

OPSCHRIFT

Vergadering van 13 februari 2014

Besluit nummer: 2014_GR_00092

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag nr. 2013 SA 277/00 - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2013 SA 277/00 voor gronden aan Kasteelwegel te Gent-Sint-Amandsberg 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):

- 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 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:

Huysman Promoties nv, Stationsstraat 83 te 9900 Eeklo, Vennootschap Kestimo, Steenweg op Aalst 27 te 9620 Elene, Matexi Projects nv, Franklin Rooseveltlaan 180 te 8790 Waregem en Y.D.C. nv, Wondelgemkaai 8 te 9000 Gent vragen een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Kasteelwegel te Gent-Sint-Amandsberg, kadastraal bekend (afd. 19) sectie C nr. 87 V, (afd. 19) sectie C nr. 95 A, (afd. 19) sectie C nr. 88 Y, (afd. 19) sectie C nr. 88 W, (afd. 19) sectie C nr. 94 B, (afd. 19) sectie C nr. 96 G, (afd. 19) sectie C nr. 85 D, (afd. 19) sectie C nr. 84 C2, (afd. 19) sectie C nr. 84 G2, (afd. 19) sectie C nr. 84 E2, (afd. 19) sectie C nr. 84 H2, (afd. 19) sectie C nr. 84 F2.

Deze aanvraag werd aangetekend verstuurd op 4 oktober 2013. Op 23 oktober 2013 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.

Volgens dit uitvoeringsplan is het perceel bestemd als stedelijk woongebied.

Daarnaast ligt een kleiner deel van de te verkavelen gronden in het bijzonder plan van aanleg Westveld deel B nr. SA-1B (goedgekeurd bij besluit van 13 april 1988) in 14 zone voor openbaar nut: (passieve recreatie), 11 zone voor koeren en tuinen, 5 zone voor open bebouwing, 12 zone voor voortuinstroken, 20 zone voor wegen, 18 zone voor waterlopen, 19 zone voor wandelwegen

Voorliggend dossier omvat de verkaveling van een gebied met een oppervlakte van ca. 2,54ha gelegen tussen de Kasteelwegel en de spoorlijn Gent-Antwerpen te Sint-Amandsberg. De ruime omgeving wordt gekenmerkt door organisch gegroeide open en halfopen woningbouw, residentiële verkavelingen met open bebouwing en de planmatig ontwikkelde sociale woonwijk het Westveld bestaande uit blokken gesloten bebouwing.

Het terrein is grotendeels in gebruik als weiland. Daarnaast kent een brede strook langs de spoorwegberm een dense groene vegetatie.

De aanvraag beoogt het opdelen van een grond in 38 kavels voor grondgebonden eengezinswoningen. De bruto woondichtheid voor het volledige project bedraagt ca. 15 woningen/ha, de woondichtheid op enkel de terreinen binnen het stedelijk woongebied ligt op ca. 20 woningen/ha.

Er zijn zowel loten voor (half-)open bebouwing, als voor gesloten bebouwing. Het toegelaten bouwvolume betreft 2 bouwlagen en een dak.

De meeste percelen worden klassiek gekenmerkt door een voor- en achtertuin. Enkel zes loten ingesloten tussen de twee takken van de nieuwe wegenis krijgen twee voortuinstroken. Aan de noordzijde is deze beperkt tot amper 3m diep, maar aan de achterzijde gemiddeld minimaal 4m diep, met aansluitend een zone voor garage in de achtertuin.

De nieuwe wegenis ontsluit de verkaveling naar de Kasteelwegel. De nieuwe weg kent binnen de verkaveling twee doodlopende vertakkingen. Het verkeerskundig statuut betreft een woonerf met afgebakende parkeervakken, plantvakken met hoogstammige bomen, en asverschuivingen. In functie van de ontsluiting van de nieuwe verkaveling moet de bestaande Kasteelwegel uitgebreid worden met 2 wegverbredingen. Deze komen ten laste van de verkavelaar.

Centraal in de verkaveling wordt een kleine openbare groenzone van 178m² aangelegd.

Daarnaast wordt de grote lineaire groene buffer langsheen de spoorwegberm deels bewaard en omgevormd tot openbare groenzone (4.622m²).

Binnen deze zone wordt een infiltratiebekken aangelegd in functie van de waterhuishouding van het project en wordt een fiets- en voetgangerspad aangelegd tussen de Schuurgoedstraat en de bestaande openbare groenzone achter de Kasteelwegel nr. 35. Deze zal tevens als secundaire noodontsluiting voor de brandweer dienen.

Op 25 oktober 2012 werd een voorgaande verkavelingsaanvraag geweigerd. De inplanting van het bufferbekken was in strijd met het BPA en de goede plaatselijke aanleg. Het voorstel had een negatieve impact op de mobiliteit in de omgeving en het riolerings- en het wegenisvoorstel werd negatief beoordeeld. Verder waren de brandweereisen van die aard dat ze mee leidden tot deze weigering.

