



Vergadering van 12 september 2019

2019_GRMW_00890 OMV_2019019282 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 25 kavels (5 rijen van elk 5 aaneengesloten eengezinswoningen) rond een openbaar domein met woonerf karakter - met openbaar onderzoek - Zuidbroek - Zaak van de wegen - Goedkeuring

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;
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31;
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47;
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO).

Motivering

Hans Heyse namens Volkshaard CVBA SO diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Zuidbroek kadastraal gekend als afdeling 29 sectie A nrs. 937C, 938B, 939B en 950B. Deze aanvraag werd op 11/04/2019 ingediend bij het College van burgemeester en schepenen. Op 11/05/2019 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving van de aanvraag:

Voorliggende aanvraag bevindt zich randstedelijk in Mariakerke in een groene omgeving tussen het beschermd monument en stads- en dorpsgezicht van het kasteeldomein Claeys-Bouüaert en de Planetenwijk, een harmonische groene woonwijk met lage dichtheid met in hoofdzaak enkele bouwblokken met gekoppelde eengezinswoningen van één à twee bouwlagen en tevens enkele vrijstaande appartementsgebouwen van vier bouwlagen.

De site betreft een braakliggend terrein op de hoek tussen de Zuidbroek en de Marsstraat die toegang biedt tot de Planetenwijk. Op het terrein bevinden zich een aantal grachten waaronder een langsracht langs de Zuidbroek. Daarnaast bevinden zich verschillende bomen op het perceel.

De aanvraag betreft het verkavelen van deze site (ca. 9250 m²) in 25 kavels (5 rijen van elk 5 aaneengesloten eengezinswoningen) rond een openbaar domein met woonerf karakter voor sociale koopwoningen. De vijf woningrijen staan haaks op de Zuidbroek. Twee woonclusters worden ontsloten langs de Zuidbroek en één woningrij langs de Marsstraat. Zo ontstaan er twee woonerfwegen.

De woningen beschikken over een voortuin en een private tuin. De voorschriften laten hoofdzakelijk woningen toe van 2 bouwlagen met plaatselijk een derde bouwlaag. Elke woning heeft een oprit voor één auto. Sommige woningtypes worden voorzien van carports of inpandige garages. Elke erfweg telt 6 parkeerplaatsen.

Het nieuw openbaar domein bestaat uit de twee woonerven tussen de woningrijen en een stuk openbaar domein achter de woningen die ontsluiten via de Marsstraat. Door dit laatste stuk openbaar domein loopt een bestaande gracht en hierin wordt een verbinding voorzien met de bestaande trage weg die de Jupiterstraat en de Marsstraat verbindt. Parallel langs de Zuidbroek wordt een bouwvrije strook van 10 m breed voorzien. Dit wordt overgedragen naar het openbaar domein. Hierop wordt een wandelpad aangelegd. Tot slot wordt ook een strook van 4 m breed aan de westkant (de Groene Velden) overgedragen naar het openbaar domein.

Procedure

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 mei 2019 tot 19 juni 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 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:

Er werd een bezwaarschrift ingediend met hierin enkele suggesties/opmerkingen over het verkavelingsplan:

- Het maximaal behoud van bomen en grachten wordt in vraag gesteld. (compromis ontwikkelbaar terrein, behoud landschapsstructuur)
- Versterken casco groenblauw netwerk
- Speelse ruimte van bouwvolume drie bouwlagen met minder inkijk naar achtertuinen/woningen.
- Het voorziene pad in het project langsheen de Zuidbroek is uiterst smal.
- Brede woonerven met carports met voortuinstraken zorgen niet echt voor een woonerf karakter.

- Ontbreken van autodeelplekken.
- Clustering nutscabines elektriciteit en gas.

De bezwaren worden als volgt geëvalueerd:

- Behoud bomen en versterken casco groenblauw

Er werd samen met de groendienst een compromis gezocht naar een ontwikkelbaar terrein en het behoud van de landschapsstructuur. Het voorliggend verkavelingsplan is het resultaat hiervan. De bomenrij aan de Zuidbroek en de bomenrij aan de westkant blijft behouden. De meest waardevolle bomen blijven op die manier bewaard.

