



Vergadering van 12 maart 2020

2020_GRMW_00235 Verkavelingsaanvraag nr. 2017 GB 145/00 - Bruiloftstraat zn, 9050 Gent - Gentbrugge - 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° en artikel 56, §1
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.25

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.25

Motivering

Onderwerp en historiek

Stadsontwikkelingsbedrijf Gent (sogent) en DMS NV/SDM NV (voorheen Ecowijk NV i.o., vertegenwoordigd door BSI NV en HKPM bvba) zijn de initiators van voorliggend project. Sogent en Ecowijk NV in oprichting dienden gezamenlijk een verkavelingsvergunning in voor gronden gelegen aan Bruiloftstraat zn, 9050 Gent - Gentbrugge, kadastraal bekend 22de afdeling, sectie B, nr. 157E2, Z, F2, L, N, W, H2, K2, X, 159D3, 168deelK, 198D4 en C4.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 8 februari 2017. De verkavelingsaanvraag bevatte tegelijk de stukken van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de aanleg van het toekomstig openbaar domein met als bedoeling dat de verkavelingsvergunning ook zou kunnen gelden als stedenbouwkundige vergunning voor het bouwrijp maken van het terrein en voor de aanleg en inrichting van het toekomstig openbaar domein.

Daar de verkavelingsaanvraag de aanleg van nieuwe verkeerswegen omvatte nam de gemeenteraad van de stad Gent op 28 juni 2017 een besluit over de zaak van de wegen. Op 13 juli 2017 werd door het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijk gunstige vergunning verleend voor de verkaveling.

In de vergunning werden bijzondere voorwaarden en lasten opgelegd aan de verkavelaar. Ook werd expliciet gesteld dat die verkavelingsvergunning niet gold als stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein en voor de terreinaanlegwerken die hieraan vooraf gaan. Omwille van teveel onduidelijkheden met betrekking tot de technische uitvoering van het ontwerp en het ingediende rioleringsplan werd beslist om de aanleg van het openbaar domein uit de vergunning te sluiten.

Tegen de voorwaardelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen werd beroep aangetekend door derden. Op 14 december 2017 werd de verkavelingsvergunning deels vergund, deels geweigerd door de Deputatie naar aanleiding van een beroep van derden. De voorwaarden en lasten uit de beslissing van het schepencollege werden overgenomen met aanpassingen inzake parkeerratio en bouwvolumes. De uitsluiting van de aanleg van het openbaar domein en voor de terreinaanlegwerken werd hernomen.

Op 26 februari 2018 werd een verzoekschrift tot vernietiging ingediend bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen. Op 23 juli 2019 vernietigde de Raad voor Vergunningenbetwistingen de beslissing van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen. In dat arrest beveelt de Raad voor Vergunningenbetwistingen de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep.

Het dossier is momenteel in behandeling bij de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen. Sogent en BSI NV/DMS NV hebben, samen met de vraag om de verkavelingsvergunning opnieuw te verlenen, simultaan ook de vergunningsaanvraag voor het openbaar domein bij de deputatie opnieuw ingediend in een aangepaste en technisch verder uitgewerkte versie. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de kritiek van de Raad in haar voornoemd arrest. De deputatie moet zich nu opnieuw uitspreken over de verkavelingsvergunningsaanvraag. Gelet op de gewijzigde plannen met betrekking tot de aanleg en inrichting van het nieuw openbaar domein, brengt dit eveneens wijzigingen met zich mee aan de zaak van de wegen waarover de gemeenteraad op 28 juni 2017 besliste. Een nieuwe beslissing van de gemeenteraad is dus nodig. De doorgevoerde wijzigingen zijn naar schaal en draagwijdte toe beperkt te noemen in het licht van artikel 4.3.1 §1, derde lid VCRO.

Beschrijving van de verkaveling

De aanvraag betreft een verkaveling op de voormalige terreinen van het voetbalstadion van KAA Gent en op de terreinen van de hockey en tennisclub La Gantoise. De terreinen zijn gelegen tussen de Tennisstraat, de Bruiloftstraat en de Arthur Van Laethemstraat. Langsheen de Brusselsesteenweg is er een bestaande dreef die toegang geeft tot de terreinen.

