



Vergadering van 27 mei 2019

2019_GRMW_00561 OMV_2019001497 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van een terrein in 21 loten bestemd voor eengezinswoningen en 2 loten bestemd voor parkeren - met openbaar onderzoek - Speistraat - Zaak van de wegen - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in vergadering van 27 mei 2019

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Mieke Van Hecke, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Gert Robert; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; de heer Bert Mispion; mevrouw Tine De Moor; mevrouw Anita De Winter; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Steve Stevens; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Fourat Ben Chikha
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

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)

Motivering

De heer Albert De Meester en mevrouw Stephanie Vermeersch diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Speistraat kadastraal gekend als afdeling 29 sectie A nrs. 2V, 5, 7X en 28E. Deze aanvraag werd op 07/01/2019 ingediend bij het College van burgemeester en schepenen. Op 14/01/2019 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

De bouwplaats is gelegen in een industriële omgeving in Mariakerke tussen de Industrierweg - R4 en de Ringvaart. Achter de percelen langs de Speistraat loopt de waterloop 'De Lieve' en de Wijmenstraat waar een sterke verweving is tussen bedrijvigheid en al dan niet zonevreemde woonfuncties. Het terrein van de aanvraag is 5521 m² groot en is braakliggend.

Voorliggende aanvraag betreft het verkavelen van dit terrein in 21 loten bestemd voor eengezinswoningen en 2 loten bestemd voor parkeren. Centraal op het terrein wordt openbare wegenis aangelegd die aansluit op de Speistraat. In het kader van de heraanleg van de gewestweg N9 – Brugsevaart zal de huidige rechtstreekse toegang van de Wijmenstraat op deze gewestweg verdwijnen. De nieuwe wegenis in voorliggende verkavelingsaanvraag zal dan fungeren als nieuwe ontsluitingsweg van de Wijmenstraat. Stad Gent plant de aansluiting van deze nieuwe wegenis op de Wijmenstraat met de bouw van een brug over de Lieve.

Palend aan de Lieve wordt een groenbuffer van ca. 10 m diep voorzien die zal worden overgedragen naar het openbaar domein. De voorgestelde rooilijnbreedte van de nieuwe wegenis tussen de loten van de verkaveling bedraagt 11,50 m. De wegenis bestaat uit een voetpadstrook van 1,50 m aan weerszijden, een rijweg van 5,80 m breed en een straatgracht. Ten opzichte van de Speistraat wordt een afstand van 8 m vrijgehouden van constructies. Deze zone wordt, op een gedeelte openbaar domein na, als tuin ingekleurd. Achter de woningen wordt een privaat kruiwagenpad voorzien dat de achterzides van de percelen ontsluit. Dit pad is 1,50 m breed en loopt door tot aan de openbare groenzone. De woonkavels zijn tussen 5,35 en 5,78 m breed en worden voorzien van een bouwzone van 12 m diep. Tussen de woonkavels worden twee loten voor parkeerhaven aangeduid, namelijk de loten 22 en 23. Hier worden in totaal 24 parkeerplaatsen voorzien. De geplande verkaveling geeft een woningdichtheid van 38 woningen per hectare.

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 22 januari 2019 tot 20 februari 2019.

Resultaat: geen petitielijsten, **één schriftelijk bezwaar**, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren.

In het kader van de goedkeuring van de zaak van de wegen neemt de gemeenteraad kennis van de bezwaren. De bespreking van de bezwaren is opgenomen in het stedenbouwkundig verslag van de omgevingsambtenaar. De bezwaren hebben geen betrekking op de zaak van de wegen.

De omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het stedenbouwkundig verslag van de omgevingsambtenaar is aan het dossier toegevoegd.

