

## OPSCHRIFT

Vergadering van 12 februari 2015

Besluit nummer: 2015\_GR\_00139

**Onderwerp:**

**Aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning nr. 2014 MA 084/02 - zaak van de wegen - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning nr. 2014 MA 084/02 voor gronden aan Stanislaw Maczekstraat, 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.

**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):**

- Stedenbouwkundig verslag

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

Volgende niet-digitale bijlage maken deel uit van het gemeenteraadsdossier en liggen, van zodra de agenda van de gemeenteraad wordt verstuurd, ter 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

### **Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

Zeker Wonen NV vraagt een wijziging van de verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Stanislaw Maczekstraat, 9030 Gent-Mariakerke, kadastraal bekend 29<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, nr. 191F3.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 24 september 2014. Op 24 oktober 2014 is deze aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard.

Het volledige projectgebied is 3662 m<sup>2</sup> groot en situeert zich in het verlengde van de Stanislaw Maczekstraat. Het is gelegen tussen de woningen in de Kleine Broekstraat en Broekstraat en paalt aan de bufferzone evenwijdig aan de Industrieweg.

De verkavelingswijziging beoogt een herverkavelingsvoorstel van de loten 6, 7 en 8 van de oorspronkelijke verkaveling en een deel van nummer 191/F3 voor het oprichten van 8 eengezinswoningen voor half open bebouwing. De aanvraag voorziet ook in de aanleg van wegenis en van een wandel en fietsverbinding naar het te ontwikkelen buffergebied. De woondichtheid bedraagt 21,85 woningen/ha.

In het verlengde van de Stanislaw Maczekstraat wordt over een lengte van 25,25m nieuwe wegenis voorzien. Deze wegenis wordt ingericht volgens het woonerfprincipe. In deze wegenis worden plantvakken aangelegd die afgewisseld worden door in totaal 4 parkeerplaatsen en de opritten naar de individuele kavels.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 30 oktober 2014 tot 29 november 2014. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek er 1 petitie ingediend.

### Samenvatting van de bezwaren:

#### *a. Knotwilgen*

De knotwilgenrij wordt behouden, wat vanuit ecologisch element tussen het woongebied en het buffergebied zeer belangrijk is. Het behouden van de knotwilgen is echter afhankelijk van het onderhoud ervan daarom wordt voorgesteld om de voorschriften aan te vullen met een beheersvoorschrift dat aangeeft dat de knotwilgen moeten worden geknot/ gesnoeid volgens normale omlooptijd van 5 à 7 jaar.

#### *b. Bomen in de voortuinstrook*

In de zone voor voortuinen aangeduid op het verkavelingsplan staan een aantal beeldbepalende hoogstammige bomen. Om het groen karakter van de verkaveling te behouden is het ook noodzakelijk dat deze bomen kunnen behouden blijven.

#### *c. Bijgebouwen in de tuinzone*

Vanuit kwaliteitsvolle invulling van de verkaveling lijkt het wenselijk dat in de tuinzone enkel

constructies kunnen worden toegelaten die de tuinfunctie ondersteunen (tuinhuis, serre, etc...)

*d. Voorschriften gebouwen*

In de voorschriften is voorzien dat de zolderruimte als woonlaag mag ingericht worden, dit schept de indruk dat de woning als duplexwoning of meergezinswoning is toegelaten

*e. Voorschriften nokhoogte*

De voorschriften bepalen dat de noklijn maximum 5.00m boven de kroonlijst ligt. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3.50m Is dit geen vergissing en moet dit niet omgekeerd?

*f. waterdoorlatende verharding*

Het lijkt vanuit integraal waterbeleid logisch dat de waterdoorlatende verharding verplicht wordt gesteld en niet als optie.

Evaluatie van de bezwaren:

*a. Knotwilgen*

Dit is een opmerking die kan worden bijgetreden, de verkavelingsvoorschriften zullen met een beheervoorbeeld worden aangevuld.

*b. Bomen in de voortuinstrook*

Dit is een terecht opmerking en wordt opgenomen in de verkavelingsvoorschriften als een bijzondere voorwaarde.

*c. Bijgebouwen in de tuinzone*

De verkavelingsvoorschriften zijn ook zo bedoeld, maar voor alle duidelijkheid zal dit opgenomen worden als een bijzondere voorwaarden waarbij enkel constructie toegelaten worden in functie van de tuin.

*d. Voorschriften gebouwen*

In deze verkavelingswijziging worden enkel maar eengezinswoningen toegelaten. Om alle bezorgdheid weg te werken zullen de stedenbouwkundige voorschriften worden aangevuld met: meergezinswoningen zijn verboden.

