
OPSCHRIFT

Vergadering van 13 oktober 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00898

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag nr. 2016 SA 293/00 - Beelbroekstraat zn, 9040 Sint-Amandsberg - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2016 SA 293/00 voor gronden aan Beelbroekstraat zn, 9040 Sint-Amandsberg de zaak van de wegen goed te keuren zodat de voorwaarden en de lasten waaronder de verkavelingsvergunning kan verleend worden, kunnen vastgesteld worden.

Bevoegd: Tom Balthazar

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):

- 2016 SA 293-00_VK Dreef_stedenbouwkundig verslag.pdf (informatief)
- 2016 SA 293-00_VK Dreef_advies Farys.pdf (informatief)

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

Peter Vanden Bussche namens GLOBAL, Carl Verkinderen namens CONSTRUCTIS en Christophe Clinckemaille - Krista Bracke vragen een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Beelbroekstraat zn, 9040 Sint-Amandsberg, kadastraal bekend 17^{de} afdeling, sectie C, nr. 169S en T.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 20 mei 2016. Op 17 juni 2016 is deze aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard.

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

De aanvraag is gelegen aan het kruispunt van de Beelbroekstraat met de Dreef in Oostakker, nabij de grens met de gemeente Destelbergen. Deze zone is binnen het Gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent geselecteerd om te ontwikkelen tot stedelijk woongebied. Recent werd een verkaveling vergund voor eengezinswoningbouw met nieuwe wegenis op een aantal van de braakliggende gronden binnen dit stedelijk woongebied. Met die verkaveling is ook de heraanleg van de Dreef vergund. De wegeniswerken en de bouw van deze woningen zijn in uitvoering.

Het voorwerp van deze aanvraag betreft een perceel van 1863m² dat grenst aan de heraangelegde Dreef en de Beelbroekstraat. Op de hoek, tegen de rooilijn in de Dreef, bevindt zich een eengezinswoning die wordt gesloopt. De aanvraag voorziet de verkaveling van het terrein in 8 loten voor in totaal 9 woonentiteiten. De loten worden allemaal ontsloten naar de Dreef. Het lot op de hoek wordt voorzien voor een meergezinswoning met 2 woonentiteiten. De 7 andere loten zijn bedoeld voor de bouw van halfopen eengezinswoningen met gekoppelde garages/carports. Bij de eengezinswoningen wordt een bouwvrije voortuin voorzien van 3m diep. De bouwzone van de eengezinswoning heeft een bouwdiepte van 11,4m. Hierachter is telkens een tuinzone van min. 9,99m diep aanwezig. De locatie van de oprit staat steeds aangeduid op het verkavelingsplan.

De bouwzone voor meergezinswoning bevindt zich op 6m van de Beelbroekstraat en ca. 1m van de te verbreden Dreef. De meergezinswoning kan een bouwdiepte hebben van maximaal 12,15m.

De Dreef wordt verbreed ter hoogte van lot 1 en 2 om een rijwegbreedte te bekomen van 5,1m, met ernaast een groene berm van ca. 1m.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 27 juni 2016 tot 27 juli 2016. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek is er 1 schriftelijk bezwaar ingediend.

-

Dit bezwaar wordt als volgt samengevat:

Een aantal bezwaren hebben betrekking op de 'verkaveling A'. Met verkaveling A verwijst de bezwaarschrijver naar voorliggend dossier (2016 SA 293/00). In het bezwaar zijn ook bedenkingen geformuleerd op de 'verkaveling B', met name een parallel lopend dossier (2016 SA 292/00). Die bedenkingen zullen in het betreffende dossier behandeld worden. In huidig dossier worden enkel die bezwaren opgenomen die van toepassing zijn op het voorwerp van de aanvraag:

- 1. Voor de huizen van in verkaveling A is een hoogte voorzien van maximaal 12m. In de omgeving komen geen woningen voor met een dergelijke grote hoogte. Bij de bouw van de woning van de bezwaarschrijver werd de bouwhoogte beperkt tot 2 bouwlagen met plat dak. Vanwaar deze hoogte van 12m?*
- 2. Men verkiest 2 bouwlagen met platte daken om te vermijden dat de hellende daken zouden gebruikt worden als extra bouwlaag (met grote ramen).*
- 3. Het laatste huis wordt voorgesteld op 3m van de scheidingslijn. Aan de bezwaarschrijver werd destijds opgelegd dat de bouwvrije zijstrook 4m breed moest zijn.*
- 4. De verkaveling voorziet 1 parkeerplaats per woning. Dit is beperkt en zal tot een bijkomende parkeerdruk leiden in de buurt. Daar wordt nu al geparkeerd op de berm / voetpad van de Beelbroekstraat. De Dreef zelf zal te smal zijn.*
- 5. Nabij de hoek met de Beelbroekstraat staat een prachtige oude boom die niet in de weg staat voor de 1^e woning en die mits snoeiwerk kan gespaard worden. Hopelijk wordt die boom gespaard.*

