rijden. We appreciëren de inspanningen van de initiatiefnemers om deze ingrepen door te voeren. Men had uiteraard nog verder kunnen gaan. Naast de ondergrondse parking voor de assistentiewoningen laten de voorschriften nog steeds de mogelijkheid open om op lot 38 een bovengrondse maaiveldparking in te richten. Bij de verdere uitwerking van de omgevingsvergunning zal de behoefte voor dergelijke parking toch goed onderbouwd moeten worden (vanuit duurzaam mobiliteitsbeleid voor de instelling 'Leiehome' en zijn personeel). Een aantal woningen uit voorliggend plan zijn nog steeds rechtstreeks bereikbaar met de wagen (14 van de 35 loten, waarvan 6 met autostaanplaats op eigen terrein). Het merendeel van de wagens wordt evenwel opgevangen in een collectief systeem, wat toch erg positief is.

Het groen is prominent aanwezig in het planopzet. Het draagt duidelijk een structurerend vermogen, wat past binnen het beleid voor een buitengebiedkern. De bebouwing groepeert zich dan weer in een aantal 'velden'. Het bestaande groen op de site wordt maximaal gevrijwaard (voornamelijk ter hoogte van de bestaande parking aan de oostzijde van het project).

Het plan geeft tenslotte duidelijk aan welke delen zullen worden overgedragen naar openbaar domein. Dit openbaar domein is ruim genoeg om alle ruimtevragen daarbinnen op te vangen. De openbare wegnis is zodanig geconcipeerd dat alle loten hierop kunnen aantakken. De centrale ontsluitingsweg dient aangelegd volgens het zone 30 principe. De openbare weg die de eengezinswoningen op de loten 1 tem 35 ontsluit, dient aangelegd als woonerf. Enkel het gedeelte tot en met resp. loten 7 en 14 is toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer.. De groenzone tussen de twee zuidelijke woonclusters wordt overgedragen naar openbaar domein. De oppervlakte (7985 m²) voldoet ruimschoots aan de vooropgestelde groennorm (20 m² per entiteit -> huidig plan voorziet 95 entiteiten; 95 X 20 = 1900 m² minimum). Omvang en vormgeving maken een kwalitatieve invulling mogelijk. De groenzone tussen de noordelijke wooncluster en de uitbreidingszone voor Leiehome blijft privaat maar krijgt een publiek toegankelijk karakter.

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:

VOORSTEL

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Baarledorpstraat 66, 80 en Kloosterstraat 9 en kadastraal gekend als afdeling 27 sectie D nrs. 1002X2, 1022C, 1022K, 1022E, 1023L, 1024F, 1024E, 1028, 1030A, 1031, 1055Z2, 1055X en 1055V2, goed.

Onderstaande voorwaarden mbt de inrichting van de weg met bijhorende groenstroken en opritten dienen te worden nageleefd :

- Hoeken in de wegenis dienen vermeden te worden (afronden ifv onkruidbeheer).
- De opritten naar de garages van de loten 6,7, 14, 16, 17 zijn niet ingetekend, deze mogen maximaal 4,5m breed zijn en moeten vorm gegeven worden als plaatselijke verbredingen van het woonerf. Ook de opritten naar de private parkeerhavens worden als uitstulping van het woonerf aangelegd zonder tussenliggende boordsteen op de rand van de rijloper en zonder dat het legverband gedraaid wordt op de oprit.
- De toegangspaadjes naar de voordeuren van de woningen dienen eveneens ingetekend te worden, deze mogen maximaal 1,5m breed zijn. Ook deze worden vorm gegeven als een plaatselijk verbreding van het woonerf.
- In de delen waar gemotoriseerd verkeer toegelaten is, moeten de groenzones in opstand (15 cm) aangelegd worden zodat foutparkeren in de groene strook voor de woningen onmogelijk wordt. Plaatselijk kunnen verlagingen van de boordsteen voorzien worden om het regenwater naar de gracht te brengen.
- Het legverband van de betonstraatstenen dient loodrecht te liggen op de rijrichting ipv van evenwijdig met de gevels.
- Bij de paaltjes thv de scheiding tussen het karrespoor en de woonerfjes in betonstraatstenen worden enkel de 2 centrale paaltjes als wegneembaar voorzien.
- Alle grachten dienen afgewerkt te worden met kopmuren in beton thv de inbuizingen. Deze kopmuren dienen een opstand van 30 cm te hebben tov het maaiveld. Deze kopmuren moeten ingetekend worden op de plannen.

