

OPSCHRIFT

Vergadering van 20 november 2017

Besluit nummer: 2017_GR_01040

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag nr. 2017 MA 175/00 - Olmstraat zn, 9030 Gent-Mariakerke - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2017 MA 175/00 voor gronden aan Olmstraat zn, 9030 Gent-Mariakerke 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 MA 175-00 STEDENBOUWKUNDIG VERSLAG.pdf
- 2017 MA 175-00 bijlage bij zaak van de wegen.pdf

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

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

- wegenisplannen
- stukken 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 van het fractiesecretariaat bezorgd wanneer hierom wordt verzocht. Bijkomende exemplaren worden bezorgd tegen kostprijs (cf. huishoudelijk reglement art. 20).

MOTIVERING

DURABRIK BOUWBEDRIJVEN - DURABRIK ENTREPRISES DE CONSTRUCTION vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Olmstraat zn, 9030 Gent-Mariakerke, kadastraal bekend 29^{ste} afdeling, sectie A, nr. 347H.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 23 juni 2017. Op 22 juli 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'.

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

Voorliggende aanvraag betreft de verkaveling van dit terrein in 5 loten voor gekoppelde eengezinswoningen. Met een oppervlakte van ca. 2000 m² komt de dichtheid hiermee op ca. 25,35 woningen per hectare.

De oppervlakte van de loten varieert tussen ca. 232 m² en ca. 297 m². Centraal komt in het verlengde van de Olmstraat openbare wegenis met een keerpunt. Op de kop van het keerpunt worden 6 parkeerplaatsen ingericht. Aan de westzijde van dit keerpunt komen lot 1 en 2. Ten oosten bevinden zich de loten 3, 4 en 5. Elk lot beschikt over een voortuin van 2 m diep, een bouwzone van 12 m diep en een tuinzone. De zijdelingse tuinstroken zijn 3 m breed. Op de loten 1, 2 en 3 kan in de zijtuinstrook een carport worden opgericht op minimum 2 m achter de voorgevelbouwlijn van de woning.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 4 augustus 2017 tot 3 september 2017. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek is er 1 schriftelijk bezwaar ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

- **Toegankelijkheid tijdens de aanleg:** Het wegdek van de Olmstraat is in zeer slechte staat, waardoor werfverkeer hier niet mogelijk is (trillingen, te smal en geen mogelijkheid tot keren). Een andere toegang dan de Olmstraat tot het terrein is vereist (vanuit Heizen of vanuit de Lusthoflaan).
- **Verkeersveiligheid:** De bouw van 5 woningen leidt tot een grote toename van het aantal vervoersbewegingen in deze straat. Dit leidt tot grote overlast. Zelfs het bouwen van één woning op de kop zou al problematisch zijn. Een alternatieve ontsluiting via de Lusthoflaan dringt zich op met het schrappen van lot 3.
- **Parkeerprobleem:** De straat is volledig gesatureerd wat parkeren betreft. Dit in tegenstelling tot de motivatienota die stelt dat er kan geparkeerd worden op de openbare weg.

De bezwaren worden als volgt geëvalueerd:

- **Toegankelijkheid tijdens de aanleg:** De aanleg van het openbaar domein en de bouw van 5 eengezinswoningen zal inderdaad gepaard gaan met overlast voor de Olmstraat. Deze overlast is echter tijdelijk. Het is aan de ontwikkelaar om de overlast tot een minimum te beperken en de nodige veiligheidsmaatregelen te nemen voor het werfverkeer.
- **Verkeersveiligheid:** De bouw van 5 nieuwe eengezinswoningen op de kop van de Olmstraat zal voor een zekere verhoging van het aantal verkeersbewegingen zorgen in deze doodlopende straat. De verwachte verhoging is echter niet van die orde dat er effectief overlast wordt verwacht in de Olmstraat voor wat betreft het verkeer. Daarnaast wordt met de verkaveling het openbaar domein uitgebreid en komt er een keerpunt op het einde van de straat, wat er in de huidige toestand niet is.
- **Parkeerprobleem:** Het project voorziet 6 nieuwe parkeerplaatsen op openbaar domein. Verder kunnen er 3 parkeerplaatsen op privaat domein worden ingericht (op de loten 1, 2 en 3). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerrichtlijn van minimum 0,8 parkeerplaatsen per woning (exclusief bezoekers). Met deze parkeervoorzieningen kan worden aangenomen dat er de extra parkeerdruk in de Olmstraat beperkt zal blijven.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 23 oktober 2017 deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. 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 voorstel van wegenis kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden om volgende redenen:

Het ontwerp van de wegenis betreft de afwerking van een doodlopende zijde van de Olmstraat met een keerpunt met 6 parkeerplaatsen en een groenzone. Als logisch sluitstuk van dit doodlopend gedeelte is een inlijving bij het openbaar domein te verantwoorden. De oppervlakte van de verharding wordt tot een minimum beperkt en de ontsluiting van elk lot van de verkaveling wordt voorzien.

