
OPSCHRIFT

Vergadering van 4 februari 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00131

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag nr. 2015 MA 168/00 - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2015 MA 168/00 voor gronden aan Petrus Meirestraat, Trekweg 40 Zuidbroek, 9030 Gent-Mariakerke 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 keurt goed dat de verkavelingsaanvraag nr. 2015 MA 168/00 voor gronden aan Petrus Meirestraat, Trekweg 40 Zuidbroek, 9030 Gent-Mariakerke voor vergunning in aanmerking komt.

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):

- VV 2015 MA 168-00 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

Hilda De Meyer - Guy Minoodt vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Petrus Meirestraat, Trekweg 40Zuidbroek, 9030 Gent-Mariakerke, kadastraal bekend 29^{ste} afdeling, sectie A, nr. 897D, 898C, 900H, 916deelm en L.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 13 oktober 2015. Op 26 oktober 2015 is deze aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard.

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

De aanvraag betreft het verkavelen van dit terrein in 37 kavels, wat de dichtheid op ca. 23,81 woningen per hectare brengt. Deze verkaveling gebeurt in twee fasen:

- Fase 1: start onmiddellijk na de definitieve goedkeuring en bestaat uit 10 loten met gekoppelde eengezinswoningen. De oppervlaktes van de percelen in deze fase variëren tussen 205 m² en 335 m².

- Fase 2: start maximum 24 maanden na het bekomen van een vergunning en bestaat uit 27 loten in halfopen of open bebouwingsvorm. Deze fase omvat eveneens de aanleg van openbare wegenis in een U-vorm die aantakt op de Petrus Meirestraat. Langsheen deze openbare weg worden 16 parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien.

Tussen de verkaveling en de Petrus Meirestraat komt een groenstrook met langsgrachten voor buffering. Nabij de hoek tussen de Zuidbroek en de Trekweg wordt een tuinzone ingetekend die niet bij een lot wordt gevoegd. Deze tuinzone kan worden aangewend als tuinuitbreiding voor de woningen langs de Trekweg.

Het principe om een terrein met een oppervlakte van 15 540 m² te verkavelen in 37 loten valt ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. In de voorliggende verkavelingsaanvraag

wordt een woondichtheid van 23,81 woningen per hectare gehaald. De gehaalde dichtheid van de verkaveling ligt hiermee net iets onder de na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare voor stedelijk gebied, zoals vooropgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 5 november 2015 tot 5 december 2015. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er 3 schriftelijke bezwaren ingediend.

Samenvatting van de bezwaren:

- **Toename verkeer:** Er wordt meer verkeer verwacht door de bouw van een woonzorgcentrum in Zuidbroek en de nieuwe woonwijk. Dit zal zorgen voor overlast en gevaarlijke situaties. Er zijn reeds verkeersproblemen op schooldagen nabij de school in de Petrus Meirestraat. De aantrekkelijkheid van de Trekweg als fietsstraat zal verminderen.
- **Parkeren:** Er zijn te weinig parkeervoorzieningen in het ontwerp. Veilig laden en lossen moet centraal staan. Er zullen parkeerplaatsen in de Zuidbroek verdwijnen door deze ontwikkeling en de bouw van het woonzorgcentrum. Dit is problematisch voor de bewoners van de Trekweg die hier hun auto parkeren.

De zone met parkeerverbod langs de Trekweg ter hoogte van nr. 40 moet herzien worden daar dit parkeerverbod niet langer functioneel is door het verdwijnen van het tuinbouwbedrijf.

- **Publieke ontmoetingsruimte:** Het wordt betreurd dat er geen plaats wordt voorzien als ontmoetingsplaats voor de bewoners, zoals een speelruimte of een bank in een publieke ruimte.
- **Schade:** Er wordt schade gevreesd aan de woningen langs de Trekweg door het aanleggen van een weg en het bouwklaar maken van de percelen. Deze werken zullen niet zonder droogpompen kunnen en een verlaging van de grondwaterstand tot gevolg hebben.
- **Gabarit:** Een nokhoogte van 12 m met een nok evenwijdig aan de rooilijn op ca. 27,5 m afstand van de achtergevel van de hoofdgebouwen van de Trekweg betekent een serieuze vermindering van zoninval tijdens de wintermaanden. Dit houdt een verlies aan levenskwaliteit in.

De ruimte tussen de nok en de kroonlijst kan 6 m bedragen. Wordt deze ruimte feitelijk niet een derde bouwlaag?

- **Overlast:** Als fase 1 samenvalt met de bouwwerkzaamheden van het woonzorgcentrum zal dit veel problemen met zich meebrengen voor de bewoners langs de Trekweg. Organisatie en communicatie met bewoners zal nodig zijn.

