



Vergadering van 24 juni 2019

2019_GRMW_00648 OMV_2018153907 K - gewijzigde aanvraag - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een residentieel project bestaande uit meerdere woonblokken met ondergrondse parking na sloop van de aanwezige gebouwen met bijhorende terreinaanlegwerken - met openbaar onderzoek - Bomastraat en Nieuwland 54, 9000 Gent - Zaak van de wegen - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in vergadering van 24 juni 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; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Mieke Van Hecke, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, 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 Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Mehmet Sadik Karanfil; 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; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Tom De Meester; de heer Bert Misplon; mevrouw Tine De Moor; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandembroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; 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; de heer Ronny Rysermans
de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 9°;
- 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)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

Motivering

Kristof Vanfleteren namens Nieuw-Construct BVBA diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Bomastraat en Nieuwland 54 kadastraal gekend als afdeling 1 sectie A nrs. 2812D en 2830B2 en op openbaar domein. Deze aanvraag werd op 20/12/2018 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 04/02/2019 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Op basis van de plannen en de uitgebreide verantwoordingsnota van de aanvrager, kunnen de werken als volgt worden samengevat:

De aanvraag is gelegen in de wijk Sluizeken-Tolhuis-Ham. Het terrein in kwestie heeft een totale oppervlakte van ca. 6.500m² en bestaat uit twee percelen: de site van het voormalige bedrijf Van Landschoot en een werkplaats in particuliere eigendom. Momenteel bestaat het projectgebied uit een verzameling bedrijfsgebouwen, magazijnen, koelcellen en loodsen. Het gebied is grotendeels bebouwd en verhard met beton. Het is momenteel niet doorwaadbaar.

Het terrein ligt op de hoek van de Bomastraat en Nieuwland. De Bomastraat kenmerkt zich door een variatie aan functies en bouwhoogtes van twee tot vier bouwlagen. Nieuwland bestaat grotendeels uit woningen en telt twee tot drie bouwlagen. Aan de westzijde van deze straat bevindt zich het wegendepot van stad Gent. Ten noorden bevindt zich een sociaal huisvestingsproject van WoninGent. Grenzend aan het projectgebied is een ingesloten pleintje. Ten noordoosten sluit het terrein aan op het banaanvormig parkje aan de Désiré Fiévéstraat. Dit park is opgenomen in het voorontwerp thematisch RUP Groen. Ten oosten van het projectgebied bevindt zich de grootschalige site van Imewo waar op termijn een scholencomplex en wijkpark is gepland. Naast de oostelijke perceelsgrens bevindt zich ook de ingebuisde waterloop Stekenevaardeken.

De aanvraag betreft het slopen van alle bestaande constructies en het oprichten van een residentieel project bestaande uit meerdere woonblokken met ondergrondse parking en de aanleg van nieuw publiek domein.

De inplanting van de nieuwe gebouwen is gebaseerd op drie stedenbouwkundige krachtlijnen: (1) de verbreding van Nieuwland in functie van een noord-zuidelijke fietsas van het centrum tot dok Noord, (2) de creatie van een oost-westelijke groene doorsteek tussen het wegendepot, Nieuwland en de oostelijke Imewo-site en bestaande parkje aan de Désiré Fiévéstraat en (3) een extra ontsluiting van het ingesloten pleintje gelegen in het noordelijk gelegen sociaal woonproject. In totaal worden 63 woningen voorzien, waaronder 49 appartementen en 14 grondgebonden woningen.

Het project voorziet in de aanleg van nieuw openbaar domein met een totale oppervlakte van 1.870m². Nieuwland krijgt een aangepast profiel en verbreedt tot 12m. De nieuwe rooilijn biedt ruimte voor een voetpad in grijze betonstraatstenen met breedte 1,80m, een groenzone met straatbomen en langspaarkeerplaatsen in straatkasseien met breedte 2m. De rijweg krijgt een breedte van 4,30m. Ter hoogte van de voorziene recazaak verbreedt het voetpad zodat dit als terras kan worden benut.

De groene doorsteek heeft een breedte van 20m en wordt maximaal vergroend tot aan Nieuwland. De brandweg wordt voorzien in grindgazon. De paden doorheen het park en langs de woningen worden aangelegd in grijze betonstraatstenen. Eronder bevindt zich een zone voor de nutsleidingen. Aan weerszijden worden haagmassieven en bomen gepland. Centraal is een speelzone voor 0 tot 6 jarigen.

