



2019_GRMW_01330 OMV_2019084809 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 27 loten bestemd voor gesloten en halfopen bebouwing en wegen- en rioleringswerken - met openbaar onderzoek - Jean Jaurèslaan - Zaak van de wegen - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in vergadering van 18 december 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, ondervoorzitter; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; 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 Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Bert Mispion; mevrouw Tine De Moor; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Stijn De Roo; de heer Steve Stevens; de heer Ronny Rysermans
de heer Danny Van Campenhout, 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)

Motivering

Kurt Meurice namens DURABRIK BOUWBEDRIJVEN - DURABRIK ENTREPRISES DE CONSTRUCTION NV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Jean Jaurès laan kadastraal gekend als afdeling 23 sectie B nrs. 491X5, 491K4, 491D4, 491S, 491Z4, 491W4, 491Y4, 491S4, 491T5, 491X4, 491B5, 495N5, 495S4, 495C3, 495Y3, 496N en 496L. Deze aanvraag werd op 10/07/2019 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 09/08/2019 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag omvat het verkavelen van gronden in 27 loten bestemd voor gesloten en halfopen bebouwing en wegen-en rioleringswerken. Het gebied is gelegen in de wijk Gentbrugge – Vogelhoek. Het betreft een binnengebied dat volledig omgeven wordt door bebouwing, zijnde gesloten bebouwingen langs de straat, meestal met een voortuintje, en een achtertuin. De verkavelde zone paalt aan de achtertuinen van woningen gelegen langs de Jean Jaurès laan.

Het terrein zelf is momenteel onbebouwd. Het terrein is deels open grasruimte, deels begroeid met bomen, grotendeels schiethout. Er is een klein bosje dat in het park wordt geïntegreerd.

Het concept van de verkaveling is om enkel eengezinswoningen te creëren die rechtstreeks uitgeven op het park, dit zonder wegenis en dus niet rechtstreeks bereikbaar met autovervoer. Er wordt voorzien in een private parkeerhaven aan het begin van de verkaveling. De woningen zijn bereikbaar ofwel achter de kavels via een privaat kruiwagenpad, voor fietsers, ofwel aan de voorzijde via een wandel- en fietsweg die tevens als parkweg dienst zal doen. Deze fietsweg wordt aan weerszijden verbreed door plaatsen van grasdallen, ten einde een doorgang voor hulpdiensten te verwezenlijken, doch die geïntegreerd wordt in het groen. Er zal dus geen autoverkeer voor de woningen mogelijk zijn, met uitzondering van de hulpdiensten in noodgevallen.

Aan beide zijden van de verkaveling wordt een gemeenschappelijke bergruimte voorzien waarin ook fietsenberging voor bezoekers mogelijk is.

Er worden ook twee loten aan de Jean Jaurès laan voorzien, één gesloten bouw ter invulling van een bestaande opening tussen twee wachtgevels en één halfopen bouw ter afwerking van een wachtgevel.

Het terrein is opgenomen in het RUP Wonen en de verkaveling is hiermee in overeenstemming. De woningen in het stedelijk woongebied (SW1) worden ontwikkeld aan het wijkpark. Om het “Wonen aan het park” kracht bij te zetten, wordt er resoluut gekozen om de zone vóór de woningen autovrij te houden en een parkeercluster aan te leggen ter hoogte van de ingang van de site. Deze parkeercluster wordt ontsloten via een nieuwe toegangsweg, uitgevend op de Jean Jaurès laan.

De aanvraag voorziet tevens in de aanleg en kosteloze overdracht van een openbare groenzone, vandaag feitelijk al in gebruik als groenzone hoewel nog in privaat eigendom.

Op die manier wordt op een duurzame manier een effectief wijkpark gerealiseerd dat de hele buurt ten goede komt.

Ter hoogte van de aansluiting op de Jean Jaurès laan wordt een kleinschalig woonerf voorzien dat toegang geeft tot een private parkeerhaven en waarop een fiets- en wandelpad aantakt. Dat parkpad zorgt voor de adressering en toegang tot de woningen – althans voor fietsers en voetgangers-, en zal tegelijk ook voor bezoekers van het park dienst doen. De nieuwe verhardingen worden maximaal waterdoorlatend aangelegd en beperkt qua oppervlakte/breedte. Het parkpad zal een straatnaam krijgen zodat de adressering van de parkwoningen helder is.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 augustus 2019 tot 17 september 2019.

