

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 17 april 2014**

**Besluit nummer:** 2014\_GR\_00329

**Onderwerp:**

**Verkavelingsaanvraag - 2013 MA 165/00 zaak van de wegen - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

We stellen voor aan de gemeenteraad om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2013 MA 165/00 voor gronden aan Molenwalstraat te Gent-Mariakerke de zaak van de wegen goed te keuren zodat de 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 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):**

- Stedenbouwkundig verslag

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

stukken in het dossier:

- verslag gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- verkavelingsplannen / wegenisplannen
- dossierstukken van verkavelingsaanvraag.

Het dossier ligt vóór en tijdens de zitting ter inzage bij de Dienst Bestuursondersteuning en bevindt zich na de zitting bij het Departement Rumodo, Stedenbouw en Ruimtelijke Planning – Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen.

---

## MOTIVERING

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

Immobiëlnmaatschappij Joost Danneels nv, Sint-Baafskerkstraat 1 te 8200 Brugge vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Molenwalstraat te Gent-Mariakerke, kadastraal bekend (afd. 29) sectie A nr. 566 C (deel), (afd. 29) sectie A nr. 568 E (deel), (afd. 29) sectie A nr. 575 S (deel), (afd. 29) sectie A nr. 574 A.

Deze aanvraag werd aangetekend verstuurd op 30 december 2013. Op 20 januari 2014 is deze aanvraag volledig verklaard.

Het te verkavelen perceel ligt gedeeltelijk in het bijzonder plan van aanleg Westerringspoor nr. W-18 (goedgekeurd bij besluit van 29 april 1993).

Het te verkavelen perceel ligt in zone voor gegroepeerde autobergplaatsen, zone voor wandelwegen, zone voor wegen, zone voor voortuinstraken (bouwvrije straken).

Het grootste deel van het te verkavelen perceel ligt niet binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Bijgevolg is de bestemming volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (Koninklijk Besluit van 14 september 1977) van toepassing. Het te verkavelen perceel ligt in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het volledige projectgebied is 7514 m<sup>2</sup> groot en strekt zich uit tussen de Molenwalstraat, Kosterstiende, de Eeklostraat en de fiets- en wandelas Westerringspoor. Een gedeelte aan de zuidzijde van dit projectgebied wordt niet mee opgenomen in de verkaveling, daar dit terrein overwegend in de zone voor gegroepeerde garages overeenkomstig BPA Molenwalstraat is gelegen. Dit gebied is opgenomen binnen het RUP 167 Stedelijk Wonen dat zich in de conceptfase bevindt. Dit RUP voorziet op termijn een bestemmingswijziging in van het gedeelte van het projectgebied dat niet is opgenomen binnen de verkaveling naar stedelijk woongebied. Op dit terrein wordt aanvullend aan voorliggende verkaveling de opdeling in vier bouwloten voor eengezinswoningen gepland, onder voorbehoud van goedkeuring van het RUP.

Het te verkavelen terrein dat het onderwerp vormt van voorliggende aanvraag beschikt over een oppervlakte van 6332 m<sup>2</sup>. Op het terrein bevinden zich een aantal kleinschalige constructies. De aanvraag beoogt het opdelen van het terrein in 15 kavels, de aanleg van wegenis en van een groenzone met fietsverbinding. De woondichtheid bedraagt 23,7 woningen/ha, doch zal indien ook het zuidelijke gedeelte dat geen onderwerp uitmaakt van de verkavelingsaanvraag wordt meegerekend, 25 woningen/ha bedragen. De bestaande gebouwen en constructies zullen worden gesloopt.

Doorheen het terrein wordt een centrale wegenis aangelegd die de Hippoliet Van Peenestraat verbindt met de Molenwalstraat. Deze wegenis wordt ingericht volgens het woonerfprincipe. In deze centrale wegenis worden plantvakken aangelegd die afgewisseld worden door in totaal 12

parkeerplaatsen en de opritten naar de individuele kavels.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 29 januari 2014 tot 28 februari 2014. Tijdens dit openbaar onderzoek werden 4 schriftelijke bezwaren ingediend.

