

## OPSCHRIFT

Vergadering van 16 april 2018

Besluit nummer: 2018\_GR\_00326

**Onderwerp:**

**OMV\_2017010895 - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 25 woningen met wegenaansluiting - met openbaar onderzoek - Scheldelaan 5, 7, 9 en Zomerwee - Zaak van de wegen - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de omgevingsvergunningsaanvraag van een nieuwe verkaveling nr. OMV\_2017010895 aan Scheldelaan 5, 7, 9 en Zomerwee de zaak van de wegen goed te keuren zodat de voorwaarden en de lasten waaronder de omgevingsvergunning kan verleend worden, kunnen vastgesteld worden.

**Bevoegd:** Sven Taeldeman

**Bestemd voor:**

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, §2, 10 en artikel 57
- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

**Bijgevoegde bijlage(n):**

– advies FARYS - 2017010895.pdf (informatief)

**Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:**

Volgende bijlagen maken deel uit van het gemeenteraadsdossier en zijn, van zodra de agenda voor de gemeenteraad wordt verstuurd, ter inzage bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en raadpleegbaar op de V-schijf (V:/Overkoepelend/Omgevingsvergunning/8\_Gemeenteraadsdossiers)

- wegenisplannen
- stukken van de vergunningsaanvraag

Deze stukken maken deel uit van een digitale vergunningsaanvraag en zijn tijdens de vergadering digitaal raadpleegbaar in de gemeenteraadszaal.

---

## MOTIVERING

Mevrouw Tine Cardoen diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Scheldelaan 5, 7, 9 en Zomerwee kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 1226K3, 1227K en 1227P.

De aanvraag heeft betrekking op een provinciaal project, met name een project aanvragen op het grondgebied van twee of meer gemeenten binnen een provincie, om die reden is de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen de vergunningverlenende overheid.

Op 31/01/2018 werd aan het college van burgemeester en schepenen gevraagd een openbaar onderzoek te organiseren en de aanvraag voor te leggen aan de gemeenteraad. Er werd ook gevraagd advies uit te brengen. Op 22 maart 2018 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht door het college van burgemeester en schepenen zie agendamunt 18.0316.2848.3073.

De aanvraag voorziet de verkaveling van een terrein van ca. 1ha gelegen tussen de Dendermondsesteenweg, de Nijverheidskaai / Schelde, de Zomerwee / Burgemeester Williamehof en de Scheldelaan. Het projectgebied is deels gelegen in de gemeente Destelbergen en deels op grondgebied Gent.

Het voorstel beoogt de 2de fase van het ontwikkelen van een voormalig binnengebied tot een woonproject. De eerste fase met 36 woningen is reeds gerealiseerd (Zomerwee en Burgemeester Williamehof). Voor de 2de fase werd gewacht op de realisatie van een 2e ontsluiting via de TAE-site in Destelbergen, die inmiddels aanwezig is.

Voorliggende verkaveling voorziet plaats voor 25 eengezinswoningen, de aanleg van openbare wegenis en openbaar groen. Het gedeelte van stad Gent omvat 15 woningen, waarbij een dichtheid van 23,8 woningen per hectare wordt gerealiseerd.

De ontsluiting voor het autoverkeer verloopt via een nieuwe weg die aansluit op de Burgemeester Williamehof en de Scheldelaan. De wegenis heeft de typologie van een woonerf. De weg op het grondgebied van stad Gent betreft een doodlopende tak met op het uiteinde een keerpunt. De rooilijn van deze doodlopende weg heeft een breedte van 8m en bestaat uit de rijweg met erlangs een groene berm met straatbomen en opritten. De 9

parkeerplaatsen worden gegroepeerd achteraan aan het keerpunt. Er worden 2 fietsdoorsteken voorzien: één als verbinding met Zomerwee en één die aansluit op het bestaande fietspad naar de Schelde op de kop van het keerpunt.

Er wordt een bijkomende openbare groenzone aangelegd in aansluiting op de bestaande openbare groenzone van fase 1. Beide zijn volledig gelegen op het grondgebied van de gemeente Destelbergen.

