

OPSCHRIFT

Vergadering van 17 april 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00330

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag 2013 DR 493/00 - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

We stellen voor aan de gemeenteraad om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2013 DR 493/00 voor gronden aan Karel De Bondtlaan te Gent-Drongen 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 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):

- 20140321_NO_2013 DR 493 00 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:

De Zeskouter bvba, Landuitstraat 25 te 9840 De Pinte-Zevergem vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Karel De Bondtlaan te Gent-Drongen, kadastraal bekend (afd. 27) sectie C nr. 1325 M2, (afd. 27) sectie C nr. 1325 G, (afd. 27) sectie C nr. 1325 N2, (afd. 27) sectie C nr. 1325 H.

Deze aanvraag werd aangetekend verstuurd op 10 december 2013. Op 7 januari 2014 is deze aanvraag volledig verklaard.

De te verkavelen gronden liggen niet binnen de begrenzing 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. De te verkavelen gronden liggen in woongebied.

De projectsite bevindt zich op ca. 1 km (in vogelvlucht) ten oosten van de kern Baarle en maakt deel uit van de wijk 'Keuze'. De ontworpen verkaveling voorziet in het verdelen van de grond in 15 loten voor eengezinswoningen. 11 loten zijn 630 m² of groter en zijn bestemd voor het oprichten van een vrijstaande woning. 4 loten beschikken over een oppervlakte van minstens 360 m² en zijn bestemd voor het oprichten van driegevelwoningen. 3 van de 4 loten komen in aanmerking voor bescheiden wonen. Daarnaast voorziet de verkaveling in de aanleg van wegenis met bomen en een gracht en de aanleg van één openbare groenzone van 400 m². De totale dichtheid bedraagt 11,8 woningen per ha.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 16 januari 2014 tot 15 februari 2014. Tijdens dit openbaar onderzoek werden 9 schriftelijke bezwaren ingediend.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft bij de advisering van deze aanvraag de bezwaren besproken en als volgt samengevat:

Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen dienen vooral de kernen verder verdicht te worden. Betrokken terreinen bevinden zich echter in de rand van de kern en maken dan ook deel uit van een 'niet meer groeiende woonzone'.

Duurzaam ruimtegebruik en contextgebondenheid

Het voorstel getuigt niet van een duurzaam ruimtegebruik. De geplande openbare groenzone is té klein en compenseert onvoldoende de open ruimte die door het aansnijden verloren gaat. Het verkavelingsopzet is onvoldoende contextgebonden.

Densiteit

De beoogde densiteit ligt té hoog. De woningen die met deze verkaveling bijkomen verstoren het evenwicht tussen wonen en natuurbehoud in deze wijk, zeker als men weet dat er ook op de noordelijke (perceelnrs. 1316D, 1317 D en 1320 L) en zuidelijke (perceelnrs. 1324 K, L en M) hoek van Karel de Bondtlaan en Keuzekouter extra woningen bijkomen. Bovendien creëert het verkavelingsvoorstel een gevaarlijk precedent voor ontwikkelaars om ook de nog onbebouwde percelen langs Keuzekouter (perceelnrs. 1324G en 1324^E) met een gelijk aantal woningen te bebouwen. De verhoogde densiteit bedreigt het landelijk karakter en vermindert de waarde van de bestaande woningen.

Alternatief voorstel

De bezwaarschrijvers stellen voor om enkel de percelen die rechtstreeks uitgeven op de Karel de Bondtlaan (max. 3 a 4 loten) aan te snijden en het binnengebied niet verder te bebouwen.

Waarde van het onbebouwd terrein als open ruimte

De betrokken gronden dragen een belangrijke functie als open ruimte in de wijk 'Keuze'. De open ruimte fungeert als 'groene long' en geeft de wijk een uitgesproken landelijk karakter. Bovendien draagt het terrein een intrinsieke ecologische waarde. De bezwaarschrijvers wijzen hierbij op de aanwezigheid van talrijke vogels.

