

OPSCHRIFT

Vergadering van 16 april 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00330

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag nr. 2017 SA 298/00 - Thomas Edisonstraat/Staf Bruggenstraat, 9040 Sint-Amandsberg - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2017 SA 298/00 voor gronden aan Thomas Edisonstraat/Staf Bruggenstraat, 9040 Sint-Amandsberg de zaak van de wegen goed te keuren zodat de voorwaarden en de lasten waaronder de verkavelingsvergunning 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:

- *Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57 §3 7° en 43 §2 10°*
- *Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.25*

De beslissing wordt genomen op grond van:

- *Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.25*

Bijgevoegde bijlage(n):

- 2017 SA 298 Verslag GSA.pdf (informatief)
- 2017 SA 298-00 advies Farys.pdf (informatief)
- 2017 SA 298-00 advies Brandweer.pdf (informatief)

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

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

- *Verkavelingsplannen*
- *Dossierstukken van de vergunningsaanvraag*

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).

MOTIVERING

Henry Bostoën namens FENIXCO vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Thomas Edisonstraat/Staf Bruggenstraat, 9040 Sint-Amandsberg, kadastraal bekend 18^{de} afdeling, sectie B, nr. 299B.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 7 november 2017. Op 8 december 2017 is deze aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent, Deelproject Syngemkouter (1J)'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.

De aanvraag voorziet de verkaveling van een terrein van 6.590m² voor 35 wooneenheden en de aanleg van een openbare weg met openbaar groen.

De verkaveling bestaat enerzijds uit een strook met gekoppelde eengezinswoningen (11) en schakelwoningen (8) ten zuiden van de nieuwe weg en een appartementsgebouw (max. 16 woonentiteiten) ter hoogte van de Thomas Edisonstraat.

Het wegenisontwerp is deels opgevat als een woonerf, waarbij maximaal wordt ingezet op het beperken van de verhardingen en het autovrij maken. De nieuwe weg sluit aan op de Karel Van Renterghemstraat als een klassieke weg tot aan lot 15 met een breedte van 4m met naastliggend een voetpad van 1,5m breed en een parkeerstrook met 4 autostaanplaatsen. Verder gaat de weg over in een tweesporenpad tot aan de Biest. Vanaf lot 10 wordt een bareel voorzien om enkel voetgangers, fietsers en noodverkeer toe te laten.

Het openbaar domein naast en rond het tweesporenpad wordt aangelegd als openbaar groen met een wadi aan de noordzijde van de weg. Ter hoogte van de verbreding van het nieuwe openbaar domein worden speeltoestellen en een onverhard pad aangelegd.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 18 december 2017 tot 17 januari 2018. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er 3 schriftelijke bezwaren (waarvan 1 petitielijst) ingediend.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd en heeft de bezwaren samengevat en behandeld in het stedenbouwkundig verslag. Het stedenbouwkundig verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is aan het dossier toegevoegd.

In uitvoering van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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):

De ontwikkeling van het terrein tot een woonproject volgt de doelstelling van het Gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Gent om deze zone te gaan ontwikkelen tot een stedelijk woongebied. De ontwikkelingsmogelijkheden van de rest van het stedelijk woongebied blijven intact en werden in detail vastgelegd in het Gemeentelijk RUP SA2A Syngemkouter.

Van lot 6 tot lot 19 volgt de verkaveling de voorschriften en de bestemmingen die verfijnd werd in het Gemeentelijk RUP SA2A Syngemkouter. De stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook van een goede ruimtelijke ordening.

De loten 1 tot 4/5 en het lot voor de meergezinswoning liggen in het Gemeentelijk RUP Stedelijk wonen met minder gedetailleerde voorschriften. De grondgebonden woningen sluiten naar inplanting en bouwvolumes aan op de rest van het geplande bouwblok. De meergezinswoning kan op deze locatie naar schaal verantwoord worden gezien de ligging aan een pleintje met openbaar groen en als kop van de nieuwe ontwikkeling. Bovendien is ze door de beperking in bouwhoogte (kroonlijst van 7m met een dakverdieping) en de afstand tot de aanpalende woningen (min ca. 7m) inpasbaar binnen de woonomgeving.

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

Het wegenisontwerp beoogt een autoluw project met minimale verharding en maximale begroening van het openbaar domein. Dit komt de verkeersveiligheid en de leefbaarheid van de woonwijk ten goede. Dit biedt ook meer bruikbaar openbaar groen met o.a. speeltoestellen, niet alleen voor het project zelf maar ook voor de omliggende wijk. Ook wordt een interessante openbare doorsteek voorzien voor fietsers en wandelaars tussen de Karel Van Renterghemstraat en de Biest.