Centraal in gebouw C wordt een onderdoorgang met een breedte van 6m en een hoogte van minimaal 5,50m voorzien ter ontsluiting van het noordelijke gelegen aanpalende pleintje. De doorgang is voorzien in grijze betonstraatstenen onder het gebouw en waterdoorlatende betonstraatstenen in open lucht. De breedte van de doorgang varieert van 6m tot 6,50m. De doorsteek wordt begrensd door overrijdbare paaltjes voor de brandweervoertuigen.

De rooilijn van het parkje aan de Désiré Fiévéstraat schuift ca. 0,50m achteruit tot op de gevellijn van de meergezinswoning C.

De aanvrager voorziet een fasering omdat een deel van het projectgebied met kadastrale gegevens Gent, Afd 1 – Sectie A – nr 2812d op het ogenblik van het indienen van de aanvraag nog niet tot de eigendom van de aanvrager behoort. Om die reden wordt een fasering in twee stappen voorzien bij het uitvoeren van de werken.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 februari 2019 tot 13 maart 2019.

Resultaat : 6 schriftelijke bezwaren en 2 digitale bezwaren

In het kader van de goedkeuring van de zaak van de wegen neemt de gemeenteraad wel kennis van de bezwaren die betrekking hebben op de zaak van de wegen en neemt daarover ook een standpunt in.

De bezwaren die betrekking hebben op de zaak van de wegen kunnen als volgt worden samengevat:

1. Programma

Er zijn teveel woningen en teveel bijkomende bewoners in een reeds zeer gemengde culturele buurt. Nachtlawaai, parkeerproblemen en sluikestorten vormen nu al een probleem. Er wordt een buurtonderzoek gevraagd inzake gewenst aantal inwoners en aard van de bevolking.

2. Inplanting

Het uitzicht van de buurt zal te drastisch wijzigen. Niet alle aanpalende gebouwen hebben zicht op de nieuwe groene doorsteek. De nieuwe gebouwen verdringen de

bestaande. Er wordt voorgesteld om gebouw E te schrappen en woningen C te verschuiven om zo de groene doorsteek te verbreden. Er wordt voorgesteld om blok A centraal op het terrein te positioneren. Er wordt gevreesd voor een verhoging van het hitte-eiland effect en voor een daling van de luchtkwaliteit door het effect van 'street-canyons', smalle straten met hoge bebouwing.

3. Inrichting openbaar domein

Er wordt gevraagd het voetpad in de Bomastraat mee te vernieuwen omdat het in slechte staat is. De voetpaden zijn te smal en niet veilig voor mindervaliden.

4. Mobiliteit

Het verkeer en de parkeerdruk zal teveel toenemen, in het bijzonder ter hoogte van de inrit in de Bomastraat. De positie van de inrit en de recafuncties zullen voor geluids- en lichtoverlast zorgen. De verkeersonveiligheid is momenteel te hoog en zal enkel verhogen. Het conflict tussen autogebruikers en fietsers zal toenemen. De bezoekers zullen hun fietsen laten rondslingeren. De vraag wordt gesteld of er in het project voldoende parkeerplaatsen en fietsvoorzieningen zijn gepland. Er wordt gepleit voor het delen van de parkeerplaatsen, een autodeelsysteem of een autoluw project. Er zijn te weinig parkeerplaatsen voor de buurtbewoners. Eveneens wordt gevraagd om de nieuwe langspaarplaatsen in de verbrede Nieuwland te schrappen om ruimte te geven voor groen en de geplande noord-zuidelijke fietsas doorheen de straat.

De bezwaren worden als volgt geëvalueerd:

1. Programma

Het project voorziet een dichtheid van 97 WE/ha (63 woningen op een terrein van 6.500m²). Dit is een hoge dichtheid maar aanvaardbaar in deze binnenstedelijke context omdat ook 1.870m² nieuw openbaar domein tot stand komt waarvan 1.200m² publiek groen (ca. 20m² groen per nieuwe woning). Bovendien beschikt het project over een gemeenschappelijke private binnentuin van 750m². Gent zal in 2027 ca. 274.000 inwoners tellen - ten opzichte van 2018 een groei van maar liefst 5%; Dergelijke grote sites, in het centrum, nabij OV en voorzieningen, en waar ook een meerwaarde voor de buurt onder vorm van openbaar groen kan gerealiseerd worden, komen uitermate in aanmerking om die toenemende bevolking op te vangen. De aanvraag voorziet meer dan de helft in grote appartementen met drie slaapkamers en grondgebonden eengezinswoningen. Dit wordt beschouwd als een evenwichtige mix aan woningtypes die mee de verwachte bevolkingsgroei kan opvangen.