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.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

BESLISSING

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op het verkavelingsplan en de bijhorende wegenisplannen, voor gronden gelegen aan Olmstraat zn, 9030 Gent-Mariakerke, kadastraal bekend 29^{ste} afdeling, sectie A, nr. 347H, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Algemeen

- 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.
- Het ophogen van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen.

Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd 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 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.

- 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 uitzondering van lot 5 waar geen oprit kan worden toegestaan).
- De infiltratiezones moeten zo worden aangelegd dat ze de rand van de wegverharding (waterpasserende klinkers) volgen.
- Bij natuurlijke infiltratie moet het water kunnen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte op eigen terrein, waar het water kan infiltreren. De voldoende grote oppervlakte is afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Indien de ondergrond geschikt is voor infiltratie dient minstens 1/3 van de verharde oppervlakte beschikbaar te zijn. Indien de ondergrond minder geschikt is voor infiltratie dient dezelfde oppervlakte als de verharding beschikbaar te zijn. Er mag ook geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...)

De wegenis in huidige aanvraag wordt waterdoorlatend voorzien en het regenwater zal bovendien afstromen naar een lager gelegen zone die niet wordt aangesloten op het rioleringsstelsel.

Opmerkingen op de technische uitwerking van het openbaar domein:

- Het technisch dossier moet zeker typedwarsprofielen van de wegenis bevatten. De wegenis moet uitgevoerd worden volgens onze 'details uniforme uitvoering 2017'
 - Afboording wegenis ter hoogte van wadi en de 6 openbare parkeerplaatsen zal met trottoirband type IA gebeuren. Ook de detaillering dient verder uitgewerkt te worden zodat het water kan afstromen naar de wadi's.
 - Waterpasserende klinkers:

Er kunnen waterdoorlatende betonstraatstenen 220/110/100 met verbrede voeg gebruikt worden met een opbouw volgens volgend detail: zie bijlage '*Bijlages bij opmerkingen op de technische uitwerking van het openbaar domein*'

- Grasbetontegels: zie bijlage 'Bijlages bij opmerkingen op de technische uitwerking van het openbaar domein'

- **BESTEK / MEETSTAAT:**

- Bestek Pg 33: OK voor betonstraatstenen met verbrede voeg 220/110/100mm. Maar voegen opvullen met porfiersplit ipv wit zand.
- Bestek Pg 33/45/46: Er kan géén schraalbetonfundering gebruikt worden als fundering van de waterdoorlatende betonstraatstenen. Zie details uniforme uitvoering.
- Bestek Pg 34: punt 32.2 geprefabriceerde betonnen kantstroken: dit wordt niet aanvaard. Altijd in situ gegoten kantstroken!

Meetstaat post 46: geen zand maar granulaatmengsel 3cm porfiersteenslag 2/7

Projectgebonden opmerkingen:

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 en trottoir blijven ten laste van de verkavelaar.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

De bouwheren/kopers zijn verplicht een gescheiden systeem voor afvoer van afvalwater en oppervlaktewater (dakafvoer, regenwater) aan te leggen en aan te sluiten op de afvoerleiding voor respectievelijk afvalwater en oppervlaktewater.

- Zij zijn er toe gehouden nieuwe afvoeren aan te sluiten (bestaande afvoeren te behouden) op deze riolering overeenstemmend met de aard van de lozing.

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden met een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Onderstaande voorwaarden mbt de afwatering en riolering dienen te worden nageleefd :

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 5 oktober 2017, met kenmerk VK-17-711) moeten strikt nageleefd worden.

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 augustus 2017 met kenmerk 049688-002/EPI/2017).

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.

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 is daarom aangewezen dat de verkavelaar voor het indienen van zijn technisch dossier een overleg aanvraagt met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en met Farys.

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).

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 volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

- er worden ter hoogte van de 6 parkeerplaatsen (in grasbetontegels) drie (ipv vijf) bomen aangeplant met als soort (knot)wilg en deze worden aangeplant op minstens 3 m van de perceelgrenzen.

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.

Volgende voorwaarden van de nutsmaatschappijen moeten strikt worden nageleefd:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van EANDIS (1 augustus 2017 met kenmerk NW308827)
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus NV (29 augustus 2017 met kenmerk JMS: 395823 - ZMS: 18384)

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 78 90.

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, te , telefoon , fax , email: .

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

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 20 november 2017:

- Met unanimitéit
-