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 gedetailleerde inrichting van de openbare groenzone ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Groendienst.

Het autoluw maken hangt samen met het afsluiten van het tweesporenpad ter hoogte van lot 10 met een bareel en het bundelen van het parkeren.

- BAREEL

De bareel dient om doorgaand autoverkeer te vermijden. Er moet aandacht besteed worden aan hoe de bareel zal uitgevoerd en beheerd worden. Het moet te allen tijde mogelijk zijn voor voetgangers en fietsers om over het karrespoor te wandelen rijden zonder de bareel open te moeten zetten. Het kan niet de bedoeling zijn dat voetgangers en fietsers in het gras moeten gaan/rijden om de bareel of poort te passeren.

- CARPORTS SCHAKELWONINGEN

In de beschrijvende nota wordt gesteld dat ook de schakelwoningen op lot 4/5 en 8/9 een autostaanplaats zullen hebben. Dit gaat echter in tegen het autovrije karakter. Deze inpandige parkeerplaatsen worden geschrapt aangezien volgens de parkeerrichtlijnen deze niet strikt noodzakelijk zijn (zie lager).

- ONDERGRONDSE PARKING

Ook zal dit autoluw maken enkel werken als de beschreven ondergrondse parking weldegelijk wordt uitgevoerd onder de meergezinswoning en zich ontsluit naar de Thomas Edisonstraat. In de voorschriften staat echter geen verplichting voor een ondergrondse parking. Bijgevolg wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat de aanleg van een ondergrondse parkeergarage voor minstens 24 parkeerplaatsen verplicht is en dat de inrit via de Thomas Edisonstraat dient te verlopen.

De parkeerbehoefte voor de eengezinswoningen moet (zoals geargumenteed wordt door de aanvrager) opgevangen worden in de ondergrondse parkeergarage van de meergezinswoning. De woningen kunnen bijgevolg slechts in gebruik genomen worden van zodra de ondergrondse parkeergarage in gebruik kan genomen worden.

Om te garanderen dat de woningen zonder parkeerplaats op eigen terrein weldegelijk kunnen beschikken over een ondergrondse parking wordt vanuit de stad aangedrongen de woningen samen met een parkeerplaats te koop aan te bieden.

- PARKEERRICHTLIJNEN

Er moeten vrij toegankelijke fietsenstallingen voorzien worden voor bezoekers (0,1 m² per wooneenheid, vb. nietje).

Volgens de parkeerrichtlijnen in deze zone moeten minimum 0,8 parkeerplaatsen/wooneenheden voorzien worden vermeerderd met minimum 0,1 bezoekersplaats/wooneenheid. Dit vertaalt in minimum 28 parkeerplaatsen voor bewoners en 4 voor bezoekers. In totaal zijn er bijgevolg 31 parkeerplaatsen voor bewoners. Aangezien 2 inpandige carports geschrapt worden voor het autovrij houden van het tweesporenpad vanaf lot 10 (zie hoger) blijven er nog 29 parkeerplaatsen over voor bewoners, wat nog steeds voldoet aan de richtlijnen.

Er worden 4 langsparkeerplaatsen voorzien voor bezoekers, wat conform de richtlijnen is.

De parkeerplaatsen moeten comfortabel ingericht worden om het gebruik ervan aan te moedigen. De NEN 2443 normen kunnen gehanteerd worden voor private parkeerplaatsen en IPOD-normen voor openbaar domein.

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 het verkavelingsplan en de bijhorende wegenisplannen, voor gronden gelegen aan Thomas Edisonstraat/Staf Bruggenstraat, 9040 Sint-Amandsberg, kadastraal bekend 18^{de} afdeling, sectie B, nr. 299B, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

GROEN

De gedetailleerde inrichting van de openbare groenzone moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Groendienst.

MOBILITEIT

- Er moeten fietsparkeerplaatsen voorzien worden voor bezoekers.
- Er moet aandacht besteed worden aan hoe de bareel zal uitgevoerd en beheerd worden. Het moet te allen tijde mogelijk zijn voor fietsers en voetgangers om over het karrespoor te rijden/wandelen zonder de bareel open te moeten zetten.
- Parkeerplaatsen moeten comfortabel ingericht worden. De NEN 2443 normen kunnen gehanteerd worden voor private parkeerplaatsen en IPOD-normen voor openbaar domein.