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. Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

Centraal op het terrein wordt openbare wegenis aangelegd die aansluit op de Speistraat. In het kader van de heraanleg van de gewestweg N9 – Brugsevaart zal de huidige rechtstreekse toegang van de Wijmenstraat op deze gewestweg verdwijnen. De nieuwe wegenis zal dan fungeren als nieuwe ontsluitingsweg van de Wijmenstraat. Stad Gent plant de aansluiting van deze nieuwe wegenis op de Wijmenstraat met de bouw van een brug over de Lieve. Gezien de nieuwe wegenis naast de nieuwe verkaveling ook de achtergelegen Wijmenstraat, waar zowel wonen als bedrijvigheid is gevestigd, zal ontsluiten, is een minimale breedte van de rijweg van 6,50 m vereist. Een breedte van 5,80 m, zoals werd ingetekend op de plannen, volstaat niet om een vlotte ontsluiting van een bedrijvzone te kunnen garanderen. Op een dergelijke smalle rijweg is het onmogelijk om te kruisen met vrachtwagens. Gezien de achterliggende bedrijvzone die langs deze nieuwe weg moet ontsluiten is dit niet aanvaardbaar. De rijweg moet inclusief kantstroken 6,5 m breed zijn. De voetpaden mogen beperkt worden tot een breedte van 1,5 m inclusief boordsteen.

Daarnaast voorziet het wegenisontwerp naast de rijweg een gracht in functie van de RWA-afvoer. Hoewel een langsgracht langs de wegenis principieel kan worden aanvaard, is een gelijkgrondse strook aan weerszijden van deze gracht vereist in functie van het garanderen van de veiligheid van passanten. Minimaal moet er een vlakke gelijkgrondse groene berm van 50 cm breed langs de rijweg gerespecteerd worden. Ook aan de zijde van het voetpad moet een schrikstrook worden voorzien, doch deze kan smaller zijn in functie van de vereiste omvang van de gracht.

Met voormelde verbreding van de rijweg in functie van het ontsluiten van de Wijmenstraat en de aanpassing aan weerszijden van de gracht voor een schrikstrook, is een minimale rooilijnbreedte van 12,70 m vereist en niet zoals op de plannen wordt ingetekend van 11,50 m. Dit geeft een volgende verdeling:

- Rijweg van 6,50 m breed
- 2 voetpaden van elk 1,50 m breed (inclusief boordsteen)
- Gracht van 2,40 m en schrikstrook van 50 cm aan de zijde van de rijweg en een schrikstrook aan de zijde van het voetpad (30 cm)

Aangezien voorziene loten in de verkaveling naast een bouwdiepte van 12 m over een tuinzone van meer dan 10 m beschikken, met daarnaast nog een gemeenschappelijk kruiwagenpad van 1,50 m breed, kan het beperkt opschuiven van de rooilijn worden verantwoord. Aan de zijde van de loten 1 – 11 kan een verschuiving van 1 m worden uitgevoerd. Ondanks deze verschuiving blijft een effectieve tuinzone van 10 m voor elk lot gerespecteerd. Aan de zijde van de loten 12 – 21 kan een verschuiving van 20 cm worden verantwoord. Ook hier blijft ondanks deze aanpassing van de rooilijn een tuin van 10 m diep én een kruiwagenpad van 1,50 m breed gerespecteerd. Dit wordt op de plannen aangepast. De bouwzone blijft ongewijzigd en de tuinen worden respectievelijk 1 m en 20 cm ondieper.

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.

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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 055338.003 Speistraat ZN_ 9030 Gent.pdf
- 320669_Imewo_advies.pdf
- 25034662-OFF.pdf
- advies FARYS - 2019001497 - VK-19-055.pdf
- Brief_AV-411-2019-00035-A_20190327_gunstig.pdf
- OMV_2019001497_verslag gem OA_verkaveling Speistraat.pdf
- Figuur 1 - keerpunt brandweer.pdf (deel van de beslissing)
- Figuur 2 - opbouw grindgazon.pdf (deel van de beslissing)

Niet-digitale bijlage(n):

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.

