
OPSCHRIFT

Vergadering van 15 juni 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00731

Onderwerp:

Aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning nr. 2017 GE 154/01 – Nieuwewandeling / Pieter Colpaertsteeg, 9000 Gent - intrekking van het collegebesluit nummer 2017_CBS_06379 van 1 juni 2017 - vaststelling van de zaak van de wegen. - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning nr. 2017 GE 154/01 voor gronden aan Nieuwewandeling / Pieter Colpaertsteeg, 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 154-01_VK Watt_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

Nicolas Bearelle namens ELEKTRION DEVELOPMENT, IMMOTRION en ROEMMO INVEST vragen een wijziging van de verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Nieuwewandeling / Pieter Colpaertsteeg, 9000 Gent, kadastraal bekend 6^{de} afdeling, sectie F, nr. 399G.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 21 februari 2017. Op 22 maart 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'.

De aanvraag wijkt af van de voorschriften van het BPA Binnenstad Ekkergem:

In de aanvraag wordt een aanpassing van de rooilijnen (zoals vastgelegd in de initiële verkaveling) voorzien, daar waar in het BPA geen rooilijnen zijn opgenomen. Het voorzien van rooilijnen betekent een afwijking op de voorschriften. Het wijzigen van die rooilijnen, is eveneens een afwijking op de BPA-voorschriften.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Artikel 4.4.7.§.2. VCRO voorziet de mogelijkheid om onder een aantal voorwaarden af te wijken voor handeling van algemeen belang, in casu nieuwe openbare wegenis en openbaar groen.

De afwijkingen op de voorschriften van het BPA zijn aanvaardbaar om volgende redenen:

Gelet op de schaal van het project is openbare wegenis vereist. De voorgestelde aanpassingen van de rooilijnen staat enkel in functie van een goede toegankelijkheid tot de site. De wegenis brengt de filosofie van het BPA niet in het gedrang en ondersteunt mee de gewenste ontwikkeling van het BPA (ontwikkeling van het binnengebied ifv wonen). De gevraagde afwijking is dan ook ruimtelijk aanvaardbaar en staat ten dienste van het algemeen belang (Art. 4.4.7. §2. VCRO).

Op 14 juli 2016 werd een verkavelingsvergunning verleend om de volledige site residentieel te ontwikkelen waarbij nieuwe wegenis in het binnengebied werd aangelegd. Deze verkaveling bestaat uit een zone voor eengezinswoningen langs de Pieter Colpaertsteeg en een zone voor meergezinswoningen langs de Nieuwewandeling. Ook het binnengebied wordt ingericht met een zone voor eengezinswoningen en een zone voor meergezinswoningen. Daarnaast wordt er ook een openbaar park in het binnengebied ingericht. Het bestaande kantoorgebouw aan de zijde Nieuwewandeling en de achterliggende loods behouden de bestemmingsmogelijkheden conform het BPA. Verder is er een lot dat als kruiwagenpad voor een aantal eengezinswoningen kan worden ingericht, en worden een aantal loten voor tuinuitbreiding bij de bestaande woningen langsheen de Pieter Colpaertsteeg voorzien. De parkeerdruk van het volledige project wordt quasi volledig ondergronds opgevangen. Bovengronds worden 5 parkeerplaatsen voorzien waaronder 2 voor autodelen en 1 voor mindervaliden. Deze parkeerplaatsen worden voorzien op een private collectieve buitenruimte, waarin ook ruimte is voor ondergrondse afvalcontainers en toegangspaden.

Voorliggende verkavelingswijziging beoogt een aanpassing van de breedte van de inrit ter hoogte van de Nieuwe Wandeling. De breedte van de openbare inrit wordt gewijzigd van 4m naar 5,1m.

Daarnaast wordt de zone voor eengezinswoningen in het binnengebied geschrapt en vervangen door een “zone voor potentieel toekomstige uitbreiding”, conform de voorschriften van het BPA. Bijkomend wordt gebruik gemaakt van deze aanvraag om de bijzondere voorwaarden uit de oorspronkelijke verkavelingsvergunning te verwerken in de stedenbouwkundige voorschriften. Deze voorwaarden hadden betrekking op de stedenbouwkundige voorschriften en de lotennummering.

Omdat de verkavelingsaanvraag afwijkt van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. BINNENSTAD EKKERGEM werd de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek van 1 april 2017 tot 1 mei 2017. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 24 mei 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 vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden om volgende reden(en):

De voorgestelde wijzigingen zijn relatief beperkt en hebben geen impact op het globale inrichtingsplan van de site. De aanpassingen aan de inrit langs de Nieuwewandeling staan enkel in functie van een goede toegankelijkheid tot de site voor de brandweer en IVAGO. De doorgang tot het binnengebied was ook in de initiële verkaveling verzekerd, aangezien de voorschriften een doorgang verplichtten van 4m breed. Om tot het openbaar domein te kunnen behoren, was die breedte echter onvoldoende. De bochtstralen waren zeer nipt bemeten, en het aanbrengen van verkeerssignalisatie was niet mogelijk. Het risico op schade van gebruikers van het openbaar domein naar de toekomstige gebouwen, was te groot. Om die reden wordt met deze verkavelingswijziging een verbreding voorzien van het openbaar domein thv de inrit zijde Nieuwewandeling. De inplanting van de bouwvolumes aan de straatzijde blijft ongewijzigd, maar de breedte van het gebouw thv de inrit (lot 1A) wordt 1m10 smaller. In het gemeenteraadsbesluit van juni 2016 over de zaak van de wegen is de oorspronkelijke verkaveling 2016 GE 154/00 is de motivatie opgenomen waarom de wegen voor vergunning in aanmerking komt.