Resultaat : Een petitelijst, een schriftelijk bezwaar, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

In het kader van de goedkeuring van de zaak van de wegen neemt de gemeenteraad kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

Privacy

Bij sloop van de huidige garagebox is er vrees tot inkijk. We wensen dat een nieuw te bouwen constructie diezelfde vorm van privacy zal bieden.

Bouwdiepte

We merken dat de achtergevel van de nieuw te bebouwen kavel enkele meters verder doorloopt dan de aanpalende achtergevel

Recht van doorgang

We beschikken over een zijtoegang aan de rechterzijde van de tuin (naast lot 26), we wensen deze toegang te behouden. Dit werd ons beloofd door de vorige eigenaars.

Openbaar onderzoek

Een aantal bewoners werd niet op de hoogte gebracht en heeft geen aangetekende zending ontvangen betreffende de verkavelingsaanvraag. Het openbaar onderzoek is bijgevolg niet correct verlopen.

De bekendmaking werd niet correct aangebracht. Het verkavelingsproject paalt enerzijds aan de Jean Jaurèsstraat (ter hoogte van de nummers: 29, 85 en 97), maar anderzijds ook aan de kruising tussen de Jean Jaurèsstraat en de Oscar De Gruyterstraat. Eveneens zijn er aansluitingen ter hoogte van de Wegelakker en raakt het verkavelingsproject eveneens aan de Eduard Pecherstraat.

Wijkpark

De verkaveling is gelegen tussen de Jean Jaurèsstraat enerzijds en de Pinguinstraat anderzijds te Gentbrugge, deze zone fungeert vandaag als een wijkpark/groen zone. Het wijkpark doet dienst als ontmoetingsplaats voor jong en oud. Het is tevens een groene oase die rust, geluk en gezonde lucht biedt voor de gehele omliggende buurt. Rust omwille van het de nabijgelegen Brusselsesteenweg. De aanwezigheid van het wijkpark laat toe om hieraan te ontsnappen. Alle huizen gelegen aan de rechterkant van de Jean Jaurèsstraat hebben op heden een prachtig uitzicht op dit park. Het voorliggende plan wil het wijkpark bebouwen met 25 woningen, op deze manier wordt de oppervlakte van het wijkpark gehalveerd met het rooien van bomen tot gevolg.

Miskening van de biologische waarden en natuuraspecten van het wijkpark

- In het kader van het citizen science project Curieuze Neuzen zijn er metingen van de luchtkwaliteit gedaan, hieruit bleek dat de relatief goede luchtkwaliteit dankzij de aanwezigheid van het wijkpark
- Het verdwijnen van de bomen heeft een zeer negatieve invloed op het vlak van hittestress.
- Bron van rust en sociale cohesie tussen buurtbewoners, bron van rust en ontspanning, strijdig met het groenstructuurplan van de stad Gent
- De afgesloten tuinen en de dichte bebouwing van de aangevraagde verkaveling vormen bijkomende barrières voor de dieren in het wijkpark.
- Merkbare wateroverlast van de laatste jaren.

In strijd met het RUP Stedelijk wonen en de gedachte achter deze nieuwe woonzone

Het ontwerp geeft geen uitvoering aan het uniek concept van wonen in de rust en het groen van een wijkpark zoals in het RUP werd vooropgesteld, de plannen herleiden dit door de stad Gent uitgedacht uniek concept tot een platvloerse inplanting van 2 blokken rijhuizen.

De veiligheid van de kinderen die spelen in het wijkpark

Er is onvoldoende garantie betreffende de veiligheid van de kinderen die spelen in het wijkpark. Er wordt gevraagd hoe men ervoor zal zorgen dat de toekomstige bewoners van de aangevraagde rijwoningen zich niet met de auto door het park zullen begeven?

De bezwaren worden als volgt geëvalueerd:

Privacy

Op de plaats van de te slopen garagebox komt er een nieuwe gemeenschappelijke berging met een gelijkaardig volume als de bestaande berging, met een maximale hoogte van 3,50m. Anderzijds is binnen een stedelijke omgeving enige vorm van inkijk onvermijdelijk en ook eigen aan dergelijke woonomgeving.