Het klopt dat één van de haakse grachten gedempt wordt. De overige twee grachten blijven open en ook de gracht parallel aan de Zuidbroek blijft met deze verkaveling open. Er werd in het ontwerp gekozen om de groene buffer langs de zuidkant te voorzien. De noordkant is voorzien van een bouwvrije strook van 6 m. Deze wordt als tuinzone ingericht en krijgt dus ook een groen karakter.

- Speelse ruimte van bouwvolume drie bouwlagen met minder inkijk naar achtertuinen/woningen

Dit bezwaar is ongegrond. Op enkele plaatsen laat de verkaveling drie bouwlagen toe. Deze hebben echter een beperkte bouwdiepte van 5,51 m en worden steeds per twee gekoppeld met een bouwvrije strook op het derde verdiep van meer dan 3 m. De inkijk is op die manier voldoende beperkt en is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het toelaten van drie bouwlagen is bovendien in overeenstemming met de basisschaal uit Ruimte voor Gent.

- Voorziene pad langsheen de Zuidbroek is te smal.

Het pad langs de Zuidbroek is inderdaad onvoldoende breed om gebruikt te worden als gecombineerd fiets- en wandelpad zoals in de motivatienota aangegeven. Er werd voor gekozen om in deze strook de parallelle gracht te bewaren, de bestaande bomen zoveel mogelijk te bewaren en een pad te voorzien. Op deze beperkte strook resulteert dit in een pad met een breedte van 1,5 m. Dit is een breedte die voldoende is om comfortabel te wandelen en ook voldoet aan de vereisten van de verordening voetgangersverkeer. Een breder pad zou ook opnieuw meer verharding betekenen en inname van groenzone. Bovendien zal het aantal gebruikers vrij beperkt zijn aangezien dit pad vooral door bewoners zal gebruikt worden. De intensiteit van voetgangers en eventueel fietsers voor wat betreft de trage weg richting Jupiterstraat, zal ook niet van die aard zijn dat dit totaal onverenigbaar is.

- Woonerf karakter

Er werd in het verkavelingsontwerp voor gekozen om bij elke woning een voortuin te voorzien met een oprit. Om het in- en uitrijden van de parkeerplaatsen vlot te laten verlopen werd een breedte van 5,5m voorzien voor de rijloper van de erfstraten. Door langs twee kanten rijwoningen te voorzien met een doodlopende straat wordt het erf karakter toch voldoende benadrukt, het wordt bovendien ook vorm gegeven door de aanwezigheid van ruime plantvakken -zowel met als zonder bomen-, strikt afgebakende

parkeervakken en uiteraard ook de signalisatie. Het in- en uitrijden van auto's zal wegens het beperkt aantal woningen voldoende beperkt zijn om een autoluwe omgeving te creëren. Het is correct dat bepaalde keuzes in dit ontwerp weinig vernieuwend zijn, doch dit is deels het gevolg van een zeer lang voortraject (het project lag vaak lange tijd stil bij de initiatiefnemer) waarbij keuzes die bij de start gemaakt en door de stad aanvaard zijn, ook overeind gebleven zijn bij het finale ontwerp. Aangezien het hier sociale huisvesting betreft en globaal wel geoordeeld wordt dat het project inpasbaar is in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening (uitgebreide bespreking zie verder), wordt dit wel aanvaard.

- Autodeelplekken

Er zijn inderdaad geen autodeelplekken voorzien in deze verkaveling. De parkeerplaatsen liggen op openbaar domein wat betekent dat het voorzien van autodeelplekken op termijn steeds kan voorzien worden.

- Clustering nutscabines

Vanwege technische redenen is de verplichte afstand tussen beide cabines minimum 2 meter. In het kader van de uitwerking van het technisch dossier van het openbaar kan gezorgd worden voor een zo goed mogelijke landschappelijke inpassing van deze technische constructies.

Op 9 augustus formuleerde de gemeentelijke omgevingsambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies. Dit advies is opgenomen als bijlage bij dit besluit.

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 voorwaardelijk gunstig advies van de omgevingsambtenaar zoals opgenomen als bijlage bij dit besluit.

