

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 26 juni 2017**

**Besluit nummer: 2017\_GR\_00663**

**Onderwerp:**

**Verkavelingsaanvraag nr. 2017 WO 164/00 - Hoevestraat 5, 9032 Gent - Wondelgem - zaak van de wegen - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2017 WO 164/00 voor gronden aan Hoevestraat 5, 9032 Gent - Wondelgem 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 WO 164-00 Hoevestraat stedenbouwkundig verslag.pdf

**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

Michel Daeninck namens DAENINCK, AUDENAERT en Co vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Hoevestraat 5, 9032 Gent - Wondelgem, kadastraal bekend 30<sup>ste</sup> afdeling, sectie C, nr. 91P, M, 94W, E2 en L2.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 22 februari 2017. Op 20 maart 2017 is deze aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard.

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

De aanvraag situeert zich nabij het centrum van de deelgemeente Wondelgem. Een randstedelijke woonomgeving aan de Hoevestraat, tussen de tramlijn 1 en de Vroonstallestraat. De omgeving wordt gekenmerkt door zowel open bebouwingen, halfopen bebouwing aan de oostzijde van het project en gekoppelde bebouwing onder de vorm van eengezinswoningen en enkele meergezinswoningen (Lange Velden) aan de westzijde van het project.

Te noorden van het te verkavelen perceel bevindt zich de Hoevestraat, die op de atlas der buurtwegen voorkomt. De eigenaar van het te verkavelen gebied is ook eigenaar van deze weg. Ten zuiden van de verkaveling situeert zich de vrije basisschool Mariavreugde.

De te verkavelen grond is momenteel bebouwd met twee woningen en grote tuinen met bomen. De bestaande woningen worden gesloopt in functie van deze verkaveling.

Het ontwerp voorziet in 25 eengezinswoningen met een eigen tuin, maar ook met een gemeenschappelijke centrale groenzone in mede-eigendom. De woningdichtheid van het totale ontwerp bedraagt 25 woningen/ha. De woningen worden gebundeld in 6 blokken van 4 à 5 woningen. De verkaveling biedt de mogelijkheid om woningen op te richten die bestaan uit 2 bouwlagen met daarop een dakverdieping.

In het ontwerp wordt de Hoevestraat een volwaardige openbare weg in de vorm van een woonerf met een keerpunt achter de woning Vroonstallestraat 53. Ter hoogte van het keerpunt wordt een parkeerhaven voorzien voor 25 wagens. Op het openbaar domein - woonerf worden drie parkeerplaatsen voorzien. Het laatste deel van het woonerf wordt enkel ingericht als voet- en fietspad naar de tramhalte en de Gaverbulk.

Het centrale binnengebied blijft een privaat collectief met aan de ingang een private parkeerhaven. Op die manier blijft de verharding beperkt.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 30 maart 2017 tot 29 april 2017. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er 4 schriftelijke bezwaren (waarvan 1 petitielijst) ingediend.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 24/05/2017 deze aanvraag voorwaardelijk geadviseerd. Het stedenbouwkundig verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is aan het dossier toegevoegd. Het bevat ook een samenvatting en bespreking van de ingediende bezwaren.

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):

- Het principe om een terrein met een oppervlakte van 9826 m<sup>2</sup> te herverkavelen verkavelen in 25 loten voor eengezinswoningen in gekoppelde bebouwing, is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. De gehaalde dichtheid van de verkavelingswijziging ligt hiermee in de buurt van de na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per ha voor stedelijk gebied, zoals vooropgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.
- De geplande bebouwingstypologie van deze nieuwe verkaveling kan bovendien worden ingepast in de ruimere omgeving die hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door eengezinswoningen aan de oostzijde van het project in zowel open al aaneengeschaald bebouwingsverband als meergezinswoningen (Lange Velden) aan de westzijde van de verkavelingsaanvraag. Het voorgestelde verkavelingsontwerp vindt een aanvaardbaar evenwicht tussen de omgevingscontext en de doelstellingen om wonen te concentreren in de stedelijke gebieden.
- De verkaveling laat enkel eengezinswoningen toe in gesloten bebouwing. De omvang van de bouwstrook staat in verhouding tot de oppervlakte van elk lot zodat het groene karakter van de omgeving kan worden gerespecteerd. De bouwstroken in samenhang met de toegelaten bouwhoogte volstaan om een degelijke woonkwaliteit in elke woning mogelijk te kunnen maken. De achtertuinen zijn minimum 10,00 m diep wat voldoende is om effectief als tuin voor de voorliggende woning te kunnen dienen. De verschillende loten beschikken hiermee over genoeg mogelijkheden om kwalitatieve eengezinswoningen op te richten die voldoen aan de hedendaagse comforteisen.

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

- Het ontwerp van de wegenis onder de vorm van een woonerf voldoet aan de richtlijnen openbaar domein (IPOD) is besproken op IKZ en is aanvaardbaar om ingelijfd te worden bij het openbaar domein. Het totale aantal parkeerplaatsen voor de site voldoet aan de parkeerrichtlijnen van de stad.. Daarnaast wordt er een strook naast de tramlijn

overgedragen aan Stad Gent als openbare groenzone. In deze strook kan een verbinding voor fietsers en voetgangers worden gerealiseerd tussen de aanpalende school en de tramhalte aan de Lange Velden.