#### Samenvatting van de bezwaarschriften:

- **Kruiwagenpad:** Niet alle percelen langs Kosterstiede kunnen van de mogelijkheid van een kruiwagenpad genieten. Meer bepaald zullen de nrs. 4, 6, 8, 10, 12 en 14 palen niet aan een dergelijk pad. De bezwaarindiener wil er dan ook voor pleiten om het kruiwagenpad te verlengen in de richting van de Molenwalstraat zodat ook deze woningen langs Kosterstiede hier gebruik kunnen van maken.

Dit pad heeft een positief effect op zowel de woonkwaliteit als de (brand)veiligheid. Door het kruiwagenpad enkel voor een aantal percelen langs Kosterstiede mogelijk te maken, ontstaat er voor deze woningen een meerwaarde ten opzichte van de overige woningen.

- **Privacy:** De bouwzone op kavel 1 wordt tot op een afstand van 3 m van de achterperceelsgrens van de woningen Kosterstiede nrs. 6 en 8 voorzien. Dit betekent het verlies van een stuk privacy. De overige bouwzones in de nieuwe verkaveling houden een afstand van 10 m ten opzichte van deze perceelsgrenzen.

De bezwaarindiener suggereert als oplossing het doortrekken van het kruiwagenpad over de volledige lengte in de richting van de Molenwalstraat zodat er een dubbele afsluiting en dus minder inkijk bij de nummers 6 en 8 in Kosterstiede zal worden veroorzaakt.

- **Verlies groenzone:** Door de nieuwe verkaveling gaat een groot stuk groen uit de omgeving verloren. Er is geen ruimte voor groen voorzien in de verkaveling, wat de druk op het schaarse groen in de omgeving zal doen toenemen.

- **Zicht:** Het keukenraam van de woning Hippoliet van Peenestraat 27 zou uitkijken op een parking. De bezwaarindiener vraagt om dit te wijzigen naar een tuin om het zicht aangenaamer te maken. Voor elke woning is er immers reeds één parkeerplaats voorzien.

- **Fouten op het plan:** In vergelijking met het vorige verkavelingsplan kloppen er bepaalde afmetingen niet. Onder meer vermindert de straatlengte van lot 1 met 50 cm terwijl de gevellengte en de afstanden naar de tuinen van de woningen in Kosterstiede gelijk blijft.

#### Evaluatie van de bezwaarschriften:

- **Kruiwagenpad:** De geplande kruiwagenpaden hebben tot doel de tuinen van de woningen in de nieuwe verkaveling te ontsluiten. Dat hierdoor ook de achtertuinen van de aanpalende verkaveling kunnen worden ontsloten via dit kruiwagenpad is zeker positief. Een kruiwagenpad kan immers inderdaad een belangrijke meerwaarde betekenen voor de aanpalende tuinen. Kruiwagenpaden betreffen echter doorgangen op privaat domein waarop erfdiensbaarheden van doorgang worden gevestigd voor de omwonenden. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze paden in privaat eigendom zullen blijven waardoor het onderhoud ervan dan ook privaat dient te gebeuren en niet kan worden verhaald op de Stad. Stedenbouwkundig kan er geen verplichting worden opgelegd aan de eigenaars van de loten 1 en 2 om een deel van hun tuin af te staan in functie van een kruiwagenpad voor de aanpalende bewoners.

Het is echter steeds mogelijk dat de eigenaars elkaar een recht van doorgang geven zodat achteraan deze tuinen een kruiwagenpad kan worden aangelegd. Het realiseren van een kruiwagenpad binnen of buiten de grenzen van de verkaveling is mogelijk en wordt door de verkaveling niet uitgesloten.

Het argument van meerwaarde is niet van stedenbouwkundige aard.

- **Privacy:** Om de privacy van de aanpalenden te vrijwaren wordt de bouwzone van lot 1 in de

verkavelingsvergunning in omvang beperkt. De bouwzone houdt een afstand van minimum 7 m tot de perceelsgrens met de woningen langs Kosterstiede. Daarnaast wordt de bouwzone waarin enkel gelijkvloerse aanbouwen zijn toegestaan beperkt tot op een afstand van minimum 3 m tot de perceelsgrens. Daar een afstand voor 3 m wordt vrijgehouden en hier enkel een gelijkvloerse aanbouw mogelijk is, kan worden aangenomen dat de privacy van de aanpalenden niet overmatig zal worden verstoord. De voorziene afstanden zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. De aanleg van een groene perceelsafsluiting (een levende haag of een draadafsluiting met begroeiing) draagt bij aan het vrijwaren van de privacy van de bewoners en kan overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften worden geplaatst.