Overstromingsproblematiek

De bezwaarschrijvers vinden het onverantwoord om naast de al vergunde loten de nog overblijvende, onbebouwde percelen in de straat nog eens 15 extra woningen te laten bouwen in overstromingsgebied. De bezwaarschrijvers verwijzen naar de verschillende overstromingen in de voorbije decennia (jaren 1960, 1999 en 2002). De bijkomende bebouwing en verhardingen hebben een sterk negatief effect op de waterhuishouding. De bezwaarschrijvers vrezen bovendien voor extra wateroverlast omdat de verkaveling gepaard zal gaan met de nodige ophogingen.

Draagkracht en kwaliteit van de grond

De terreinen zijn waterziek. De draagkracht en kwaliteit van de grond is slecht. Het is onverantwoord de toekomstige bewoners van al kleine bouwpercelen op te zadelen met dure funderingskosten en mogelijke gevolgschade bij de burens.

Bereikbaarheid

De wijk Keuze is enkel te bereiken via twee smalle straten (Keuzekouter en de Solvynsdreef) en is niet ontsloten met openbaar vervoer. Extra verkeer op de smalle toegangswegen (zowel na het oprichten van de woningen als in werfsituatie) brengt de veiligheid van de zwakke weggebruikers (zowel schoolgaande kinderen als gebuikers van het fietsroutenetwerk) en de bereikbaarheid van de wijk voor nooddiensten (brandweer, ambulance) in het gedrang.

Impact van de geplande volumes

De bezwaarschrijvers achten de geplande 'hoog'bouw (tot 3 bouwlagen- nok tot 12 m) onaanvaardbaar in deze omgeving. Zeker op de loten 7 tem 10 zullen de woningen hun maximaal volume aannemen, gezien de beperkte oppervlakte van de betrokken bouwzones. De nieuwe te bouwen volumes vernietigen het uitzicht vanaf de aanpalende huiskavels in zuidoostelijke richting.

Milieuoverlast

De bezwaarschrijvers wijzen op de geluids- en milieuoverlast van de nieuwe verkaveling, zowel in de werffase als bij de toekomstige bewoning. Men vreest voor een cumulatie van effecten, gezien ook de wegeniswerken die in deze wijk gepland zijn.

Gracht

Bezwaarschrijvers vragen absolute waarborg dat de gracht aan de noordwestelijke grens van de verkaveling behouden zal blijven.

Relatie met voorgaande, geweigerde verkavelingsaanvraag

Bezwaarschrijvers wijzen erop dat het college in 2006 een vraag om het betrokken terrein op te

delen in 8 loten heeft afgewezen, en dit gezien de overstromingsproblematiek en de ligging in buitengebied.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om deze bezwaren als volgt te bespreken:

Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Structuurplan Vlaanderen stelt dat een belangrijk deel van de bijkomende woningen dient gerealiseerd te worden in stedelijk gebied. Zowel Drongen als Baarle zijn niet geselecteerd als onderdeel van het stedelijk gebied en vervullen dus géén bijkomende taken in het opvangen van de stedelijke woonbehoefte. Dit impliceert echter niet dat er géén woningen mogen bijkomen in deze kernen. De kernen kunnen hun juridische voorraad aan bouwgronden (zie woongebieden op gewestplan) steeds aansnijden om in hun eigen behoeften te voorzien. Enkel het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden dient extra gemotiveerd op basis van het gemeentelijk aanbodbeleid. Huidige terreinen zijn gelegen in woongebied. Er is géén planmatige basis om het aansnijden van deze gronden te weigeren.

Duurzaam ruimtegebruik en contextgebondenheid

Het verkavelingsopzet is in belangrijke mate gestuurd door zijn context. De loten aan de Karel de Bondtlaan zijn letterlijk vormgegeven op basis van de voorschriften van de aanpalende verkaveling. De loten in het binnengebied zijn duidelijk afgestemd op de maatvoering van de omgevende huiskavels (ca. 700 m² en méér), weliswaar met uitzondering van de loten voor halfopen bebouwing. Deze 'lokale' verdichting is op zich ruimtelijk te verantwoorden (zie antwoord op bezwaar ivm densiteit) en speelt trouwens in op de doelstelling om de steeds schaarder wordende bouwgronden zo optimaal mogelijk te benutten. Een belangrijk deel van het terrein is trouwens vormgegeven als openbaar domein (zie antwoord op bezwaar ivm densiteit).

