



2022_CBS_07613 Verkavelingsvergunning 2009 GE 125/00 en wijzigingen- vrijgave financiële waarborg wegen- en rioleringswerken en groenaanleg fase 1 en 2 – Dok Noord/Atlantastraat/Sint-Salvatorstraat/Sassevaartstraat - Gent

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 14 juli 2022

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
de heer Filip Watteeuw, schepenen; mevrouw Tine Heyse, schepenen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepenen; de heer Sami Souguir, schepenen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepenen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepenen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepenen; mevrouw Evita Willaert, schepenen; de heer Rudy Coddens, schepenen
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur; 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 56, § 2
- Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 11 maart 2010 de verkavelingsvergunning nr. 2009 GE 125/00 verleend aan Vastgoed Dok Noord nv, met als adres Dok Noord 7 te 9000 Gent, voor gronden gelegen aan Dok-Noord/Atlantastraat/Sint-Salvatorstraat/Sassevaartstraat te 9000 Gent, kadastraal bekend te afdeling, sectie A, nrs. 2661K, 2626T, 2735K2, 2572H, 2609P.

De verkaveling is een uitvoering volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr 134 - Acec. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat de zones voor openbaar groen, zone voor wandel- en fietsgebied en een deel van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen moeten worden opgenomen in drie ontwikkelingsgebieden. Bij deze drie pakketten worden lasten opgelegd. De ontwikkelaar kan de pakketten samenvoegen tot één of meerdere gehelen. De lasten opgelegd in de voorschriften zijn de realisatie van de zone voor openbaar groen en de zone voor wandel- en fietsgebied en het gratis overdragen aan de overheid.

De eigenaar heeft hier geopteerd om de drie gebieden samen te voegen in één verkavelingsdossier met de volledige aanleg van de zone voor openbaar groen en de zone voor wandel- en fietsgebied.

Op 10 november 2010 heeft het college van burgemeester en schepenen de wijziging van de verkavelingsvergunning nr. 2010 GE 125/01 verleend aan Vastgoed Dok Noord nv, met als adres Dok Noord 7 te 9000 Gent, voor een terrein gelegen aan Dok-Noord/Atlantastraat/Sint-Salvatorstraat/Sassevaartstraat te 9000 Gent, kadastraal bekend 1ste afdeling, sectie A, nrs. 2661K, 2666V, 2735K2, 2572H, 2609P.

Die verkavelingswijziging was tweeledig:

- lot 3 in de verkaveling werd uitgebreid naar het oosten toe tot aan de zone voor wandel- en fietsgebied en de perceelsgrens met de nrs 2666K en 2666L, totaal ± 400m²,
- per lot bestemd voor wonen werd een maximaal aantal woonentiteiten toegekend ten einde het aantal verplichte sociale woningen en het bescheiden woonaanbod vast te leggen (loten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is verleend voor 1 september 2009 worden niet in rekening gebracht)

Op 11 april 2013 heeft het college van burgemeester en schepenen de wijziging van de verkavelingsvergunning nr. 2012 GE 125/02 verleend aan Vastgoed Dok Noord nv, met als adres Dok Noord 7 te 9000 Gent, voor een terrein gelegen aan Dok-Noord/Atlantastraat/Sint-Salvatorstraat/Sassevaartstraat te 9000 Gent, kadastraal bekend 1ste afdeling, sectie A, nrs. 2661L, 2735K2, 2572H, 2609P, 2626W.

Die verkavelingswijziging betrof lot 5, 7, 10.

De verkavelingswijziging voorzag het herschikken van het aantal woongelegenheden binnen de loten 5, 7 en 10.

In de verkavelingsvergunningen werden lasten opgelegd met betrekking tot de aanleg van wegenis en riolering, de aanleg van openbaar groen en de aanleg van nutsvoorzieningen.

Zowel de vergunninghouder Vastgoed Noord NV als United Real Estate nv, de "opstalhouder" hebben een waarborg gesteld voor de wegeniswerken, groenaanleg en de aanleg van nutsleidingen, elk voor een deel van de werken.

Belfius Bank NV, met maatschappelijke zetel Pachecolaan 44 te 1000 Brussel, heeft zich op 31 oktober 2013 in opdracht van United Real Estate NV, borg gesteld van:
442.668,00 EUR voor de wegen- en rioleringswerken
(277.414,00 EUR voor fase 1, 98.603,00 EUR voor fase 2 en 66.651,00 EUR voor fase 3)
480.569,00 EUR voor de aanleg en het onderhoud van de openbare groenzones (158.481,00 EUR voor fase 1, 9.893,00 EUR voor fase 2 en 312.195,00 EUR voor fase 3)

Het college van burgemeester en schepenen heeft zich op 28 november 2013 akkoord verklaard met de bedragen van deze waarborg.

Zowel de wegeniswerken als de openbare groenaanleg werden op 18 juni 2019 voorlopig opgeleverd voor fase 1 en fase 2 (Sassevaartpark).

De definitieve oplevering van de wegeniswerken en de openbare groenaanleg voor fase 1 en fase 2 (Sassevaartpark) gebeurde op 20 juni 2022.

Waarom wordt deze beslissing genomen?

In de verkavelingsvergunning van 11 maart 2010 zijn de lasten, opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 22 februari 2010, overgenomen.

Onder last 4 van dit besluit staat vermeld dat:

- de waarborg voor de wegen- en rioleringswerken wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college 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 groenzones in helften wordt vrijgegeven, de ene helft na de voorlopige oplevering van de 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.

In de bankwaarborg van 31 oktober 2013 staat vermeld dat:

- 15 % van de waarborg voor de wegen- en rioleringswerken wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering van fase 1 en fase 2
- 50 % van de waarborg voor de aanleg en het onderhoud van de groenzones wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering van fase 1 en fase 2

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Verleent de goedkeuring aan het vrijgeven van de resterende 15% van de gestelde waarborg voor de wegen-en rioleringswerken voor fase 1 en fase 2, dus van 41.612,10 EUR en 14.790,45 EUR, naar aanleiding van de definitieve oplevering op 20 juni 2022.

Artikel 2:

Verleent de goedkeuring aan het vrijgeven van resterende 50% van de gestelde waarborg voor de aanleg en het onderhoud van de groenzones voor fase 1 en fase 2, dus van 79.240,50 EUR en 4.946,50 EUR, naar aanleiding van de definitieve oplevering op 20 juni 2022.

2022_CBS_07613 - Verkavelingsvergunning 2009 GE 125/00 en wijzigingen- vrijgave financiële waarborg wegen- en rioleringswerken en groenaanleg fase 1 en 2 – Dok Noord/Atlantastraat/Sint-Salvatorstraat/Sassevaartstraat - Gent