Bouwdiepte

Dit is een terechte opmerking, de verkavelingsvoorschriften voor dit lot 26 zijn onvoldoende gespecificeerd, de bouwdiepte op het gelijkvloers is 15m toegelaten zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Op de verdieping is deze niet vermeld in de voorschriften. Als bijzondere voorwaarde zal worden opgelegd dat voor lot 26 de bouwdiepte op de verdieping maximaal 11,00m mag bedragen zoals de overige loten in de verkaveling.

Recht van doorgang

Er blijft een recht van doorgang gerespecteerd naar het perceel 491y4, perceel eigendom van de stad Gent en deel uitmakende van de openbare groenzone, ter hoogte van het huidige speeltuintje.

Openbaar onderzoek

Alle eigenaars werden correct aangeschreven volgens de laatst beschikbare gegevens van het kadaster zoals wettelijk is voorzien. Het is dus mogelijk dat recente eigenaars geen schrijven hebben ontvangen maar dat dit gestuurd werd naar de vorige eigenaar.

We hebben nog eens administratief nagezien en alle aanpalende eigenaars werden wel degelijk op de hoogte gebracht van de verkavelingsaanvraag. Wel bleek dat een aantal beveiligde zendingen niet afgehaald werden bij de post en ongeopend teruggestuurd werden naar de stad.

Een controleur van de stad Gent heeft op 06/06/2019 vastgesteld dat ook de gele aanplakborden correct werden aangebracht.

Volgens de wetgeving moeten de affiche zo worden aangeplakt: *'De affiche wordt aangeplakt op een plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag paalt aan*

een openbare weg, of als het aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare

wegen. Als het voorwerp van de vergunningsaanvraag niet paalt aan een openbare weg, wordt de

affiche aangeplakt op een plaats aan de dichtstbijzijnde openbare weg.'

Volgens de grens van de verkaveling aangeduid op het verkavelingsplan paalt de verkaveling enkel aan de Jean Jaurèsstraat ter hoogte van huisnummer 29 en 97. De verkavelingsaanvraag paalt niet rechtstreeks aan kruising met de Oscar De Gruyterstraat en niet aan Eduard Pêcherstraat, er is telkens een ander kadastraal perceel gelegen tussen de rand van de openbare weg en de verkavelingsgrens. De aanplakking van de affiches aan de Jean Jaurèsstraat waren dus voldoende. Bijgevolg is openbaar onderzoek correct verlopen.

Wijkpark

In een nog niet zo ver verleden – vóór 2017 – was het gebied gelegen in een bijzonder plan van aanleg (BPA) waarbij nagenoeg het volledige perceel kon ontwikkeld worden voor woningen langs een brede straat van circa 12m breed. De bestemmingen in die tijd waren vooral “zone voor hoogbouw, zone voor halfopen bebouwing, zone voor gesloten bebouwing, zone voor wegen, zone voor kleine en middelgrote handelsondernemingen en zone voor buffergroen”. Met andere woorden, had er zich in 2016 een projectontwikkelaar aangediend, dan was een integrale verkaveling van het gebied mogelijk geweest en zou het aandeel publiek groen minimaal zijn geweest. Immers, voor het bewaren van een aangesloten park was er toen geen juridische basis.

Gelukkig is de bestemming van het gebied in 2017 door het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) stedelijk wonen gewijzigd. Belangrijkste uitgangspunt in het plan dat door de stad werd opgesteld, is behoud van het bestaande wijkpark. Hierdoor heeft het vorige stadsbestuur het voortbestaan van het park juridisch verzekerd. Vooral het bestaande bosje wordt hierdoor gevrijwaard. Achter de woningen in de Jean Jaurèsstraat werd in het RUP een strook voorzien voor eengezinswoningen. Het is die strook die nu wordt verkaveld.

Uit een vergelijking van beide bestemmingsplannen blijkt duidelijk dat door opmaak van het RUP bestemmingsmatig en dus juridisch gezien voor méér groen gezorgd is dan voorheen.

Er werden inderdaad ook bouwmogelijkheden weerhouden binnen die zone, doch met een veel kleinere ruimtelijke impact op de oppervlakte van de tot heden onbebouwde zone dan wat via de uitvoering van het Bijzonder Plan van Aanleg het geval zou zijn geweest.