- **Verlies groenzone:** De bestaande onbebouwde oppervlakte zal inderdaad worden verkaveld en bebouwd worden met eengezinswoningen. Dit wordt gecompenseerd door een openbare groenzone aan te leggen tussen de nieuwe wegenis en het Westerringspoor. Daar deze geplande groenzone van 380 m<sup>2</sup> ten dienste zal staan van de omgeving, in tegenstelling tot het bestaande groen dat in privaat bezit is, kan niet gesproken worden van een overmatige extra druk op het schaarse groen. Er wordt immers een oppervlakte openbaar groen bijgecreëerd die bovendien een koppeling mogelijk maakt voor fietsers en voetgangers naar het Westerringspoor.

- **Zicht:** De ramen in de linkerzijgevel van de woning in de Hippoliet van Peenestraat 27 zullen uitkijken op een openbare weg en op de zone in het projectgebied die geen onderwerp uitmaakt van voorliggende verkavelingsaanvraag. De parkeerplaats waarvan sprake maakt onlosmakelijk deel uit van de openbare weg. Het is dan ook onvermijdelijk dat een raam in de zijgevel van een halfopen woning hierop uitkijkt.

De openbare weg wordt uitgerust met groenstroken en 12 parkeerplaatsen voor bezoekers. Om een verhoging van de parkeerdruk in de omgeving te vermijden wordt een parkeercoëfficiënt van 1,6 parkeerplaatsen per woning opgelegd. Voor de geplande 19 woningen die hierop zullen aantakken, betekent dit één parkeerplaats per woning en 12 openbare parkeerplaatsen voor bezoekers. De parkeerplaatsen op de openbare weg zijn bijgevolg wel degelijk van belang om de parkeerbehoefte op het eigen terrein op te kunnen vangen.

- **Fouten op het plan:** Er wordt terecht opgemerkt dat er een fout op de plannen staat. Met de verbreding van de openbare weg van 8,00 m in de ingetrokken verkavelingsaanvraag ten opzichte van 10,00 m breedte in voorliggende aanvraag, brengt een versmalling van de loten 5 en 1 met zich mee. Lot 5 werd met 1,50 m versmald tot een breedte van 9,00 m. Lot 1 wordt met 50 cm versmald tot een breedte van 25,47 m. Daar de afstanden tot de perceelsgrens palend aan de woning langs Kosterstiede moeten worden behouden, moet ook de bouwzone met 50 cm worden versmald. De breedte van de bouwstrook komt hiermee op 12,93 m. Op de plannen staat verkeerdelijk een breedte van 13,43 m weergegeven. De effectieve breedte van de bouwzone is wel correct. Enkel de aanduiding moet worden aangepast.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 27 maart 2014 deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is aan het dossier toegevoegd.

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

In uitvoering van art. 4.2.17, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening spreekt de gemeenteraad zich enkel uit over de zaak van de wegenis alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

Het voorstel van wegenis kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden omdat:

- De kavels in het binnengebied zijn gegroepeerd rond een centrale wegenis die de Molenwalstraat verbindt met de Hippoliet van Peenestraat. De loten 1 t.e.m. 5 ontsluiten rechtstreeks langs de Molenwalstraat. De overige loten takken aan op de nieuw aan te leggen

wegenis.

- De voorziene rooilijnbreedte is voldoende voor het inrichten van een woonerf, wat gezien de functie van deze weg als woonstraat logisch is. Langs de Molenwalstraat wordt een doorlopend voetpad behouden.
- De verkaveling heeft de mogelijkheid om rechtstreeks aan te takken op het vrijliggende fietspad van de grootstedelijke fietsroute Westerringsspoor. Het is niet nodig om aan beide zijden van het verbindende stukje fietspad paaltjes te voorzien vermits aan de kant van het Westerringsspoor men aantakt op een exclusief fietspad.
- Elk perceel is voorzien van één eigen parkeerplaats, namelijk een oprit/parkeerplaats in de voortuinstrook die bij bouwzones van minimum 7,00 m breed toegang biedt tot één inpandige parkeerplaats en bij lot 11 tot een carport. Samen met de 12 ontworpen parkeerplaatsen op het openbaar domein wordt de parkeernorm van 1,6 gerespecteerd. De geplande parkeervoorzieningen kunnen worden aanvaard.
- Aan de fundamentele bemerkingen van VMM kan tegemoet gekomen worden door het opleggen van een wadi in de openbare groenzone en de aanpassing van het wegenisontwerp in het kader van de opmaak van het technisch dossier.