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

Wegenis

De volledige wegenis wordt overgedragen als openbaar domein. Er wordt gekozen om twee woonerven te voorzien met aan weerszijden een rij woningen. Op die manier moet de bestaande beek tweemaal overgestoken worden en wordt er een autoluw karakter in dit project gerealiseerd. De verkeersbewegingen blijven beperkt tot het bereiken van de woning. Doorgaand en sluijverkeer wordt op die manier geweerd.

Verder wordt een pad voorzien parallel aan de Zuidbroek en naar de achterliggende Planetenwijk. Dit pad is 1,5 m en laat dubbel gebruik voor wandelaars en fietsers niet

toe. Dit dient beschouwd te worden als een wandelpad. Deze trage wegen in een groene omgeving zorgen voor de nodige veilige verbindingen naar de omgeving en verhogen de doorbaarheid van dit project.

Openbaar groen

De verkaveling voorziet in het behoud van de bomenrij langs de Zuidbroek, de bomenrij langs de Groene Velden en de bomen langs de gracht. Op die manier wordt een openbare groenbuffer samen met de bestaande gracht aan de Zuidbroek en aan de westkant voorzien en wordt een groot deel van het bestaand waardevol groen bewaard. Verder worden nieuwe bomen voorzien in de twee woonerven en langs de Marsstraat die op die manier het bestaande groene karakter van deze omgeving bewaren.

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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2019019282 advies Proximus.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2019019282 advies Telenet.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2019019282 Imewo_advies.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2019019282_advies Brandweer.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2019019282 Advies OA.pdf

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.

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Zuidbroek en kadastraal gekend als afdeling 29 sectie A nrs. 937C, 938B, 939B en 950B, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

1. Algemene opmerkingen met betrekking tot het nieuw openbaar domein

- 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. 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.
- 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.
- Het ophogen van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.
- 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 per lot toegelaten worden.

2. Voorwaarden voortvloeiend uit externe Adviesinstanties:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25/06/2019 met kenmerk 038043-016/JC/2019).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 04/07/2019, met kenmerk VK-19-381) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 04/06/2019, met kenmerk 256888) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus NV (advies van 23/05/2019, met kenmerk JMS 445418) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 23/05/2019, met kenmerk 25001908) moeten strikt nageleefd worden.

3. Voorwaarden met betrekking tot de groenaanleg in het openbaar domein:

- de schanskorven thv de kopmuren K9 en K10 mogen er niet geplaatst worden waar de te behouden bomen het talud van de bestaande gracht al vasthouden.
- de grachten dienen bij de uitvoeringswerken zo weinig mogelijk geherprofileerd worden en dit enkel aan de kant van de verkaveling (enkel waar nodig) om zodoende zo veel mogelijk bestaande kruidlaag te behouden (en boomwortels niet te beschadigen).
- de concrete inrichting van de 2 doodlopende eindpunten van de woonerven moet herbekeken en aangepast worden, zodat gegarandeerd wordt dat bij in- en uitrijbewegingen én in- en uitstappen er geen schade aan de groenzones ontstaat. De heel smalle ingetekende groenstroken naast de parkeerplaatsen en cabines moeten eenvoudig kunnen beheerd worden (geen haag direct grenzend aan private omheiningen). Indien nodig moet de schikking van de cabines aangepast worden zodanig dat kwalitatieve groenaanleg mogelijk is die ze op een verantwoorde manier inpast in deze groenzone.
- Gezien de beperkte betreding (geen verblijfszones) en de plaatselijke combinatie met bloembollen is voor het gazonmengsel 'intensief gazon' een halfintensief bloemrijke graslandmengeling aangewezen (maaifrequentie 5x/jaar). De mengeling zal dus aangepast moeten zijn (type kruidengazon). Ook voor de extensieve bloemenweide dient een correcte samenstelling gebruikt te worden (gezien 100% grassoorten) en zal de mengeling ook hier aangepast moeten zijn (type bloemenweide).

Artikel 2:

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

LAST 1 – Aanleg wegenis en riolering

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

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

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 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 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.

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.

Het technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moeten door de houder van de verkavelingsvergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld. De houder van de verkavelingsvergunning belegt vooraf een coördinatievergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen).

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

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, in de verkaveling en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het 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 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 aan te leggen op eigen kosten.

De volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

- de schanskorven thv de kopmuren K9 en K10 mogen er niet geplaatst worden waar de te behouden bomen het talud van de bestaande gracht al vasthouden.
- de grachten dienen bij de uitvoeringswerken zo weinig mogelijk geherprofileerd worden en dit enkel aan de kant van de verkaveling (enkel waar nodig) om zodoende zo veel mogelijk bestaande kruidlaag te behouden (en boomwortels niet te beschadigen).
- de concrete inrichting van de 2 doodlopende eindpunten van de woonerven moet herbekeken en aangepast worden, zodat gegarandeerd wordt dat bij in- en uitrijbewegingen én in- en uitstappen er geen schade aan de groenzones ontstaat. De heel smalle ingetekende groenstroken naast de parkeerplaatsen en cabines moeten eenvoudig kunnen beheerd worden (geen haag direct grenzend aan private omheiningen).
- Gezien de beperkte betreding (geen verblijfszones) en de plaatselijke combinatie met bloembollen is voor het gazonmengsel 'intensief gazon' een halfintensief bloemrijke graslandmengeling aangewezen (maai frequentie 5x/jaar). De mengeling zal dus aangepast moeten zijn (type kruidengazon).

Ook voor de extensieve bloemenweide dient een correcte samenstelling gebruikt te worden (gezien 100% grassoorten) en zal de mengeling ook hier aangepast moeten zijn (type bloemenweide).

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 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
- water
- kabeltelevisie
- telecomunicatie
- openbare verlichting

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

- FARYS (advies van 04/07/2019, met kenmerk VK-19-381)
- Fluvius (Eandis System Operator cvba) (advies van 04/06/2019, met kenmerk 256888)
- Proximus NV (advies van 23/05/2019 onder ref. JMS 445418)
- TELENET (advies van 23/05/2019 onder ref. 25001908)

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 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.

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 rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

LAST 5 – Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de groenbuffers 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.

OMV_2019019282

ADVIES PROXIMUS

Ref. JMS 445418

Aanleg telecominfrastructuur Proximus in nieuwe weg

Om te garanderen dat onze telecominfrastructuur, met minimale hinder op het domein, tijdig en correct wordt aangelegd, vragen wij u om **volgende voorwaarden** op te nemen in uw vergunning.

- 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.com
- Het 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.

Correspondentieadres:
Netaanleg Private Verkavelingen
Liersesteenweg 4
2800 Mechelen



College van Burgemeester en Schepenen
van en te

9000 Gent

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
13/05/2019	2019019282	25001908	23/05/2019
contactpersoon	e-mail	telefoon	
Daniel Aerts	verkaveling@telenetgroup.be	015 33 54 80	

Sociale verkaveling te: Zuidbroek, te Gent
25 lot(en), kadastraal gekend als Afd. 29, sect. A, nr(s) 950b,938b,937c,939b
Projecnummer: 25001908

Geacht college,

In de bijlage vindt u een copie van onze offerte aan de verkavelaar.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn.

Met vriendelijke groeten,

Kris Ons
Telenet Netaanleg
<http://www.telenet.be/netaanleg>

Correspondentieadres:
Netaanleg Private Verkavelingen
Liersesteenweg 4
2800 Mechelen



Kopie

Volkshaard
Ravensteinstraat 12
9000 Gent

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
13/05/2019	2019019282	25001908	23/05/2019
contactpersoon	e-mail	telefoon	
Daniel Aerts	verkaveling@telenetgroup.be	015 33 54 80	

Sociale verkaveling te: Zuidbroek, te Gent
25 lot(en), kadastraal gekend als Afd. 29, sect. A, nr(s) 950b,938b,937c,939b
Projecnummer: 25001908

Geachte heer, mevrouw,

Op uw vraag onderzochten we welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om de loten uit uw verkaveling te kunnen aansluiten.

Onze studiedienst stelde een offerte op aan de hand van de liggings- en perceelplannen. In dit project houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

De kostprijs om de percelen aansluitbaar te maken bedraagt **€ 6875**.

Vermits deze aanvraag gaat over een sociale verkaveling komt deze kostprijs te vervallen en wordt deze door Telenet gedragen als aan de voorwaarde voldaan wordt dat de sleuf door u kosteloos ter beschikking gesteld wordt.