- De paden langsheen de achterzijde van de tuinen moeten uitwaaiëren thv de aansluitingen op het karrespoor zodat het mogelijk is om de bocht te nemen met de fiets zonder over de betongrasdallen te rijden.
- Ter hoogte van de aansluiting van het pad, dat in de toekomst moet doorlopen naar de volgende ontwikkelingen op de westelijk gelegen percelen (zie aanduiding 'mogelijke uitbreiding op plan'), moet de strook grasdallen tussen de karresporen mee verhard worden zodat de uitwisseling met het spoor aan de overzijde in de twee richtingen vlot verloopt.
- De hoekige bocht waarbij men afslaat richting het noordelijke woonerf moet breder uitgevoerd worden zodat men op dit punt kan wachten op elkaar en kan kruisen. De rand van de verharding dient ook minder hoekig te verlopen.
- De breedte van de parkeervakken langsheen de straat in zone 30 en het daaropvolgend deeltje woonerf moet versmald worden tot 2m, uitstappen kan in het groen. Binnen de bezoekersparkeerplaatsen moet geen aangepaste parkeerplaats voor personen met een handicap voorzien worden.
- In het woonerf dat in het verlegde van de zone 30 ligt, mag geen opdeling gemaakt worden tussen de rijloper en een voetpadzone. De verharding dient zonder verschil in legverband, legrichting en boordsteen door te lopen over de volle breedte. De breedte van de verharding moet hier verder beperkt worden.
- De verharding in asfalt dient door te lopen tot voorbij de inrit met slagbomen naar de parking, het pad dat richting de achterzijde van de tuinen loopt wordt ifv hiervan licht afgebogen zodat dit uitkomt op het woonerf.
- Overall moet de rooilijn duidelijk zichtbaar zijn. In de gevallen waar de verharding doorloopt op het privaat domein moet een verzonken boordsteen voorzien worden.
- De breedte van het voetpad langsheen de zone 30 moet beperkt worden tot 1,8m ipv 2,5m, de groenzone kan hierdoor breder voorzien worden. De wadi/ gracht moet hierbij opgeschoven worden naar de straatzijde (0,5m van de kantstrook) zodat foutparkeren in de groene berm onmogelijk wordt
- Het voetpad langsheen de Baarledorpstraat moet door de ontwikkelaar vernieuwd worden van aan het nieuwe voetpad langsheen de zone 30 tot aan de perceelsgrens met huisnummer 64a
- De zone met de ondergrondse containers moet in detail uitgewerkt worden.
- De kasseien in de parkeerstroken met groene voegen moet het legbed voorzien worden door granulaatmengsel 2/7 ipv het teravivaz legbedsubstraat
- Binnen het openbaar domein moeten de grasbetontegels vlakke tegels zijn met een honingraatmotief ipv grasline.
- Er moet voor de start van de bouwwerken aan de woningen een volledige peilenstudie opgemaakt worden van de wegenis waarbij alle verhardingen minimaal een dwarshelling van 2% hebben en maximaal een dwarshelling van 4%. Eventuele goten en kantstroken dienen een minimale langshelling van 2 promille te hebben.

Onderstaande voorwaarden mbt de inrichting van de openbare groenzone dienen te worden nageleefd:

- De voorgestelde inrichting van de openbare groenzone (spelelementen, specifieke groeninrichting) wordt uit de vergunning gesloten. In de openbare groenzone mogen enkel de verhardingen en de waterelementen worden aangelegd, zoals voorgesteld op plan en

aangepast aan de andere bijzondere voorwaarden (zie aanpassing wegenis en bijzondere voorwaarden vanuit water).

Onderstaande voorwaarden mbt de brandveiligheid dienen te worden nageleefd:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden.

Onderstaande voorwaarden vanuit de wegbeheerder dienen te worden nageleefd:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 01/10/2018, met kenmerk AV/411/2018/00429) moeten strikt nageleefd worden.

Onderstaande voorwaarden vanuit de watertoets :

- De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg nv (advies van 22/10/2018, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Vlaamse Milieumaatschappij (advies van 18/09/2018, met kenmerk WT 2018 G 0596) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 09/10/2018, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

Onderstaande voorwaarden met betrekking tot de nutsleidingen :

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Eandis System Operator cvba (advies van 12/09/2018, met kenmerk nw322741) moeten strikt nageleefd worden.