*e. Voorschriften nokhoogte*

De voorschriften zijn op dit vlak duidelijk, indien gekozen wordt voor een woning met een hellend dak bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 3,50m en mag de nok maximaal 5,00m hoger liggen dan de kroonlijsthoogte. Indien gekozen wordt voor een plat dak dan bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6,50m en hebben we uiteraard geen nok.

*f. waterdoorlatende verharding*

Dit is een terecht opmerking wordt aangepast als een bijzondere voorwaarde.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 21/01/2015 deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het stedenbouwkundig verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is aan het dossier toegevoegd.

**Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**

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:

De nieuwe kavels in gekoppelde bebouwing zijn gegroepeerd aan nieuwe wegenis in het verlengde van de Stanislaw Maczekstraat.

De voorziene rooilijnbreedte is voldoende voor het inrichten van een woonerf, wat gezien de functie van deze weg als woonstraat logisch is. De aanleg van een nieuw fiets en wandelpad naar het nog te ontwikkelen buffergebied is belangrijk voor de toegankelijkheid en de doorwaadbaarheid van het gebied.

Elk perceel is voorzien van één eigen parkeerplaats, namelijk een oprit/parkeerplaats in de voortuinstrook die toegang biedt tot één inpandige parkeerplaats. Samen met de 4 ontworpen parkeerplaatsen op het openbaar domein wordt de parkeernorm gerespecteerd. De geplande parkeervoorzieningen kunnen worden aanvaard.

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 Stanislaw Maczekstraat, 9030 Gent-Mariakerke, kadastraal bekend 29<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, nr. 191F3, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De verharding in betonstraatstenen moet beperkt worden tot de opritten die dagelijks gebruikt worden. De verdere verharding noodzakelijk in functie van de toegang voor de brandweer moet in grasdallen of grindgazon aangeduid worden en moet een groen beeld krijgen (zie schets op plan 2/3 uitvoeren van Wegen- en Rioleringswerken).
- Er moet ook nog een extra boom voorzien worden voor lot 7.
- Het ophogen van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen.
- Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

- De riolering moet opgeschoven worden zodat deze volledig binnen de rijweg komt te liggen.
- Eventueel moet de goot asymmetrisch aangelegd worden zodat de deksels niet samenvallen met de goot.
- De kasseien moeten van het formaat 12x18 zijn in plaats van het formaat 13x19.
- De parkeerplaatsen voor lot 1 en 8 moeten opgeschoven worden tot tegen de opritten van deze respectievelijke loten zodat de plantvakken met de bomen zo groot mogelijk zijn.
- Op het einde van het wandelpad tussen de loten 6 en 7 moet een inbuizing of een brugje aangelegd worden binnen het dossier zodat de bufferstrook direct bereikbaar is.
- Het wandelpad moet qua niveau zodanig aangelegd worden dat er een aantakking op het bestaande maaiveld van het achterliggend terrein mogelijk is.

## **Artikel 2:**

### **LAST 1 – Aanleg wegenis en riolering**

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis met inbegrip van de riolering en de aanplanting van de straatbomen, zoals aangegeven op het verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten.

De verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de weg.

Een technisch dossier (aangepast aan de opmerkingen en bijzondere voorwaarden) moet wel nog worden ingediend (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. Ook de Groendienst moet dit technisch dossier ontvangen zodat opmerkingen kunnen gemaakt worden.

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 en één exemplaar moet worden bezorgd aan de Groendienst, Ferdinand Lousbergskaai 32 te 9000 Gent, telefoon 09 225 68 59, fax 09 233 67 62.

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. Het bestek moet opgemaakt worden volgens de laatste versie van het standaard-bestek 250.

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 Mobiliteitsbedrijf - Bureau Verkeerstechniek, Sint-Michielsplein 9, 9000 Gent, Telefoon: 09 266 28 00. 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 de Bureau Verkeerstechniek.

Volgende elementen moeten hierbij alvast in acht genomen worden :

- Conformiteit met de ter zake geldende wetgeving.
- De voor het parkeren voorbehouden plaatsen moeten, in principe, afgebakend worden door witte wegmarkeringen of door een bedekking in een andere kleur. Bovendien moet op elke plaats de letter P op de grond aangebracht worden.

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 –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
- telecommunicatie

De houder van de verkavelingsvergunning moet hiervoor zelf de nutsmaatschappijen 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 erfdienstbaarheid 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.

### **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 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 borg

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 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 4 – Kosteloze grondafstand**

De weg (met zijn uitrusting, straatbomen en riolering) 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**

**Visum van de financieel beheerder:**

Het visum is niet van toepassing

---