Evaluatie van de bezwaren:

- **Toename verkeer:** Door de verdichting van het woonweefsel met de inbreng van 37 woningen wordt inderdaad een toegenomen verkeersdruk verwacht. De verwachte verkeerstoename staat echter in verhouding tot de omliggende wegenuitrusting. Er wordt geen overmatige impact verwacht op de omliggende straten.
- **Parkeren:** Elk lot wordt voorzien van een parkeerplaats op eigen terrein onder de vorm van een oprit die toegang biedt tot een garage of carport. Daarnaast worden in de nieuwe straat 16 straatparkeerplaatsen voorzien. Dit betekent een parkeerratio van 1,4 (incl. bezoekersparkeerplaatsen), wat conform is aan de parkeerrichtlijnen van de stad, die minimaal 0,9 parkeerplaatsen/woning vragen (incl. bezoekersparkeerplaatsen).

Aan de zijde van de Zuidbroek zal inderdaad een aantal openbare parkeerplaatsen verdwijnen door de nieuwe ontwikkelingen. Er kunnen echter voldoende plaatsen behouden blijven zodat geen onaanvaardbare toename van de parkeerdruk wordt verwacht.

Het evalueren van zones met parkeerverbod in de Trekweg maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag. Voor vragen hierover kan men zich richten tot de Cel Verkeerstechnische Taken (VTT) van het Mobiliteitsbedrijf Stad Gent: mobiliteit@stad.gent of [+32 9 266 28 00](tel:+3292662800).

- **Publieke ontmoetingsruimte:** In de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats situeert zich het domein van kasteel Claeys-Bouüaert en de Groene Velden. Gezien de directe nabijheid van deze openbare groenzones wordt geoordeeld dat een bijkomende openbare groenzone binnen deze verkaveling weinig meerwaarde biedt. Bovendien wordt aan de zijde van de Petrus Meirestraat een langgerekte openbare groenzone gepland die voor een zekere overgang zorgt tussen het park en de nieuwe verkaveling.
- **Schade:** Bij het uitvoeren van de werken dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden genomen om schade aan aanpalenden te vermijden. De eventuele schade aan derden betreft echter een burgerrechtelijke materie.
- **Gabarit:** De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door het voorkomen van één à twee bouwlagen met een hellend dak. In voorliggende verkavelingsaanvraag wordt een gelijkaardig gabarit vooropgesteld, namelijk 2 bouwlagen met een vrije dakvorm waarvan de nok nooit hoger mag zijn dan 12 m. Om de impact van het dakvolume te beperken en een goede inpassing in de omgeving te garanderen, moet in de stedenbouwkundige voorschriften worden aangevuld dat een dakvolume binnen de contouren van een zadeldak van maximum 45° helling moet begrepen zijn. Op deze manier worden te steile dakhellingen vermeden.

De geplande bouwzones in de verkaveling houden voldoende afstand tot de aanpalende percelen om geen overmatig verlies aan lichtinval en bezonning met zich mee te brengen voor de omwonenden. De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende beperkend om enkel een gabarit dat inpasbaar is in de omgeving mogelijk te maken.

De dakverdieping wordt niet beschouwd als derde bouwlaag indien deze laag onder het dak aanzienlijk kleiner is dan de onderliggende lagen en dus geen volwaardige bouwlaag vormt. Dit is

het geval voor de woningen die binnen de stedenbouwkundige voorschriften van deze verkaveling worden omschreven.

- **Overlast:** Gedurende de werfperiode wordt inderdaad een zekere overlast verwacht. Het is de plicht van de bouwheer deze overlast tot het minimum te beperken en de nodige maatregelen te treffen. De overlast die gedurende de werken zou kunnen veroorzaakt worden, vormt echter geen beoordelingsgrond van de aanvraag tot verkavelingsvergunning.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 21/01/2016 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 ontwerp van de wegenis onder de vorm van een zone 30 sluit aan bij het statuut van de Petrus Meirstraat en is aanvaardbaar ingelijfd te worden bij het openbaar domein. Elke woning heeft zijn eigen parkeerplaats op eigen terrein en op het openbaar domein zijn 16 parkeerplaatsen voorzien.

De groenstrook met langsgrachten voor waterbuffering vormt een verantwoorde aansluiting bij het park Claeys-Bouüaert.

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 Petrus Meirestraat, Trekweg 40Zuidbroek, 9030 Gent-

Mariakerke, kadastraal bekend 29^{ste} afdeling, sectie A, nr. 897D, 898C, 900H, 916deelM en L, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

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.

Verplichting tot het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel.

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 opritten en trottoir blijven ten laste van de verkavelaar.

