

OPSCHRIFT

Vergadering van 15 mei 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00412

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag 2013 GE 143/00 - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2013 GE 143/00 voor gronden aan Terneuzenlaan, Santospad (*voorheen deel Voorhavenlaan*), Londenstraat, Kopenhagenstraat, Oslostraat te Gent 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. 2013 GE 143/00 voor gronden aan Terneuzenlaan, Santospad (*voorheen deel Voorhavenlaan*), Londenstraat, Kopenhagenstraat, Oslostraat te Gent voor vergunning in aanmerking komt.

Bevoegd: Tom Balthazar

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE COMMISSIE OPENBARE WERKEN, MOBILITEIT EN STEDENBOUW

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 4.2.17, §2.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.17, §2.

Bijgevoegde bijlage(n):

- verslag gemeenstelijk stedenbouwkundig ambtenaar - verkaveling 2013 GE 143

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

stukken in het dossier:

- verslag gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- verkavelingsplannen / wegenisplannen

- dossierstukken van verkavelingsaanvraag.

Stukken uit het gemeenteraadsdossier die niet digitaal raadpleegbaar zijn, liggen van zodra de agenda is verstuurd, ter inzage bij de Dienst Bestuursondersteuning. 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:

Canal Properties nv, Coupure 181 te 9000 Gent vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Terneuzenlaan, Santospad (*voorheen deel Voorhavenlaan*), Londenstraat, Kopenhagenstraat, Oslostraat te Gent, kadastraal bekend (afd. 1) sectie A nr. 3292/55 M, (afd. 1) sectie A nr. 3417 D2, (afd. 1) sectie A nr. 3417 B2, (afd. 1) sectie A nr. 3417 E2, (afd. 1) sectie A nr. 3417 C2.

Deze aanvraag werd aangetekend verstuurd op 20 december 2013. Op 16 januari 2014 is deze aanvraag volledig verklaard.

De te verkavelen gronden liggen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Gent, definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2005.

De te verkavelen gronden liggen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Voorhaven Loods 20 (goedgekeurd bij besluit van 30 juli 2009) in volgende zones: Z1(a, b, c, d) - zone voor wonen, Z3 - zone voor buurtvoorziening, Z4 - zone voor openbare weg met hoofdzakelijk verblijfsfunctie, Z5 - zone voor openbaar groen.

Een gedeelte van het te verkavelen gebied ligt binnen het beschermd dorps- en stadsgezicht 'Sites Tolhuis en Voorhaven'. Het andere gedeelte paalt aan dit dorps- en stadsgezicht. Het situeert zich in de nabijheid van Loods 20 welke beschermd is als monument.

De aanvraag beoogt het verkavelen van een grond gelegen tussen de Terneuzenlaan en de Londenstraat in de wijk Muide-Meulestede. Langsheen de zuidzijde wordt het terrein begrensd door de spoorlijn Gent – Eeklo (spoorlijn 58) aan de noordzijde sluit de verkaveling aan bij het recent aangelegde wijkpark. Binnen de verkavelingsgrens situeren zich ook de bestaande wegen Kopenhagenstraat, Oslostraat en Santospad. De wijk Muide-Meulestede wordt als schiereiland omgeven door de Voorhaven en het Grootdok. Het centrale deel van de wijk wordt gekenmerkt door een dense woonwijk met hoofdzakelijk gesloten rijwoningen in beperkte verwevenheid met kleinschalige detailhandel en horeca. De oostelijke zijde van de wijk heeft een actief industrieel maritiem karakter met hoofdzakelijk grootschalige loodsen van stukwerkers. De westelijke zijde is een voormalig industrieel-maritiem gebied, gekenmerkt door een aantal reconversieprojecten.

Het te verkavelen perceel heeft een oppervlakte van $\pm 2,11$ ha.

Het te verkavelen perceel is thans grotendeels braakliggend.

Binnen de verkavelingszone bevindt zich langsheen de Londenstraat en ten noorden van de Oslostraat een loods van ± 1.290 m² in betonstructuur waarvan de gevelvlakken zijn ingevuld met baksteenmetselwerk en een plat dak met een kroonlijsthoogte van $\pm 7,00$ m. De verkaveling

geeft aan deze loods te behouden. Deze loods is gelegen binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht.