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 1 juni 2017 besliste het college reeds over deze verkavelingsaanvraag, doch is niet bevoegd voor het ontwerp van de wegen en het vastleggen van de voorwaarden voor de aanleg van de wegen en nutsvoorzieningen, het collegebesluit nr. 2017_CBS_06379 moet dus worden ingetrokken.

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 Nieuwewandeling / Pieter Colpaertsteeg, 9000 Gent, kadastraal bekend 6^{de} afdeling, sectie F, nr. 399G, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

1. De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 29 maart 2017 met kenmerk 041444-015/EPI/2017).
2. De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 15 mei 2017, met kenmerk PVV/DTO/RIO/ADM703455) moeten strikt nageleefd worden.
3. De voorwaarden opgenomen in het advies van EANDIS (14 april 2017, met kenmerk AD 7659/Nw283840) moeten strikt nageleefd worden.
4. De voorwaarden opgenomen in het advies van IVAGO (13 april 2017, met kenmerk operaties/ANE/bla/170410-1) moeten strikt nageleefd worden.
5. Met betrekking tot hemelwater:
 - Waar het mogelijk is dient er geïnfiltreerd te worden.
 - De hemelwaterafvoer van de vertraagde afvoer dient te worden beperkt tot 10 l/s/ha zonder overmatig groot risico op verstopping.
6. Op de plannen moet bovengronds 1 parkeerplaats geschraapt worden aangezien er daar slechts maximum 5 parkeerplaatsen zijn toegestaan.
7. De uitgevoerde handelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.
8. De nutsvoorzieningen maken deel uit van een afzonderlijk door de betrokken maatschappijen uit te voeren studie en zijn ook ten laste van de verkavelaar.
9. De bodem gelegen tussen de rooilijnen is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken.
10. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.
11. 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.
12. 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.
13. Er mag geen drainageleiding op het openbaar domein voorzien worden.

14. Poortjes die voorzien worden op de grens openbaar – privaat mogen in geen geval over het openbaar domein opendraaien.

15. Thv woonvolume C dient de grens openbaar – privaat logisch te zijn, deze dient te liggen op de nu reeds voorziene boordsteen thv de groentenbakken (zie plan).

16. Alle betonpaden dienen een schraalbetonfundering van 20 cm te hebben ipv de 13 cm die nu op het typedwarsprofiel aangegeven staat.

17. Alle greppels in de woonerven gelegen dienen uitgevoerd te worden in betonstraatstenen 22x22x10.

18. BIJZONDERE VOORWAARDEN OP TE NEMEN IN DE VERKOOPAKTES

- De verkavelaar kiest er uitdrukkelijk voor om geen gasnet aan te leggen. Dit is mogelijk op basis van het Energiedecreet op voorwaarde dat de woningen verwarmen op hernieuwbare energie (zogenaamde ecoverkaveling). Dergelijke woningen mogen immers meegerekend worden als “aansluitbare woningen”. De verkavelaar wenst alle woningen te voorzien van individuele warmtepompen. In de verkoopaktes moet uitdrukkelijk vermeld worden dat gelet op de keuze van de projectontwikkelaar om te werken met individuele warmtepompen, geen gasnet zal worden aangelegd. Indien men na het realiseren van de verkaveling een aanvraag doet voor uitbreiding van het aardgasdistributienet naar deze wooneenheid of gebouwen, dan zullen alle kosten voor de uitbreiding integraal worden doorgerekend in de offerte van de aanvrager.
- 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 rioleringsysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

19. Het privaat domein en het openbaar domein moet zichtbaar van elkaar gescheiden worden. Minimaal dient op de rooilijn een verzonken boordsteen voorzien te worden.

20. Met betrekking tot het binnengebied (de zone buiten de rooilijnen):

- De aanvraag voorziet deels in 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).

- 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.

21. 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.

22. De lichtpunten binnen het privaat domein zullen achter teller geplaatst moeten worden. De verbruikskosten en het onderhoud zijn ten laste van de eigenaars.

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). De vraag van IVAGO om de belijnen van de Nieuwewandeling plaatselijk aan te passen, wordt hierin meegenomen in functie van beoordeling door het Mobiliteitsbedrijf.

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.

Het ontwerp mag zo weinig mogelijk vatbaar zijn voor kruidgroei. Na de realisatie moet het ontwerp beheerd kunnen worden zonder chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken en zonder zeer intensieve en dure beheersmethoden te moeten toepassen.

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 Lousbergskaai 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
- water
- kabeltelevisie
- telecomunicatie

- openbare verlichting

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

De voorwaarden opgenomen in het advies van IMEWO (advies van 15 april 2016, met kenmerk AD 7724) worden integraal hernomen en moeten strikt nageleefd worden. De verkavelaar kiest er uitdrukkelijk voor om geen gasnet aan te leggen. Dit is mogelijk op basis van het Energiedecreet op voorwaarde dat de woningen verwarmen op hernieuwbare energie (zogenaamde ecoverkaveling). Dergelijke woningen mogen immers meegerekend worden als “aansluitbare woningen”. De verkavelaar wenst alle woningen te voorzien van individuele warmtepompen. In de verkoopaktes moet uitdrukkelijk vermeld worden dat gelet op de keuze van de projectontwikkelaar om te werken met individuele warmtepompen, geen gasnet zal worden aangelegd. Indien men na het realiseren van de verkaveling een aanvraag doet voor uitbreiding

van het aardgasdistributienet naar deze wooneenheid of gebouwen, dan zullen alle kosten voor de uitbreiding integraal worden doorgerekend in de offerte van de aanvrager.

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. De lichtpunten binnen het privaat domein zullen achter teller geplaatst moeten worden. De verbruikskosten en het onderhoud zijn ten laste van de eigenaars.

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 09 266 59 61).

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
