

---

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 16 juni 2016**

**Besluit nummer: 2016\_GR\_00587**

**Onderwerp:**

**Verkavelingsaanvraag nr. 2016 DR 496/00 (Brouwerijstraat) - zaak van de wegen - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2016 DR 496/00 voor gronden aan Brouwerijstraat 50, 9031 Gent - Drogen 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:**

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.25.

**Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:**

- Verkavelingsplannen/wegenisplannen
- 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 (cfr. huishoudelijk reglement art. 20).

---

## MOTIVERING

Griet Stuckens namens BUILDING vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Brouwerijstraat 50, 9031 Gent - Drogen, kadastraal bekend 27<sup>de</sup> afdeling, sectie C, nr. 1375R4, P5, R5 en H5.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 11 maart 2016. Op 18 maart 2016 is deze aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard.

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

De projectsite bevindt zich aan de rand van de historische kern van Baarle. De ontworpen verkaveling voorziet in het verdelen van de grond in 13 loten voor eengezinswoningen. 11 loten zijn voorzien voor het oprichten van rij- of driegevelwoningen. 2 loten zijn voorzien voor een vrijstaande woning. loten varieert van 230 m<sup>2</sup> voor het lot met de rijwoning tot 734 m<sup>2</sup> voor het grootste lot met open bebouwing. 2 loten komen in aanmerking voor bescheiden wonen. De verkavelingsvergunning voorziet in de aanleg van openbare wegenis met groene bermen, bomen, langsracht en parkeerstroken en de aanleg van twee openbare groenzones met een gezamenlijke oppervlakte van 521 m<sup>2</sup>. De woningdichtheid bedraagt 9,3 woningen per ha.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 25 maart 2016 tot 24 april 2016. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er 3 schriftelijke bezwaren ingediend. Deze bezwaren hebben géén betrekking op de zaak van de wegen en worden dan ook niet verder inhoudelijk behandeld in dit gemeenteraadsbesluit. Voor de samenvatting en behandeling van de bezwaren kunnen we verwijzen naar het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat als bijlage aan het besluit is toegevoegd.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 25 mei 2016 deze aanvraag geadviseerd. Het stedenbouwkundig verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is aan het dossier toegevoegd.

In uitvoering van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

Het voorstel van wegenis kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.

Het algemeen opzet van de verkaveling is aanvaardbaar. Het plan realiseert een lokale verdichting binnen de contouren van het woongebied. De site bevindt zich aan de rand van de historische kern met zijn lokaal handelsapparaat, zorgvoorzieningen, school en verenigingsleven. Met 9,3 woningen per ha blijft het projectvoorstel onder de na te streven dichtheid voor kernen in het buitengebied (15 woningen per ha). De relatief lage dichtheid is te wijten aan het feit dat een belangrijk deel van het terrein gevat wordt door een bouwverbod. Het deel dat wél bebouwbaar is, wordt voorzien van een bouwpatroon met bijhorende dichtheid die perfect te verantwoorden is vanuit de omgevende context. De geplande twee- en driewoonsten verwijzen door hun gesloten gevelaandeel nog naar de typologie van rijwoningen langs de Brouwerijstraat, terwijl de vrijstaande woningen op middelgrote percelen duidelijk de overgang maken naar de huiskavels uit de verkavelingsband aan de rand van de kern. Het te verkavelen terrein maakt deel uit van een groter, onbebouwd gebleven binnengebied tussen Brouwerijstraat en Moortelputstraat. Het dossier bevat een – zij het zeer rudimentaire – inrichtingsstudie voor het geheel van het binnengebied. Met deze studie toont de aanvrager aan dat hij de ontwikkeling van de rest van het binnengebied niet hypothekeert.

In tegenstelling tot voorgaand dossier uit 2014, gaat huidig verkavelingsvoorstel nu wél uit van een royale én consequent aangehoude rooilijnbreedte van 12 m. Deze breedte laat toe het openbaar domein de nodige inrichtingskwaliteiten te geven. De rijloper blijft in breedte beperkt tot het strikt minimale om twee wagens te laten kruisen (4,20 m). Om foutparkeren te vermijden, de impact op de waterhuishouding te minimaliseren én een meerwaarde te bieden voor het straatbeeld, wordt de straat aan beide zijden geflankeerd door een langsracht. De gracht wordt enkel onderbroken in functie van de noodzakelijke opritten en drie langsparkeerplaatsen voor bezoekers. De opritten worden maximaal gebundeld en bepalen de keuze voor het inplannen van de autobergplaatsen op het private perceel. Tussen de gracht en de weg is nog voldoende ruimte voor de aanplant van hoogstammige bomen op een aantal strategische plekken. De combinatie van een minimale weg, geflankeerd door langsracht én een aantal strategisch geplaatste bomen creëert een kwaliteitsvol beeld. Het openbaar domein geeft op die manier structuur en identiteit aan de nieuwe wijk en sluit hiermee aan bij het beeld van een aantal andere, recente vergunde verkavelingen (o.m. verkaveling langs Karel de Bondtlaan) in buitengebied. De weg eindigt met een openbare groenzone aan de westzijde van het binnengebied. De bijgevoegde inrichtingsstudie toont op welke wijze de aanpalende gronden verder ontwikkeld zouden kunnen worden. De keuze om het openbaar domein tot aan de perceelsgrens door te trekken, maakt dat er géén hypotheek wordt gelegd op een mogelijk toekomstige doortrekking van de weg. In deze fase volstaat het evenwel de weg aan het eindpunt te omranden met een gracht, om