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimititeit

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Speistraat en kadastraal gekend als afdeling 29 sectie A nrs. 2V, 5, 7X en 28E, goed onder de volgende voorwaarden:

Groen

- op 3 m van gevels kunnen enkel bomen van tweede en derde grootte-orde voorzien worden (dus geen beuk)
- langs de Lieve mogen eventueel enkele bomen aangeplant worden (gewone els) indien er minstens 10 m plantafstand aanwezig is, zodat ruimingswerken kunnen uitgevoerd worden;
- de straatbomen (nu Sorbus aria) worden vervangen door Prunus avium;
- de esdoorns voorzien in de parkeerhaventjes moeten minstens op 3 m staan van de gevels (ze worden eigenlijk beter vervangen door een kleinere boomsoort);
- een aangepast beplantingsplan wordt voorgelegd aan de Groendienst van de stad.
- het is in geen geval de bedoeling om de oevers van de Lieve op te hogen zoals men kan afleiden uit snede 2. Het maaiveld en de oever ter hoogte van de Lieve moet gerespecteerd worden.

Externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20/03/2019 met kenmerk 055338.003/JC/2019).
Bijzonder te treffen maatregelen:
Van zodra de nieuwe wegenis van de verkaveling overgedragen is aan de stadsdiensten dient onmiddellijk de tweede ontsluitingsweg naar de Wijmenstraat gerealiseerd te worden.
De Wijmenstraat dient ten allen tijde bereikbaar te blijven voor de voertuigen van de hulpdiensten vanaf de Brugsevaart.
De heraanleg van de Speistraat kan maar uitgevoerd worden wanneer de tweede ontsluitingsweg via de Wijmenstraat gerealiseerd en in gebruik genomen is.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 26/02/2019, met kenmerk VK-19-055) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 28/03/2019, met kenmerk AV/411/2019/00035/A) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Eandis System Operator cvba (advies van 22/01/2019, met kenmerk 320669) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus NV afgeleverd op 8 februari 2019 onder ref. JMS 436804 moeten strikt nageleefd worden:
Aanleg telecominfrastructuur Proximus in nieuwe weg
 - Proximus investeert in de aanleg van de telecominfrastructuur in het geplande project voor zover de verkavelaar/vergunninghouder investeert in de nodige grondwerken.
 - Gelieve ons uit te nodigen op alle coördinatie- en werfvergaderingen via werven.a12@proximus.comHet advies van Proximus is gunstig bij opname van deze voorwaarden in uw vergunning. Na de werken, kunnen de bewoners snel en eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie- internet- en televisiediensten.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET afgeleverd op 1 februari 2019 onder ref. 25034662 moeten strikt worden nageleefd.

Algemene opmerkingen met betrekking tot het nieuw openbaar domein

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van nieuwe wegenis en riolering met zich mee.

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

De bodem gelegen tussen de rooilijnen is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken.

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

Voor het aanleggen van de wegenis moet geen afzonderlijke omgevingsvergunning worden aangevraagd.

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 Fluvius), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. De ontwikkelaar dient ruimte 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.

Na uitvoering van de wegenis- en rioleringswerken moet een GRB conform as-built plan opgemaakt worden. De bouwheer dient dit as-built plan te bezorgen en goed te laten keuren door het AGIV in functie van het up tot date houden van het GRB voor de definitieve oplevering.

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Er zal slechts 1 oprit toegelaten worden op lot 22 en 23.

Projectgebonden opmerkingen

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten of het verwezenlijken van rioolaansluitingen van toepassing. Op gronden bestemd voor overdracht in het openbaar domein zijn deze reglementen eveneens van toepassing in de periode vanaf de aflevering van de verkavelingsvergunning tot de realisatie van de overdracht. De opritten en trottoir blijven ten laste van de verkavelaar.

De lozingsconstructie voor de RWA-aansluiting op de Lieve moet maximaal weggetrokken worden van de positie van de toekomstige inbuizing van de Lieve. Minimaal moet deze 5 m van de rand van de rijweg verwijderd blijven.

Voor deze lozing op de Lieve is eveneens een machtiging van de provincie noodzakelijk.

De positie van de lichtpunten in de grachten is niet optimaal. De positie van de lichtpunten tov de inplanting van de bomen is ook verre van optimaal. De palen moeten in samenspraak met de lichtcel van de stad en Fluvius voorzien worden.