De verkaveling beoogt de realisatie van een 300-tal woningen en op 4 locaties tevens niet-residentiële functies (handel, kantoren, diensten of horeca). De verkaveling heeft een totale oppervlakte van 48.685m². Uitgaande van het vooropgestelde aantal woningen van 300 betekent dit een maximale woondichtheid van 62 woningen/hectare.

Er zijn zowel loten voor eengezinswoningen, schakelwoningen als meergezinswoningen op het plan ingetekend. De bouwhoogte varieert tot een maximum van 7 bouwlagen. Centraal wordt een nieuw openbaar park ingericht. Het centrale gedeelte heeft ongeveer een oppervlakte van 1,1 ha, de totaliteit van het openbaar domein bedraagt ca. 1,9 ha. In de motivatienota worden de ambities voor het project geschetst om een duurzame voorbeeldwijk te realiseren volgens de principes van het ecowijkconcept.

Behoudens de variatie in woontypologie streeft men naar een woonwijk met ruimte voor gemeenschapsfuncties en lokale economie, een kindvriendelijke wijk, een ecologische meerwaarde, centraal park, een autovrije wijk, CO₂-neutrale wijk met een laag energieverbruik en zuinig gebruik van fossiele brandstoffen, zuinig gebruik van drinkwater en maximale recuperatie van regenwater en grijs water en een ontwerp dat klimaatrobuust en overstromingsveilig is.

Voor wat betreft de ambities om een autovrije wijk te zijn wordt het verkeer volledig uit het

park geweerd en is het parkeren vrijwel volledig ondergronds voorzien (voor bewoners én bezoekers).

Dossier zaak van de wegen

Aan het dossier werden de volgende plannen toegevoegd. Deze plannen bevatten beperkte wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke plannen:

- Inplantingsplan
- Plan Hoogtepeilen
- Grondplan Nieuwe toestand (zie A.)
- Terreinprofielen nieuwe toestand 1-3BB'
- Verkavelingsplan
- Faseringsplan
- Plan nutsleidingen
- Rioleringsplan
- Plan Brandweer
- Snedes AA'-GG'

De aanpassingen aan het dossier hebben betrekking op het openbaar domein en het bouwrijp maken van de site met het oog op het tegemoetkomen aan de gemaakte opmerkingen door de verschillende adviesinstanties. Die waren immers de basis om die aanleg van het toekomstig openbaar domein uit de vergunning te sluiten. Het opzet van de riolering en waterhuishouding werd herbekeken. Hierbij werd de centrale wadi op openbaar domein verlaten en vervangen door een buffersysteem.

Verder werd de inrichting van het openbaar domein verfijnd en aangepast. Zo wordt het Gantoisepad centraal verlegd, wordt op diverse plekken verharding geschraapt, werden laad- en loszones verwijderd en een "mobipunt" ingericht aan de Brusselsesteenweg. Er werd extra informatie toegevoegd inzake de te rooien bomen en de reliëfwijzigingen.

In de aanvraag zit een gewijzigde faseringsnota die uiteenzet hoe de verkaveling in de verschillende fases zal worden gerealiseerd. De site wordt onderverdeeld in 4 fases, deze fases bestaan in hoofdzaak uit verschillende loten en delen van het nieuw openbaar domein (pleinen en toegangsdelen tot het centrale park). Het deel van DMS bestaat uit twee fases, op het plan genoemd EA en EB. Sogent gaat op zoek naar een private partner om in een PPS de fase SA te realiseren. Tot slot is de realisatie van het centrale wijkpark opgenomen als een aparte fase WA die Sogent voor zijn rekening zal nemen.