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.

Ondanks de globale positieve beoordeling van de wegenis van dit het project worden in bijzondere voorwaarden een aantal zaken opgelegd en worden diverse opmerkingen toegevoegd die in acht genomen moeten worden. 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 Molenwalstraat te Gent-Mariakerke, kadastraal bekend (afd. 29) sectie A nr. 566 C (deel), (afd. 29) sectie A nr. 568 E (deel), (afd. 29) sectie A nr. 575 S (deel), (afd. 29) sectie A nr. 574 A, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

-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 interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden met een gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). 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.

-Beide aansluitingen voor RWA en DWA in de Molenwalstraat moeten tot tegen de rooilijn gebracht worden, ze moeten worden samengebracht voorbij de rooilijn en aangesloten worden op de gemengde leiding.

- Ter hoogte van de aansluiting van het woonerf op de Molenwalstraat moet de boordsteen met een opstand van 2 centimeter voorzien worden.
- In het verdere deel van de Molenwalstraat werd het voetpad recent vernieuwd. De herstelling en de opritten moeten aangelegd worden in betonklinkers 22x22x8. Het trottoir wordt enkel verlaagd tot hoogte van de opritten. De opstand tegen de greppel bedraagt 4 cm ter hoogte van de opritten. De breedte van de opritten bedraagt 3 m per oprit.
- Voor de rest moet de boordsteen met een opstand van 12 cm voorzien worden.
- Het betonnen wandel- en fietspad moet gefundeerd worden op schraal beton in plaats van op steenslag.
- De palen ter bescherming van het wandelpad moeten vooruit getrokken worden zodat ze in lijn staan met de twee plantvakken. De twee palen in de parkzone zijn overbodig.
- Het wandel- en fietspad moet doorgetrokken worden tot aan het centrale pad ter hoogte van het Westerringspoor.
- Hierbij dient de nodige aandacht te gaan naar de vlotte aansluiting tussen de twee paden.
- De deksels van de riolering moeten op ware grootte weergegeven worden zodat duidelijk is of ze al dan niet in de kantstrook vallen. Het is mogelijk dat bijvoorbeeld put V2 hiervoor zal moeten verschoven worden.
- De putjes voor DWA moeten zonder stankslot zijn.
- De voorwaarden in het advies van de Brandweer van 31 januari 2014, met kenmerk 07596-04/CDP/2013, moeten worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van Imewo van 23 januari 2014, met kenmerk AD6951, moeten worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van TMVW van 24 februari 2014 , met kenmerk VK-13-314 - 2de adviesaanvraag, moeten worden nageleefd.
- De voorwaarden uit het advies van Vlaamse Milieumaatschappij - Operationeel Waterbeheer van 31 januari 2014 met als kenmerk WT 2013 G 0807\_2, moeten worden nageleefd. In de openbare groenzone moet een wadi worden aangelegd om te voldoen aan de opmerkingen van de VMM.

## **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.

Een technisch dossier (aangepast aan bovenstaande opmerkingen) 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 T.M.V.W. 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 met bijhorende 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 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.

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 Departement Politie - Verkeerstechnische Afdeling, 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 Verkeerstechnische Afdeling.

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 – 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 straatboom *Sorbus alnifolia* wordt vervangen door *Prunus avium*.
- in de groenzone worden de bomen op zo'n 8 m van elkaar aangeplant (hierdoor worden een 8-tal bomen minder aangeplant en blijven een 10-tal bomen over in een mix van es, esdoorn en linde).
- langs de breedste oostelijke zijde van deze groenzone worden de bomen op minstens 3 m van de perceelsgrens aangeplant en dit niet in een strakke lijn, maar wat geschrinkt.
- In de openbare groenzone moet een wadi worden aangelegd om te voldoen aan de opmerkingen van de VMM.

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-bepantingsplan. 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, dienen de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd te worden:

- elektriciteit
- gas
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie

De houder van de verkavelingsvergunning moet hiervoor zelf de nuts-maatschappijen contacteren. Zie ook reeds uitgebrachte adviezen van TMVW 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 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 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**

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

**Visum van de financieel beheerder:**

Het visum is niet van toepassing

---