De aansluiting van de verharding van de nieuwe rijweg moet afgestemd worden op de bestaande rand van de verharding in de Speistraat. In tegenstelling tot vroeger (waarschijnlijk op basis van oude opmeting gewerkt) loop de grens van de verharding vandaag evenwijdig met het te verkavelen perceel. Het plan bestaande toestand is bijgevolg ook niet correct.

Bij de bouwaanvragen van de woningen zal per perceel individueel opgelegd worden dat een septische put verplicht is. Het feit dat de woning ruim hoger staat dan de tuin kan geen reden tot afwijking zijn.

Leidingen in poreus beton worden niet toegestaan. Ook niet voor de RWA-leidingen.

De rijweg moet inclusief kantstroken 6,5 m breed zijn. De voetpaden mogen beperkt worden tot een breedte van 1,5 m inclusief boordsteen.

Minimaal moet er een vlakke gelijkgrondse groene berm van 0,5 m breed langs de rijweg gerespecteerd worden. Ook aan de zijde van het voetpad moet een vlakke gelijkgrondse berm worden voorzien. Aan deze zijde kan 30 cm volstaan.

Met voormelde verbreding van de rijweg in functie van het ontsluiten van de Wijmenstraat en de aanpassing aan weerszijden van de gracht voor een schrikstrook, is een minimale rooilijnbreedte van 12,70 m vereist en niet zoals op de plannen wordt ingetekend van 11,50 m. Dit geeft een volgende verdeling:

- Rijweg van 6,50 m breed
- 2 voetpaden van elk 1,50 m breed (inclusief boordsteen)
- Gracht van 2,40 m en schrikstrook van 50 cm aan de zijde van de rijweg en een schrikstrook aan de zijde van het voetpad (30 cm)

Aan de zijde van de loten 1 – 11 moet een verschuiving van de rooilijn van 1 m worden uitgevoerd. Aan de zijde van de loten 12 – 21 kan een verschuiving van 20 cm worden verantwoord. Dit wordt op de plannen aangepast. De bouwzone op elk lot blijft ongewijzigd en de tuinen worden respectievelijk 1 m en 20 cm ondieper.

Het huidige ontworpen keerpunt is onvoldoende ruim om te kunnen keren met een brandweerwagen. De zone van het tijdelijk keerpunt moet worden uitgebreid.

Zie figuur 1 - keerpunt brandweer

Het is onduidelijk waarom ter hoogte van de Speistraat een knik in de voetpaden voorzien wordt, deze moet men recht doortrekken.

De ondiepe bermgracht langsheen de Speistraat ligt hoger dan de weg zelf, deze kan bijgevolg niet instaan voor de afwatering van de rijweg. Ofwel wordt deze dieper aangelegd ofwel wordt langsheen de bestaande verharding van de Speistraat over de volle lengte van de ontwikkeling een ter plaatse gegoten holle greppel voorzien met kolken.

De grondplannen bevatten onvoldoende peilen, er kan pas met de bouw van de woningen worden gestart op het moment dat het technisch dossier volledig uitgewerkt en goedgekeurd is.

Technische opmerkingen op de typedwarsprofielen:

- De voetpaden moeten aangelegd worden in betonstraatstenen van het dubbelklinkerformaat en 8 cm dik. De betonstraatstenen worden aangelegd op een fundering van 10cm zandcement en een legbed van 3cm zandcement. Ter hoogte van de inritten naar de parkeerhavens worden betonstraatstenen van 10 cm dik toegepast op een fundering van 20cm schraal beton en een legbed van 4cm granulaatmengsel van porfiersteenslag 0/7. Hier wordt het halfsteensverband gedraaid dwars op de rijrichting. De breedte van de oprit naar de parkeerhavens wordt beperkt tot 6m.
- Het voetpad langs de woningen 1 tem 11 wordt aangelegd met een opstand van 12cm en afgeboord met een boordsteen type IA ipv IB. De boordsteen krijgt niet enkel een fundering maar ook een stut in schraal beton.
- De rijweg wordt aangelegd in een 3 laags asfalt. Opgebouwd uit een toplaag van 4cm AB 4C en 2 onderlagen APO-A. De fundering van de rijweg bestaat uit een onderlaag van 15cm steenslag type IA en een bovenlaag van 11cm type IIA.
- Zowel aan de zijde van het voetpad als aan de zijde van de gracht wordt een kantstrook uit ter plaatse vervaardigd beton voorzien.
- Het voetpad achter de wadi wordt afgeboord met een boordsteen type ID1 ipv IC1.
- Het keerpunt in grindgazon wordt afgeboord met een boordsteen type ID1 ipv IC. Het grindgazon wordt volgens volgende opbouw voorzien.