De aanvragers vragen expliciet om de volgende faseringsdata op te nemen:

Aanvangsdatum Fase EA: vanaf datum afgifte vergunning

Aanvangsdatum Fase EB: vanaf datum afgifte vergunning

Aanvangsdatum Fase SA: 1 januari 2022, of later als de vergunning pas later uitvoerbaar zou zijn

Aanvangsdatum Fase WA: 1 januari 2022, of later als de vergunning pas later uitvoerbaar zou zijn

Hieraan gekoppeld wordt ook een gewijzigde waarborgregeling voorgesteld en een dwingende termijn voor fase WA.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft deze aanvraag in functie van de verkavelingsvergunningsaanvraag in 2017 voorwaardelijk gunstig geadviseerd voor wat betreft de verkavelingsaanvraag en ongunstig voor wat betreft de stedenbouwkundige aanvraag voor

de terreinaanlegwerken van het openbaar domein en het bouwrijp maken van het terrein. Dit heeft geleid tot een weigering van de stedenbouwkundige aanvraag voor de terreinaanlegwerken van het openbaar domein en het bouwrijp maken van het terrein door het college van burgemeester en schepenen en de deputatie heeft dit overgenomen. In fase van beroep is de deputatie autonoom bevoegd om te beslissen over de verkavelingsvergunningsaanvraag, onderhavig besluit beperkt zich dus expliciet tot een besluit over de beperkt aangepaste plannen voor het openbaar domein, niet over de verkaveling zelf.

Naar aanleiding van de aangepaste plannen voor wegenis en openbaar groen die werden voorgelegd werd bijkomend advies gevraagd aan de volgende diensten:

- Groendienst
- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen
- Brandweerzone Centrum
- Dienst Milieu en Klimaat
- Mobiliteitsbedrijf
- FARYS
- Agentschap Wegen en Verkeer,
- IVAGO

De adviezen zijn alle gunstig wat betreft de beperkte aanpassingen van het wegendossier, met enkel technische voorwaarden die kunnen worden verwerkt in het technisch dossier.

Openbaar onderzoek

De oorspronkelijke aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 6 maart 2017 tot 5 april 2017. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er 63 schriftelijke bezwaren ingediend. In totaal betrof het 560 individuele brieven. De beslissing in eerste aanleg en de vernietigde beslissing van de deputatie bevatte een samenvatting en bespreking van die bezwaren.

Het is aan de deputatie om ook bij haar nieuwe beslissing af te wegen hoe ze met de bezwaren omgaat. Wat betreft de beslissing over de zaak van de wegen, is het wel relevant om mee te geven dat op basis van de aangepaste plannen voor wat betreft het openbaar domein en gelet op de uitgebrachte adviezen, volgende wijzigingen worden opgenomen in de bespreking van de bezwaren zoals destijds voorbereid door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar:

Bezwaar 8 - Bestaande bomen

De bestaande bomen staan niet aangegeven op de plannen. Wat gebeurt hiermee?

→ *Bespreking:* In de oorspronkelijke aanvraag werden een aantal bestaande bomen niet op de plannen weergegeven. Het was bovendien onvoldoende duidelijk of deze behouden zouden blijven of niet. Op de aangepaste plannen worden de bestaande bomen ingetekend en wordt weergegeven of deze behouden zullen blijven of niet. De onduidelijkheid in de oorspronkelijke aanvraag is hiermee opgeheven.

Ter hoogte van lot 4 blijven 17 rode beuken behouden en worden er 10 gerooid. De 3-stammige Robinia en beuk aan de zijde van de Tennisstraat blijven net als 4 rode beuken achter de loten 7B7 tem7B11 behouden.

Bezwaar 17 - Risico op schade en wateroverlast

Ook worden vragen gesteld bij welke nivelleringen zullen moeten gebeuren en hoe de wateroverlast op de aanpalende percelen wordt vermeden.