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 Hoevestraat 5, 9032 Gent - Wondelgem, kadastraal bekend 30<sup>ste</sup> afdeling, sectie C, nr. 91P, M, 94W, E2 en L2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- 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.
- 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 ruim 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).

- 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.
- 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.
- Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De aanvraag voorziet de realisatie van een private woonwijk met private gemeenschappelijke infrastructuur van wegenis, riolering, nutsleidingen, groen met alle toebehoren. Om later eventueel in aanmerking te komen voor overdracht naar openbaar domein moet het binnengebied op dat ogenblik voldoen aan alle standaarden/richtlijnen wat betreft dimensionering en materiaalgebruik van wegenis, riolering, nutsleidingen, groen met alle toebehoren geldende voor infrastructuur gelegen binnen openbaar domein.

Indien hier niet aan voldaan is, zijn alle aanpassingen naar deze standaarden/richtlijnen een last van de eigenaar(s). De overdracht die hieruit volgt betreft het geheel van de infrastructuur, inclusief de gronden en geen onderdelen. Deze aanpassingen en overdrachten van infrastructuur, inclusief de grondoverdrachten, gebeuren kosteloos voor de stad. Alle lasten zijn te dragen door de eigenaar(s).

Ook in het geval dat de wegenis privaat blijft zijn de verkavelingsrichtlijnen van Farys van toepassing op deze volledige verkaveling.

Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Het ontwerp is alleen al op vlak van dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien om (indien alsnog een overdracht voorgesteld of aangevraagd wordt) de infrastructuur naar de standaarden/richtlijnen te kunnen aanpassen om een overdracht mogelijk te maken. Het binnengebied moet te allen tijde privaat blijven en blijvend worden

aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. Evenmin zal men zich kunnen beroepen op een zogenaamd statuut “domein met openbaar karakter”. Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

- Het keerpunt dat nu voorzien is thv de brievenbussen/afvalberging dient opgeschoven te worden naar het einde van de lus/het woonerf thv de Gaverbult (zie aanduiding op plan). Op die manier kan er nog geschoven worden met de dwarse parkeerplaatsen die nu uitgeven op het openbaar domein. Dit is niet wenselijk, deze dienen allen aan te sluiten op private wegenis. Alle private parkeerplaatsen dienen te ontsluiten via het private domein. Brievenbussen en afvalberging zijn te integreren op het privaat domein. Deze kunnen meer naar het westen geschoven worden zodat ze minder aanrijgevoelig gepositioneerd zijn.
- Overbodige verharding van het woonerf dient vermeden te worden, er dient maximaal vergroend te worden (rijloper van 4 meter breed - technisch dossier). Mogelijkheden tot foutparkeren moeten beperkt worden.
- Er is momenteel een extra privaat pad voorzien, ten westen van de verkaveling, evenwijdig met de Gaverbult. Dit is overbodig aangezien hier in de toekomst een openbaar pad voorzien zal worden. De perceelsgrens van de loten 3, 4, 5 en 14 mogen dan ook lopen tot tegen openbare groenzone.
- de aanleg van het openbaar domein wordt aangepast zodat minder verharding wordt voorzien, er minstens 3,75 m van de stam van de beuk gebleven wordt en minstens 1,25 m van de stam van de berken.
- Het technisch dossier voor de openbare wegenis moet ook ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Groendienst van de stad Gent, waarbij de gevraagde afstanden ten opzichte van de te behouden bomen worden gerespecteerd.

**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:

- Rond de twee dennen langs de grens aan de schoolzijde die volledig in de nieuwe verharding (weliswaar in waterdoorlatende materialen) staan, mag 1 m rond de stam van beide bomen geen verharding worden aangebracht.
- in het private binnengebied moeten nog 4 extra bomen worden voorzien (totaal dus minstens 15-tal nieuwe bomen) in de centrale groenzone aangeplant, achter de te behouden boom (berk).
- de nieuwe hoogstammige bomen hebben een minimumstamomtrek HS10/12), worden heraangeplant ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de wegenis en steeds op minstens 2 m van de perceelsgrens.
- Ter hoogte van lot 25 en 18 wordt de private wegenis verbreed. Dit is niet noodzakelijk en zal ook eerder het foutparkeren in de hand werken. Deze verharding moet worden ongezet in waterdoorlatende verharding (grasbetontegels).

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 Lousbergskaaai 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

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

- De voorwaarden uit het voorwaardelijk gunstig advies van IMEWO (25 juli 2016, met kenmerk AD 7786) moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden uit het Voorwaardelijk gunstig advies van FARYS (27 april 2017, met kenmerk PVV/VM/RIO/ADM) moeten strikt worden nageleefd.

#### 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.

-

Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de loten 3,4,5 en 14 tot 25 dat er een vergunning moet zijn voor de aanleg van de private collectieve buitenruimte in functie van de ontsluiting van de woningen.

-

#### 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**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** AC34300 Behandelen van stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen

---

## STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 26 juni 2017:

- Met unanimitéit