Deze sleuf loopt langs alle loten in de verkaveling tot bij het inkoppelpunt op de bestaande infrastructuur. U bepaalt de ligging van de sleuf dan ook in overleg met de ontwerpdiensten van Telenet.

We beginnen de werken pas wanneer de perceelsgrenzen en (toekomstige) rooilijnen op het traject gemarkeerd zijn. Zo vermijden we eventuele verplaatsingswerken omdat bovengrondse infrastructuur bijvoorbeeld op de scheiding van twee opritten staat. Worden er na de start van de werken nog wijzigingen gevraagd, dan zijn de kosten voor het verplaatsen of wijzigen van de Telenet-installaties ten laste van de aanvrager.

Wij kunnen de werken ten vroegste drie maanden na uw akkoord starten. Deze tijd hebben wij nodig om alle noodzakelijke vergunningen te bekomen. Worden de werken niet aangevat binnen de geldigheidstermijn van 1 jaar van deze brief, dan vervallen echter de voorwaarden.

Wilt u de overeenkomst in bijlage ondertekenen en voor akkoord terugsturen?

Deze offerte omvat niet de kosten van de aftakking naar en de aansluiting van de abonnees zelf. Deze kosten zijn ten laste van de verschillende abonnees.

Beschikt u over een digitale versie (dwg formaat) van het verkavelingsplan? Dit is voor ons ook handig. U mag het bestand met als referentie : "25001908" mailen naar verkaveling@telenetgroup.be.

Hebt u nog vragen? Contacteer ons dan op het nummer 015 33 54 80.

Met vriendelijke groeten,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Kris Ons', written over a light blue horizontal line.

Kris Ons

Telenet Netaanleg

<http://www.telenet.be/netaanleg>

Correspondentieadres:
Netaanleg Private Verkavelingen
Liersesteenweg 4
2800 Mechelen



Volkshaard
Ravensteinstraat 12
9000 Gent

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
13/05/2019	2019019282	25001908	23/05/2019
contactpersoon	e-mail	telefoon	
Daniel Aerts	verkaveling@telenetgroup.be	015 33 54 80	

Sociale verkaveling te: Zuidbroek, te Gent
25 lot(en), kadastraal gekend als Afd. 29, sect. A, nr(s) 950b,938b,937c,939b
Projecnummer: 25001908

Geachte heer, mevrouw,

Op uw vraag onderzochten we welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om de loten uit uw verkaveling te kunnen aansluiten.

Onze studiedienst stelde een offerte op aan de hand van de liggings- en perceelplannen. In dit project houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

De kostprijs om de percelen aansluitbaar te maken bedraagt **€ 6875**.

Vermits deze aanvraag gaat over een sociale verkaveling komt deze kostprijs te vervallen en wordt deze door Telenet gedragen als aan de voorwaarde voldaan wordt dat de sleuf door u kosteloos ter beschikking gesteld wordt.

Deze sleuf loopt langs alle loten in de verkaveling tot bij het inkoppelpunt op de bestaande infrastructuur. U bepaalt de ligging van de sleuf dan ook in overleg met de ontwerpdiensten van Telenet.

We beginnen de werken pas wanneer de perceelsgrenzen en (toekomstige) rooilijnen op het traject gemarkeerd zijn. Zo vermijden we eventuele verplaatsingswerken omdat bovengrondse infrastructuur bijvoorbeeld op de scheiding van twee opritten staat. Worden er na de start van de werken nog wijzigingen gevraagd, dan zijn de kosten voor het verplaatsen of wijzigen van de Telenet-installaties ten laste van de aanvrager.

Wij kunnen de werken ten vroegste drie maanden na uw akkoord starten. Deze tijd hebben wij nodig om alle noodzakelijke vergunningen te bekomen. Worden de werken niet aangevat binnen de geldigheidstermijn van 1 jaar van deze brief, dan vervallen echter de voorwaarden.

Wilt u de overeenkomst in bijlage ondertekenen en voor akkoord terugsturen?

Deze offerte omvat niet de kosten van de aftakking naar en de aansluiting van de abonnees zelf. Deze kosten zijn ten laste van de verschillende abonnees.