→ *Bespreking*: Aan het aangepaste dossier werden 4 terreinprofielen toegevoegd met een duidelijke weergave van de reliëfwijzigingen bestaande en nieuwe toestand. Bovendien werd een Plan Hoogtepeilen toegevoegd waarop de hoogtepeilen van zowel bestaande als nieuwe toestand staan weergegeven. Deze aanvullingen geven een voldoende duidelijk beeld van de geplande reliëfwijziging. Uit de plannen valt af te leiden dat er een terreinnivellering zal plaatsvinden. De reliëfwijzigingen ter hoogte van de projectgrenzen blijft beperkt.

In uitvoering van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Gemeentedecreet/Decreet Lokaal Bestuur neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen. Gezien planaanpassingen werden toegevoegd aan het dossier met betrekking op het openbaar domein is een nieuwe gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen vereist.

Beoordeling van de zaak van de wegen

Bouwrijp maken van de site

Voor wat betreft het bouwrijp maken van de site werden de plannen aangepast aan de gemaakte opmerkingen. Op de aangepaste plannen worden de bestaande bomen ingetekend en wordt weergegeven of deze behouden zullen blijven of niet. De onduidelijkheid in de oorspronkelijke aanvraag inzake de bestaande bomen is hiermee opgeheven.

Aan het aangepaste dossier werden 4 terreinprofielen toegevoegd met een duidelijke weergave van de reliëfwijzigingen bestaande en nieuwe toestand. Bovendien werd een Plan Hoogtepeilen toegevoegd waarop de hoogtepeilen van zowel bestaande als nieuwe toestand staan weergegeven. Deze aanvullingen geven een voldoende duidelijk beeld van de geplande reliëfwijzigingen.

Inrichting openbaar domein

De gemeenteraad keurde reeds op 28 juni 2017 de zaak van de wegen voor voorliggend dossier goed en dit ondanks de opmerkingen op de inrichting van het openbaar domein en het feit dat hierdoor voor de aanleg nog geen stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het openbaar domein kon verleend worden.

De inrichting van het park gebeurt op zo'n manier dat het aansluiting zoekt met de buurt en met respect voor het sportverleden van de plek. Het park is autovrij en voldoende ruim. De site is vlot doorwaadbaar voor zachte weggebruikers. Een centrale as verbindt de Brusselsesteenweg met de Emiel Verhaerenlaan. Dwars op deze as worden verbindingen voorzien met de omliggende straten. Dit komt de verkeersveiligheid en verblijfskwaliteit van voetgangers en fietsers ten goede. De afmetingen van het openbaar domein zijn voldoende ruim om een kwalitatieve inrichting mogelijk te maken.

Om een beheersvriendelijke inrichting van het openbaar domein mogelijk te maken werd het verkavelingsplan en het plan grens openbaar domein – privaat domein aangepast ter hoogte van lot 17 en lot 13B waarbij de schuine hoeken recht moeten voorzien worden. Dit werd opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 28 juni 2017. Dit werd correct aangepast op de nieuw toegevoegde plannen.

De wijzigingen aan het oorspronkelijk ingediende ontwerp betreffen een verbetering van het ontwerp en komen tegemoet aan de opmerkingen van de verschillende adviesinstanties. De onduidelijkheden in het dossier voor wat betreft de riolering en de aanleg van het openbaar domein werden weggewerkt in overleg met de diensten. De centrale wadi in het park wordt vervangen door een bufferingsysteem omdat uit onderzoek is gebleken dat infiltratie in de centrale parkruimte niet haalbaar is.

Verder werd de inrichting van het openbaar domein verfijnd en aangepast. In functie van het principe om maximaal te ontharden werd het Gantoisepad verschoven naar de rand van het centrale park waar het wordt gecombineerd met het ontsluitingspad voor de woningen in de blokken 13a en 13b. De breedte van het pad werd eveneens beperkt. De oppervlakte van de verhardingen op het openbaar domein zijn hiermee verminderd ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag, wat positief is. De bovengrondse parkings worden in waterdoorlatende materialen aangelegd. De paden stromen af naar de omliggende groenzones.