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 alle toebehoren (nutsleidingen, groenstroken, waterelementen) zoals aangegeven op het verkavelingsplan én aangepast aan de bijzondere voorwaarden aan te leggen op eigen kosten.

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

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van de weg.

Er moet wel nog een **technisch dossier** worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij Farys aangepast aan voornoemde voorwaarden.

Modaliteiten technisch dossier

Op dit technisch dossier kunnen de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassing formuleren. Het is daarom aangewezen dat de verkavelaar voor het indienen van zijn technisch dossier een overleg aanvraagt met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en met Farys. Het definitieve technische dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan met bijbehorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken, en een plan van alle riolerings- en wegenwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon (09)266 79 00. 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.

Verkeersborden en wegmarkeringen

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, in de verkaveling en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT), Sint-Michielsplein 2 te 9000 Gent, telefoon (09)266 77 61. De houder van de verkavelingsvergunning moet daartoe drie exemplaren van een plan met aanduiding en inplanting van de aan te brengen verkeerssignalisatie voor nazicht en goedkeuring voor te leggen aan het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT).

Uitvoering van de wegenwerken

De wegenwerken worden in principe in één geheel uitgevoerd en volledig afgewerkt, waarna de afgewerkte weg (voorlopig en definitief) opgeleverd kan worden in aanwezigheid van de Stad Gent i.f.v. latere kosteloze afstand aan de Stad Gent (zie verder).

Uitzonderlijk kan van deze algemene regel afgeweken worden: Indien de houder van de verkavelingsvergunning om uitzonderlijke redenen (bijv. omdat de weg schade kan lijden tengevolge van de werken aan de nieuwbouw langsheen de weg) genoodzaakt is om de wegbedding (m.i.v. de voetpaden) - tijdelijk - niet volledig af te werken, kan aan de Stad Gent gevraagd worden om een 'attest van voldoende uitgeruste weg' af te leveren op basis waarvan vergunningverlenende overheden de mogelijkheid krijgen om stedenbouwkundige vergunningen af te leveren voor nieuwbouw langsheen de nieuwe weg.

Het is de verantwoordelijkheid van de houder van de verkavelingsvergunning om desgevallend op eigen kosten bijkomende maatregelen i.f.v. de veilige openstelling van de nieuwe weg als openbare weg te voorzien.

Het attest moet door de houder van de verkavelingsvergunning aangevraagd worden ten behoeve van toekomstige aanvragers van stedenbouwkundige vergunningen.

Het attest kan maar afgeleverd worden in de mate dat door de houder van de verkavelingsvergunning aangetoond wordt dat de niet volledig afgewerkte weg beantwoordt aan de minimumvereisten van een voldoende uitgeruste weg vermeld in artikel 4.3.5 §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening én in de mate dat de weg voldoende veilig is ingericht én onderhouden wordt om opengesteld te kunnen worden voor het publiek.

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

-

LAST 2 – Openbaar groen

De houder van de vergunning is verplicht om het openbaar groen zoals aangegeven op het verkavelingsplan én aangepast aan de gestelde bijzondere voorwaarden aan te leggen op eigen kosten. De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-bepantingsplan. Het ontwerp moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Groendienst, Ferdinand Lousbergskaaï 32 te 9000 Gent, telefoon (09)225 68 59, fax (09)233 67 62.

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

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld.

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

LAST 3 –Aanleg van nutsvoorzieningen

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

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

- elektriciteit
- gas
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie

- openbare verlichting

De voorwaarden uit de adviezen van Eandis, FARYS, Telenet en Proximus NV dienen strikt nageleefd te worden.

De ontwikkelaar moet telkens instaan voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit dient te gebeuren volgens de richtlijnen van de Stad Gent (en Eandis), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. De ontwikkelaar dient ruime tijd voor de start van de uitvoeringswerken advies op te vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres: openbareverlichting@stad.gent. De openbare verlichting dient telkens conform het Lichtplan te worden geplaatst. Alle info over het lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

LAST 4 - Kosteloze grondafstand

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

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

De basis voor de akte van overdracht is een goed opmetingsplan dat aan een aantal vereisten moet voldoen. Die vereisten moeten worden opgevraagd bij de Dienst Vastgoedbeheer, Sint Salvatorstraat 16 , telefoon 09/266 59 70. Alvorens de akte kan worden verleden, moet dat opmetingsplan samen met het ontwerp van de akte worden voorgelegd aan de Dienst Vastgoedbeheer voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Omgevingsvergunningen - Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34300 Behandelen van omgevingsvergunningen