WEGENIS

Algemene voorwaarden:

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van nieuwe wegenis en riolering met zich mee.

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.

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwateren één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Voor het aanleggen van de wegenis moet geen afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd.

Een bijkomend advies van Farys is hier eveneens vereist.

Voor de voorlopige oplevering moet op kosten van de houder van de verkavelingsvergunning een GRB-conform as-buitplan opgemaakt worden. Dit as-buitplan wordt door de houder van de verkavelingsvergunning ingediend bij het AGIV. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als een schriftelijke goedkeuring van het AGIV ivm de conformiteit aan het GRB voorgegeld wordt.

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Er zal enkel een oprit toegestaan worden voor de loten die beschikken over een inpandige garage.

Projectgebonden voorwaarden:

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 wegenis moet doorlopen tot aan de bestaande rijweg, zowel in de Karel Van Renterghemstraat als ter hoogte van Biest moeten de boorstenen verlaagd worden.

Waterdoorlatende betonstraatstenen worden niet toegestaan voor woonerven waar ook nutsleidingen onder komen te liggen. Waterdoorlatende verhardingen vragen een doorlatende fundering en een geotextiel onderaan in de opbouw. In dergelijke funderingen is het onmogelijk om nadien nog bijkomende aansluitingen of sleufwerken uit te voeren. Bijgevolg dienen de waterdoorlatende betonstraatstenen vervangen te worden door traditionele grijze betonstraatstenen op een legbed van granulaatmengsel 0/7 en een fundering van schraal beton.

Tussen de rijloper en de strook langsheen de gevels van de nieuwe woningen mag geen boordsteen voorzien worden. De verharding moet zonder onderbreking doorlopen.

De parkeervakken in het woonerf moeten aangelegd worden in kasseien ipv in waterdoorlatende betonstraatstenen.

Het beton van de karresporen moet aangelegd worden op een fundering van schraal beton ipv steenslag.

Het woonerf moet opgesloten worden met boordstenen type IA die geplaatst worden met de vellingkant naar buiten. De parkeervakken worden individueel afgeboord met een trottoirband type ID1 en voorzien van een P-tegel in de hoek die men het eerst ontmoet mee met de rijrichting.

De dwarshelling van de verhardingen is minimaal 2cm/m en maximaal 4 cm/m. In functie van de afwatering van het deel woonerf moet een goot voorzien worden op de rand van het woonerf met een minimale helling van 2 mm/m. De groenstrook langsheen het deel woonerf is momenteel te smal om het regenwater te laten infiltreren.

Aan de zijdes van de plantvakken die palen aan een groenstrook mogen geen boordstenen voorzien worden.

Voor de zones met grindgazon moet volgende opbouw gevolgd worden:

In profiel B wordt aangegeven dat tussen de gevels en het karrespoor ook grindgazon aangelegd zal worden. Het is niet duidelijk waar deze strook zal eindigen. De totale breedte van het karrespoor inclusief grindgazon moet beperkt blijven tot 4m, zodat er geen problemen ontstaan met foutparkeren. De rand van de zone met grindgazon moet aangeduid worden met een verzonken boordsteen ID1.

Thv de toegangen tot de woningen moeten paden voorzien worden van 1,5m breed in betonstraatstenen.

Binnen de stad Gent worden enkel infiltratiebuizen toegestaan voor RWA op het moment dat geen enkele andere infiltratievoorziening mogelijk is. Aangezien hier ook een wadi/ infiltratiegracht ingericht wordt wensen we geen gebruik te maken van de infiltratiebuizen.

De huisaansluitingsputjes dienen uit beton vervaardigd te zijn ipv uit kunstof.

De bareel moet voldoen aan de randvoorwaarden zoals die beschreven zijn in het derde deel van het plan integraal openbaar domein van de stad.

BRANDWEER

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 22 januari 2018 met kenmerk 048003-004/JC/2017).

FARYS

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 30 januari 2018, met kenmerk PVV/VM/RIO/ADM VK-18-044) moeten strikt nageleefd worden.

PROXIMUS

De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 9 januari 2018, met kenmerk JMS: 404653 ZMS: 20047) moeten strikt nageleefd worden.

EANDIS

De verkavelaar moet het advies van EANDIS winnen en de voorwaarden uit dit advies volgen.