Het bezwaar wordt als volgt geëvalueerd:

- 1. De verkaveling laat een volume toe van minimaal 1 bouwlaag met hellend dak en maximaal 2 bouwlagen met hellend dak. De noklijn mag daarbij maximaal reiken tot 12m. In de onmiddellijke omgeving komen gelijkaardige gabariten voor, variërend van woningen met 2 bouwlagen en plat dak tot woningen van 2 bouwlagen met hellend dak. De verkaveling laat een gelijkaardig gabarit toe, wat ruimtelijk verantwoord is. Om te*

grootschalige hellende daken te vermijden zal wel in de stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen dat de dakhelling maximaal 45° mag bedragen.

- 2. Rekening houdend met de omgeving kunnen ook hellende daken worden toegestaan. Een zekere inkijk vanuit de nieuwe volumes (hetzij vanop de 1^e verdieping, hetzij vanaf de zolderverdieping) is onvermijdelijk. De afstand tot het perceel van de aanpalende is echter voldoende groot om storende inkijk te voorkomen. Met de verkaveling wordt overigens een maximaal gabarit voorgesteld, maar wordt nog geen gebouw ontworpen. De bezwaarschrijver gaat ervan uit dat er grote ramen in het dakvolume zullen worden voorzien. Dit is een voorafname op het toekomstige ontwerp, dat pas op moment van aanvraag zal worden beoordeeld.*
- 3. Bouwvrije zijstroken variëren doorgaans in breedte van 3 tot 4m. Soms is dit vastgelegd in een BPA of verkaveling, maar dat is niet altijd het geval. De ruimtelijke context en de mogelijkheden op de percelen bepalen mee de breedte van de bouwvrije zijstrook. Rekening houdend met de ruimtelijke context en met de voorgestelde breedte van de loten kan een bouwvrije zijstrook van 3m hier volstaan. Ook in de 1^e fase van de verkaveling (2012 SA 143/00 - momenteel in uitvoering) zijn bouwvrije zijstroken van 3m toegestaan.*
- 4. Van de 8 kavels is er één met een dubbele carport (lot bestemd voor 2 woonentiteiten). Voor de andere kavels wordt telkens een garage of carport voorzien. In het geval van een garage is er vóór de garage voldoende ruimte om één wagen te parkeren op privaat domein. Elke woonentiteit beschikt dus over minstens 1 parkeerplaats per woongelegenheid. Dit is conform de parkeerrichtlijnen voor deze locatie.*
- 5. Op basis van de luchtfoto wordt inderdaad vastgesteld dat zich nabij de hoek met het perceel van de bezwaarschrijver, langsheen de Beelbroekstraat, een grote boom bevindt. Met dit verkavelingsdossier wordt echter geen aanvraag gedaan tot het rooien van bomen. De nieuwe lotenverdeling en de toekomstige bouwzones vereisen niet dat deze boom wordt gerooid. Mocht men alsnog de boom willen rooien, is hiervoor een stedenbouwkundige vergunning vereist.*

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 15 september 2016 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 aanvraag voorziet de verkaveling van een grond in 8 loten voor 2 appartementen en 7 eengezinswoningen.

De nieuwe loten zijn voldoende ruim om kwalitatieve woningen op te richten. Daarnaast hebben de eengezinswoningen telkens een tuinzone van ca. 10m diep en bestaat de mogelijkheid tot de bouw van een carport. Verder zijn de loten en de toegelaten bouwvolumes vergelijkbaar met de in opbouw zijnde verkaveling in de Dreef en de woningen aan de overzijde in de Beelbroekstraat. De verkaveling is bijgevolg inpasbaar binnen zijn omgeving en de in uitvoering zijnde en geplande ontwikkeling in dit stedelijk woongebied. Huidig ontwerp past ook binnen het masterplan dat aan de basis ligt voor de ontwikkeling van dit stedelijk woongebied.

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

De verschillende loten situeren zich aan een reeds bestaande en vergunde weg, met name de Dreef. Initieel was dit een zeer smalle weg, maar met de vergunning van de 1^e fase van de verkaveling (2012 SA 143/00) is een verbreding van de Dreef aangevraagd. Deze heraanleg is momenteel in uitvoering. Huidige verkaveling takt hierop aan. De nieuwe, verbrede Dreef is overal 5m50 breed, met uitzondering van een klein stukje ter hoogte van de elektriciteitscabine (5m10 straatbreedte). In de initiële vergunning werd deze beperkte breedte plaatselijk toegestaan rekening houdend met het feit dat er zich een woning bevond. Met deze verkaveling wordt de woning gesloopt en wordt een nieuwe lotenverdeling voorgesteld. Hierdoor ontstaat fysiek de ruimte om ook op dit smalste stuk een breedte van 5m50 te realiseren. Dit gebeurt aan de hand van een strook gazon, zoals weergegeven op het plan van de wegenis en op het plan kosteloze grondafstand. Het gaat om een zone van 39m². De aanleg van deze zone past binnen het globale concept van de Dreef. Voor zover deze zone ook voldoende draagkrachtig gemaakt wordt voor wagens van de brandweer, is dit ruimtelijk aanvaardbaar en komt het de verkeersafwikkeling van de gehele verkaveling ten goede.