Het wijkpark is momenteel nog grotendeels in private handen, net door deze verkavelingsaanvraag met bijkomende last van kosteloze grondafstand zal er voor gezorgd worden dat dit een openbaar wijkpark wordt en blijft in eigendom van de stad Gent en toegankelijk voor iedereen.

Miskennis van de biologische waarden en natuuraspecten van het wijkpark

Een groot deel van het bewaarschrift bevat aspecten die ook werden aangehaald bij het tot stand komen van het RUP. Het is niet de bedoeling dat de procedure van het RUP hier nog eens wordt overgedaan bij deze verkavelingsaanvraag. Het goedgekeurde RUP is een juridisch document en bepaalt op basis van vrij gedetailleerde stedenbouwkundige

voorschriften de spelregels waarbinnen er kan ontwikkeld worden. Zowel de typologie, bouwhoogte en inplanting van de woning is in de RUP-voorschriften bepaald, enkel de bouwdiepte en materiaalgebruik lag nog niet strikt vast en wordt nu vastgelegd via de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften.

Kort hier nog eens de motivatie waarom hier juist een RUP is gemaakt: Het BPA liet geen efficiënte bebouwing toe van het terrein door onder meer de aanwezigheid en de omvang van een aantal zones voor autobergplaatsen, de ligging en de voorziene breedte van de wegenis en de ligging en diepte van de voorziene bouwzones. De zonering van het gebied werd volledig herbekeken en er werd naar een efficiënter grondgebruik gestreefd. Er werd opnieuw een wijkpark met een voldoende omvang voorzien waarvan de configuratie echter afwijkt van die van het oude BPA. Dit wijkpark werd voorzien op basis van het Groenstructuurplan. De bestaande sociale woningen werden bestendigd in een zone waar enkel sociale woningbouw is toegelaten. Op langere termijn kunnen deze op een flexibeler manier vervangen worden.

Omdat het hier over een vrij groot deelgebied gaat werd er ontwerpend onderzoek verricht om tot een kwalitatieve en haalbare stedenbouwkundige visie voor het gebied te komen.

Belangrijk uitgangspunt was de vraag om hier het bestaande wijkpark te behouden/uit te breiden (zie RSG en groenstructuurplan). Een wijkpark heeft een opp. van min. 1ha. Verder hebben de nog onbebouwde terreinen zekere natuurwaarden vooral dan het bosje tegen de handelszaken. Een integratie van die meest waardevolle zone in het wijkpark is dan geregeld in de voorschriften van het RUP.

Met dit als uitgangspunt is er getracht rond het wijkpark een aantal bebouwingsmogelijkheden te voorzien die rekening houden met de eigendomsstructuur zodat de verschillende delen zo veel als mogelijk los van elkaar kunnen ontwikkeld worden.

Het nieuwe ruimtelijk uitvoeringsplan past binnen de visie van Ruimte voor Gent. Er komen de komende 15 jaar naar schatting 20.000 Gentenaars bij. Dat betekent ongeveer 10.000 nieuwe woningen. Tegelijk is de ruimte schaars. Als stad willen we de bestaande open ruimte zoveel mogelijk behouden en de bevolkingsgroei opvangen binnen het stedelijk gebied. Dit noemen we 'slim verdichten'. Er werd bij dit project rekening gehouden met dit verdichtingsprincipe. Dit betekent dat er bij deze verdichting ook aandacht is voor de groene kwaliteiten, een kwalitatief openbaar domein en er wordt ingezet op duurzamere mobiliteit. Het toekomstige wijkpark wordt als last kosteloos aan de stad Gent overgedragen.

Betreft het rooien van de bomen: er worden inderdaad bomen gerooid, maar net door het goedgekeurde nieuwe RUP hebben we juist het aanwezige bosje kunnen vrijwaren en is de groenzone uitgebreid ten opzicht van het vorige BPA. Het wijkpark zal dus niet volledig verdwijnen, wel integendeel.

Vermeende strijdigheid met het RUP en de visie erachter

Zoals ook hiervoor al grondig gemotiveerd is het ontwerp wel degelijk in overeenstemming met het RUP. Conform het RUP worden inderdaad rijwoningen voorzien, elk voorzien van een privaat stadstuinje en geclusterd in 2 groepen van respectievelijk 10 en 15 woningen. Door die woningen echter via een niet voor auto's toegankelijk parkpad te ontsluiten, het parkeren volledig op te vangen aan de rand van het project en op het eind van het nieuwe woonerf dat de toegang tot dit woonproject en het wijkpark verzekert, worden duidelijk parkwoningen gerealiseerd. Dit is een vertaling van de ambitie en visie van het RUP.