foutparkeren op deze plek te vermijden. Indien men alsnog tot een verdere ontwikkeling van het binnengebied wenst over te gaan, volstaat het de gracht deels te dempen of te voorzien in een overbrugging.

De keuze om de openbare groenzone te localiseren aan het begin van de verkaveling kan bijgetreden worden. Deze zone is immers niet inzetbaar voor woningbouw door zijn ligging langs de autosnelweg. Het geplande groen in de zone creëert een extra buffer voor de nieuwe woningen. De ligging langs de Brouwerijstraat maakt dat ook de omgevende woningen gebruik kunnen maken van het nieuw, openbaar groen. De oppervlakte (521 m<sup>2</sup> in totaal – groenzone aan het uiteinde van de weg NIET meegerekend) voldoet ruimschoots aan de in het ruimtelijk structuurplan Gent gestelde minimale oppervlakte (minstens 20 m<sup>2</sup> per bijkomende woning of minstens 260 m<sup>2</sup>).

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 Brouwerijstraat 50, 9031 Gent - Drongen, kadastraal bekend 27<sup>de</sup> afdeling, sectie C, nr. 1375R4, P5, R5 en H5, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Onderstaande voorwaarden mbt de inrichting van de weg met bijhorende groenstroken en opritten dienen te worden nageleefd :

- De opritten dienen aangelegd te worden in betonstraatstenen van het dubbelklinkerformaat 22cm x22cm in halfsteensverband loodrecht op de rijrichting ipv 22 cm x 11 cm in

elleboogverband. Als legbed van de betonstraatstenen wordt zandcement gebruikt ipv ternair mengsel.

- De (individuele) opritten van de loten 1, 6, 9, 10 en 13 dienen aangelegd met een breedte van **4,5 m**.
- Alle opritten dienen op de plannen aangeduid te worden, ook voor lot 13 moet een oprit ingetekend worden.
- Voor rijwegen in asfalt moet de onderlaag 8 cm dik zijn ipv 6 cm. (In de legende van het grondplan is dit nog niet correct aangegeven). **De onderste laag dient te bestaan uit een steenslagfundering type IA, de laag hierboven, de profileerlaag moet van het type IIA zijn.**
- De parkeerplaatsen in grasbetontegels dienen aangelegd te worden volgens volgende opbouw: geotextiel, 15 cm steenslag type I, 11 cm steenslag type 2, 4 cm legbed in split en vlakke grasbetontegels van 12cm dik opgevuld met teelaarde tot op 2cm van de bovenzijde van de tegel. De inkleuring van parkeerplaats nr 1 is niet correct op het plan.
- De boordsteen die de grasbetontegels opsluit dient van het type ID1 te zijn en verzonken geplaatst te worden
- Alle straatkolken moeten voorzien zijn van een betonnen bak type I, volledig gietijzeren straatkolken worden niet toegestaan. Alle straatkolken moeten op de grondplannen aangeduid worden in het technisch dossier.
- Er moet gebruik gemaakt worden van betonnen huisaansluitingsputjes ipv kunststof.
- Het lijkt aangewezen de RWA-strengen in de smallere bermen aan te leggen onder de rijbaan, zo blijft in de berm voldoende plaats voor de nutsleidingen en ontstaat de kans om enkele strategische straatbomen aan te planten.
- Het detail van de kopmuur ontbreekt in aanzicht. De kopmuren dienen 30 cm boven het maaiveld uit te steken, 20 cm door te lopen in de vlakke zone naast de gracht aan beide zijden en uitgevoerd te worden in beton.
- De wegenis moet overal een minimale langshelling hebben van 2 mm/m. Het is niet toegestaan dat de weg vlak aangelegd wordt zoals bv tussen de dwarsprofielen 12 en 14.
- Om de nodige verkantingen aan te kunnen brengen zal de toplaag en de funderingslaag van het asfalt in de brouwerijstraat minimaal tot de as van de rijweg mee vernieuwd moeten worden.
- Alle dwarsprofielen moeten op de randen aansluiten op het bestaande maaiveld.
- Alle te rooien bomen moeten op de plannen aangeduid worden.
- 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 aansluiting op de Brouwerijstraat dient aangepast aan de eisen van de brandweer (draaicirkels volledig binnen de weg)

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

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 22 april 2016, met kenmerk PVV/DTO/RIO/p&T/ADM 691168) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Waterwegen en Zeekanaal nv - Afdeling Bovenschelde (advies van 18 april 2016, met kenmerk AB/2016/203) moeten strikt nageleefd worden.
- 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.
- De helling van de taluds van de grachten moet beperkt worden tot maximaal 4/4.