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 stedenbouwkundige vergunning voor de weg.

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

Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan van alle riolerings- en wegenwerken (schaal 1/250) met bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen, typedwarsprofielen en details van de kunstwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming in drievoud overgemaakt worden aan de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00, fax 09 266 79 39.

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 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 Verkeertechnische Taken (VTT), Sint-Michielsplein 2 te 9000 Gent, telefoon (09)266 77 61. De houder van de verkavelingsvergunning moet daartoe

drie exemplaren van een plan met aanduiding en inplanting van de aan te brengen verkeerssignalisatie voor nazicht en goedkeuring voor te leggen aan het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT).

Algemene regel inzake uitvoering van de wegenwerken: De wegenwerken worden in principe in één geheel uitgevoerd en volledig afgewerkt, waarna de afgewerkte weg (voorlopig en definitief) opgeleverd kan worden in aanwezigheid van de Stad Gent i.f.v. latere kosteloze afstand aan de Stad Gent (zie verder).

Uitzonderlijk kan van deze algemene regel afgeweken worden: Indien de houder van de verkavelingsvergunning om uitzonderlijke redenen (bijv. omdat de weg schade kan lijden tengevolge van de werken aan de nieuwbouw langsheen de weg) genoodzaakt is om de wegbedding (m.i.v. de voetpaden) - tijdelijk - niet volledig af te werken, kan aan de Stad Gent gevraagd worden om een “attest van voldoende uitgeruste weg” af te leveren op basis waarvan vergunningverlenende overheden de mogelijkheid krijgen om stedenbouwkundige vergunningen af te leveren voor nieuwbouw langsheen de nieuwe weg.

Het is de verantwoordelijkheid van de houder van de verkavelingsvergunning om desgevallend op eigen kosten bijkomende maatregelen i.f.v. de veilige openstelling van de nieuwe weg als openbare weg te voorzien.

Het attest moet door de houder van de verkavelingsvergunning aangevraagd worden ten behoeve van toekomstige aanvragers van stedenbouwkundige vergunningen.

Het attest kan maar afgeleverd worden in de mate dat door de houder van de verkavelingsvergunning aangetoond wordt dat de niet volledig afgewerkte weg beantwoordt aan de minimumvereisten van een voldoende uitgeruste weg vermeld in artikel 4.3.5 §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening én in de mate dat de weg voldoende veilig is ingericht én onderhouden wordt om opengesteld te kunnen worden voor het publiek.

Dit attest staat los van de procedure tot voorlopige en definitieve oplevering van de weg (zie verder), en heeft evenmin een weerslag op de dwingende termijnen binnen de welke de wegenwerken beëindigd moeten zijn in het geval een waarborg wordt gesteld (zie verder).

LAST 2 – Openbaar groen

De houder van de vergunning is verplicht om het openbaar groen zoals aangegeven op het verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten.

De 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
- gas
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie

- openbare verlichting

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

Het advies van IMEWO dient ingewonnen te worden en gevolgd te worden. Daarnaast moeten de voorwaarden opgenomen in de adviezen van FARYS (advies van 30 januari 2018, met kenmerk PVV/VM/RIO/ADM VK-18-044), Proximus (advies van 9 januari 2018, met kenmerk JMS: 404653 ZMS: 20047) en Telenet (20 december 2017, met kenmerk 25020459) 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), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. De ontwikkelaar dient **ruime tijd voor de start van de uitvoeringswerken** advies op te vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres: openbareverlichting@stad.gent. De openbare verlichting dient telkens conform het Lichtplan te worden geplaatst. Alle info over het lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

LAST 4 - Attest verkoop percelen en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
- 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

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

Indien een financiële waarborg wordt verleend voor de aanleg van de weg en de riolering, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- de riolerings- en wegenwerken moeten volledig afgewerkt zijn zodat tot voorlopige oplevering kan

worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het “attest verkoop percelen” door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend,
- de definitieve oplevering van de riolerings- en wegenwerken vindt uiterlijk binnen twee jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen “attest verkoop percelen” is afgeleverd, geldt geen dwingende termijn voor uitvoering van deze lasten. Enkel de vervaltermijnen voorzien in artikel 4.6.4. §2 Vlaamse Codex 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 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 gevoegd bij de betekening van de verkavelingsvergunning aan de aanvrager en kan ook opgevraagd worden bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen, 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 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.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen - Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34300 Behandelen van omgevingsvergunningen