De veiligheid van de kinderen die spelen in het wijkpark

Huidig voorstel is ontworpen op aandringen van de stad Gent waarbij er geen wagens, behalve hulpdiensten, komen in het wijkpark. Een voorstel waar er een volledige klassieke nieuwe uitgeruste weg onder de vorm van een zone 30 of woonerf zou worden aangelegd zou pas de veiligheid van de gebruikers van het park in gevaar brengen. Het huidige voorstel is een meerwaarde voor de beleving vanuit het park.

Het ontoegankelijk maken van het parkpad voor voertuigen wordt geregeld door wegneembare afsluitpaaltjes en een signalisatiebord met 'toegang enkel voor brandweer en hulpdiensten'. Ook de positionering van de wadi's en bomen zorgt er voor dat er geen wagens in het park kunnen.

De kandidaat kopers zullen er ook moeten van bewust worden gemaakt dat dit een autoluw project is met parkwoningen en dat dit ook geregeld zal worden met een basisakte voor de gemeenschappelijke delen, parkeerhaven, kruiwagenpad en gemeenschappelijke berging. Maar dit is juist de meerwaarde voor de bewoners zelf en ook voor de buurtbewoners die gebruik kunnen maken van het toekomstig wijkpark.

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 gemeentelijke omgevingsambtenaar.

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

Het ontwerp vormt een goede vertaling van de opties genomen in het RUP Stedelijk Wonen. Er worden parkwoningen voorzien en het wijkpark wordt duurzaam verankerd door zowel aanleg als overdracht naar het openbaar domein. Door de keuze van een woonerf ter ontsluiting van de private parkeerhaven, wordt ook de toegang naar het park verduidelijkt. Het voorziene parkpad is een openbare weg, doch enkel voor hulpdiensten bereikbaar met gemotoriseerd verkeer en verder een voor iedereen toegankelijk als wandel- en fietspad. De verhardingen worden zoveel mogelijk beperkt, zowel privaat als openbaar waar mogelijk waterdoorlatend voorzien en de bestaande meest waardevolle groenwaarden worden in het park geïntegreerd. Er wordt ruimte voor water voorzien in

de vorm van wadi's. Mits de voorwaarden gesteld in de externe adviezen nageleefd worden, zoals zal worden opgelegd in de vergunning, wordt hiermee dus een kwalitatief woonproject mogelijk gemaakt met openbare wegenis en groen die tevens voor de ruimere omgeving waardevol zijn.

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):

- advies FARYS - 2019084809 - VK-19-638 - 2de advies.pdf
- Imewo_advies.pdf
- Jean Jaur_slaan ZN_ 9050 Gent 2de advies brandweer.pdf
- Jean Jaurès laan - advies IVAGO.pdf
- jean Jaurès laan - advies Proximus.pdf
- Jean Jaurès laan - advies Telenet.pdf
- jean Jaurès laan - advies Fluvius.pdf
- OMV_2019084809 - stedenbouwkundig advies OA.pdf
- verzonken boordsteen.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.

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 33 stem(men) voor: Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq;

- Carl De Decker; Tine De Moor; Stijn De Roo; Mattias De Vuyst; Anita De Winter; Elke Decruynaere; Hafsa El -Bazioui; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Sara Matthieu; Bert Misplon; Christophe Peeters; Karla Persyn; Sami Souguir; Steve Stevens; Annelies Storms; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Bram Van Braeckvelt; Mieke Van Hecke; Jef Van Pee; Joris Vandenbroucke; Filip Watteeuw; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
 - 5 onthouding(en): Karlijn Deene; Gert Robert; Ronny Rysermans; Elke Sleurs; Anneleen Van Bossuyt