Huidig voorwerp van de aanvraag is – wat het openbaar domein betreft – beperkt tot de zone voor plaatselijke verbreding van de Dreef (ttz de hoger vermelde 39m² die kosteloos zal worden overgedragen). Wel is het zo dat de sloop van de bestaande woning en de realisatie van een nieuwe lotenverdeling een opportuniteit biedt om het in- en uitrijden voor brandweerwagens in de Dreef te vergemakkelijken tov de bestaande toestand en om thv de hoek van de Beelbroekstraat met de Dreef een voldoende grote bochtstraal te realiseren. In functie daarvan worden een aantal bijzondere voorwaarden opgelegd:

- *Het advies van de brandweer moet strikt nageleefd worden (advies van 13 september met kenmerk 043812-003/CDP/2016). Concreet betekent dit dat de volledige lengte van de rijbaan aan deze 8 loten, inclusief de asverschuiving t.h.v. de elektriciteitscabine, overal minstens 5m50 verharde breedte heeft. De draaistralen t.h.v. de straatmonden aan de Beelbroekstraat dienen volgens de 11-15m draaicirkels uitgevoerd te worden. Dit is mogelijk binnen de rooilijnen van de Beelbroekstraat en de elektriciteitscabine van de Dreef (maar vereist wel een beperkte aanpassing van de bestaande wegenis met name*

het verharden van de groenbermen). Beide voorwaarden moeten uitgevoerd zijn voor de bouw van de loten.

- *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.*
- *De top laag van de recent aangelegde weg, met aanpalende kantstrook en boordsteen, moet over de volledige lengte van de ingreep, nodig voor het realiseren van de verbreding van de rijweg en de nodige huisaansluitingen, op volle breedte vernieuwd worden.*
- *De zone voor de lokale verbreding van de rijweg moet kosteloos overgedragen worden aan de stad. Deze grondoverdracht maakt deel uit van een afzonderlijke procedure via de dienst vastgoedbeheer.*
- *Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten van toepassing.*
- *De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan.*

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij verkavelingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze verkavelingsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

Het voorstel van wegenis moet aangepast worden op een aantal punten. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden aan de verkavelaar in het kader van de beslissing over deze verkavelingsaanvraag.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op het verkavelingsplan en de bijhorende wegenisplannen, voor gronden gelegen aan Beelbroekstraat zn, 9040 Sint-Amandsberg, kadastraal bekend 17^{de} afdeling, sectie C, nr. 169S en T, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- *Het advies van de brandweer moet strikt nageleefd worden (advies van 13 september met kenmerk 043812-003/CDP/2016). Concreet betekent dit dat de volledige lengte van de*

rijbaan aan deze 8 loten, inclusief de asverschuiving t.h.v. de elektriciteitscabine, overal minstens 5m50 verharde breedte heeft. De draaistralen t.h.v. de straatmonden aan de Beelbroekstraat dienen volgens de 11-15m draaicirkels uitgevoerd te worden. Dit is mogelijk binnen de rooilijnen van de Beelbroekstraat en de elektriciteitscabine van de Dreef (maar vereist wel een beperkte aanpassing van de bestaande wegenis met name het verharderen van de groenbermen). Beide voorwaarden moeten uitgevoerd zijn voor de bouw van de loten.

- *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.*
- *De top laag van de recent aangelegde weg, met aanpalende kantstrook en boordsteen, moet over de volledige lengte van de ingreep, nodig voor het realiseren van de verbreding van de rijweg en de nodige huisaansluitingen, op volle breedte vernieuwd worden.*
- *De zone voor de lokale verbreding van de rijweg moet kosteloos overgedragen worden aan de stad. Deze grondoverdracht maakt deel uit van een afzonderlijke procedure via de dienst vastgoedbeheer.*
- *Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten van toepassing.*
- *De aanleg van private verhardingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan.*

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 –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** denuts-maatschappijen actief in de gemeente contacteren.

Zie ook advies van IMEWO 1 juli 2016, met kenmerk AD7776

LAST 3 - 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 4 – Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering) zal 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, telefoon 09 266 59 70.

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