Langsheen de Londenstraat en ten zuiden van de Oslostraat staat een loods van $\pm 750 \text{ m}^2$ in een eerder vervallen toestand evenals als enkele kleine gebouwen. Binnen de verkavelingszone bevindt zich nog een vloerplaat met een oppervlakte van $\pm 2.000 \text{ m}^2$ en een kasseiverharding met een oppervlakte van $\pm 750 \text{ m}^2$ al deze constructies worden gesloopt in functie van het bouwrijp maken van de gronden.

Verspreid over het terrein staan een beperkt aantal hoogstammige bomen en struikvegetatie die worden geroid.

De ontworpen verkaveling voorziet in het verdelen van de grond in 6 kavels, waaronder 5 loten voor meergezinswoningen en 1 lot voor buurtvoorziening, alsook in de aanleg van wegenis met straatbomen, openbare parkeerplaatsen en een openbare groenzone met fietspad.

De aan te leggen groenzone heeft een oppervlakte van 2460 m^2 ; het daarin voorzien fietspad sluit aan bij de fietsas Westeringspoor.

De verkaveling voorziet voor de 5 loten een maximale invulling met 247 woongelegenheden.

De woningdichtheid van het totale ontwerp bedraagt 117 woningen/ha.

Het verkavelingsvoorstel neemt integraal het grafisch plan en de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Voorhaven Loods 20' over.

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek gezien de gronden zijn gelegen binnen de grenzen van het bij besluit van 30/07/2009 door de Deputatie goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en het verkavelingsontwerp conform is met de voorschriften ervan. De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 23/04/2014 deze aanvraag gunstig geadviseerd. Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is aan het dossier toegevoegd.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

De verkaveling is in overeenstemming met het grafisch plan en de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Voorhaven – Loods 20.

De nieuwe wegenis tussen en palend aan lot 1, lot 2 en lot 3 wordt autoluw en grotendeels afgestemd op voetgangers en fietsers. Het sluit aan bij de in te richten openbare groenzone waarin ook een fietspad wordt aangelegd. Dit fietspad is een belangrijke schakel op de Oost-West verbinding en sluit aan bij het Westeringspoor.

Het parkeren voor de woningen wordt ondergronds voorzien met uitzondering van 8 parkeerplaatsen vlakbij de zone voor buurtvoorziening, hierdoor kan de parkeerdruk volledig op eigen terrein worden opgevangen.

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 ontwerpconcept voor de weg en groenzone is voldoende duidelijk en concreet om de Gemeenteraad toe te laten de zaak van de wegen goed te keuren doch vergt technische aanpassingen aan de plannen die niet als bijzondere voorwaarde in een stedenbouwkundige vergunning kunnen worden opgenomen.

In 't bijzonder dient het fietspadverloop aangepast te worden van een slingerend naar een recht pad wat consequenties heeft voor de aanplant van de bomen in de groenzone en het keerpunt voor de brandweer.

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 Terneuzenlaan, Santospad (*voorheen deel Voorhavenlaan*), Londenstraat, Kopenhagenstraat, Oslostraat te Gent, kadastraal bekend (afd. 1) sectie A nr. 3292/55 M, (afd. 1) sectie A nr. 3417 D2, (afd. 1) sectie A nr. 3417 B2, (afd. 1) sectie A nr. 3417 E2, (afd. 1) sectie A nr. 3417 C2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

I. Openbaar domein en groenzone

■ Met betrekking tot de groenzone:

- De grens tussen privaat domein en openbaar domein is duidelijk te materialiseren.
- De zones voor extensief gemaaid gazon – hooiland, bloemrijk grasland zijn af te werken met schrale grond in plaats van teelaarde. In functie van de aanwezige zaadbank is het aangewezen om de aanwezige grond te zeven en ter plaatse te hergebruiken
- De plantputten in grondzones moet aangevuld worden met een mengeling van herbruikgrond en teelaarde in een verhouding 1/1.
- Onder de nieuwe parkeerstroken en opritten in de Londenstraat dient bomengranulaat gebruikt te worden als funderingslaag.
- Enkel het definitieve beplantingsplan (bomen) kan bepalen welke variëteiten dienen aangeplant te worden. Dit beplantingsplan zal ook plantafstanden bepalen (ondermeer minimum 3,00 m van gevels).
- De bomen Kopenhagenstraat-Oslostraat hebben geen vrije ruimte van 3,00 m ten opzichte van de gevellijn. Ook is de plantstrook te smal voor grasland. De plantstrook moet dan ook aangeplant worden met een haag (*Acer campestre*).
- De nieuwe bomen in de Londentstraat dienen binnen de groenstroken verplaatst te worden naar de straatrand zodat de bomen meer ruimte hebben om uit te groeien. Langsheen de Londenstraat dienen de boomsoort *Populus tremula* 'Erecta' (zuilvormig) te zijn.
- Het zaadmengsel voor de aanleg van de grazige vegetaties door bezaaiing is in onderling overleg te bepalen.
- De zitbanken, type 'Neoliviano', moeten op verharding worden geplaatst met chemische verankering.