Densiteit

Met 15 loten op een terrein van 1,27 ha haalt het voorstel een bouwdichtheid van 11,8 woningen per ha. Hiermee zorgt het project voor een beperkte verdichting van zijn omgeving. Deze lokale verdichting is ruimtelijk perfect te verantwoorden. Het voorstel bevat immers nog voldoende aanknopingspunten om het te laten integreren in de bestaande morfologie. Zo is het overgrote deel (11 van de 15 kavels) bestemd voor vrijstaande woningen op kavels die qua oppervlakte hun vergelijk vinden in hun omgeving (ca. 700 m² of meer). De verhoogde densiteit is voornamelijk het resultaat van de inbreng van twee koppelwoningen, waarvan de kavelgrootte en het toekomstig toegelaten volume dan nog in belangrijke mate bepaald is door het decreet grond en pandenbeleid. De koppelwoningen worden bewust in het binnengebied geplaatst, om zo het bouwpatroon van de randen maximaal te kunnen afstemmen op zijn omgeving. Tenslotte wordt ook een belangrijk deel van het terrein ingericht als openbaar domein. Het is een bewuste ontwerpkeuze het openbaar domein voldoende breed te voorzien om zo extra ruimte vrij te houden voor de aanleg van structureel groen én de berging van water. Huidig voorstel getuigt dan ook van een 'slimme' verdichting, waarbij de beschikbare ruimte maximaal wordt aangewend, zonder evenwel schaalbreuk te veroorzaken met zijn omgeving.

Alternatief voorstel

Het is binnen het bestek van het beoordelen van de voorliggende aanvraag niet mogelijk een uitspraak te doen over de haalbaarheid van eventueel alternatieve voorstellen. We kunnen enkel meegeven waarom voorliggend voorstel voor ons wél ruimtelijk aanvaardbaar is.

Waarde van het onbebouwd terrein als open ruimte

De betrokken terreinen dragen weinig intrinsieke waarde. De gronden zijn op vandaag in landbouwgebruik. Er is géén opgaand groen aanwezig. De biologische waarderingskaart kent aan de betrokken gronden géén biologische waarde toe. De terreinen maken evenmin deel uit van een vogelrichtlijn- of habitatgebied. Ze zijn volledig omgeven door bebouwing en sluiten niet aan op grotere open ruimtegehelen uit de Leievallei. De terreinen zijn trouwens volledig in private eigendom en niet toegankelijk. Ze worden op vandaag dan ook niet gebruikt als 'groenzone'.

De enige waarde dat het gebied op vandaag onmiskenbaar draagt, is het feit dat het een zekere 'luchtigheid' geeft aan de betrokken woonomgeving. Deze rol van 'open' ruimte in een bebouwde omgeving is echter niet planmatig vastgelegd. Het gewestplan laat toe het terrein volledig aan te snijden. Toch kent het voorstel van verkaveling nog een belangrijke rol toe aan deze 'open' ruimte binnen de verkaveling. Zo wordt voor het openbaar domein géén klassieke breedte van 10 m aangehouden, maar wordt een 15 m brede strook voorzien om zo genoeg ruimte te hebben voor een kwaliteitsvolle inrichting met dreef en grachten. Daarnaast voorziet de verkaveling in de aanleg van een openbare groenzone (400 m²) die eigenlijk al groter is dan nodig volgens de klassieke regels binnen de stad (cfr. ruimtelijk structuurplan Gent : 10 m² per inwoner (of 20m² per woning). Ook op de private delen houdt de verkaveling maximaal rekening met zijn 'landelijke' omgeving. Zo wordt een typologie voorzien van in hoofdzaak open bebouwing met ruime tuinen.

