

---

**OPSCHRIFT**

**Vergadering van 12 mei 2016**

**Besluit nummer: 2016\_GR\_00451**

**Onderwerp:**

**Verkavelingsaanvraag nr. 2016 WO 163/00 - zaak van de wegen - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2016 WO 163/00 voor gronden aan Dikkelinestraat, 9032 Wondelgem, de zaak van de wegen goed te keuren zodat de voorwaarden en de lasten waaronder de verkavelingsvergunning kan verleend worden, kunnen vastgesteld worden.

Het college oordeelt op basis van het stedenbouwkundig verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat de verkavelingsvergunning kan worden verleend.

**Bevoegd:** Tom Balthazar

**Bestemd voor:**

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

---

**DE GEMEENTERAAD**

---

**AANHEF**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57, § 3, 7° en 43, § 2, 10°.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.25.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.25.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- 2016 WO 163-00 stedenbouwkundig verslag.pdf

**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:

- 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

Wim Verhaeghe namens HYBOMA vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Dikkelindestraat, 9032 Wondelgem, kadastraal bekend 30<sup>ste</sup> afdeling, sectie B, nr. 471W3, V3, 473K en 539C.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 29 januari 2016. Op 23 februari 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'.

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

De omgeving van de bouwplaats kenmerkt zich als een randstedelijk verkaveld gebied in Wondelgem, waar uitsluitend een woonfunctie aanwezig is onder de vorm van halfopen en gesloten bebouwing.

De verkaveling is de afwerking van een binnengebied nabij de kern van Wondelgem. Het is momenteel nog een akkerland met een hoog voorzieningsniveau in een straal van 1000 meter: winkels (bakker, beenhouwer, meerdere supermarkten, apotheek,...), onderwijs (kinderopvang, kleuters en lagere school) en ontspanningsmogelijkheden (sport, cultuur, park en bos,...). Wondelgem ligt in de rand van Gent en de site ligt bij een goede verbinding met het openbaar vervoer naar Gent-Centrum.

Er worden 22 kavels gepland: 10 kavels voor gesloten bebouwing, 10 kavels voor halfopen bebouwing, en 2 kavels voor open bebouwing.

Het is een traditionele verkaveling in de vorm van een pijpenkop. Het openbaar domein wordt ingericht als woonerf. Het openbaar groen wordt gerealiseerd door enerzijds een brede groenstrook langs de Dikkelindestraat en anderzijds een interne groenzone in combinatie met functie van de waterinfiltratie.

In de voorliggende verkavelingsaanvraag wordt een woondichtheid van 31 woningen per hectare gehaald.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 4 maart 2016 tot 3 april 2016. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 21/04/2016 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 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 om volgende redenen:

Het principe om een terrein met een oppervlakte van 7.003 m<sup>2</sup> te verkavelen in 22 loten valt ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. In de voorliggende verkavelingsaanvraag wordt een woondichtheid van 31 woningen per hectare gehaald. De gehaalde dichtheid van de verkaveling ligt hiermee boven de na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare voor stedelijk gebied, zoals vooropgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het voorgestelde verkavelingsontwerp vindt een aanvaardbaar evenwicht tussen de omgevingscontext en de doelstellingen om wonen te concentreren in de stedelijke gebieden.

Het principe dat deze nieuwe openbare weg wordt ingericht als een woonerf kan worden aanvaard. De voorgestelde breedte is aanvaardbaar, er zijn voldoende parkeerplaatsen en er zijn voldoende infiltratie mogelijkheden voor een optimale waterhuishouding.

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 Dikkelindestraat, 9032 Wondelgem, kadastraal

bekend 30<sup>ste</sup> afdeling, sectie B, nr. 471W3, V3, 473K en 539C, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

### 1. BRANDWEER

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 februari 2016 met kenmerk 042555-006/EPI).

### 2. NUTSVOORZIENINGEN

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 23 maart 2016, met kenmerk PVV/DTO/RIO/ADM 690229) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van IMEWO (advies van 1 maart 2016, met kenmerk AD7587) moeten strikt nageleefd worden.

### 3. WEGENIS

- De nutsvoorzieningen maken deel uit van een afzonderlijk door de betrokken maatschappijen uit te voeren studie en zijn ook ten laste van de verkavelaar.
- De bodem gelegen tussen de rooilijnen is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken.
- 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 gedeeltelijke verharding van het woonerf in grasdallen kan niet aanvaard worden. Deze zone zal aanleiding geven tot foutparkeren. Deze strook moet aangelegd worden in betonstraatstenen 22x22x10cm.
- Er moet 4 parkeerplaatsen ingericht worden binnen het woonerf en duidelijk gematerialiseerd te worden. Binnen de stad gebruiken we hiervoor kasseien.
- De aansluiting van het woonerf op de rijweg in asfalt is onvoldoende uitgewerkt. De boordsteen van de rijweg wordt lokaal verzonken maar blijft zitten tussen de betonstraatstenen en de kantstrook.
- Het voetpad dat momenteel langs de Dikkelindestraat ligt moet mee vervangen worden. Dit voetpad wordt in de nieuwe toestand best aangelegd op een breedte van 1,5m op de perceelgrens van de loten 1 tem 9 zodat de bomen langsheen de Dikkelindestraat alle kansen krijgen om zich te ontwikkelen.
- De opritten in de Dikkelindestraat moeten afgeboord worden met een boordsteen type ID1.
- De vernauwing in het woonerf moeten vloeiend uitgewerkt worden zodat deze geen aanleiding geven tot foutparkeren.
- Bij de inbuizingen van de gracht dient tussen oprit en kopmuren een grasstrook van 1m aanwezig te zijn en dit aan beide zijden.