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Jean Jaurès laan en kadastraal gekend als afdeling 23 sectie B nrs. 491X5, 491K4, 491D4, 491S, 491Z4, 491W4, 491Y4, 491S4, 491T5, 491X4, 491B5, 495N5, 495S4, 495C3, 495Y3, 496N en 496L, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 31/10/2019 met kenmerk 057753-004/JC/2019).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 08/11/2019, met kenmerk VK-19-638 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden uit de adviezen van Fluvius, Telenet en Proximus NV en IVAGO dienen strikt nageleefd te worden.
- De nieuwe grens tussen privaat en openbaar domein wordt vastgelegd zoals gemarkeerd in dikke rode stippellijn op het plan van de grondafstand. De rooilijn ter hoogte van de nieuwe woningen valt samen met hun voorgevelvlak, het kruiwagenpad zal ten allen tijde privaat blijven. Ook de parkeerhaven is een collectieve private ruimte en maakt geen deel uit van het openbaar domein. (zie plan grondafstand en verkavelingsplan)
- Indien de strook in grasdallen recht tegenover de afvalstraat noodzakelijk is voor de brandweer of Ivago moet deze mee in het materiaal van het woonerf aangelegd worden. Het is tevens belangrijk dat net voor het uitrijden een inkomende en uitrijdende wagen kunnen kruisen.
- Om zo weinig mogelijk overgangen te hebben tussen materialen en om de woningen op een voldoende kwalitatieve en toegankelijke manier te kunnen aansluiten moet de opbouw van het pad aangepast worden naar een éénzijdig betonpad aan de zijde van de woningen en een éénzijdige verbreding voor de brandweer in grasdallen aan de parkzijde.
- Per 2 woningen wordt slechts 1 toegangspad van 1,5m breed toegelaten. Enkel ter hoogte van de rooilijn wordt dit pad verbreed tot 2,5m (onder 45°) zodat beide deuren op de verharding ontsluiten. De paden samen met de positie van de gekoppelde voordeuren moeten vastgelegd worden in het kader van de opmaak van het technisch dossier voor het nieuw openbaar domein, niet pas bij het ontwerp van de woningen.

- Het kruiwagenpad moet aangesloten worden op het pad in het park.
- 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.
- In de huisaansluitingen mogen geen knikken voorkomen
- De private parking moet op de toekomstige rooilijn duidelijk zichtbaar afgebakend worden van het woonerf. Het materiaal van de parking mag niet doorlopen op toekomstig openbaar domein.
- Het is onduidelijk waarom er een verbreding aangebracht wordt recht tegenover de oprit van de parking, deze moet achter wege gelaten worden. Een oprit naar het perceel die hier aan het project paalt laten we pas toe als er vergunde parkeerplaatsen zijn op dit perceel. De groenstrook is door te trekken.
- Alle betonstraatstenen dienen van het dubbelklinkerformaat te zijn en aangelegd worden in halfsteensverband loodrecht op de rijrichting.
- Het legbed van granulaatmengsel moet 4cm dik zijn ipv 3cm
- Het woonerf dient opgesloten te worden met een verzonken boordsteen IA met de vellingkant naar buiten. De kantstroken (voor zover nodig worden aangelegd in 1,5 rijen betonstraatstenen. Maximaal wordt het regenwater oppervlakkig afgevoerd naar de wadi
- Tussen de wadi en het woonerf moet minimaal een bermpje van 0,5m met een helling van max 10% aangelegd worden
- De grasbetontegels moeten opgesloten worden met een verzonken boordsteen ID1. De uitvoering is volgens de figuur 'verzonken boordsteen' zoals gevoegd in bijlage.
- De betonpaden moeten eveneens op een fundering van schraal beton aangelegd worden.
- De toekomstige parking (mee op te nemen in de vergunningsaanvraag van de woningen zelf) die met waterdoorlatende verhardingen aangelegd wordt mag niet met helling voorzien worden. Het water moet de kans krijgen om in de bodem te dringen en het water mag niet naar het openbaar domein afgeleid worden.
- De dwarsprofielen dienen door te lopen van rooilijn tot rooilijn, voor ieder dwarsprofiel moet duidelijk zijn hoe aangesloten wordt thv de bestaande niveau's, bij een cruciaal profiel zoals DP1 is dit niet correct. Ook in de parkzone is bv profiel 9 lager voorzien dan het huidige maaiveld, hoe gaat het water hier van de paden stromen en infiltreren? Dit moet uitgeklaard worden in het kader van de opmaak van het technisch dossier in overleg met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en Farys.
- PVC wordt niet toegestaan

- Alle straatkolken dienen voorzien te zijn van een betonnen bak type I

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.
TER INFORMATIE:

In de hoedanigheid van toekomstige eigenaar-wegbeheerder/beheerder van de openbare riolering stellen de Stad Gent en Farys minimale kwaliteitseisen m.b.t. de technische uitvoering (materiaalkeuze, samenstelling fundering, e.d.) van de wegenwerken.