De wijk wordt een autovrije woonwijk. Het gemotoriseerd verkeer wordt geweerd uit het publiek domein van de site. Dit komt de verkeersveiligheid en verblijfskwaliteit van voetgangers ten goede. De site is vlot doorwaadbaar voor zachte weggebruikers. Een centrale as verbindt de Brusselsesteenweg met de Emiel Verhaerenlaan. Dwars op deze as worden verbindingen voorzien met de omliggende straten. Er worden voldoende fietsenstallingen voor bezoekers voorzien, verspreid over de site.

Er worden naast de deelauto's in ondergrondse parking een mini "mobipunt" voorzien aan de kop van de Brusselsesteenweg met 4 plaatsen voor deelwagens en een overdekte fietsenstalling voor (deel)fietsen. Deze locatie wordt positief geëvalueerd gezien de nabijheid van de tramhalte aan de Brusselsesteenweg. Gezien de positionering ervan in een parkarm wordt gekozen voor een maximale groene integratie. Een dergelijk mobipunt is een logische aanvulling van het ecowijkprincipe.

Er worden 16 nieuwe openbare parkeerplaatsen op het maaiveld voorzien voor bewoners, bezoekers en laden en lossen. In onderling overleg worden niet langer zones voorzien voor laden en lossen op het openbaar domein, gezien de beperkte mogelijkheden om misbruik te monitoren en het feit dat laden en lossen is toegestaan op parkeerplaatsen en de hiervoor aangeduide zones op het openbaar domein. Er moeten wel nog faciliteiten voorzien worden om de goederen (boodschappen, kleine leveringen) comfortabel tot aan de woonst te brengen (vb. verhuiskarren). Dit moet verder worden opgenomen in de uitwerking van de bouwvelden en is geen voorwaarde met betrekking tot het openbaar domein.

Voor wat betreft de omgevingsaanleg worden in de uitgebrachte adviezen nog een aantal opmerkingen gemaakt die moeten worden verwerkt bij de opmaak van het technisch dossier.

De voorgestelde aangepaste fasering werd besproken met de betrokken diensten en kan worden aanvaard. Aan het dossier werd een "NOTA OPEENVOLGING DER WERKEN, WATERHUISHOUDING LOTEN, ECOWIJK GANTOISE" toegevoegd die een beschrijving geeft van de fasering in aanleg van toekomstig openbaar domein en de bebouwing van de verschillende bouwvelden. In de nota wordt aangetoond dat bij elke fase van de bouw van de bouwvelden de nodige buffering zal zijn uitgevoerd in toekomstig openbaar domein, alsook de aanleg van de

private systemen. Gezien het voorwaardelijk gunstig advies van Farys kan hiermee akkoord gegaan worden.

De volgende faseringsdata kunnen worden overgenomen ter vervanging van de initieel opgelegde fasering:

Aanvangsdatum Fase EA: vanaf datum afgifte vergunning

Aanvangsdatum Fase EB: vanaf datum afgifte vergunning

Aanvangsdatum Fase SA: 1 januari 2022, of later als de vergunning pas later uitvoerbaar zou zijn

Aanvangsdatum Fase WA: 1 januari 2022, of later als de vergunning pas later uitvoerbaar zou zijn

Gelet op bovenstaande argumentatie kan de voorgestelde aanleg en inrichting van het toekomstig openbaar domein op deze site, goedgekeurd worden.

Bij de verdere uitwerking tot een technisch dossier, moet rekening gehouden worden met de geformuleerde opmerkingen. Die worden voor de duidelijkheid vermeld in de lasten.

Bijgevoegde bijlage(n):

– Informatief_Stedenbouwkundig verslag 2017.pdf

Niet-digitale bijlage(n):

Volgende niet-digitale bijlage maken deel uit van het gemeenteraadsdossier en liggen, van zodra de agenda van de gemeenteraad wordt verstuurd, ter inzage bij de Dienst

Bestuursondersteuning:

- Dossierstukken van de vergunningsaanvraag: oorspronkelijk dossier, genomen beslissingen én aangepaste plannen met beperkte wijzigingen en bijhorende toelichtingsnota

Deze stukken zijn tijdens de vergadering raadpleegbaar in de gemeenteraadszaal. Afschriften van grote plannen en documenten buiten formaat worden in één exemplaar aan het fractiesecretariaat bezorgd wanneer hierom wordt verzocht. Bijkomende exemplaren worden bezorgd tegen kostprijs (cf. huishoudelijk reglement art. 20).

Voorstel

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

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen goed voor gronden gelegen aan Bruiloftstraat zn, 9050 Gent - Gentbrugge, kadastraal bekend 22de afdeling, sectie B, nr. 157E2, Z, F2, L, N, W, H2, K2, X, 159D3, 168deelK, 198D4 en C4.

Artikel 2:

De gemeenteraad vraagt aan de deputatie om volgende lasten op te leggen bij afgifte van de verkavelingsvergunning:

LAST 1 – Aanleg wegenis, riolering en openbaar groen

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.

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

Gelet op de gefaseerde ontwikkeling moet bij opmaak van elk technisch dossier ook aangetoond worden dat de werken van die fase kunnen goedgekeurd worden als coherent functionerend geheel waarop later de andere fases kunnen aansluiten zodat de vooropgestelde fasering kan doorgaan.

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

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

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

Het technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en aan de Groendienst 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 en aan de Groendienst. 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 en Groendienst).

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).

Na de goedkeuring van het technisch dossier van elke fase kan de aanleg van het openbaar domein opgedeeld worden volgens de fasering zoals vermeld in de verkavelingsaanvraag.

Volgende fasering wordt voorzien:

- Aanvangsdatum Fase EA: vanaf datum afgifte vergunning
- Aanvangsdatum Fase EB: vanaf datum afgifte vergunning
- Aanvangsdatum Fase SA: 1 januari 2022, of later als de vergunning pas later uitvoerbaar zou zijn
- Aanvangsdatum Fase WA: 1 januari 2022, of later als de vergunning pas later uitvoerbaar zou zijn

Het wijkpark moet binnen een redelijke termijn aangelegd worden, afgestemd op de voortgang van realisatie van nieuwe woonentiteiten en wordt als één geheel opgeleverd. Indien de fasering dit noodzaakt, wordt de zone van het wijkpark in afwachting van een definitieve inrichting ingezaaid (na aanleg ondergrondse voorzieningen in samenspraak met DWBW/Farys kan eventueel een tijdelijke inrichting voorzien worden).

Per fase moeten de wegenwerken 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).

In de mate dat de deputatie de verkavelingsvergunning als stedenbouwkundige vergunning vergunt voor de aanleg van de wegenis en het openbare park, moeten de volgende voorwaarden en/of opmerkingen m.b.t. de opmaak van het technisch dossier worden opgenomen in de vergunning:

Externe adviezen:

- De **brandweervoorschriften** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 14/01/2020 met kenmerk 045386-011/JC/2020). In het bijzonder moeten volgende voorwaarden worden nageleefd:

- o Mits het respecteren van de maximum afstand van 10 meter van de rand van de brandweerweg tot de bouwlijn op lot 4, teneinde een positief brandweeradvies voor het bouwen van de meergezinswoning op lot 4 te kunnen bekomen.*
- o Mits het voorzien van aangepaste boomsoorten teneinde de gevels bereikbaar te maken voor de brandweer.*
- o Mits een gepast formaat van bomen aan te planten zodanig dat de brandweergeeften een vrije hoogte van 4 meter hebben.*
- o Mits het voorzien van een boordsteen die de rand van de brandweerweg weergeeft.*
- o Mits het respecteren van de tussenafstand van maximum 100 meter tussen de hydranten.*
- o Mits er rekening gehouden wordt bij een gefaseerde ingebruikname van woonentiteiten met de voorwaarde van de tweede ontsluitingsweg voor de brandweer, operationele hydranten en correct aangebrachte straatnaamborden.*
- o Mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen*

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 21/01/2020, met kenmerk AD-20-029) moeten strikt nageleefd worden.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- Opmaak van een gedetailleerd technisch dossier. 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. Verder dient voor die bouwloten die grenzen aan bestaande wegen de uitvoering van de huisaansluitingen en herstel van de wegen te worden voorzien in een technisch dossier. Bij het technisch dossier behoort ook de hydraulische nota.