- De volledige gracht moet natuurlijke oevers hebben, enkel een versteviging van de taluds in biodegradeerbaar weefsel kunnen toegestaan worden. Verstevigingen in drainerende betonstraatstenen zijn uitgesloten.
- De kosten voor de camera inspectie van de rioleringen is ten laste van de bouwheer.

## **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 9, 9000 Gent.

De houder van de verkavelingsvergunning moet daartoe drie exemplaren van een plan met aanduiding en inplanting van de aan te brengen verkeerssignalisatie voor nazicht en goedkeuring voor te leggen aan het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent- Cel Verkeerstechnische Taken (VTT).

Algemene regel inzake uitvoering van de wegenwerken: De wegenwerken worden in principe in één geheel uitgevoerd en volledig afgewerkt, waarna de afgewerkte weg (voorlopig en definitief) opgeleverd kan worden in aanwezigheid van de Stad Gent i.f.v. latere kosteloze afstand aan de Stad Gent (zie verder).

Uitzonderlijk kan van deze algemene regel afgeweken worden: Indien de houder van de verkavelingsvergunning om uitzonderlijke redenen (bijv. omdat de weg schade kan lijden tengevolge van de werken aan de nieuwbouw langsheen de weg) genoodzaakt is om de wegbedding (m.i.v. de voetpaden) - tijdelijk - niet volledig af te werken, kan aan de Stad Gent gevraagd worden om een "attest van voldoende uitgeruste weg" af te leveren op basis waarvan vergunningverlenende overheden de mogelijkheid krijgen om stedenbouwkundige vergunningen af te leveren voor nieuwbouw langsheen de nieuwe weg.

Het is de verantwoordelijkheid van de houder van de verkavelingsvergunning om desgevallend op eigen kosten bijkomende maatregelen i.f.v. de veilige openstelling van de nieuwe weg als openbare weg te voorzien.

Het attest moet door de houder van de verkavelingsvergunning aangevraagd worden ten behoeve van toekomstige aanvragers van stedenbouwkundige vergunningen.

Het attest kan maar afgeleverd worden in de mate dat door de houder van de verkavelingsvergunning aangetoond wordt dat de niet volledig afgewerkte weg beantwoordt aan de minimumvereisten van een voldoende uitgeruste weg vermeld in artikel 4.3.5 §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening én in de mate dat de weg voldoende veilig is ingericht én onderhouden wordt om opengesteld te kunnen worden voor het publiek.

Dit attest staat los van de procedure tot voorlopige en definitieve oplevering van de weg (zie verder), en heeft evenmin een weerslag op de dwingende termijnen binnen de welke de wegenwerken beëindigd moeten zijn in het geval een waarborg wordt gesteld (zie verder).

#### LAST 2 – Openbaar groen

De houder van de vergunning is verplicht om het openbaar groen zoals aangegeven op het verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten.

De volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

- De gracht langs de Dikkelindestraat wordt gesupprimeerd (zoals in de situatie voor de loten 1 tem 3), en de nodige infiltratiezone als compensatie voor de niet aan te leggen gracht voor loten 4 tem 9 kan eventueel worden voorzien in de groenzone. De overloop van de infiltratiegracht kan voorzien worden ter hoogte van lot 4.

-In de centrale groenzone moet de infiltratiegracht worden gewijzigd zodat deze ook een natuurfunctie en een beperkte speelfunctie kan krijgen door onder meer de oever, de hellingsgraad en de juiste positie is te herbekijken in overleg met de Groendienst en Farys (dit kan gebeuren tijdens opmaak van het technisch wegenisontwerp).

-De straatbomen in de Dikkelindestraat, worden in eerste instantie behouden met uitzondering van deze die zich bevinden binnen de aan te leggen wegenis. Het rooien van de overige bomen zal worden bekeken bij de behandeling van de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van de individuele woningen.

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-beplantingsplan. Het ontwerp moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Groendienst, Ferdinand Lousbergskaaai 32 te 9000 Gent, telefoon (09)225 68 59, fax (09)233 67 62.

Het door het college aangenomen ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Groendienst ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moet door de houder van de verkavelingsvergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Groendienst. De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld.

De beëindiging van de werken moet aan de Groendienst worden meegedeeld. De onderhoudsperiode van 3 jaar gaat in op de datum van de voorlopige oplevering van de werken. Op het einde van deze termijn van 3 jaar volgt de definitieve oplevering. De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

#### LAST 3 –Aanleg van nutsvoorzieningen

De houder van de vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de verkaveling.

Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, moeten de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd worden:

- elektriciteit
- gas
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie
- openbare verlichting

De houder van de verkavelingsvergunning moet hiervoor zelf de nuts-maatschappijen actief in de gemeente contacteren. Zie ook reeds uitgebrachte adviezen van Farys en IMEWO

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 tijdig 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).

#### 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 groenzullen 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 Gent , telefoon 09/2665961, fax 092665999

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

---