Onderstaande voorwaarden mbt de nutsleidingen (electriciteit, gas, drinkwater) dienen te worden nageleefd :

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 22 april 2016, met kenmerk PVV/DTO/RIO/p&T/ADM 691168) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van IMEWO (advies van 23 maart 2016, met kenmerk AD7692) moeten strikt nageleefd worden.

-

Onderstaande voorwaarden mbt (brand)veiligheid dienen te worden nageleefd :

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 maart 2016 met kenmerk 02481-005/EPI/2016).

## **Artikel 2:**

legt aan de houder(s) van de verkavelingsvergunning, bij afgifte van de verkavelingsvergunning, de hiernavolgende lasten op:

### LAST 1 - Aanleg van nieuwe wegenis

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis met inbegrip van de grachten, groene bermen, parkeerplaatsen, bomen en riolering, zoals aangegeven op de plannen uit het dossier aan te leggen op eigen kosten.

De verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de weg. Voor de start van de uitvoering van de riolerings- en wegeniswerken moet een technisch dossier (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) ingediend worden (in drievoud) bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen van de stad Gent. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren. Dit technisch dossier moet bestaan uit een grondplan van alle riolerings- en wegenwerken (schaal 1/250) met bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen, typedwarsprofielen en details van de kunstwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming in drievoud overgemaakt worden aan de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00, fax 09 266 79 39. De werken kunnen pas aanvatten na schriftelijke goedkeuring van dit technisch dossier.

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 én aangepast aan de bijzondere voorwaarden, 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 Lousbergskaai 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, en dit zoals voorzien op het verkavelingsplan en rekening houdend met de bijzondere voorwaarden.

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.

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](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).

De oprichting van een distributiecabine elektriciteit binnen de verkaveling is vereist. Deze distributiecabine (ofwel prefab, ofwel geïntegreerd in/aan de gebouwen) dient zich te bevinden met toegangsdeur aan openbare weg. De exacte dimensionering en uitwerking van de distributiecabine zal worden bepaald nadat Eandis in kennis is gesteld van alle nodige elektrische vermogens over het volledige project.

De aanleg van nutsleidingen laagspanning en hoogspanning zijn vereist om de individuele eengezinswoningen binnen deze verkaveling aansluitbaar te maken. Afhankelijk van de vereiste elektrische vermogens kan de oprichting van 1 of meerdere klanthoogspanningscabine(s) vereist zijn.

Een fysisch overzicht van alle nodige vermogens en tellerlokalen van E zijn hiervoor vereist.

Indien er in deze verkaveling aardgasaansluiting(en) vereist is (zijn), kan de oprichting van een distributiecabine aardgas vereist zijn, dit hangt af van de vereiste gasvermogens.

Deze distributiecabine aardgas (ofwel prefab, ofwel geïntegreerd in/aan de gebouwen) dient zich te bevinden met toegangsdeur aan openbare weg.

Een fysisch overzicht van alle nodige vermogens en tellerlokalen van G zijn hiervoor vereist.

Indien de nieuwe weg binnen de verkaveling openbaar domein wordt:

- is de inplanting van openbare verlichting vereist, indien privaatief wordt er niet in openbare verlichting voorzien,

- is er een nutsleidingenzone van minstens 1,00m breedte vereist aan beide zijden van de rijweg, voor de aanleg van nutsleidingen (onder strook kleinschalige bestrating op voldoende afstand van plant -en boomvakken).

De verkavelaar dient tijdig contact met Eandis op te nemen mbt de opmaak van een financieel voorstel en voorwaarden.

Indien er voor bouw-, funderings- riolerings-en wegeniswerken bestaande leidingen van Eandis dienen verplaatst te worden dient dit eveneens tijdig aan Eandis aangevraagd te worden.

Onze liggingplannen kunnen opgevraagd worden via [www.klip.be](http://www.klip.be).

Op vraag van de verkavelaar wordt een afzonderlijke offerte aangeboden voor de verplaatsingswerken

#### LAST 4 – Sloop bestaande bebouwing

De houder van de vergunning staat – op eigen kosten – in voor het slopen van de bestaande bebouwing binnen de contouren van de verkavelingsvergunning. Vrijkomende geveldelen dienen afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen (leien of bakstenen), en dit volgens de regels van de kunst (o.m. waterafstotend).

#### LAST 5 - 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.

De sloop van de bestaande bebouwing (zie last 4) moet uitgevoerd zijn alvorens dit attest kan worden afgegeven.

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 6 – 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 , 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**

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

---