- FARYS|TMVW dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Zonder goedgekeurd technisch dossier kan FARYS|TMVW steeds wijzigingen opleggen.
- We vragen om FARYS|TMVW tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken.
- Graag ontvangt FARYS|TMVW tijdens de uitvoering van de werken:
 - o alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,
 - o ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...).
 - o Werfverslagen / proefverslagen
 - o Camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)
- Na uitvoering van de werken ontvangt FARYS|TMVW graag:
 - o As-builtonplannen
 - o Fiches van de huisaansluitingen als van de aansluitingen straatkolken.
 - o PV van voorlopige oplevering.
- FARYS|TMVW wenst advies te verlenen op elke bouwaanvraag van de woonblokken binnen deze ontwikkeling. Tijdens deze adviesaanvraag kan FARYS|TMVW nazien of binnen de bouwaanvragen voldaan is aan de gemaakte afspraken binnen deze bouwaanvragen. Hierbij is het voorzien van elke grondgebonden woning van herbruik regenwater van belang ook bij het gebruik van de collectieve regenwaterputten.

- De bijzondere en algemene voorwaarden opgenomen in het advies van **Administratie Wegen en Verkeer** (AWV) van 6/01/2020 met kenmerk 411/B/BVK/2017/1323/A moeten worden nageleefd.

- De voorwaarde opgenomen in het advies van **IVAGO** van 7/02/2020 moet worden nageleefd:
Op twee plaatsen komt de kruinprojectie van een bestaande boom boven de ondergrondse afvalcontainers. Om deze te kunnen ledigen is een vrije hoogte nodig van 8 m. De bomen dienen bijgevolg te worden gesnoeid.

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.

Het onderhoud en beheer van de riolering welke niet is gelegen in het toekomstige openbaar domein blijft 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.

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 stedelijke reglementen eveneens van toepassing in de periode vanaf de aflevering van de verkavelingsvergunning tot de realisatie van de overdracht.

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 verlichting binnen het toekomstig openbaar domein moet na de voltooiing van de wijk als openbare verlichting wordt overgedragen, bijgevolg moet het ontwerp en de voorgestelde armaturen overeenkomen met de voorwaarden van stad Gent en volgens technische uitvoering door Fluvius. Dit houdt in dat er vooraf een overleg met de openbare verlichtingscel van Stad Gent moet worden gehouden en het definitieve voorstel ook door deze cel moet worden goedgekeurd. 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. Ontwerp wordt uitgevoerd door Eandis/Fluvius.

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.

Projectgebonden opmerkingen

Het privé-domein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, boordsteen, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De toegangspaden in de private voortuinen moeten worden gematerialiseerd met een ander type verharding dan grijze betonstraatstenen 22x22 vanaf de grens van het openbaar domein tot de voordeur, dit om het onderscheid privaat-openbaar beter aan te duiden. De toegangen naar de woningen op openbaar domein dienen in grijze betonstraatstenen 22x22x10 uitgevoerd te worden en niet in gezaagde kasseien.

Alle rioleringsbuizen dienen maximaal buiten de kroonprojectie van de geplande bomen voorzien te worden en alle inspectieputten dienen bereikbaar te zijn met onderhoudsvoertuigen. Bij de opmaak van het technisch dossier moet de positie van de riolering geoptimaliseerd worden ter hoogte van nieuw aan te planten bomen (o.a. aansluitingen ter hoogte van lot 20A, 20B, 20C).

De driestammige te behouden Robinia in de Tennisstraat staat aangeduid als te behouden. Het afvalstraatje is op voldoende afstand gepositioneerd, rekening houdend met een mogelijke snoei in functie van de lediging van de ondergrondse containers mogelijk te maken. In het voorstel worden er nu wel een openbare verlichtingspaal en bijhorende tracé reservatiestrook ingetekend in deze boom en de wortels. De verlichtingspaal en leidingen hiervoor moeten buiten de kruin van deze boom worden voorzien.