2. Inplanting

Iedere ontwikkeling brengt uiteraard verandering met zich mee. Bij het ontwerp van dit project is gewaakt over de stedenbouwkundige opportuniteiten die dergelijke ontwikkeling met zich kan meebrengen. Het projectgebied vormt namelijk een stedenbouwkundige schakel tussen twee grootschalige terreinen in overheidseigendom: de oostelijke IMEWO-site en het westelijke wegendepot van stad Gent. Na studiewerk door de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning werd duidelijk dat een gepast

stedenbouwkundig antwoord op de mogelijke herontwikkeling van beide terreinen ook moet worden voorzien op het projectgebied van voorliggende aanvraag. De stedenbouwkundige krachtlijnen voor herontwikkeling zijn hier: (1) de verbreding van Nieuwland in functie van een noord-zuidelijke fietsas van het centrum tot dok Noord, (2) de creatie van een oost-westelijke groene doorsteek tussen het wegendepot, Nieuwland en de oostelijke Imewo-site en bestaande parkje aan de Désiré Fiévéstraat en (3) een extra ontsluiting van het ingesloten pleintje gelegen in het noordelijk gelegen sociaal woonproject. Het verplaatsen van de bouwvolumes hypothekeert bovenstaande krachtlijnen. De meeste woningen kijken uit op het nieuwe openbaar domein. De doorwaardbaarheid van het bouwblok verbetert bovendien door de sloop van de huidige hoge straatgevel langs Nieuwland en ingesloten delen van het bestaande openbare domein krijgen een tweede toegang. Door de verbreding van Nieuwland en de groene doorsteek die de gevelwand onderbreekt is hierdoor tevens minder kans op het 'street canyon' effect. In totaal wordt een derde van het beschikbare terrein effectief vergroend. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, aangezien het terrein momenteel grotendeels bebouwd en verhard is. Het stedelijk hitte-eilandeffect wordt hierdoor sterk vermindert.

3. Inrichting openbaar domein

De aanvraag voorziet reeds in een gedeeltelijke heraanleg van Nieuwland die de verblijfskwaliteit verhoogt en de toegankelijkheid verbetert. De heraanleg van de Bomastraat is niet voorzien op korte termijn. Het huidige voetpad heeft een breedte van 1,68m wat voldoet aan de gewestelijke verordening wegen voor voetgangersverkeer.

4. Mobiliteit

De aanvraag voldoet aan de parkeerrichtlijnen van stad Gent en werd gunstig geadviseerd door het Mobiliteitsbedrijf. De parkeerrichtlijnen vragen in deze zone 0,6 tot 0,8 parkeerplaatsen per woning. Hieraan is voldaan. Er is rekening gehouden met het principe dat de fiets vlotter bereikbaar moet zijn dan de auto om fietsgebruik aan te moedigen. Er wordt slechts één inrit voorzien langs de Bomastraat die het autoverkeer rechtstreeks naar de ondergrondse parking leidt. Dit is een geschikte plek aangezien Nieuwland bij voorkeur maximaal wordt ontlast van autoverkeer. Het delen van de parkeerplaatsen en een autodeelsysteem zijn mogelijkheden die onderling met de aanvrager moeten worden afgesproken. Dit betreft geen stedenbouwkundige aangelegenheid. De heraangelegde buurtparking aan Huidevetterken komt reeds tegemoet aan de vraag om meer buurtparkeerplaatsen te voorzien.

De verbrede Nieuwland biedt plaats voor fietsers en eenrichtingsverkeer voor auto's. De suggestie om geen langspaarkeerplaatsen voor bezoekers te voorzien wordt weerhouden. Als voorwaarde wordt opgelegd dat 5 parkeerplaatsen worden vervangen door een uitbreiding van de naastliggende groenzone. De meest noordelijke parkeerplaats wordt voorzien voor de plaatsing van een publieke fietsenstalling. Ook op de zuidelijke verbreding van het voetpad wordt een stalling voorzien. Deze ingrepen zullen bijkomende een positieve impact hebben op het stedelijk hitte-eiland effect. De ondergrondse parking is voldoende groot om ook het bezoekersparkeren van het project op te vangen.