Beschikt u over een digitale versie (dwg formaat) van het verkavelingsplan? Dit is voor ons ook handig. U mag het bestand met als referentie : "25001908" mailen naar verkaveling@telenetgroup.be.

Hebt u nog vragen? Contacteer ons dan op het nummer 015 33 54 80.

Met vriendelijke groeten,



Kris Ons
Telenet Netaanleg
<http://www.telenet.be/netaanleg>

Invulformulier voor akkoord

Offerte project: Zuidbroek, te Gent

Projectnummer: 25001908

Voor bevestiging terugsturen naar: Telenet bvba

Tav Daniel Aerts

Netaanleg Private Verkavelingen

Liersesteenweg 4

2800 Mechelen

of mailen naar: verkaveling@telenetgroup.be.

Drukletters gebruiken AUB

Sleuf wordt niet aangeboden, de factuur voor een bedrag van € **6875** kan u sturen naar:

Sleuf wordt aangeboden

Naam:

Adres:

E-mailadres:

Ondernemingsnummer:

Indien u vragen hebt kan Telenet terecht op: (Tel.) (Fax)

De gegevens van de veiligheidscoördinator (indien van toepassing) voor deze verkaveling:

Naam:

Adres:

Tel:

Voorziene uitvoeringsdatum infrastructuur Telenet:.....201...

Ondergetekende verklaart kennis te hebben genomen van de algemene voorwaarden op de achterzijde van dit document en bevestigt door ondertekening van huidig document akkoord te gaan met deze algemene voorwaarden en de offerte

Datum:

Naam:

Handtekening:

Gelieve rekening te houden met een termijn van 6 weken voor het verkrijgen van vergunningen. Gezien de beperkte geldigheid van deze vergunningen is een juiste planning van onze werken nodig. Wij streven naar een maximum aan synergie met andere nutsbedrijven en we dienen om die reden eveneens de tijd te krijgen om de nodige afspraken te maken.

uw bericht van	uw kenmerk	contactpersoon	telefoon
	2019019282	De Caluwe Frederic	09/26379.89
datum	ons kenmerk	mailadres	fax
04/06/2019	256888	frederic.decaluwe@fluvius.be	

Adviesverlening voor uw project te Mariakerke, Zuidbroek OMV referentie 2019019282

Geachte

We hebben de plannen van uw project goed ontvangen. Op basis van de gegevens waarover we vandaag beschikken, hebben wij de impact op onze netten ingeschat. Wij geven u alvast deze informatie mee:

In deze verkaveling dienen zowel een distributiecabine gas en elek voorzien te worden. Klant dient zijn definitieve voorwaarden op te vragen bij frederic.decaluwe@fluvius.be.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

Hou voor de timing van uw project rekening met het feit dat wij – na ontvangst van de verkavelingsvergunning – maximum 30 werkdagen nodig hebben om onze offerte op te maken. Bovendien loopt er ook nog een termijn tussen de ontvangst van uw akkoord op de offerte en de effectieve uitvoering van de werken – onder voorbehoud van de tijd nodig om eventuele vergunningen, wegenistoelatingen, ... te verkrijgen.

Bovenstaande informatie geven we mee onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Wij raden u aan om ons zo spoedig mogelijk te contacteren. Vermeld daarbij altijd duidelijk het referentienummer van uw project: 256888. Zo kunnen we uw dossier vlot opvolgen. Samen zullen we uw project verder bespreken. We helpen u graag verder.

Met vriendelijke groeten

Danny De Bruyne
Teamleider Ontwerp Netten

Omgevingsloket

Contactpersoon Jan Calmeyn Tel. 09 268 88 99 jan.calmeyn@bwzc.be	Uw kenmerk 2019019282	Ons kenmerk 038043-016/JC/2019	Datum 25 juni 2019
---	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------

Brandpreventieverslag: voorschriften bij het verkavelen van gronden in 25 kavels (5 rijen van elk 5 aaneengesloten eengezinswoningen) rond een openbaar domein met woonerf karakter
Bouwplaats: Zuidbroek ZN, 9030 Mariakerke

Bouwheer: Volkshaard cvba Ravensteinstraat 12 9000 Gent	Architect: GDR-architecten bvba Adolf Samuëlstraat 22 9050 Gentbrugge
---	---

Algemene gegevens:

- Verkaveling voor 25 eengezinswoningen deels ontsloten door de bestaande wegenis Marsstraat, deels ontsloten door nieuwe wegenis die aantakt op de bestaande wegenis Zuidbroek.
- Er zijn 2 nieuwe doodlopende wegen voorzien die elk 10 woningen ontsluiten.
- Het project is meermaals voorbesproken met de brandweer.

