
OPSCHRIFT

Vergadering van 15 juni 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00673

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag nr. 2017 GE 160/00 - Koningin Fabiolalaan zn, 9000 Gent - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2017 GE 160/00, ingediend door Sogent namens stad Gent, voor gronden aan Koningin Fabiolalaan zn, 9000 Gent 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 GE 160-00 advies Farys.pdf (informatief)
- 2017 GE 160-00 advies Infrabel.pdf (informatief)
- 2017 GE 160_00 advies Eandis.pdf (informatief)
- 2017 GE 160-00 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

De stad Gent is eigenaar van de gronden. Het College van Burgemeester en Schepenen heeft een volmacht verleend dd. 16 februari 2017 aan Sogent voor het aanvragen van een verkavelingsvergunning.

Doelstelling van deze overdracht is om de projectontwikkeling in de zone B en C van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “stationsomgeving Gent Sint-Pieters, Koningin Fabiolalaan” (VR 15.12.2006) te kunnen realiseren. Sogent heeft van de stad Gent de opdracht gekregen om deze ontwikkeling te coördineren. Inmiddels werd de NV Rinkkaai aangesteld als ontwikkelaar van de gronden in zone C van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gelegen in de Koningin Fabiolalaan. Zij hebben hiertoe een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met sogent (Rvb 16.12.2015).

Concreet gaat het over een perceel grond gelegen te Gent, Koningin Fabiolalaan, thans gekend bij het kadaster of het geweest zijnde onder Gent, 9de afdeling, sectie I, perceelnummer 193a met een oppervlakte volgens kadaster van 38.203 m². Deze verkaveling geeft uitvoering aan de bepalingen van het gewestelijk RUP Fabiolalaan (GRUP) en verfijnt de stedenbouwkundige voorschriften van dat GRUP, althans voor de zogenaamde zone C. Deze zone is gelegen langsheen de Koningin Fabiolalaan, en situeert zich ongeveer tussen de Suzanne Lilarstraat en de Snekkaai. In de zone C is het de bedoeling om een overgang te creëren tussen de dens bebouwde en verstedelijkte zone van het station Gent Sint-Pieters enerzijds, en de groene omgeving van de Blaarmeersen anderzijds. Dit resulteert in een verkavelingsontwerp waarbij losse volumes worden ingeplant in het zogenaamde Rijsenbergpark. Conform het GRUP wordt een grote dichtheid nagestreefd, wat zich vertaalt in 2 torens (maximaal 19 bouwlagen à rato van maximaal 70m hoog) en 4 bouwvelden voor middelhoogbouw (9 tot 12 bouwlagen hoog binnen de 45°-regel van het GRUP). In totaal kunnen een 300-tal woningen worden gebouwd. 70% van de onbebouwde ruimte in deze zone moet onverhard blijven. Deze onverharde ruimte wordt ingericht met een beperkt aandeel private tuinen, maar vooral door de realisatie van het Rijsenbergpark. Doorheen dit park slingert het Rinkhoutpad, of het voet- en fietspad dat vanaf het station, via een nog te realiseren brug, richting Blaarmeersen loopt.

Om deze gronden te kunnen ontwikkelen, heeft Sogent op 27 februari 2017 voorliggende aanvraag tot verkavelingsvergunning, inclusief aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor

de wegenis, ingediend bij Ruimte Vlaanderen. Op 28/3/2017 is het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 12 april 2017 tot 12 mei 2017. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er 4 schriftelijke bezwaren (waarvan 2 petitielijsten) ingediend.

Omdat de stad Gent een publiekrechtelijke rechtspersoon is, en er geen bescheiden last conform het Decreet betreffende het Grond- en Pandenbeleid van toepassing is, verloopt de verkavelingsaanvraag volgens de bijzondere procedure (art. 4.7.1. VCRO). Met andere woorden, de Vlaamse Regering of de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is de vergunningverlenende overheid in dit dossier. Als de vergunningsaanvraag uitgaat van het college van Burgemeester en Schepenen, brengt het college geen advies uit (4.7.26.§4.). Ruimte Vlaanderen heeft aan de stad Gent wel gevraagd om volgende stukken over te maken:

- Proces-verbaal van het openbaar onderzoek, inclusief de bezwaren zelf. Aangezien het College van Burgemeester en Schepenen tevens de aanvrager is, mag zij geen uitspraak doen over de bezwaren.
- Een verklaring dat het gemeentebestuur de bekendmaking heeft aangeplakt
- Een gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen

Rekening houdend met het feit dat de stad Gent tevens de aanvrager is, en dus geen advies over de verkaveling zelf mag geven en zich ook niet mag uitspreken over de bezwaren, wordt dit gemeenteraadsbesluit beperkt tot een uitspraak over de wegenis. Ook de ingediende bezwaren (die trouwens allen betrekking hebben op het toekomstige bouwproject en niet op de wegenis) worden om die reden niet samengevat en behandeld. Om dezelfde reden is er geen advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar opgemaakt en als bijlage toegevoegd bij dit besluit.