De gemeentelijk 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:

Het project voorziet een dichtheid van 97 WE/ha (63WE op een terrein van 6.500m²). Dit is een hoge dichtheid maar aanvaardbaar in deze binnenstedelijke context omdat ook 1.870m² nieuw openbaar domein tot stand komt waarvan 1.200m² publiek groen (ca. 20m² groen per nieuwe woning). Bovendien beschikt het project over een gemeenschappelijke private binnentuin van 750m². In totaal wordt hierdoor een derde van het beschikbare terrein effectief vergroend.

Het projectgebied vormt een stedenbouwkundige schakel tussen twee grootschalige terreinen in overheidseigendom: de oostelijke IMEWO-site en het westelijke wegendepot van stad Gent. Na studiewerk door de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning werd duidelijk dat een gepast stedenbouwkundig antwoord op de mogelijke herontwikkeling van beide terreinen ook moet worden voorzien op het projectgebied van voorliggende aanvraag. De stedenbouwkundige krachtlijnen voor herontwikkeling zijn hier: (1) de verbreding van Nieuwland in functie van een noord-zuidelijke fietsas van het centrum tot dok Noord, (2) de creatie van een oost-westelijke groene doorsteek tussen het wegendepot, Nieuwland en de oostelijke Imewo-site en bestaande parkje aan de Désiré Fiévéstraat en (3) een extra ontsluiting van het ingesloten pleintje gelegen in het noordelijk gelegen sociaal woonproject. Deze krachtlijnen laten een ontwikkeling toe die op termijn de stedenbouwkundige opportuniteiten van het wegendepot en de Imewo-site niet hypothekeren en die een meerwaarde op buurniveau betekenen. Voorliggende aanvraag voldoet hieraan. Zo komt de groene doorsteek met breedte van 20m aan de westzijde uit op het perceel van het wegendepot en sluit het aan de oostzijde aan op het bestaande parkje én de Imewo-site. De doorvaardbaarheid van het bouwblok verbetert door de sloop van de huidige hoge straatgevel langs Nieuwland en ingesloten delen van het bestaande openbare domein krijgen een tweede toegang. De nieuwe gebouwen, de toegangen tot de woningen en enkele fietsenbergingen zijn gericht naar dit nieuwe openbaar domein waardoor ook de sociale controle sterk verhoogt, zelfs in de nieuwe onderdoorgang waar zich ook een fietsenberging en de inkom tot een meergezinswoning bevindt.

De inrichting van het toekomstig openbaar domein en de omgevingsaanleg werd voorbesproken op IKZ van 14/06/2018 en 15/11/2018.

De verbreding van Nieuwland biedt de opportuniteit om maximaal in te zetten op de versterking van het traag netwerk en de vergroening van het openbaar domein. Op de IKZ vergaderingen werd een alternatief besproken om geen langspaarkeerplaatsen te voorzien en te vervangen door een groenzone, al dan niet met een wadisysteem voor de opvang van het hemelwater. Het projectgebied ligt volgens het parkeerplan 20-20 in de oranje zone, waarin geen bijkomend bezoekersparkeren meer wordt voorzien. De meest noordelijke parkeerplaats kan worden

voorbehouden voor de plaatsing van een publieke fietsenstalling. Ook op de zuidelijke hoek is hier plaats voorzien in de verbreding van het voetpad. In totaal worden 20 plaatsen gevraagd in stallingen type Gent.

De centrale doorsteek wordt maximaal groen aangelegd. De groene doorsteek heeft een ruime breedte van 20m en bevat een minimale oppervlakte aan verharding. Er wordt opgemerkt dat het groenplan voorziet in de aanleg met grindgazon over de volledige breedte van de groenzone. Het is enkel noodzakelijk om voldoende stabiel grindgazon te voorzien binnen het tracé noodzakelijk voor de brandweer. De inrichting en beplanting moet ervoor zorgen dat dit tracé visueel en op duurzame wijze duidelijk en afleesbaar is in geval van een brandweerinterventie. De boordstenen aan de inrit van de brandweerweg, ter hoogte van de straat Nieuwland moeten verlaagd worden (zie gele markering als bijlage bij het brandpreventieverslag en planaanduiding) Wat de rioleringsplannen betreft, kan enkel akkoord worden gegaan met het voorzien van een extra (toegevoegde) bufferleiding gezien deze is voorzien onder het tracé noodzakelijk voor de brandweerweg. Gezien de groenzone al sterk gehypothekeerd wordt door de brandweerweg, is elke bijkomende aanpassing aan de groenzone (onder meer reliëfwijziging) niet meer aanvaardbaar. Indien later blijkt bij de technische uitwerking van het rioleringsplan dat nog bijkomende wijzigingen (inname) nodig is in de groenzone, dan is dit enkel mogelijk onder het tracé van de brandweerweg.