De voornaamste wijzigingen ten opzichte van voorgaand ontwerp zijn volgende zaken:

- Het bufferbekken is kleiner uitgevoerd en hierbij moet niet langer een bos geroid worden.
- Het ontwerp voor de weginrichting is grondig aangepast en er zijn twee wegverbredingen voorzien in de Kasteelwegel.
- Het rioleringsvoorstel werd verfijnd.
- In functie van de brandweer worden bredere keerpunten en een noodaansluiting naar de Schuurgoedstraat aangelegd.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 6 november 2013 tot 5 december 2013. Tijdens dit openbaar onderzoek werden 13 schriftelijke bezwaren en 1 petitie ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

WEGENIS EN MOBILITEIT

1. De Kasteelwegel is niet geschikt als (enige) ontsluiting van de verkaveling.

De Kasteelwegel is tussen nummer 1 en 31 amper 3,2m breed waardoor auto's onmogelijk kunnen kruisen. Enkel plaatselijk verkeer is toegestaan. De wegel heeft noch een voetpad, noch een fietspad, maar wordt intensief gebruikt door fietsers (schoolgaande jeugd, recreanten) en wandelaars.

Sinds de komst van de nieuwe verkaveling 'Ketshage' en 'Beelbroekhof' kampen de bewoners van de Kasteelwegel en omliggende straten reeds met toenemende verkeersoverlast. De verkeersdruk in de Kasteelwegel is de laatste tijd sterk toegenomen, door het gebruik als sluipteg (vermijden verkeersdrempels in de Alfons Braeckmanlaan en de Beelbroekstraat).

Het verkeer van de nieuwe verkaveling met 48 woningen kan de Kasteelwegel echt niet meer slikken. De Kasteelwegel is geenszins geschikt voor dergelijk druk verkeer. Dit zal leiden tot een onveilige situatie voor fietsers, voetgangers en spelende kinderen en leidt tot problemen voor een vlotte verkeersdoorstroom (en leidt volgens sommigen zelfs tot filevorming).

Bovendien zal uitwijken gebeuren via de opritten van de huidige bewoners wat leidt tot overlast voor huidige bewoners.

De gedeeltelijke verbreding van de Kasteelwegel volstaat volgens bezwaarschrijvers niet om de

extra belasting op te vangen.

Een verbreding zal de toestroom van wagens (sluipverkeer) nog meer in de hand werken.

De uitwijkstroken zijn enkel gericht op het autoverkeer en verbeteren niet de veiligheid van de voetgangers en fietsers.

Daarnaast stelt het Gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent uitdrukkelijk dat aandacht dient te worden besteed aan de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid (invloed van het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers op de omgeving en dus ook de mobiliteit). Het huidige wegovorstel, zelfs mits de verbreding van een deel van de Kasteelwegel, legt onverantwoorde druk op de leefomgeving in de wijk in en rond de Kasteelwegel.

2. De smalle Kasteelwegel laat geen vlotte toegang van brandweerdiensten en ander hulpdiensten toe. Bij noodtoestanden zal er een verkeerschaos ontstaan, waardoor de brandweer zelfs niet ter plaatse komt.

3. Twee ontsluitingswegen zijn noodzakelijk: één via de Kasteelwegel en één via de Schuurgoedstraat. Alle middelen moeten ingezet worden om een tweede toegangsweg te kunnen realiseren. Desgevallend zou het stadsbestuur de geldende voorschriften van het BPA kunnen wijzigen (in het kader van het RUP 167 Stedelijk Wonen), zodat een ontsluiting via de Schuurgoedstraat/Schuurstraat wel mogelijk wordt.

Het bijkomende autoverkeer wordt hierdoor beter gespreid.

4. Ook de omliggende straten zijn niet voorzien op een dergelijke toename van de verkeersdruk. De Westveldstraat, Kasteelwegel en de Heiveldstraat vertonen veel putten en oneffenheden.

Momenteel is het in de Westveldstraat reeds onmogelijk om op een veilige manier een tegenligger te kruisen gelet op de strook geparkeerde wagens. Deze wegen zullen de grootste verkeerstoename kennen. Het lijkt noodzakelijk om voorafgaand deze te vernieuwen.

Ook de Alfons Braeckmanlaan kan de gevraagde verkaveling qua mobiliteit niet aan. Deze kan nu al nauwelijks het verkeer slikken.

5. Uit de plannen blijkt dat een gedeelte van de voortuin van perceel 86W zou worden ingelijfd voor de verbreding van de straat. Dit kan natuurlijk niet en dient te worden aangepast.

6. Wegenis in de verkaveling zelf:

Door de parkeerplaatsen wordt het berijdbaar gedeelte van de weg gehalveerd en is een kruiselingse doorgang moeilijk.

De keerpunten op het einde van de doodlopende straten zijn onvoldoende gedimensioneerd.

7. Het voorziene wandel- en fietspad langs de zone voor openbaar groen mist haar doel aangezien er geen enkele aansluiting is langs de zijde 'Meirakker' (perceel 98f) en de Westveldstraat.

Fietsers en wandelaars zullen dus genoodzaakt zijn om uitweg te nemen langs de Kasteelwegel, tenzij de wandelpaden in overeenstemming met het BPA/RUP worden aangelegd en onderhouden.