Overstromingsproblematiek

Het oostelijk deel van het projectgebied (loten 9 tem 15, ca. 40% van de oppervlakte) is inderdaad volgens de watertoetskaarten gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Dit houdt evenwel niet in dat erop dit terreindeel niet kan gebouwd worden. Wél dienen de nodige maatregelen voorzien om de impact van de toekomstige bebouwing én verharding op de waterhuishouding tot een minimum te beperken. Deze maatregelen zitten deels vervat in de aanvraag zelf en worden nog verder aangescherpt door het stellen van de nodige voorwaarden aan deze vergunning.

In tegenstelling tot voorgaand verkavelingsvoorstel is het aspect van de waterhuishouding nu wél zeer grondig onderzocht en vinden de in de studie voorgestelde oplossingen hun doorwerking in het ontwerp (zie verder onder 'watertoets'). Zo voorziet het ontwerp in de aanleg van extra buffergrachten om het hemelwater, afkomstig van de daken en verhardingen, te laten infiltreren en nadien vertraagd af te voeren naar het omgevend watersysteem. Om de hoeveelheid af te voeren water nog verder te verminderen, wordt de vergunning gekoppeld aan extra voorwaarden. In toepassing van de gewestelijke en gemeentelijke regelgeving dient het water van de daken in eerste instantie opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. De impact van de toekomstige verharding wordt bovendien tot een minimum herleid worden door ze in oppervlakte te beperken en volledig waterdoorlatend te maken. Het ophogen van de tuinzones wordt tenslotte expliciet verboden.

De betrokken gronden bevinden zich boven het hoogst gemeten waterpeil van de Leie (TAW 7,40 m), zodat met de aanvraag géén bergingsruimte voor overstromingswater verloren gaat. De betrokken overheidsinstanties (W&Z, VMM) brachten tenslotte positief advies uit.

Draagkracht en kwaliteit van de grond

De bezwaren hebben betrekking op de uitvoeringsmodaliteiten en maken in principe géén voorwerp van huidige aanvraag. Het feit dat het zou gaan om 'kleine' percelen wordt betwist. De loten dragen een gemiddelde oppervlakte van ca. 700 m². Elk van de bouwzones houdt voldoende afstand tot de verkavelingsgrenzen, zodat de impact van de grondwerken voldoende geneutraliseerd kan worden.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de betrokken wijk is inderdaad een belangrijk aandachtspunt. De ligging tussen E40 en Leievallei maakt dat de wijk in hoofdzaak slechts aan één zijde wordt ontsloten. De ontsluiting wordt in het deel van Keuzekouter tussen Solvyndreef en Karel de Bondtlaan zelfs maar tot één straat herleid. Deze 'bottleneck' is echter beperkt in lengte. Vanaf de kruising met de Solvyndreef heeft men de keuze tussen drie ontsluitingscircuits : de brug over richting Drongen of richting Baarledorp via Brouwerijstraat of Solvyndreef – Moortelputstraat. Deze straten zijn voldoende breed om lokaal bestemmingsverkeer te dragen. De dynamiek die uitgaat van voorliggend project is beperkt te noemen. Het gaat immers uitsluitend om het verkeer van en naar 15 ééngezinswoningen. De voorwaarden bij de vergunning stellen nog eens uitdrukkelijk dat zowel nevenbestemmingen als meergezinswoningen uitgesloten zijn.

Impact van de geplande volumes

De voorschriften gaan uit van een klassiek gabarit voor eengezinswoningen : één tot twee bouwlagen, al dan niet met hellend dak (dus géén drie bouwlagen). De kroonlijst is vastgelegd op 6m, de nok op 12m. Elk van de woningen houdt voldoende afstand tot de perceelsgrenzen, behalve voor de loten 3 tem 5. Volgens de voorwaarden bij de vergunning dient de afstand tot de achterste perceelsgrens op deze loten vergroot te worden van 15 m tot 20m. Mits deze extra voorwaarden, kan gesteld worden dat de impact van de nieuwe volumes op hun omgeving beperkt is.