Ter hoogte van aantakking van de centrale groenzone op Nieuwland is de vormgeving van de voetpaden niet functioneel. De doorgaande voetganger zal door de groenvakken lopen. Dit pad moet aangelegd worden op de logische looplijn van gevel naar gevel. Op de logische looplijnen moeten de nodige verlagingen voor voetgangers voorzien worden.

Om de visuele kwaliteit na uitvoering van fase 1 te waarborgen wordt als voorwaarde opgelegd dat de rooilijn ter hoogte van de woningen C, die pas in 2^e fase worden voorzien, in afwachting moet worden beplant met een haag met hoogte 2m.

De onderdoorgang onder meergezinswoning C die de verbinding legt met het noordelijke pleintje aan de sociale huisvesting wordt uitgevoerd in duurzame materialen. Waar mogelijk wordt waterdoorlatende verharding gebruikt. De onderdoorgang is voldoende breed en hoog waardoor het openbare karakter voldoende afleesbaar is. De doorsteek wordt begrensd met overrijdbare paaltjes zodat geen autoverkeer in de groene doorsteek mogelijk is.

Om het nieuwe openbaar domein in aanmerking te laten komen voor overdracht worden nog bijkomende voorwaarden opgelegd die moeten worden verwerkt in het technisch dossier.

Onder of net langs het perceel loopt de stadswaterloop "Stekenevaardeken". Deze waterloop dient ten allen tijde te worden in stand gehouden. Waarschijnlijk volgt de waterloop de eigendomsgrens en ligt hij bijgevolg niet op de positie zoals weergegeven in de aanvraag. Voor het uitvoeren van de funderingswanden dient via sonderingen op het terrein de exacte positie van de waterloop bepaald te worden.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij omgevingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze aanvraag 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 initiatiefnemer in het kader van de beslissing over deze omgevingsvergunningsaanvraag.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2018153907_verslag OA
- OMV_2018153907_advies BRANDWEERZONE CENTRUM.pdf
- OMV_2018153907_advies FARYS.pdf
- OMV_2018153907_advies PROXIMUS.pdf
- OMV_2018153907_advies FLUVIUS.pdf
- OMV_2018153907_advies TELENET.pdf

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Bomastraat en Nieuwland 54 en kadastraal gekend als afdeling 1 sectie A nrs. 2812D en 2830B2 en op openbaar domein, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

1. De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 21/03/2019 met kenmerk 011054-006/SP/2019).
2. De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS afgeleverd op 30 april 2019 onder ref. AD-19-139 – 2e advies moeten strikt nageleefd worden.
3. De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius afgeleverd op 19 februari 2019 onder ref. 320594 moeten strikt nageleefd worden.
4. De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus NV afgeleverd op 25 februari 2019 onder ref. JMS 438219 moeten strikt nageleefd worden.
5. De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET afgeleverd op 23 april 2019 onder ref. 2532937-GD moeten strikt nageleefd worden.
6. Voor de delen waar geen natuurlijke infiltratie kan optreden, dient het hemelwater geleid te worden naar een infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op de nieuwe verharde oppervlakten + bestaande

- verharding nog niet aangesloten op voorziening, beperkt tot oppervlakte nieuwe grondoppervlakte.
7. Het bouwproject is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van nieuwe wegenis en riolering met zich mee. 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 vergunning tot de realisatie van de overdracht.
 8. De nutsvoorzieningen maken deel uit van een afzonderlijk door de betrokken maatschappijen uit te voeren studie en zijn ook ten laste van de aanvrager.
 9. 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.
 10. Het is enkel noodzakelijk om voldoende stabiel grindgazon te voorzien binnen het tracé noodzakelijk voor de brandweer. De inrichting en beplanting moet ervoor zorgen dat dit tracé visueel en op duurzame wijze duidelijke en afleesbaar is in geval van een brandweerinterventie. Het grindgazon van de brandweerweg wordt afgeboord met een boordsteen type ID1 i.p.v. type IA en voorzien van andere opbouw (zie bijlage in verslag OA). De boordstenen aan de inrit van de brandweerweg, ter hoogte van de straat Nieuwland moeten verlaagd worden (zie gele markering als bijlage bij het brandpreventieverslag en planaanduiding). Indien later blijkt bij de technische uitwerking van het rioleringsplan in samenspraak met Farys dat er een uitbreiding van de bufferleiding noodzakelijk is, dan is een bijkomende inname van de groenzone enkel mogelijk onder het tracé van deze brandweerweg.
 11. Ter hoogte van de aantakking van de centrale groenzone op Nieuwland moeten de voetpaden worden voorzien op de logische looplijn van gevel naar gevel. Op de logische looplijnen moeten de nodige verlagingen voor voetgangers voorzien worden. Ook om de verhardingen in betonstraatstenen in de nieuwe parkzone af te boorden dienen boordstenen type ID1 gebruikt te worden i.p.v. boordstenen 20cm x 5cm.
 12. Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.). Ook bijvoorbeeld ter hoogte van de terrassen in blok A. De tuinmuur van woning C5 naast onderdoorgang moet tegen de rooilijn worden geplaatst.
 13. Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