■ Met betrekking tot de inrichting van de weg:

- Typeprofiel B-B toont een tweerichtingsfietspad van 2,00 m. Dit is onvoldoende. De minimale breedte van een tweerichtingsfietspad is 2,50 m.
- De laatste parkeerplaats tussen loten 1 en 2 is heel moeilijk te gebruiken. Er is te weinig manoeuvreerruimte om de uitrijbeweging te kunnen maken.
- Er wordt voorzien in een slingerend fietspad doorheen de zuidelijke groenzone. Dit is niet aanvaardbaar. Het karakter is duidelijk lineair in dit gebied. De landschappelijke taal heeft niets met kronkels te maken. Het fietspad moet dan ook recht zijn.
- Het fietspad doorheen de zuidelijke groenzone moet zo dicht mogelijk tegen de gebouwen voorzien worden, hierbij rekening houdend met de minimale afstand van 4,00 meter voor de brandweer.
- De functionele paden tussen loten 1 en 3 moeten, cfr. de conceptschets van de Stad Gent, 2,50 meter breed zijn met een éézijdige strook grasdallen van 1,50 meter breed in functie van de brandweer.
- Alle verhardingen tussen de functionele paden en de gebouwen worden aangelegd naar aanleiding van de individuele bebouwingen op een minimale breedte.
- De inritten in de Oslostraat en de Kopenhagenstraat moeten voldoende breed zijn zodat een brandweerwagen niet door de groenzones moet rijden om de brandweerweg te bereiken.
- De palen voor de openbare verlichting moeten zo voorzien worden dat het risico op aanrijding vermeden wordt. Het inplanten van masten tussen twee dwarse parkeerplaatsen is niet toegelaten.
- De paaltjes moeten van het type leeuwenkop zijn in plaats van houten paaltjes.
- In de parkeerplaatsen mogen geen biggenruggen geplaatst worden.
- Alle straatkolken dienen voorzien te zijn van een betonnen bak type I.
- Er moet een verschil zijn in inkleuring tussen een verharding in platines en een verharding in kasseien.
- In de zone die toegang geeft tot de dwarse parkeerplaatsen moeten platines met een dikte van 12 centimeter gebruikt worden.
- Alle legverbanden moeten op de plannen worden weergegeven. Legverbanden dienen steeds halfsteensverband te zijn waarbij de doorlopende voegen steeds dwars liggen op de rij- of loopricting.
- De zones die met grasdallen verhard worden moeten tot een minimum beperkt worden. Het is absoluut niet de bedoeling dat de volledige zone tussen het pad en lot 1 volledig verhard wordt met grasdallen.
- Alle zones in platines en kasseien moeten opgesloten worden door middel van een verzonken boordsteen ID1.
- Alle grasdallen moeten van het formaat 40 x 60 cm zijn met een dikte van 12 centimeter.
- Voor de kantstroken in kasseien worden twee rijen keien formaat 12 x 18 cm gebruikt in plaats van mozaïekkeien.
- De kasseien worden geplaatst op een fundering van 20 cm schraal beton in plaats van 25

cm.

- Alle parkeerplaatsen worden individueel afgeboord met een verzonken boordsteen ID1 en voorzien van een P-tegel.
- Het betonnen fietspad moet voorzien worden op een fundering van schraal beton.
- Alle betonnen kantstroken moeten ter plaatse gestort worden. Prefab kantstroken worden niet toegestaan.
- Het fietspad moet niet voorzien worden van een metalen opsluiting.
- De wegenis moet voldoen aan de bepalingen van art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II waarbij infiltratie prioritair is boven buffering met vertraagde afvoer.