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 8 februari 2018 tot 10 maart 2018. Er werd één bezwaar ingediend.

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:

- Onduidelijkheid over welke bomen geroid zullen mogen worden bij deze aanvraag.  
De bezwaren worden als volgt geëvalueerd:

Deze opmerking is terecht, op het inplantingsplan staat enkel een kader met vermelding 'bomen te rooien op de verkaveling' zonder ze effectief aan te duiden. De stad Gent heeft op zich geen bezwaar tegen het vellen van een aantal van deze bomen in functie van de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg. De bomen maakten vroeger deel uit van een tuin van nabijgelegen woning Nijverheidskaai 51 met een stuk boomgaard en aan de buitenkant grotere bomen. Ter hoogte van de bestaande tuin van de villa is er een haag met aan de binnenkant fruitbomen en aan de buitenzijde voornamelijk sparren. Het vellen van bomen met een stamomtrek groter dan 50cm op 1m hoogte of 75cm op maaiveldniveau is volgens artikel 3 van het Gentse algemeen bouwreglement vergunningsplichtig. Het vellen van bomen die aan deze voorwaarde voldoen, buiten de zone voor toekomstig openbaar domein waarin nu al nieuwe bomen worden voorzien, moet dus uit de vergunning worden gesloten. Het eventueel vellen van bomen binnen de voorziene bouwloten, kan meegenomen worden bij de vergunningsaanvraag voor de bouw van de woningen en zal in dat kader worden beoordeeld.

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 om volgende reden(en):

*Voorliggende verkaveling betreft een 2de fase in de ontwikkeling van het binnengebied tussen de Nijverheidskaai en de Dendermondsesteenweg tot een stedelijk woongebied. Er wordt aangesloten op de bestaande verkaveling Zomerwee / Burgemeester Williamehof zowel op gebied van verkavelingsstructuur, bouwvolumes en principes van de aanleg van de openbare wegen en het openbaar groen.*

*Bovendien wordt door dit project voorzien in een 2de ontsluitingsweg voor gans het binnengebied en worden extra fietsdoorsteken aangelegd.*

*Er wordt een grotere samenhangende openbare groenzone gerealiseerd door de nieuwe groenzone te koppelen aan de reeds gerealiseerde uit fase 1. Hierbij worden bestaande hoogstammige bomen geïntegreerd.*

*De loten beschikken alle over een voortuin en een relatief diepe achtertuin. Zowel naar dichtheid als naar typologie sluit het voorstel aan op de onmiddellijke omgeving. Het inrichtingsplan geeft voldoende aan hoe het resterende perceel 1227M op voorliggende verkaveling kan aansluiten. In die zin wordt de ontwikkeling van dit perceel niet gehypothekeerd (zie ook toetsing aan het gewestelijk RUP hoger).*

*Algemeen wordt het voorstel dan ook positief beoordeeld.*

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

*Er wordt aangesloten op de bestaande verkaveling Zomerwee / Burgemeester Willamehof zowel op gebied van verkavelingsstructuur en principes van de aanleg van de openbare wegenis en het openbaar groen. Bovendien wordt door dit project voorzien in een 2<sup>de</sup> ontsluitingsweg voor gans het binnengebied en worden extra fietsdoorsteken aangelegd.*

*Er wordt een grotere samenhangende openbare groenzone gerealiseerd (op grondgebied van gemeente Destelbergen) door de nieuwe groenzone te koppelen aan de reeds gerealiseerde groenzone uit fase 1. Hierbij worden bestaande hoogstammige bomen geïntegreerd. Algemeen wordt het voorstel dan ook positief beoordeeld.*

*De verkaveling wordt ingericht als een woonerf dat naar inrichting volledig aansluit op de reeds aangelegde wegenis in fase 1 van de verkaveling. De groene berm en het straatgroen versterken de groene beeldwaarde. De parkeerplaatsen worden gegroepeerd achteraan bij het keerpunt, wat foutparkeren aan het keerpunt zal voorkomen.*

Ondanks de globale positieve beoordeling van het wegenisontwerp worden in bijzondere voorwaarden wel een aantal zaken opgenomen met betrekking tot de technische uitwerking van de wegenis. Ook moet de Groendienst van stad Gent gecontacteerd te worden om de plantenkeuze te bespreken en de boomsoorten te bepalen. Dat kan gebeuren in het kader van de opmaak van het technisch dossier.