14. De vijf zuidelijke langsparkeerplaatsen in Nieuwland worden vervangen door een uitbreiding van de naastgelegen groenzone. De meest noordelijke parkeerplaats wordt uitgevoerd in dezelfde verharding als voorzien in het voetpadprofiel en wordt voorbehouden voor de plaatsing van een publieke fietsenstalling 2xtype Gent. De zuidelijke hoek van de verbreding van het voetpad ter hoogte van de recazaak worden voorbehouden voor de plaatsing van een publieke fietsenstalling 2xtype Gent.
15. Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 6,00 meter worden toegestaan in functie van de ondergrondse parking in de Bomastraat. De bestaande oprit ter hoogte van Bomastraat nr 9 en de bestaande oprit naast de toekomstige worden opgebroken. Het voetpad wordt hierbij opgetrokken en hersteld. Het aanpassen van de opritten wordt uitgevoerd door de bouwheer op zijn kosten. De werken worden mee weergegeven in het technisch dossier.
16. Onder of net langs het perceel loopt de stadswaterloop "Stekenevaardeken". Deze waterloop dient ten allen tijde te worden in stand gehouden. Waarschijnlijk volgt de waterloop de eigendomsgrens en ligt hij bijgevolg niet op de positie zoals weergegeven in de aanvraag. Voor het uitvoeren van de funderingswanden dient via sonderingen op het terrein de exacte positie van de waterloop bepaald te worden.
17. 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.
18. De rooilijn moet ter hoogte van de woningen C, die pas in 2^e fase worden voorzien, in afwachting worden beplant met een haag met hoogte 2m.

Artikel 2:

legt aan de houder(s) van de verkavelingsvergunning, bij afgifte van de verkavelingsvergunning, de hiernavolgende lasten op. Aan alle lasten moet worden voldaan in de eerste fase van de vergunning.

LAST 1 – Aanleg wegenis en riolering (van toepassing op de verbreding van Nieuwland en de doorgang naast gebouw C)

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

De omgevingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van de weg. Het plan moet worden aangepast overeenkomstig de voorwaarden met betrekking tot het bestaand en nieuw openbaar domein.

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

Dit technisch dossier moet (aangepast aan de 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.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld. De houder van de vergunning 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 vergunning moet, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, op het nieuwe openbaar domein 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 vergunning 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).

Er moeten voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien worden voor bezoekers. Parkeerplaatsen moeten comfortabel ingericht worden. De NEN 2443 normen kunnen gehanteerd worden voor private parkeerplaatsen en IPOD-normen voor openbaar domein.

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 vergunning 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 vergunningen af te leveren voor nieuwbouw langsheen de nieuwe weg.

Het is de verantwoordelijkheid van de houder van de vergunning 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 vergunning 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 vergunning 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 (groene doorsteek)

De houder van de vergunning is verplicht om het openbaar groen met inbegrip van rioleringen en beplanting zoals aangegeven op het plan aan te leggen op eigen kosten.

Het plan moet worden aangepast overeenkomstig de voorwaarden met betrekking tot het bestaand en nieuw openbaar domein.

De houder van de vergunning 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 Lousbergskaai 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 vergunning, 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 bestaande en nieuwe wegenis.

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, 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 minstens 1 jaar 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

Alle nieuw openbaar domein namelijk de weg, de doorgang, alsook de zones voor openbaar groen en bijhorende uitrusting en riolering zullen uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken van fase 1 kosteloos aan de stad worden afgestaan.

De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de vergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de vergunning. 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.