Het fietspad is door de omweg geen alternatief voor de Kasteelwegel.

WATERHUISHOUDING - RIOLERING

8. Gevaar voor wateroverlast naar de omgeving:

Nu reeds staat water in verschillende tuinen in de verkaveling Kasteelwegel-Speerdistelstraat. Daarnaast zijn de te verkavelen gronden voor een deel drassige gronden die nu een groot deel van het regenwater kunnen opslorpen en verwerken.

Eens bebouwd zal een groot deel van het regenwater moeten afgevoerd worden via de kleine Meirakkerloop, met risico op overlast.

Is het bekken dat voorzien wordt voldoende om het risico op wateroverlast weg te nemen?

Bij hevige regenval is de Schuurstraat ter hoogte van de viaduct meermaals onder water komen te staan. Het aansluiten van 38 nieuwe woningen op het rioleringsnetwerk van de Schuurstraat zal het probleem alleen maar doen toenemen.

Het ziet er naar uit dat het gebied ernstig zal moeten inboeten aan waterbergend vermogen in gevolge van verharding van praktisch het volledige gebied.

Hoe wordt een maximale bodeminfiltratie (zoals voorgeschreven in het GRUP) in de verkaveling verzekerd? De voorschriften bieden onvoldoende garantie (gaat enkel over terrassen).

9. Het is wenselijk dringend werk te maken van een nieuw rioolstelsel in de omliggende straten. De bestaande is verouderd en in de directe omgeving zijn er straten zonder rioolstelsel.

GROEN

10. Het behoud van het rustig en groen landelijk karakter van de omgeving moet vooropstaan.

Waarom kan het huidige groene landschap met weides en bomen niet behouden blijven?

Het karakter van de percelen en woningen strookt helemaal niet met het landelijke karakter van de bestaande wijk. De gemiddelde oppervlakte van de percelen moet vergroten (dus minder percelen).

11. De groenzone mist zijn doel. De achterliggende groenzone naast de spoorweg wordt amper bezocht, kinderen spelen er niet, is onttrokken aan het zicht, inbrekers kunnen ongestoord hun gang gaan.

Het is betreurenswaardig dat slechts een smalle restzone achteraan wordt voorzien voor openbaar groen, waarvan dan nog een aanzienlijk gedeelte wordt ingepalmd door het waterbekken. Dit waterbekken is onverzoenbaar met de functie van deze strook voor openbaar groen en recreatie.

De bewoners pleiten voor een betere inplanting dichterbij de Kasteelwegel toe of een tweede groenzone, waardoor alle bewoners (zowel Kasteelwegel als nieuwe verkaveling) optimaal kunnen genieten van de groene zone. Minstens dient het waterbekken uit de zone te worden geweerd.

De bijkomende kleine strook groen, voorzien in het ontwerp, kan bezwaarlijk een 'groenzone' worden genoemd.

12. Een 80-jarige solitaire zomereik met een kruin van 14m (thv loten 30-31) wordt ingebed in een strookje van amper 2m breed, waarbij de nieuwe wegbedding tot één meter van de stam wordt aangelegd. De boom is gedoemd om af te sterven. De nieuwe woningen op loten 30 en 31 worden bijna onder de kruin gebouwd. Er wordt gepleit voor een groter plantzone rond de boom.

INCONSISTENTIES

13. Een bezwaarschrijver merkt op dat de verschillende plannen die ter inzage liggen inconsistent zijn.

14. De groenzone ter hoogte van perceel 88r is geen openbare groenzone, zoals geopperd door de aanvrager op p.17 van de Toelichtingsnota, doch wel privé-eigendom. Hetzelfde geldt voor de groenzone aan de Schuurgoedstraat.

RUP/BPA

15. Er zijn onduidelijkheden over welk verordenend plan van toepassing is op de verkaveling.

Hoe komt het dat de omwonenden niet op de hoogte zijn gebracht van een wijziging van het BPA in het Gewestelijk RUP.

16. De grens op het verkavelingsplan achter loten 27 t.e.m. 31 stemt niet overeen met de grens getekend op zowel het huidige BPA als op het internet te raadplegen BPA waarop een deel is blanco overplakt. De grens stopt op het midden van de noordergrens van perceel 87z en niet op het noordoostelijk hoekpunt van perceel 87z, zoals in de verkaveling voorgesteld. Dit betekent dat de verkaveling een deel openbare groenzone inneemt als tuin.

17. De op het BPA ingetekende wandelweg ten oosten van nummer 1 in de Westveldstraat wordt noch vermeld op de verkaveling noch op het inrichtingsplan.

OVERIGE

18. Bezwaren inzake geluids- en verkeershinder ten gevolge van de bouwwerken.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

WEGENIS EN MOBILITEIT

1. Wat de bestaande verkeersdruk betreft: deze werd eind 2011 gedurende een maand gemeten. Er werden 2055 motorvoertuigen geteld, wat wijst op een zeer lage verkeersdruk. Een mogelijke recente verkeerstoename werd nog niet vastgesteld.

Door de verkaveling valt weliswaar een toename van het verkeer te verwachten, maar die zal voor een dergelijk aantal woningen (in eerste instantie 38 en later 48) vrij beperkt zijn. Het kruisen van voertuigen met oorsprong en bestemming in de Kasteelwegel moet in principe vlot kunnen verlopen met een paar plaatselijke verbredingen zoals voorzien. Een volledige verbreding is niet echt aangewezen doordat het de Kasteelwegel aantrekkelijker zou maken voor sluipverkeer.

2. Voor de brandweer en andere nooddiensten wordt naast de ontsluiting op de Kasteelwegel een tweede (nood)ontsluitingsmogelijkheid voorzien via de wandelweg tussen de Schuurgoedstraat en de verkaveling. De brandweer heeft op voorliggende aanvraag een gunstig advies verleend mits de voorwaarde dat o.a. deze 2^{de} noodontsluiting voorzien wordt.

3. Bij de bestemming van het binnengebied tot stedelijk woongebied werd ervoor geopteerd de ontsluiting enkel te laten gebeuren via de Kasteelwegel. Het voorzien van een ontsluitingsweg via de Schuurgoedstraat is in strijd met het daar geldende BPA (zone voor openbaar groen). Er kan wel een wandel- en fietspad met nooduitweg naar de Schuurgoedstraat voorzien worden.

Aangezien de ingeschatte verkeersimpact van de verkaveling met 38 (en later 48) woningen, rekening houdend met geplande uitwijkzones in de Kasteelwegel, aanvaard kan worden (zie behandeling bezwaar 1.) is een herziening van het BPA niet opportuun. Bovendien zou een

dergelijke ontsluiting naar de Schuurgoedstraat een groot deel van de (bestaande) openbare groenzone langs de spoorwegberm bijkomend inpalmen.

4. Het omliggende wegennet is voldoende gedimensioneerd voor de opvang van het verkeer dat gegenereerd wordt door een verkaveling van 38 loten.

De Ketshage en de Alfons Braeckmanlaan ten oosten van het kruispunt met de Westveldstraat zijn inderdaad beperkt in breedte, maar de wegen die voornamelijk als ontsluiting naar het hogere wegennet zullen fungeren (Westveldstraat en Alfons Braeckmanlaan ten westen van het kruispunt met de Westveldstraat) zijn voldoende gedimensioneerd voor de opvang van het bijkomende verkeer dat gegenereerd wordt door een verkaveling van 38 loten.

Er zijn geen concrete plannen om de wegenis in de buurt van de verkaveling op korte termijn aan te pakken, op basis van het wegen inventarisatiesysteem van de stad kunnen we stellen dat deze straten inderdaad reeds calamiteiten vertonen. Ze behoren echter nog niet tot de slechtste straten van de stad. De enige werken die momenteel op stapel staan is het vernieuwen van de voetpaden van de wijk gelegen tussen de Heiveldstraat en de Alfons Braeckmanlaan.

Klachten over de slechte toestand van de wegen kunnen gericht worden aan de Dienst Bruggen, Wegen en Waterlopen van de stad Gent (Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel: 09 266 79 00).

5. Het plan tekent inderdaad een gedeelte van de wegverbreding in op het perceel 86W. Dit kan niet vergund worden aangezien de eigenaar van dit perceel noch mede aanvrager is, noch hiervoor een volmacht heeft verleend. Uit dit bezwaar blijkt bovendien dat de eigenaar hier niet mee akkoord gaat. Aangezien het om een zeer klein hoekje gaat, en het perfect mogelijk is een verbreding te voorzien op terrein van de verkavelaar, wordt in bijzondere voorwaarde opgelegd dat de verbreding van de weg geen deel van het perceel 86W mag innemen en zich volledig binnen de grens van de verkaveling moet situeren.

6. De wegenis in de verkaveling kent de aanleg van een woonerf. Bij een dergelijke straat staat het verblijfskarakter voorop en moet het net de bedoeling zijn om bij de inrichting verkeersremmende maatregelen (o.a. om het kruisen van wagens te bemoeilijken) te nemen.

De keerpunten zijn voldoende ruim gedimensioneerd zodat men er op kan draaien met een brandweerwagen en een vrachtwagen van Ivago. Ze zijn echter niet overgedimensioneerd om foutparkeren tegen te gaan.

7. Het doel van het wandel- en fietspad is een verbinding te leggen tussen de Schuurgoedstraat en de Kasteelwegel (t.h.v. nr. 35) voor fietsers en voetgangers en hiermee de openbare groenzone toegankelijk te maken en meer op te laden. Hierdoor wordt de momenteel volledig ingesloten openbare groenzone achter Kasteelwegel nrs. 35-37 trouwens beter toegankelijk gemaakt. Het laatste deel van dit pad (t.h.v. Kasteelwegel) kent weliswaar momenteel (nog) geen volwaardige verharding, maar is reeds in eigendom van stad Gent.

De weg biedt geen alternatief voor fietsers richting de Heiveldstraat, maar wel voor de fietsers komende van of gaande naar de Oude Bareel (vb. school) of de Antwerpsesteenweg (vb. Carrefour), die via deze weg het smalste deel van de Kasteelwegel kunnen vermijden.

WATERHUISHOUDING - RIOLERING

8. De voorliggende verkaveling ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. De locatie is infiltratiegevoelig.

In toepassing van het decreet integraal waterbeleid moet het hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk worden hergebruikt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het

hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd.

Bij de stedenbouwkundige vergunningen voor de bouw van de woningen zal het plaatsen van een hemelwaterput met hergebruik verplicht zijn vanuit het algemeen bouwreglement van stad Gent. Dit wordt herhaald in de voorwaarden bij de verkavelingsvergunning.

Het teveel aan hemelwater en het hemelwater vanaf het openbaar domein wordt afgevoerd naar de verlegde gracht en het infiltratiebekken. Volgens de Gentse Infiltratiekaart is infiltratie in het gebied mogelijk. De vijver dient bijgevolg als infiltratievoorziening aangelegd te worden. In laatste instantie wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd via een wervelventiel naar de Meirakkerloop.

Enkel de DWA (droogweerafvoer) van de verkaveling wordt aangesloten op de riolering in de Schuurgoedstraat en vervolgens in de Schuurstraat. De RWA (regenwaterafvoer) verloopt zoals hierboven beschreven in de andere richting en zal bijgevolg geen bijkomende impact hebben ter hoogte van de Schuurstraat.

Daarnaast wordt in de verkaveling enkel een voorschrift opgenomen i.f.v. de afwatering van de verhardingen in de tuinzones, aangezien dit de enige verhardingen zijn die momenteel nog niet gekend zijn of die niet verplicht aangesloten moeten worden op een hemelwaterput. De overige zaken (hemelwaterput met hergebruik en infiltratievoorziening met vertraagde afvoer) zijn reeds verplicht vanuit andere wetgeving (gewestelijke hemelwaterverordening en algemeen bouwreglement stad Gent), waardoor dit geen meerwaarde betekent dit op te nemen in de voorschriften.

Globaal genomen is het voorstel, mits het aanleggen van de vijver als infiltratievoorziening, verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid, en de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan. Bovendien werd voor door de Vlaamse Milieumaatschappij, TMVW en de Milieudienst van stad Gent een voorwaardelijk gunstig advies verleend inzake de voorgestelde waterhuishouding. Hun voorwaarden zijn opgenomen bij de vergunning.

9. In de buurt zijn er nog een aantal te saneren clusters, het Gustaaf Carelshof, een deel van Ketsbage en een deel van de Alfons Braeckmanlaan zijn hier voorbeelden van. Deze worden ten gepaste tijde aangepakt, deze staan echter niet in relatie tot de nieuwe verkaveling. Binnen de verkaveling wordt een volledig gescheiden stelsel aangelegd en zal alle afvalwater afgevoerd worden via een pompstation naar de reeds gerioleerde Schuurgoedstraat.

GROEN

10. Het verlies van het groene en landelijke karakter van de omgeving door een verkaveling is het gevolg van de bestemming van een groot deel van het gebied als zone voor stedelijk woongebied binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent.

Dergelijke gebieden zijn bedoeld voor het wonen aan een stedelijke dichtheid van ca. 25 woningen per hectare (volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen) en worden aangesneden om bebouwing van de open ruimte gebieden buiten de randstedelijke context te vermijden. Bij de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent is het projectgebied geselecteerd als stedelijk woongebied.

Het project sluit inzake type woonentiteiten, namelijk enkel grondgebonden eengezinswoningen, wel aan bij de omliggende residentiële woonomgeving. Daarnaast is er een goede afwisseling tussen open, halfopen en gesloten bebouwing. Een variatie die ook in de ruime omgeving terugkomt.

De woondichtheid (ca. 15 woningen / ha) ligt hierbij inderdaad hoger dan bij de onmiddellijk omliggende verkavelingen, wat echter ingegeven is vanuit het streven naar de hogere stedelijke woondichtheid (25 woningen / ha cfr. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en Ruimtelijk Structuurplan Gent).

11. De openbare groenzone wordt ingeplant aansluitend op de spoorwegberm. Dit volgt de logica van een groenbuffer aansluitend op de spoorwegberm en sluit aan op 2 bestaande openbare groenzones. Bovendien is deze openbare groenzone ook zo vastgelegd binnen het BPA.

De nieuwe gracht en het infiltratiebekken zorgen voor een zekere versnippering van de groenzone. Gezien de schaal van de relatief grote openbare groenzone (4.622m² of >120m² per woning) is dit echter aanvaardbaar.

Het infiltratiebekken is in vergelijking met voorgaande wegering smaller voorzien en meer naar de rand verschoven. Hierdoor moet de bosstrook niet langer gerooid worden. Op deze wijze is dit waterelement integreerbaar binnen deze openbare groenzone en behoud je een boszone met opgaand groen van minstens 10 m tussen de wandelweg naast de gracht/spoorlijn en deze waterbuffer.

Gezien de schaal van de groenzone is een bijkomende openbare groenzone dicht bij de Kasteelwegel niet noodzakelijk.

12. Dit is correct. Om die reden wordt in bijzondere voorwaarde bijkomende voorwaarden opgelegd om de plantzone van de karakteristieke boom te vergroten en de groeikansen te garanderen. De boom zal sowieso ook gesnoeid moeten worden om de onderste takken te verwijderen. De maatregelen die daartoe worden genomen, dienen voorafgaand aan de werken besproken te worden met de Groendienst en Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent én moeten deel uitmaken van het technisch dossier.

INCONSISTENTIES

13. De bezwaarschrijver geeft hierbij echter niet aan over welke inconsistenties dit gaat. Het was dan ook niet mogelijk dit bezwaar in detail te behandelen. Bij de beoordeling werden bovendien geen verschillen opgemerkt tussen de verschillende plannen.

14. Op de schematische weergave in de toelichtingsnota is inderdaad een stuk private grond aangeduid als bestaand openbaar groen. Aan de Schuurgoedstraat is weldegelijk een bestaande openbare groenzone aanwezig. In het schema werden echter de bestaande woonloten mee ingekleurd.

Deze tekening betreft louter een schema uit de toelichtingsnota ter verduidelijking van de inrichtingsstudie. Deze fouten doen geen afbreuk aan de principes van de inrichtingsstudie.

Dit plan bestemt de gronden dan ook niet als 'groenzone'.

RUP/BPA

15. Het grootste deel van het gebied is herbestemd tot stedelijk woongebied binnen het Gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent, Verordenend Grafisch Plan 9, Deelproject Westveld A (1K), Deelproject Westveld B (1L) (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De rest van het terrein is gelegen binnen het BPA Westveld deel B nr. SA-1B (goedgekeurd bij besluit van 13 april 1988).

Bij de opmaak van het Gewestelijk RUP Grootstedelijk Gebied Gent werd door de Vlaamse Overheid een twee maanden durend openbaar onderzoek gevoerd van 10 januari 2004 tot 10

maart 2004. Dit werd bekend gemaakt via de decretaal bepaalde kanalen (aanplakking in de gemeente, bericht in het Belgisch Staatsblad en in ten minste drie dagbladen die in het Vlaamse Gewest worden verspreid, een bericht dat driemaal door de openbare radio wordt uitgezonden en een bericht op de website van het departement).

16. Een gedeelte van het BPA Westveld is van rechtswege opgeheven door het Gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent, Verordenend Grafisch Plan 9, Deelproject Westveld A (1K), Deelproject Westveld B (1L). In dit plan staat de grens van het stedelijk woongebied ingetekend in het verlengde van het noordoostelijke hoekpunt van perceel 87z. De verkaveling is bijgevolg correct ingetekend. Er wordt terecht opgemerkt dat dit niet overeenstemt met het BPA zoals die raadpleegbaar is op de website van de stad Gent. Dit zal dan ook aangepast worden.

17. Deze wandelweg maakt geen deel uit van deze verkavelingsaanvraag. Wel zal deze moeten aangelegd worden bij de ontwikkeling van de aangrenzende gronden. Het verkavelingsvoorstel en de inrichtingsstudie bieden nog voldoende ruimte om deze wandelweg te kunnen integreren.

OVERIGE

18. Tijdelijke hinder is eigen aan bouwwerken. Het is de verantwoordelijkheid van bouwheer en aannemer(s) om de hinder voor de omwonenden zoveel mogelijk te beperken. Dit betreffen geen stedenbouwkundige aangelegenheden.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 16 januari 2014 deze aanvraag 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 om volgende redenen:

De verkaveling voorziet enkel een auto-ontsluiting op de bestaande smalle Kasteelwegel (ca. 3,5m breed). Deze keuze werd reeds gemaakt bij de bestemming van het binnengebied tot stedelijk woongebied in het gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent.

Om een degelijke doorstroming van het verkeer te garanderen, worden (in tegenstelling tot voorgaande weigering) twee uitwijkstroken aangelegd in de Kasteelwegel om kruisend verkeer mogelijk te maken.

Door deze ingreep zal de te verwachten bijkomende mobiliteitsimpact van de verkaveling met 38 woningen (en in een latere fase in totaal 48 woningen) aanvaardbaar zijn voor de omliggende woonomgeving.

De wegenis in de verkaveling zelf wordt ingericht als een woonerf. Asverschuivingen, parkeerplaatsen en straatgroen garanderen het woonerf karakter en zullen snelrijdend verkeer vermijden.

Op openbaar domein worden bovendien voldoende bezoekersparkeerplaatsen voorzien. Het bewonersparkeren daarentegen wordt op eigen terrein opgevangen. De woningen hebben een voortuinstrook van minimaal 5 meter diep voor de woning of voor de zone voor garages (loten 7-12). Hierdoor is er voldoende ruimte voor het parkeren van een (eigen) wagen. Garages zijn bovendien ofwel in de aangeduide zone in het hoofdgebouw ofwel in de zone voor garages (voor loten 7-12) toegelaten. Er wordt een parkeernorm van 1,57 parkeerplaatsen per woonentiteit gehanteerd. Gelet op de eerder randstedelijke ligging is dit een aanvaardbare norm.

Voor het fiets- en voetgangersverkeer wordt een volwaardige fiets- en wandelweg aangelegd tussen de Schuurgoedstraat en de bestaande (onverharde) wandelweg die uitkomt in de de zone die nu verkaveld wordt. Deze wandelweg valt buiten de verkaveling (wel opgenomen in het wegenisplan), maar is nu reeds opgenomen in het openbaar domein. Dit komt de doorwaadbaarheid van de wijk ten goede en zorgt voor een betere toegankelijkheid van de (bestaande/nieuwe) openbare groenzones langs de spoorwegberm.

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 oplegd 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 Kasteelwegel te Gent-Sint-Amandsberg, kadastraal bekend (afd. 19) sectie C nr. 87 V, (afd. 19) sectie C nr. 95 A, (afd. 19) sectie C nr. 88 Y, (afd. 19) sectie C nr. 88 W, (afd. 19) sectie C nr. 94 B, (afd. 19) sectie C nr. 96 G, (afd. 19) sectie C nr. 85 D, (afd. 19) sectie C nr. 84 C2, (afd. 19) sectie C nr. 84 G2, (afd. 19) sectie C nr. 84 E2, (afd. 19) sectie C nr. 84 H2, (afd. 19) sectie C nr. 84 F2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

1/ Het advies van de brandweer en van TMVW moet strikt nageleefd worden.

2/ Aanleg openbaar domein

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten of het verwezenlijken van rioolaansluitingen van toepassing.

Op gronden bestemd voor overdracht in het openbaar domein zijn deze reglementen eveneens van toepassing in de periode vanaf de aflevering van de verkavelingsvergunning tot de realisatie van de overdracht.

Verder moeten volgende aanpassingen gebeuren aan het wegenis- en rioleringsontwerp:

- De verbreding van de Kasteelwegel mag geen deel van perceel 86W innemen maar moet zich volledig binnen de verkavelingsgrens situeren.
- De aansluiting van het fietspad op de Schuurgoedstraat moet naadloos gebeuren. Dit wil zeggen dat de boordsteen lokaal verwijderd wordt. Alle doorgaand verkeer moet hier verhinderd worden. Hievoor moeten er 3 in plaats van 1 wegneembare paaltjes langs de zijde van de

Schuurgoedstraat worden voorzien.

- De maximale helling voor de taluds van de grachten is 4/4. Hellingen van 5/1 zoals voorzien in de profielen worden niet toegelaten. De enige uitzondering die we hierop kunnen toestaan is het talud langs de spoorwegberm.
- Door het sterk ophogen van het terrein worden de grachten bijzonder diep. Het zal bijgevolg noodzakelijk zijn sommige groenzones breder uit te voeren dan voorzien op de plannen. Hierdoor zullen bepaalde voortuinen tot 2,70m smaller moeten worden dan wat voorzien is op de plannen. **Dit impliceert een wijziging van de grens tussen openbaar domein en privaat domein (voortuinen) ter hoogte van de loten 13 tem 16 en de loten 22 tem 26 (zie plan). In het technisch dossier moet de detailuitwerking van deze wijziging aan de grachten opgenomen en uitgewerkt worden.**
- Ter hoogte van de te behouden merkwaardige eik (t.h.v. loten 30-31) moeten volgende aanpassingen gebeuren: In een zone van minstens 2 m van de stam van de boom mogen geen funderingswerken uitgevoerd worden. Bij uitvoering moet de wegenis opschuiven tot minstens 2 m van de stam van de boom. Indien hierdoor de draaicirkels van de brandweer niet gegarandeerd worden, dan dient de wegenis ter hoogte van de eik plaatselijk aangelegd worden met waterdoorlatend materiaal en op een zodanige wijze dat geen hoofdwortels worden weggekapt. Alles hangt af van de uitvoeringshoogte van de weg en de huidige maaihoogte ter hoogte van de eik. Eventueel kan om de wortels te beschermen een beperkte rijbaanverhoging aangelegd worden die ook deels snelheidsremmend kan werken ter hoogte van dit T-kruispunt. In praktijk moeten rioleringen dan ook maximaal verschoven worden weg van de eik. De boom zal sowieso ook gesnoeid moeten worden om de onderste takken te verwijderen. De maatregelen die worden genomen (plaatselijk verleggen van leidingen, verschuiven van wegenis) dienen voorafgaand de werken besproken te worden met de Groendienst en Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent én moeten zeker deel uitmaken van het technisch dossier.

Typedwarsprofielen:

- De dreineergoten in de fundering van schraal beton moeten niet voorzien worden.
- De verbredingen van de asfaltverharding langsheen de Kasteelwegel moeten afwateren naar de nieuwe holle greppel die moet worden voorzien tussen het asfalt en de groene berm. In deze greppel moeten eveneens de nodige kolken worden voorzien.
- De asfaltverhardingen moeten worden voorzien op een fundering van 15 cm steenslag type IA en 10 cm IIA in plaats van twee maal 15 cm.

Bestek:

- De parkeertegels moeten minimaal 8 cm dik zijn.
- Alle anti-parkeerpalen, ook de wegneembare moeten achthoekige recyclagepalen met een bolle kop zijn.
- De riooldeksels die geplaatst worden in het asfalt zijn van het type 5, die in de betonstraatstenen van het type 9. Deksel van het type 1 zoals voorzien in het bestek worden niet toegestaan.
- De vellingkant van de betonstraatstenen moet 2 mm zijn, zowel voor de rijwegen als voor de kantstroken.
- Alle aansluitingen van kolken en huisaansluitputjes moeten gebeuren met buizen en

hulpstukken in grés of in PP. PVC wordt niet toegelaten.

- Er zijn binnen de werken geen boorstenen type IE voorzien. Deze moeten dan ook niet in het bestek vermeld worden. Het woonerf moet integraal afgeboord worden met een boordsteen type IA.

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, de verbreding in de Kasteelwegel en het fiets- en wandelpad naar de Schuurgoedstraat, zoals aangegeven op de plannen ‘Wegen- en rioleringswerken verkaveling Kasteelwegel’ aan te leggen op eigen kosten.

De verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de weg. Er moet een technisch dossier in 3-voud worden ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij de T.M.V.W. aangepast aan alle voornoemde voorwaarden. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor het advies van de brandweer en de bijzondere voorwaarden inzake de grachten. 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 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 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 het Bureau voor Verkeerstechniek (BVT). Volgende elementen moeten hierbij alvast in acht genomen worden:

- De toegangen tot het woonerf, kant Kasteelwegel en kant Schuurgoedstraat dienen ener-zijds te worden gesignaleerd middels borden F4b/F12a (einde zone 30/begin woonerf),

anderzijds dienen borden F4a/F12b (zone 30/einde woonerf) te worden voorzien, de toegang tot het woonerf kant Kasteelwegel dient bovendien te worden voorzien van bord F45b (doodlopende weg, uitgezonderd voor voetgangers en fietsers).

- Het wandel/fietspad die de verbinding vormt tussen Schuurgoedstraat en de nieuwe ver-kaveling dient weerszijds te worden gesignaleerd middels borden C3/M2 (verboden toegang, in beide richtingen voor iedere bestuurder/uitgezonderd fietsers) en centraal te worden voorzien van een reflectorpaaltje om ongewenst verkeer te weren;

- De voorziene parkeerplaatsen in het woonerf dienen te worden gesignaleerd overeenkomstig de bepalingen gesteld in artikel 22bis 4^oa van de wegcode (K.B. 01/12/1975).

- De voorziene parkeerplaatsen binnen het woonerf moeten voldoende groot in oppervlakte zijn (haakse parkeerplaatsen: minstens 2,4 m breed en 5,0 m lang, plaatsen in de lengterichting: minstens 2,0 m breed en 6,0 m lang); Noot: deze voorwaarde is niet overal voldaan, de meeste parkeerplaatsen in de lengterichting zijn korter.

- De straat mag pas worden opengesteld voor verkeer in het algemeen, nadat alle vereiste en voorgeschreven verkeerssignalisatie is aangebracht.

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 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).

-

Fasering wegeniswerken: de verbreding van de Kasteelwegel vormt de 1^e fase van de werken en moet onmiddellijk uitgevoerd worden conform de bijzondere voorwaarden en volgens de afspraken in het technisch dossier. Er kunnen pas stedenbouwkundige

vergunningen worden verleend binnen de verkaveling als deze 1^e fase is uitgevoerd.

-

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.

De volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

- het bufferbekken moet als infiltratiebekken worden aangelegd conform het advies van de VMM
- Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos moet strikt nageleefd worden
- Er wordt opgemerkt dat ook in de boszone binnen het woongebied de bomen zullen gerooid moeten worden om de woningen en tuinen te realiseren. Het rooien van deze bomen maakt geen voorwerp uit van deze verkavelingsaanvraag. Enkele bomen in de grenszone (achtertuingrens) van de loten 20 tem 26 kunnen vermoedelijk behouden worden. De bomen staan aan de noordkant dus vormen sowieso geen probleem voor beschaduwning. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van woningen op deze loten zal eveneens een kapmachtiging van Natuur en Bos vereist zijn aangezien deze bomen deel uitmaken van een bos. Naast een kapmachtiging van Natuur en Bos is ook overleg terzake nodig met de groendienst van de stad Gent.
- De te behouden boszones dienen afgeschermd te worden met een werfhekken van minstens 2 m hoogte.

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 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.

Het advies van IMEWO dient hierbij strikt nageleefd te worden. De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Imewo voor elektriciteit en voor aardgas, inzake private verkavelingen, sociale verkavelingen of industriële verkavelingen, strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.imewo.be.

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.

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 en riolering), alsook de zones 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

Visum van de financieel beheerder:
Het visum is niet van toepassing