Rijweg is aan te leggen in asfalt (opbouw: 4cm AB-4C, 8cm APO-A, 11cm steenslag type IIA en 15cm steenslag type IA).

Parkeerplaatsen moeten aangelegd worden in kasseien in een legbed van zandcement, totale laagdikte 21cm op een fundering van 15cm schraalbeton.

De opritten naar het openbaar domein moeten ingetekend worden. De breedte mag maximaal 4,5 m per perceel bedragen. Deze worden aangelegd in betonstraatstenen 22x22x8 cm op een legbed van 3 cm zandcement en een fundering van 10 cm zandcement. De opritten worden afgeboord met een verzonken boordsteen ID1.

De boordstenen dienen van het type IA te zijn en in opstand geplaatst te worden (12 cm). Ter hoogte van de aansluiting met de Petrus Meirestraat wordt de huidige boordsteen en kantstrook opgebroken en worden de bochtstralen vloeiend uitgewerkt. Dit met een bochtstraal zodat Ivago en brandweer op de verharding blijven bij het inrijden.

Alle parkeerplaatsen moeten minimaal 6 m lang zijn.

Thv de bochten worden extra inspectieputten voorzien zodat de riolering onder de rijweg blijft. Thv lot 17 en 18 dient een rijvak aangelegd te worden zodat iedere huisaansluiting individueel aangesloten kan worden.

De helling van de RWA-leiding moet minimaal 2mm/m bedragen.

Alle straatkolken moeten voorzien zijn van een betonnen bak type I.

Artikel 2:

Legt aan de houders van de verkavelingsvergunning, bij afgifte van de verkavelingsvergunning, de hiernavolgende lasten voor fase 2 op:

LAST 2.1 – 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.

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 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 bovenstaande 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 (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) 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 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 RO 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 2.2 – Openbaar groen

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

Deze openbare groenzone moet worden aangepast aan het volgende:

- De oppervlakte 'blauwe' zone voor aan te leggen grachten dient te worden gerespecteerd. Indien toch meer ruimte nodig is voor realisatie van waterkundige infrastructuur (waterbuffering en -infiltratie) dan moet deze extra oppervlakte gezocht worden buiten de groenzone dus ten koste van bouw- en tuinzone.
- Binnen de groenstrook moet een bomenrij worden aangeplant met hoogstammige bomen die bestand zijn tegen nattere groeiomstandigheden (zwarte els) met een plantafstand van ongeveer 10 m. Ook binnen de verkaveling worden hoogstammige straatbomen voorzien.
- Een beplantingsplan dient voorgelegd te worden aan de Groendienst.

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 2.3 –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, dienen de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd te worden:

- elektriciteit
- gas
- water
- kabeltelevisie
- telecomunicatie
- openbare verlichting

De houder van de verkavelingsvergunningmoethiervoor zelfdenuts-maatschappijen contacteren. Zie ook reeds uitgebrachte adviezen van FARYS en IMEWO.

De houder van de verkavelingsvergunning zal eventueel, onder de vigerende voorwaarden, ook afstand moeten doen ten voordele van de nutsmaatschappij(en) van een of meer percelen grond voor het oprichten en/of van een of meer ruimtes voor het inrichten van een gas- en/of een elektriciteitscabine. Indien de percelen en/of de ruimtes voor de gas- en/of elektriciteitscabine niet onmiddellijk palen aan de openbare weg, moet de houder van de verkavelingsvergunning over de stroken tussen die percelen en/of ruimtes enerzijds en de openbare weg anderzijds een erfdiensbaarheid laten vestigen, waarbij aan de energiemaatschappij het recht wordt gegeven in die stroken leidingen aan te leggen en toezicht en werken aan leidingen uit te voeren, en over die stroken toegang te nemen tot de gas- en/of elektriciteitscabine met personeel, materiaal en materieel.

De kosten voor het verplaatsen van nutsvoorzieningen die een hinder vormen hetzij voor de inplanting van een vergund bouwwerk op een lot van de verkaveling, hetzij voor de toegankelijkheid tot een lot van de verkaveling, zijn ten laste van de houder van de verkavelingsvergunning.

Voor de openbare verlichting moet een grondplan met inplanting + type van de palen en de armaturen worden opgemaakt. 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 vraagt hiervoor advies bij de lichtcel, via het volgende emailadres: openbareverlichting@stad.gent.

LAST 2.4 - 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 is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

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 RO gelden dan.

Bedragen en vrijgave van de borgen

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 %.

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 verkavelingsvergunningen 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 2.5 – Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de zone 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. Alvorens de akte kan worden verleden, moeten 1 exemplaar van het opmetingsplan, een digitale versie van het opmetingsplan en het ontwerp van de akte worden voorgelegd aan de Dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon 09 266 59 61, fax 09 266 59 99, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen - Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