Zie figuur 2 - opbouw grindgazon

- Alle kopmuren dienen voorzien te zijn van een zool die de stabiliteit van de kopmuur kan garanderen.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

De bouwheren/kopers zijn verplicht een gescheiden systeem voor afvoer van afvalwater en oppervlaktewater (dakafvoer, regenwater) aan te leggen en aan te sluiten op de afvoerleiding voor respectievelijk afvalwater en oppervlaktewater.

- Zij zijn er toe gehouden nieuwe afvoeren aan te sluiten (bestaande afvoeren te behouden) op deze riolering overeenstemmend met de aard van de lozing.
- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden met een gescheiden rioleringsysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Artikel 2:

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

LAST 1 – Aanleg wegnis en riolering

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

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

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

aanpassingen formuleren.

Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan van alle riolerings- en wegenwerken (schaal 1/250) met bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen, typedwarsprofielen en details van de kunstwerken.

Dit technisch dossier (ontwerp, bestek en gedetailleerde raming) wordt bij voorkeur per mail ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen (tdwegen@stad.gent). Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, Postadres: Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LAST 2 – Openbaar groen

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

De volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

- op 3 m van gevels kunnen enkel bomen van tweede en derde grootte-orde voorzien worden (dus geen beuk)
- langs de Lieve mogen eventueel enkele bomen aangeplant worden (gewone els) indien er minstens 10 m plantafstand aanwezig is, zodat ruimingswerken kunnen uitgevoerd worden;
- de straatbomen (nu Sorbus aria) worden vervangen door Prunus avium;
- de esdoorns voorzien in de parkeerhaventjes moeten minstens op 3 m staan van de gevels (ze worden eigenlijk beter vervangen door een kleinere boomsoort);
- een aangepast beplantingsplan wordt voorgelegd aan de Groendienst van de stad.
- het is in geen geval de bedoeling om de oevers van de Lieve op te hogen zoals men kan afleiden uit snede 2. Het maaiveld en de oever ter hoogte van de Lieve moet gerespecteerd worden.

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-beplantingsplan. Het ontwerp moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Groendienst, Ferdinand Lousbergskaaai 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

- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie
- openbare verlichting

De voorwaarden uit de adviezen van Fluvius (Eandis), FARYS, Telenet en Proximus NV dienen strikt nageleefd te worden:

- FARYS (advies van 26/02/2019, met kenmerk VK-19-055)
- Fluvius (Eandis System Operator cvba) (advies van 22/01/2019, met kenmerk 320669)
- Proximus NV (advies van 8 februari 2019 onder ref. JMS 436804)
- TELENET (advies van 1 februari 2019 onder ref. 25034662)

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/Fluvius), 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 - Attest verkoop percelen en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
- 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Dit attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Indien een financiële waarborg wordt verleend voor de aanleg van de weg en de riolering, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- de riolerings- en wegenwerken moeten volledig afgewerkt zijn zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het “attest verkoop percelen” door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend,
- de definitieve oplevering van de riolerings- en wegenwerken vindt uiterlijk binnen twee jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen “attest verkoop percelen” is afgeleverd, geldt geen dwingende termijn voor uitvoering van deze lasten. Enkel de vervaltermijnen voorzien in artikel 4.6.4. §2 Vlaamse Codex RO gelden dan.

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. De basis voor de akte van overdracht is een goed opmetingsplan dat aan een aantal vereisten moet voldoen. Die vereisten moeten worden opgevraagd bij de Dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon 09 266 59 70, email: vastgoedbeheer@stad.gent. 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.