## MOBILITEIT

### Voetganger en fiets

- Het project is vlot bereikbaar en doorwaadbaar voor voetgangers en fietsers. Er worden doorheen de totale verkaveling (inclusief reeds vergunde) verbindingen gemaakt voor fietsers en voetgangers. Er wordt ook een autovrije verbinding gemaakt naar Zomerwee en een autovrije aansluiting met de bestaande fietspadverbinding tussen Scheldelaan en het jaagpad.

- De Nota Parkeerrichtlijnen van de Stad pleit bij eengezinswoningen per woning minimum 2 m<sup>2</sup> fietsenstalling voor de eerste slaapkamer + 1m<sup>2</sup> per bijkomende slaapkamer. Hiervoor wordt aandacht gevraagd bij de uiteindelijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de woningen. Naast het voorzien van het aantal m<sup>2</sup> is ook de inrichting van de fietsenstalling belangrijk.

Een fietsenstalling moet vlot bereikbaar zijn en comfortabel in gebruik. Elke bewoner moet zijn/haar fiets op een veilig manier kunnen stallen.

- Er worden een tiental fietsparkeerplaatsen op openbaar domein voorzien voor bezoekers (grondgebied Destelbergen), wat positief is. Een as-op-asafstand van 0,6m is bovendien acceptabel voor fietsen op 1 niveau. Er moet echter 1,8m afstand zijn achter een fiets om deze comfortabel uit een stalling te kunnen halen. Dit wordt hier niet voldaan. Ook al bevinden deze stallingen zich op grondgebied Destelbergen wordt hiervoor toch aandacht gevraagd.

### Collectief vervoer

Deze locatie heeft goede OV-ontsluiting. “Stelplaats De Lijn Destelbergen” wordt om de 15 minuten bediend door de lijnen 34 t.e.m. 36. Het openbaar vervoersknooppunt en NMBS station Gent-Dampoort bevindt zich op 2,3km van het project.

### Auto

- De woningen zijn bereikbaar via de centrale toegangsweg die ontsluit via de Scheldelaan naar de Dendermondsesteenweg. Deze fase van de verkaveling is verbonden met de vorige fase, die ontsluit via de Burgemeester Williamehof naar de Dendermondsesteenweg.

- Parkeren

- In deze zone geldt de richtlijn van 0,8 autoparkeerplaatsen per wooneenheid vermeerderd met 0,1 parkeerplaatsen per wooneenheid voor bezoekers. Voor de 15 wooneenheden op grondgebied Gent moeten er minimaal 12 parkeerplaatsen verwezenlijkt worden. Volgens de voorschriften moet elke eengezinswoning over minimaal 1 inpandige garage of openluchtstelplaats beschikken. Een carport is ook toegelaten. Hierdoor wordt voldaan aan de minimumrichtlijn.
- Er wordt een openbare parkeerhaven met 9 parkeerplaatsen gerealiseerd op grondgebied Gent voor bezoekers. Dit is voldoende.
- De private parkeerplaatsen moeten voldoen aan de NEN 2443 – normen. De openbare parkeerplaatsen moeten voldoen aan de normen van het IPOD. Het is positief dat er enkel carports kunnen opgericht worden op de loten, en geen garageboxen.

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.

---

**Beslist het volgende:**

---

## **Artikel 1:**

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Scheldelaan 5, 7, 9 en Zomerwee en kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 1226K3, 1227K en 1227P, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

### **WEGENIS EN RIOLERING**

De voorwaarden uit het advies van Eandis afgeleverd op 27 februari 2018 onder referentie 2017010895 dienen strikt nageleefd te worden.

De voorwaarden uit het advies van Farys afgeleverd op 13 maart 2018 onder ref. VK-18-306 dienen strikt nageleefd te worden.

De voorwaarden uit het advies van Proximus NV afgeleverd op 27 februari 2018 onder referentie JMS 409677 dienen strikt nageleefd te worden.

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.

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.

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 met een breedte van 3m. Private verhardingen in de bermen zijn niet toegelaten, deze kunnen door de stad op kosten van de aangelande opgebroken worden.

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 blijven ten laste van de verkavelaar.

De opritten en de fiets- en wandelpaden worden uitgevoerd in betonstraatstenen van het dubbelklinkerformaat (220x220x80) ipv in klinkerformaat zoals weergegeven op de typedwarsprofielen.

De centrale goot wordt uitgevoerd in geborsteld beton ipv in printbeton zoals weergegeven op de typedwarsprofielen.

De voorziene parkeervakken worden individueel afgeboord met een boordsteen ID1 ipv ID2.

De schraalbetonfundering onder de parkeerstroken wordt beperkt tot 15cm, onder de rijweg in beton dient een schraalbetonfundering te worden voorzien van 20 cm ipv een steenslagfundering.

De grasdallen worden aangelegd volgens volgende opbouw: geotextiel, 15cm steenslag type I, 10 cm steenslag type II, 3 cm granulaatmengsel 2/7 en betongrasdallen van 12cm opgevuld met bomenzand en ingezaaid met gras.

De voorziene paaltjes dienen te bestaan uit kunststof en moeten achthoekig zijn met een bolle kop en voorzien van reflecterende stroken.

#### PLANTENKEUZE

Voor de aanplant van de groene bermen langsheen de nieuw aan te leggen straat moet er contact opgenomen worden met de Groendienst om de plantenkeuze, boomsoorten en boomgroottes te bepalen. Dit kan gebeuren in het kader van de uitwerking van het technisch dossier.

#### FIETSENSTALLINGEN

Met betrekking tot de openbare fietstalling moet er 1,8m afstand zijn achter een fiets om deze comfortabel uit een stalling te kunnen halen.

#### **Artikel 2:**

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

#### LAST 1 – Aanleg wegenis, riolering en bijhorend straatgroen

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

Deze omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden kan tevens gelden als omgevingsvergunning voor de weg.

Er moet wel nog een **technisch dossier** worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij Farys aangepast aan voornoemde voorwaarden. Op dit technisch dossier kunnen de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassing formuleren. Het definitieve technische dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan met bijbehorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken, en een plan van alle riolerings- en wegenwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon (09)266 79 00, fax (09)266 79 39.

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).

Voor de **aanplant van de groene bermen** langsheen de nieuw aan te leggen straat moet er contact opgenomen worden met de Groendienst om de plantenkeuze, boomsoorten en boomgroottes te bepalen. Dit kan gebeuren in het kader van de uitwerking van het technisch dossier.

*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 –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
  - gas
  - water
  - kabeltelevisie
  - telecommunicatie
- Openbare verlichting

De voorwaarden uit de adviezen van Eandis (van 27 februari 2018 met ref. 2017010895), FARYS (van 13 maart 2018 met ref. VK-18-306) en Proximus NV (van 27 februari 2018 met ref. JMS 409677) dienen strikt nageleefd te worden.

De ontwikkelaar moet telkens instaan voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit dient te gebeuren volgens de richtlijnen van de Stad Gent (en Eandis), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. De ontwikkelaar dient ruime tijd voor de start van de uitvoeringswerken advies op te vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres: [openbareverlichting@stad.gent](mailto: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](http://www.stad.gent/gentverlicht).

#### LAST 3 - 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 102 §2 van het Omgevingsvergunningsdecreet 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 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 groenzones wordt in helften 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.

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 toegevoegd bij de betekening van de omgevingsvergunning aan de aanvrager en kan ook opgevraagd worden bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Team Informeren en Administratie, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via [bouwen@stad.gent](mailto: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 09 266 59 70, email: [vastgoedbeheer@stad.gent](mailto: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.

---

## **BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

**Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen - Stedenbouw en Ruimtelijke Planning**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** AC34265 Organiseren loketwerking stedenbouw