Milieuoverlast

Zoals hierboven al aangehaald, sluit de keuze voor ééngezinswoningen naadloos aan bij de voorgeschreven gewestplanbestemming én de bestaande ruimtelijke context. De mogelijke hinder bij het ingebruiknemen van de woningen blijft dan ook beperkt en zal in wezen niet verschillen van de impact van de overige, al bestaande woningen in hun omgeving. Tijdelijke hinder door extra wegenis- en bouwwerken is uiteraard niet uit te sluiten. De suggestie om de werken samen te laten vallen met de overige geplande wegenis- en rioleringswerken in de buurt wordt meegenomen en doorgegeven aan de betrokken diensten.

Gracht

Het behoud van de gracht is expliciet vermeld in de voorschriften.

Relatie met voorgaande, geweigerde verkavelingsaanvraag

Zoals hierboven al aangegeven, is de waterproblematiek in huidige aanvraag wél terdege onderzocht. In tegenstelling tot de voorgaande aanvraag, bevat het huidige voorstel wél de nodige remediërende maatregelen om de impact op de waterhuishouding tot een minimum te beperken (o.m. door het voorzien van extra buffergrachten en het beperken van het aandeel verhardingen en ophogingen in de tuinzone). De footprint van de voorziene bouwzones is ook duidelijk ingeperkt en afgestemd op de omgevende bebouwing. Het openbaar domein is dan weer ruimer gedimensioneerd dan in voorgaande aanvraag en bevat nu voldoende ruimte voor de nodige waterpartijen en de aanleg van structureel groen (dreef en zone voor openbaar groen). Zoals hierboven aangehaald is de gehaalde dichtheid ruimtelijk perfect te verantwoorden op deze plek. Verschil met de aanvraag uit 2006 is nog dat het decreet grond - en pandenbeleid (2009) nu verplicht in de realisatie van een pakket bescheiden woningen in een dichtheid van minstens 25 woningen per ha.

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. De gekozen rooilijnbreedte laat voldoende ruimte voor een kwaliteitsvolle aanleg. Het aandeel verharding is beperkt tot het strikt noodzakelijk om de woningen bereikbaar te maken. De ruimte naast de rijweg is maximaal voorzien van groenaanleg en waterpartijen. De aanleg van de buffergracht is noodzakelijk om de impact op de waterhuishouding tot een minimum te beperken. Het beeld van een weg met brede zijbermen en hoogstammig groen sluit aan bij de bestaande wegen en de landschappelijk waardevolle omgeving. De ingetekende configuratie biedt voldoende ruimte om personenwagens comfortabel te laten circuleren. Langere voertuigen kunnen gebruik maken van de T – aansluiting om te keren. De opritten zijn ingetekend op plan. De inplanting is zorgvuldig gekozen. Door de opritten maximaal te bundelen en in breedte te beperken, blijft de impact op het groene karakter van de bermen tot een minimum beperkt. Op een beperkt aantal plaatsen is het ontwerp van de opritten weliswaar nog voor verbetering vatbaar (zie bijzondere voorwaarden). Het wegenisontwerp voorziet géén parkeerplaatsen op openbaar domein. De parkeerbehoefte voor zowel bewoners als bezoekers dient volledig op eigen terrein opgevangen te worden. De verschillende loten zijn groot genoeg om aan deze vraag te voldoen.

Naast de aanleg van de groenbermen en de open grachten, voorziet de verkavelaar nog in de aanleg van een openbare groenzone. De voorbestemde oppervlakte (400 m²) voldoet ruimschoots aan de minimummaat uit de groennorm (minstens 10m² per inwoner of 20m² per woning).