■ **Met betrekking tot de riolering:**

1. Het advies van **TMVW** moet stipt nageleefd worden (advies van 11 maart 2014 met kenmerk DVN/VM/RIO/P&T/ADM).
2. Het advies van **VMM –afdeling Operationeel Waterbeheer** moet stipt nageleefd worden (zie advies in bijlage met kenmerk WT 2014 G 0106)
3. Het advies van **van Waterwegen en Zeekanaal NV, afdeling Bovenschelde** moet strikt nageleefd worden (advies van 19 maart 2014 met kenmerk AB/2014/095)

II. Nutsvoorzieningen:

De nutsvoorzieningen maken deel uit van een afzonderlijk door de betrokken maatschappijen uit te voeren studie en zijn ook ten laste van de verkavelaar.

1. Het advies van **IMEWO** moet stipt nageleefd worden (zie advies van 24 januari 2014 met kenmerk AD 7093).
*Opmerking dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning:
Het advies van IMEWO geeft aan dat er binnen de groenzone plaats moet voorzien worden in functie van de inplanting van een gascabine. Er wordt opgemerkt dat een dergelijke inplanting eerder ongelukkig is. Bij voorkeur, indien technisch mogelijk, wordt een gascabine geïntegreerd binnen het nieuwbouwproject.*
2. Het advies van **Fluxys NV** moet stipt nageleefd worden (zie advies in bijlage van 29 januari 2014 met kenmerk L-FLX2014005733OV0392).

III. Het advies van de **Brandweer** moet stipt nageleefd worden (zie advies in bijlage van 21 januari 2014 met kenmerk 05566-02/CL/2013 143/00 sector 1).

IV. Het advies van **NMBS** moet stipt nageleefd worden (zie advies in bijlage van 29 januari 2014, met kenmerk G.35.16/Gent).

Artikel 2:

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

LAST 1 – Aanleg wegenesis en riolering

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

De toegangen, inritten en aansluitingen (evenals eventuele randinvullingen) die tijdelijk nodig zijn om verbinding te maken met de bestaande wegenesis binnen het huidige openbaar domein (verhardingen, riolering, leidingen) zijn eveneens ten laste van de verkavelaar. Deze last kan overgedragen worden aan de latere ontwikkelaar en is maar uit te voeren in combinatie met de bebouwing, ten laatste voor bewoning. De bebouwing moet immers kunnen functioneren binnen de aanwezige infrastructuur.

De verkavelingsvergunning geldt NIET als stedenbouwkundige vergunning voor de weg.

Er dient een aparte stedenbouwkundige vergunning te worden aangevraagd voor het openbaar domein (weg en groenzone).

Bijkomende dient dan nog een technisch dossier (aangepast aan de gestelde voorwaarden en opmerkingen) te worden ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij de T.M.V.W. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de T.M.V.W. 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 de T.M.V.W. Het definitieve technische dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen als gevolg van 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 na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor de weg, 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 Departement Politie – Bureau voor verkeerstechniek (BVT), Peerstraat 3 te 9000 Gent, telefoon 09 266 64 90, fax 09 266 60 15. 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 BVT.

Volgende elementen moeten hierbij alvast in acht genomen worden:

- De toegang tot het fiets- en wandelpad kant Terneuzenlaan en Londenstraat dient te worden gesignaleerd middels verkeersborden C3/M2. De uitgangen dienen te worden voorzien

van verkeersbord B1 en een stopstreep gevormd door witte driehoeken De parkeerplaatsen moeten minimaal 2,40 m breed en 5,00 m lang zijn.

- De toegangswegen tot de parkeerplaatsen (kant Kopenhagenstraat) dient te worden voorzien van verkeersbord F45b. De uitgang dient te worden voorzien van verkeersbord B1 en een stopstreep, gevormd door witte driehoeken.
- De bedieningsweg ter ontsluiting van de parkeerplaatsen moet minstens 7,00 m breed zijn zodat de parkeerplaatsen vlot kunnen in- en uitgereden worden. Opmerking: huidig voorstel voldoet niet.
- Beide toegangen tot het fiets- en wandelpad dienen te worden voorzien van wegneembare paaltjes om ongewenst verkeer en parkeren te weren.

Algemene regel betreffende 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 ten gevolge 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 – Openbaar groen

Na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor de weg is de houder van de vergunning verplicht om de groenzone en de groenstroken zoals aangegeven op het verkavelingsplan 8/8 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 Lousbergskaaï 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

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, dienen de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd te worden:

- elektriciteit
- gas
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie

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

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

Het advies van IMEWO moet hierbij zeker al worden nageleefd.

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 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(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, riolering én ingerichte groenstroken) en de openbare groenzone zal uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan. Het betreft de op het plan 7/8 aangeduide zones in groene arcering.

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

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

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing