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.

In dit geval is de Vlaamse Regering het vergunningverlenend bestuursorgaan:

- De aanvraag is ingediend door een publiekrechtelijke rechtspersoon
- Er is geen last verbonden aan deze aanvraag ingevolge artikel 4.2.5. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid aangezien er minder dan 5 loten voor woningbouw worden voorgesteld.

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

Aangezien deze aanvraag is ingediend door de stad Gent / Sogent, is er een uitgebreid voortraject aan voorafgegaan. Het ontwerp van wegenis is zowel in IKZ besproken met de verschillende stadsdiensten, als tijdens een aantal technische werkgroepen. Het resultaat daarvan is voorwerp van voorliggende aanvraag. Het toekomstige openbaar domein omvat enerzijds een aandeel verharding die tot het openbaar domein zal behoren (met name de pleintjes voor de gebouwen aan de zijde van de Koningin Fabiolalaan, de Bevergracht en het Rinkhoutpad) en anderzijds een publiek park. Ook de heraanleg van het voetpad langsheen de Koningin Fabiolalaan vormt mee voorwerp van de aanvraag. Het flankerende fietspad valt slechts ten dele binnen de projectzone, en zal net als de rest van de Koningin Fabiolalaan in een latere fase door de stad worden heraangelegd. Dit fietspad, net als enkele aansluitingen met de huidige Koningin Fabiolalaan, worden wel op de plannen ingetekend om op die manier de aansluiting tussen het nieuwe project en de bestaande wegenis in beeld te brengen.

Opvallend voor deze projectzone is dat het terrein oploopt vanaf de Koningin Fabiolalaan richting sporen. Het niveau tussen beide wordt opgevangen in de gebouwen en in het park. Planmatig is dit weergegeven op 2 plannen bovenbouw (één met weergave van de pleintjes en de Bevergracht op niveau van de Koningin Fabiolalaan en één met weergave van het park, het Rinkhoutpad en het gedeelte van de Bevergracht dat zich op niveau van het spoorwegtalud bevindt).

De Bevergracht is de wegenis die het dienstgebouw van Infrabel en de omliggende zone verbindt met de Koningin Fabiolalaan. Deze weg is 5m breed en is naar aanleg en draaicirkels voorzien op vrachtverkeer. Infrabel heeft een gunstig advies verleend.

De pleintjes in aansluiting op het voet- en fietspad langsheen de Koningin Fabiolalaan worden uitgevoerd in grootformaat betontegels met uitgewassen keien. Waar mogelijk worden ze vergroend met een vochtige / waterrijke beplanting. De omranding daarvan kan tevens dienen als zitbank of als afbakening van een aantal fietsenstallingen.

Het Rinkhoutpad is een onderdeel van de doorlopende fiets- en voetgangersverbinding, die aanzet ter hoogte van het Koningin Maria Hendrikaplein (met name de Esplanade ter hoogte van het VAC – Virginie Lovelingtoren) en zal in de toekomst via een brug doorlopen tot in de Blaarmeersen. De selectie van de kandidaat ontwerpers voor die brug gebeurde reeds door de Vlaams Bouwmeester in het kader van de procedure Open Oproep nr. 33. Het bestek voor gunning van de ontwerp opdracht voor de brug is momenteel in opmaak door sogent. Het pad voldoet aan de bepalingen van het GRUP: het is continu, behorende tot het openbaar domein, minimum 3m breed (het ontwerp stelt 4m voor), comfortabel om op te fietsen en te wandelen (aanleg in uitgewassen beton), toegankelijk voor mensen met een handicap, voldoende verlicht en nooit ingesloten tussen 2 gesloten wanden. Om mogelijke conflicten tussen bezoekers van het park en fietsers te vermijden, is gekozen

voor een slingerend tracé. Het pad loopt immers in helling, wat bij een rechte aanleg tot hoge snelheden en mogelijke conflicten zou kunnen leiden. Tussen het Rinkhoutpad en de Koningin Fabiolalaan is een publieke doorsteek (met trap) voorzien, die het park met het moerasbosje aan de overzijde van de laan met elkaar verbindt.

Het park is 7 709m² groot (exclusief Rinkhoutpad), verharding wordt slechts uitzonderlijk toegestaan in functie van toegankelijkheid en parkbeleving. De bedoeling is dat dit park uitgroeit tot een doorlopend plateau park met variërende breedte. Visueel loopt het tussen de gebouwen door tot aan de Koningin Fabiolalaan, in aansluiting op het gelijkvloers worden wel een aantal private tuinzones afgebakend. De grens tussen de publieke en de private buitenruimte wordt vormgegeven door middel van een 'kruidige strip' (met name een vaste plantenborder). De grens tussen het fietspad en het park wordt vormgegeven door (extensief) gazon. Bovenop de ondergrondse parking komen lagere bomen. In de zone waar geen parking onder zal worden gebouwd, nabij de spoorwegberm, is er plaats voor hoogstammen in volle grond. In het park worden zitbanken en speeltoestellen voorzien.

Conform het GRUP wordt ook een geluidsscherm geplaatst. Dit scherm komt telkens minstens 2m hoger dan het maaiveld en wordt opgetrokken in geprefabriceerde keerwandelementen van 2m breed. Om de integratie ervan in het park te realiseren, wordt de wand plaatselijk van beplanting of van spelobjecten voorzien.

Rekening houdend met het feit dat de Vlaamse Regering de vergunningverlenende overheid is, en zelf instaat voor het opvragen van de verplichte externe adviezen, zijn enkel volgende adviezen opgevraagd: Eandis, Brandweerzone Centrum en Farys. Deze adviezen zijn niet opgenomen in het Besluit van de Vlaamse Regering met betrekking tot de verplichte adviesvragen maar zijn wel relevant voor het vergunnen van nieuw openbaar domein en voor dit gemeenteraadsbesluit.

- *EANDIS: voorwaardelijk gunstig advies van 18 april 2017 met kenmerk AD 7939*
- *Brandweerzone Centrum: voorwaardelijk gunstig advies van 24 april 2017 met kenmerk 045580-006/EPI.*
- *FARYS: voorwaardelijk gunstig advies van 17 mei 2017 met kenmerk PVV/VM/RIO/ADM703538*

Infrabel is als aanpalende eigenaar aangeschreven in kader van het openbaar onderzoek. Deze instantie heeft geen bezwaar ingediend, maar heeft wel een voorwaardelijk gunstig advies overgemaakt (advies van 4 mei 2017 met kenmerk 3516.2017.020.GENT). Aangezien het advies van Infrabel ook verplicht in te winnen is als extern advies door de

vergunningverlenende overheid, zal dit advies behandeld worden door Ruimte Vlaanderen.

Vooraf op basis van het advies van Farys blijkt dat het dossier nog een aantal onduidelijkheden bevat. Deze zijn voornamelijk technisch van aard en kunnen uitgeklaard en opgelost worden in kader van het technisch dossier dat – conform last 1 (zie onder) – nog moet voorgelegd worden aan Farys en Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij verkavelingsvergunningen. Hoewel de stad Gent indiener is van deze aanvrager, is het toch zinvol om lasten te koppelen aan deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis. Een stedenbouwkundige vergunning heeft immers een zakelijk karakter. Op basis van het Collegebesluit over het verlenen van een volmacht aan Sogent om te verkavelen, kan afgeleid worden dat de te verkavelen gronden zullen overgedragen worden aan Sogent en vervolgens aan de projectontwikkelaar, zijnde Rinkkaai. Om ook op termijn voldoende garanties te hebben op een kwalitatieve aanleg van het openbaar domein en van de kosteloze grondoverdracht daarvan, wordt dit via lasten opgelegd aan deze aanvraag.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op het verkavelingsplan en de bijhorende wegenisplannen, voor gronden gelegen aan Koningin Fabiolalaan zn, 9000 Gent, kadastraal bekend 9^{de} afdeling, sectie I, nr. 193A en 2032, goed mits voldaan wordt aan de voorwaarden die opgelegd worden in het advies van Farys en van de Brandweerzone Centrum. Beide adviezen zijn als bijlage opgenomen bij dit besluit. Ook aan de voorwaarden van Eandis moet worden voldaan: De bouwheer dient in zijn project ruimte te voorzien om de nodige distributiecabine(s) elektriciteit op te richten alsook voor een klantcabine elektriciteit en gas. Om het geheel aansluitbaar te maken dienen er op openbaar domein eveneens netuitbreidingen te gebeuren.

Artikel 2:

legt aan de houder(s) van de verkavelingsvergunning, bij afgifte van de verkavelingsvergunning door de Vlaamse Regering of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, 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 de voorwaarden zoals opgenomen in bovenstaande adviezen (Eandis, Brandweer en Farys). 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 gemaakte opmerkingen in de verschillende deeladviezen 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 dossier bevat naast bestek en raming ook een aangepaste hydraulische nota opgemaakt volgens de richtlijnen van FARYS|TMVW.

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 [+32 9 266 79 00](tel:+3292667900), email: tdwegen@stad.gent. 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 9 te 9000 Gent, telefoon 09/266.28.00. 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 [+32 9 225 68 59](tel:+3292256859) of [+32 9 225 95 94](tel:+3292259594), email groendienst@stad.gent. 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.

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, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon [+32 9 266 59 70](tel:+3292665970), 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