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 Karel De Bondtlaan te Gent-Drongen, kadastraal bekend (afd. 27) sectie C nr. 1325 M2, (afd. 27) sectie C nr. 1325 G, (afd. 27) sectie C nr. 1325 N2, (afd. 27) sectie C nr. 1325 H, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden bij de aanleg van nieuwe wegenis (incl. riolering, groenstroken, grachten, opritten en nutsleidingen) :

- Inrichting van de weg met bijhorende groenstroken en opritten :

- Gezien de beperkte rijbaanbreedte van 4,20 meter dienen de opritten aangelegd worden op een breedte van 4,50 meter. Alle private parkeerplaatsen moeten via deze opritten bereikbaar zijn.
- Tussen de kopmuren en de oprit moet een overruimte van 1,00 meter groen worden aangelegd.
- Private verhardingen in de groene bermen zijn niet toegelaten. Dit zowel voor de Karel De Bondtlaan als voor de verkaveling zelf.
- De kantstrook tussen de Karel De Bondtlaan en de nieuwe weg binnen de verkaveling moet achterwege worden gelaten.
- De kasseien rond de lozingen voor RWA op de grachten moeten beperkt worden tot een vlak van maximaal 0,75 meter bij 0,75 rond de lozingen.
- De knijp- en overstortconstructie TPG R2 moet ook voorzien worden van een volwaardige dakplaat met overrijdbare deksels.
- De steenslagfundering onder het asfalt moet van het type IA en IIA zijn in plaats van IB en IIB.
- De onderlaag moet 8 centimeter dik zijn in plaats van 6 centimeter.
- Bij voorkeur wordt er geopteerd voor energiezuinige verlichting langs wegenis en paden of van gevels (conform Lichtplan II van Stad Gent).

- Afwatering en riolering :

- De voorwaarden in het advies van water-link (TMVW) van 12 februari 2014 moeten strikt worden nageleefd.
- Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij wordt momenteel nog opgevraagd. Dit advies zal voorwaarden bevatten die strikt moeten nageleefd worden.
- 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 RWA afvoer van lot 7 moet worden aangesloten ter hoogte van de oeverbescherming in kasseien.
- Alle grachten, ook deze ter hoogte van de groenzone moeten een vlak bodemprofiel hebben met een minimale breedte van 0,50 meter.

- Nutsleidingen (electriciteit, gas, drinkwater):

- De aanleg van nutsleidingen laagspanning, openbare verlichting en aardgas zijn vereist om de individuele woningen aansluitbaar te maken.
- Binnen de verkaveling dient aan beide zijden van de weg een sleufzonevoorstel van minstens 1m op openbaar domein te worden voorzien voor de aanleg van nutsleidingen (onder strook opbrekbare materialen en op voldoende afstand van plant- en boomvakken).
- Er dient binnen de verkaveling géén ruimte te worden voorzien voor de plaatsing van een distributiecabine
- Voor de loten 1, 2, 12, 13, 14 en 15 dienen voorzieningen getroffen te worden de individuele aansluitingen (vrije wachtbuizen in de oprit boven de verbindingen van de grachten).

Artikel 2:

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

LAST 1 – Aanleg van nieuwe wegenis en riolering

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis met inbegrip van de groenstroken, grachten en 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 de gestelde voorwaarden en opmerkingen) moet worden ingediend bij de **dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent, T.M.V.W én de brandweer.**

Op dit technisch dossier kunnen de betrokken diensten 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, T.M.V.W én de brandweer.

Het definitieve technische dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan met bijbehorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken, en een plan van alle riolerings- en wegenwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 266 79 00, fax 09 266 79 39. Het technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moeten door de houder van de verkavelingsvergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld. De houder van de verkavelingsvergunning belegt vooraf een coördinatievergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen). De uitvoering van de proeven, voorzien in het bestek, kunnen door het stadsbestuur geëist worden. In ieder geval zal de uitslag van de genomen proeven aan de Stad medegedeeld worden.

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, in de verkaveling en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het Departement Politie - Bureau voor Verkeerstechniek, 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 het Bureau voor Verkeerstechniek.

Volgende elementen moeten hierbij alvast in acht genomen worden :

- de toegang tot de verkaveling dient te worden gesignaleerd middels bord F45

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).

Belangrijk is dat de wegnis niet wordt opgeleverd indien in de groenstroken verhardingen worden vastgesteld die niet overeenstemmen met het wegnisplan, zoals aan te passen aan de gestelde voorwaarden en opmerkingen uit deze vergunning.

LAST 2 – Aanleg van de groenzone

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

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 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 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 nutsmaatschappijen contacteren.

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 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) zal 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