De zone binnen de grens der werken is onduidelijk. Er zijn zones aangeduid die mee moeten heraangelegd worden buiten de grens der werken. De grens dient duidelijk op het plan (in het technisch dossier) gezet te worden, waarbij de delen op het openbaar domein ook omvat zitten. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat de voetpaden en boordstenen in de Tennisstraat en de Bruiloftstraat aan de overzijde van de straat van het project niet mogen heraangelegd worden.

De opritten en de heraanleg van het trottoir in de bestaande straten direct palend aan het project zijn ten laste van de verkavelaar. Dit zijn de grijsgekleurde zones buiten de verkavelingscontour op het bestaande openbaar domein (maar met uitzondering van de trottoirs aan de overzijde van de straten die niet mogen heraangelegd worden).

De verharding voor de fietsenstallingen en lockers in het mobipunt moeten worden aangelegd met aandacht voor de bestaande boom. Dit moet in detail bekeken worden met de Groendienst in de fase van het technisch dossier.

De materialisatie van het pad ten oosten van de klimkooi moet worden aangepast van beton + kleinschalige verharding naar beton + grasdallen (conform de overige paden).

De zone van het wijkpark kan niet gebruikt worden voor werfverkeer en –opslag voor de bouwontwikkelingen.

LAST 2 –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

De houder van de verkavelingsvergunning moet hiervoor zelf de nutsmaatschappijen actief in de gemeente contacteren.

De voorwaarden uit de adviezen van Farys en Eandis (Fluvius) moeten strikt nageleefd 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/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 3 - 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.

De verkaveling voorziet in 4 fasen: Fase EA en EB, Fase WA en fase SA.

Het verkoopbaarheidsattest kan aangevraagd worden per verkavelingsfase. De borgstelling voor de lasten kan tevens opgedeeld worden volgens deze fasering, waarbij de waarborg wordt voorzien voor het gedeelte van het openbaar domein dat wordt aangelegd in de betrokken fase. Behoudens bovenstaande voorwaarden voor het bekomen van het verkoopbaarheidsattest kan dat attest wel enkel worden verleend na goedkeuring van het technisch dossier van de betrokken fase.

Voorafgaand aan de aflevering van het verkoopbaarheidsattest voor de fase EA, EB of SA, en zeker voor de aanvang van werken op de fase EA, EB of SA, moet door de houder van de vergunning één borg gesteld worden voor fase WA (aanleg van park).

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

Indien een financiële waarborg wordt verleend voor de aanleg van het openbaar domein 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 uiterlijk binnen twee jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Voor het uitvoeren en afwerken van de werken (in opdracht van Sogent) voor het openbaar domein van fase WA, in casu de voorlopige oplevering fase WA, wordt een dwingende termijn vastgelegd op drie jaar nadat het laatste verkoopbaarheidsattest (hetzij voor fase EA/EB hetzij voor fase SA) is betekend.

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, en verhoogd met 25% wat betreft wegen- en rioleringswerken en 10% wat betreft de openbare groenvoorziening.

De waarborg voor de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones kan per fase bepaald en verleend worden. Het vrijgeven van waarborgen gebeurt dan ook per fase.

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 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 (definitieve) groenzones wordt in helften vrijgegeven, de ene helft na de voorlopige oplevering van de (definitieve) groenaanleg en de andere helft na de definitieve oplevering van 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 verkavelingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte wordt gevoegd bij de betekening van de verkavelingsvergunning aan de aanvrager en kan ook opgevraagd worden bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, Algemeen nummer: 09 266 79 50, email: bouwen@stad.gent.

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

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

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

De basis voor de akte van overdracht is een goed opmetingsplan dat aan een aantal vereisten moet voldoen. Die vereisten moeten worden opgevraagd bij de Dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon +32 9 266 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.