Te treffen maatregelen:

Voor de gebouwen met meer dan één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste in één punt een gevelopening kunnen bereiken die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag. Belangrijk hierbij is dat elke woonentiteit bereikbaar moet zijn voor de ladderwagen van de brandweer.

Daartoe moeten de voertuigen van de brandweer beschikken over een toegangsmogelijkheid en opstelplaats: ofwel op de bestaande berijdbare rijbaan van de openbare weg; ofwel op een (nieuwe) bijzondere toegangsweg vanaf de berijdbare openbare weg, die de volgende karakteristieken vertoont:

- minimale vrije (=obstakelvrij) breedte: 4 meter
- afstand van de rand van de weg tot gebouwen bedraagt maximum 10 meter
- minimale draaistraal: 11 meter aan de binnenkant en 15 meter aan de buitenkant

- minimale vrije (=obstakelvrij) hoogte: 4 meter
- maximale helling: 6%
- het draagvermogen moet zo zijn dat de brandweervoertuigen met een maximale asbelasting van 13 ton, zonder te verzinken er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen
- voor de kunstwerken (zoals putdeksels, e.d.) die zich op de toegangswegen bevinden richt men zich naar de norm NBN B03-101
- de rand van de verharde weg dient duidelijk en duurzaam afgebakend te worden
- bij de aansluiting van de openbare weg naar de brandweerweg (privaat of openbaar) dienen de boordstenen van het trottoir over de volledige breedte van de brandweerweg (draaistalen 11/15) verlaagd te worden met een maximale opstand 3 cm t.o.v. de rijbaan en dienen er voldoende anti-parkeermaatregelen genomen te worden om deze doorgang te garanderen (bv. parkeerverbod, voetpaduitstulping, parkeerhaken, arcering...).
- deze ontsluitingsweg moet een openbaar karakter hebben (officiële straatnaam duidelijk zichtbaar aangeduid).

Deze bijzondere brandweerweg dient gerealiseerd te zijn alvorens de entiteiten in gebruik worden genomen. De oplevering van de wegenis dient schriftelijk gemeld te worden aan de brandweer (preventie@brandweerzonecentrum.be)

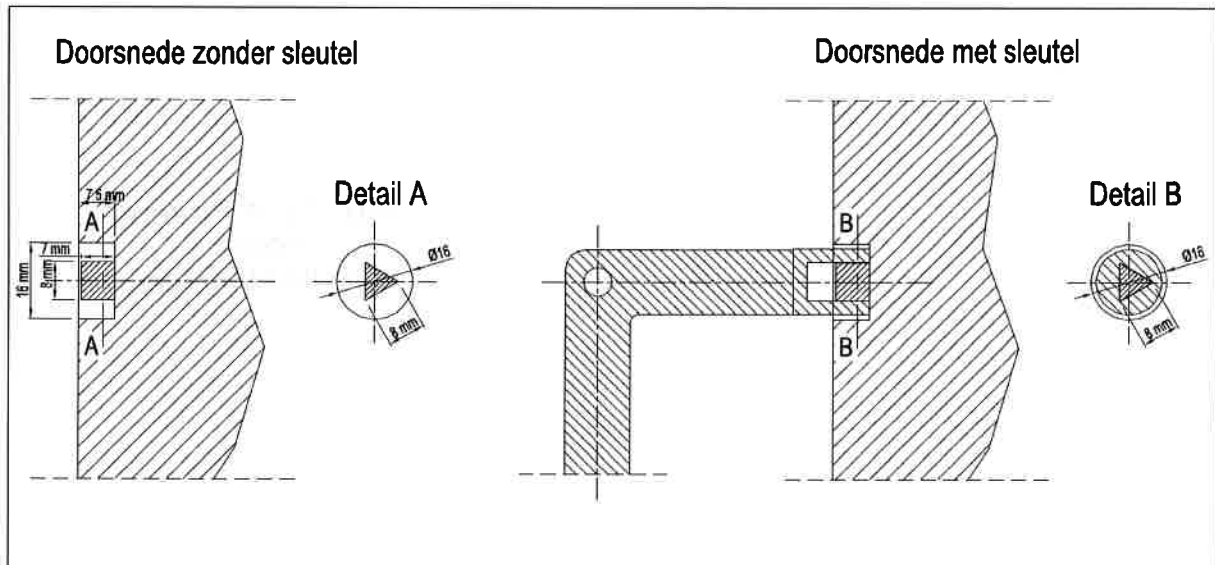
Verkeersremmende maatregelen:

Eventuele verkeersplateaus of verkeersdrempels dienen te beantwoorden aan de eisen van de openbare vervoersmaatschappij en de vigerende wetgeving.

Het plaatsen van verkeersremmende maatregelen (andere dan verkeersplateaus of drempels) mogen geen hinder opleveren voor de doorrit van de hulpdiensten en/of de opstelling van hun voertuigen of materiaal.

Het plaatsen van afsluitpaaltjes kan toegestaan worden voor zover men gebruik maakt van overrijdbare, wegneembare types (slotsysteem moet voldoen aan de eenvormige sleutelpaalbediening: driekantsleutel) of dynamische palen (voorwaarden: telefonisch of via PC verzinkbaar vanuit de dispatching brandweerkazerne, automatische afstandsbediening vanuit elk brandweervoertuig, noodbediening bij stroomuitval, 24u/24u onderhoudsdienst bij defect, knipperende LED verlichting op paal, aanduiding brandweerdoorgang op paal).

Wanneer sleutelpalen geplaatst worden moet het slotsysteem voldoen aan de eenvormige sleutelpaalbediening met Brandweerzone Centrum goedkeuring (zie onderstaande foto). Deze bediening moet zich minstens 10 cm boven de grond bevinden.



Alvorens men anti-parkeerpaaltjes en straatmeubilair plaatst, moet er een testrit gebeuren met de brandweervoertuigen om na te gaan of de voorziene paaltjes geen hinder veroorzaken en alle vereiste in- en uitdraaibewegingen mogelijk blijven.

Groenvoorzieningen (bomen, e.d.), straatmeubilair (verkeersborden, zitbanken, speelelementen, e.d.) en geparkeerde voertuigen mogen geen hinder opleveren voor de doorrit en opstelling van de voertuigen van de hulpdiensten. Een periodiek onderhoud van de groenvoorzieningen zal dan ook nodig zijn. Op de doorrit moet minimaal 1 rijstrook (met minimale breedte van 3 meter) vrijgehouden worden waar stationeren en parkeren verboden is.

Straatnaamgeving en huisnummering moeten duidelijk en ondubbelzinnig zijn voor hulpdiensten. Huisnummers dienen duidelijk zichtbaar aangeduid te worden. **Er zullen 2 nieuwe straatnamen aan de bijzondere brandweerwegen dienen toegekend te worden.**

Er moeten hydranten, gevoed door het openbare waterleidingnet (minimale \varnothing 100) voorzien worden derwijze dat de afstand tussen hydranten onderling maximaal 100 m bedraagt en de afstand van elke woonentiteit tot een hydrant maximaal 60 m bedraagt. De hydranten – ondergrondse in verharde zones en bovengrondse in groenzones - moeten respectievelijk voldoen aan de normen NBN EN 14339 en NBN EN 14384.

Gebouwen anders dan eengezinswoningen moeten integraal voldoen aan de minimale eisen inzake brandveiligheid, opgenomen in de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (KB 7/7/1994 en wijzigingen). Belangrijk hierbij is dat elke woonentiteit bereikbaar moet zijn voor de ladderwagen van de brandweer.

Besluit: GUNSTIG.

Mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Met de meeste hoogachting



Jan Calmeyn
consulent mobiliteit



Lt. Chris De Pauw
diensthoofd operationele preventie



ing. Yves Pieters
majoor
directeur Logistiek

ing. Wim Van Zele
kolonel
zonecommandant