Om die reden moet nog een technisch dossier worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij Farys.

Het definitieve technische dossier moet (aangepast ingevolge bijkomende technische opmerkingen vanwege de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen of Farys) bestaan uit een grondplan bestaande toestand, grondplannen ontworpen toestand (riolering/ wegenis/groen), lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken. De vereisten waaraan deze plannen moeten voldoen, kunnen opgevraagd worden via tdwegen@stad.gent.

Het definitieve technisch ontwerp moet, samen met het bestek, de hydraulische nota en de gedetailleerde raming ter goedkeuring digitaal overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (tdwegen@stad.gent).

Dit goedgekeurde definitieve technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Een kopie van de inschrijving moet overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen 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, in de verkaveling en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT) . De houder van de verkavelingsvergunning moet daartoe een gegeoreferreerd plan (digitaal aan te leveren in dwg en pdf) 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) via mobiliteit@stad.gent met vermelding ‘VTT – verkavelingsplan’. Volgende elementen moeten hierbij alvast in acht genomen worden:

Volgende elementen moeten hierbij alvast in acht genomen worden:

- 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).

Vóór de voorlopige oplevering moet op kosten van de houder van de verkavelingsvergunning een GRB-conform as-built plan opgemaakt worden. Dit as-built plan wordt door de houder van de verkavelingsvergunning ingediend bij Informatie Vlaanderen (ter info zie: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>). De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen i.v.m. de conformiteit aan het GRB voorgelegd wordt.

Uitzonderlijk kan van de algemene regel (dus het in één geheel uitvoeren van de wegen) 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 omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen 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 omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen. 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

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:

- Voorafgaandelijk de opmaak van het technisch dossier, wordt de buitenaanleg binnen de parkzone voorbesproken met de Groendienst van de stad waarbij de infrastructuur (o.a. pad, wadi's) in de parkzone nog licht aangepast of verschoven kunnen worden in functie van het groenontwerp van het volledige park.

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
- telecommunicatie
- openbare verlichting

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

De ontwikkelaar moet 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 – Verkoopbaarheidsattest 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 verkoopbaarheidsattest door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend,
- de definitieve oplevering van de riolerings- en wegenwerken vindt twee jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen verkoopbaarheidsattest is afgeleverd, geldt geen dwingende termijn voor uitvoering van deze lasten. Enkel de vervaltermijnen voorzien in artikel 4.6.4. §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gelden dan.

Bedragen en vrijgave van de borg(en)

Als waarborgen worden gesteld voor de aanleg van nutsleidingen, is het bedrag van de waarborg gelijk aan het verschil van de door de nutsmaatschappijen geraamde kostprijs en het aan de nutsmaatschappijen betaalde voorschot.

De waarborgen voor de aanleg van nutsleidingen worden volledig vrijgegeven na bevestiging door de distributiemaatschappijen van de betaling van het saldo van de geraamde kostprijs.

Als waarborgen worden gesteld voor in de vergunning opgelegde lasten met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, dan is het bedrag van de waarborg gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke kostprijs van de werken (of van het gedeelte van de werken die nog uitgevoerd moeten worden), zoals die blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de Stad Gent, verhoogd met 25% wat betreft wegen- en rioleringswerken en 10% wat betreft de openbare groenvoorziening, en aangevuld met een forfaitair bedrag voor de opmaak van een as-built plan (bestaande uit 2,3 euro per lopende meter wegenis).

De waarborg voor de wegen en rioleringswerken wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg, waaronder het forfaitair bedrag voor de opmaak van een as-built plan, wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering.

De waarborg voor de aanleg en het onderhoud van de groenzones wordt in helften vrijgegeven, de ene helft na de voorlopige oplevering van de groenaanleg en de andere helft na de definitieve oplevering na de onderhoudsperiode van 3 jaar, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de verkavelings-vergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan opgevraagd worden bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50.

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.