

OPSCHRIFT

Vergadering van 23 september 2013

Besluit nummer: 2013_GR_00908

Onderwerp:

VV 2013 OO 471/00 Verkavelingsaanvraag - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

We stellen voor aan de gemeenteraad om voor de verkavelingsaanvraag nr.2013 OO 471/00 voor gronden aan de Eekhouddriesstraat te Gent-Oostakker de zaak van de wegen goed te keuren zodat de voorwaarden en de lasten waaronder de verkavelingsvergunning kan worden verleend, vastgesteld kunnen worden.

Bevoegd: Tom Balthazar

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw
-

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57 §3 7° en 43 §2 10°;
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.17, §2.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- stedenbouwkundig verslag VK 2013 OO 471

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

stukken in het dossier:

- 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:

De heer Leo Ackerman, Gasthuisstraat 19 te 9041 Gent-Oostakker vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Eekhoudriesstraat te Gent-Oostakker, kadastraal bekend (afd. 17) sectie A nr. 1163 F, (afd. 17) sectie A nr. 1207 Y (deel), (afd. 17) sectie A nr. 1207 X (deel), (afd. 17) sectie A nr. 1166 T, (afd. 17) sectie A nr. 1166 E2, (afd. 17) sectie A nr. 1206 K (deel), (afd. 17) sectie A nr. 1206 G, (afd. 17) sectie A nr. 1206 H, (afd. 17) sectie A nr. 1166 F2, (afd. 17) sectie A nr. 1166 H2.

Deze aanvraag werd aangetekend verstuurd op 19 april 2013. Op 17 mei 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. De te verkavelen gronden liggen deels in het bijzonder plan van aanleg Holstraat - deel A nr. O-5A (goedgekeurd bij besluit van 15 december 1989) meer bepaald in een zone voor koeren en tuinen. De aanvraag beoogt het verkavelen van een binnengebied in Oostakker.

Dit binnengebied ligt net ten noorden van Oostakkerdorp. Het betreffende binnengebied grenst onmiddellijk aan de Eekhoudriesstraat en ligt op wandelafstand (± 500 m) van het centrum van Oostakker met een aantal verzorgende- en handelsfuncties.

De oostelijke en zuidwestelijke wand van het binnengebied worden gevormd door de achterkanten en de tuinen van de woningen in respectievelijk de Gasthuisstraat en de Eekhoudriesstraat.

In het noorden grenst het binnengebied aan een grootschalige zone voor openbaar nut met een aantal zorginstellingen voor ouderen (rusthuis en serviceflats).

In de Gasthuisstraat en de Eekhoudriesstraat, voor het deel dat de begrenzing vormt van het binnengebied, is open en halfopen bebouwing de dominante woontypologie. Gesloten bebouwing is in ondergeschikte mate aanwezig.

De gronden waren deels in gebruik als weiland en deels (noordkant) als tuinbouwfunctie, op dit deel werd recent een stedenbouwkundige vergunning verleend om het serrecomplex te slopen.

De totale oppervlakte van het te verkavelen terrein bedraagt 18.594 m².

De ontworpen verkaveling voorziet in het verdelen van de grond in 40 kavels en in de aanleg van wegenis met straatbomen, openbare parkeerplaatsen, en openbare/structurele groenzones met infiltratiebekken.

De woningdichtheid van het totale ontwerp bedraagt 21,51 woningen/ha.

De oppervlakte van de loten varieert tussen 232 en 724 m² met een gemiddelde van 367 m².

De realiseerbare gevelbreedte voor de loten voor halfopen en gesloten bebouwing varieert hoofdzakelijk tussen 7 m. en 9 m. De realiseerbare gevelbreedte voor de loten voor open bebouwing varieert tussen 11,00 en 14,00 m.

De bouwdiepte voor eengezinswoningen varieert tussen 12 m. en 15 m.

De kroonlijsthoogte kan voorzien worden tussen 2,80 m en 6,50 m.

De verkavelingsvoorschriften laten voor de verschillende zones toe om te voorzien in een hellend of plat dak.

Het wegenisconcept is, ingegeven door de configuratie van het terrein, opgevat als een L-vormig woonerf. De breedte tussen de rooilijnen bedraagt over het algemeen 10,00 m. In functie van het woonerfprincipe wordt de effectieve rijbreedte gediversifieerd middels 19 parkeervakken en een 25-tal plantvakken. De combinatie van beiden definieert tevens de ligging van de opritten van loten.

Centraal in de verkaveling wordt voorzien in een groenzone met een oppervlakte van 1.129 m². Binnen deze zone wordt voorzien in infiltratiebekken met een oppervlakte van 275 m². De nuttige groene speelruimte bedraagt hierdoor ± 854 m².

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 27 mei 2013 tot 26 juni 2013. Tijdens dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 22 augustus 2013 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 breedte tussen rooilijnen bedraagt in het algemeen 10,00 m. Het openbaar domein wordt ingericht als een woonerf. Het woonerf is uitgerust met een T-vormig keerpunt.

De verkaveling wordt volgens het woonerfprincipe ingericht met 19 parkeervakken en straatgroen onder de vorm van plantvakken. Deze inrichting geeft aanleiding tot een aantal asverschuivingen wat de rijnsnelheid zal drukken binnen de verkaveling. Het wegprofiel laat voor personenwagens voldoende mogelijkheden om vlot in- en uit te rijden en te circuleren.

Volgens het advies van de Brandweer laat de huidige inrichting van de wegenis ter hoogte lot 34 meer bepaald de bochtstralen, niet toe dat brandweerwagens daar kunnen inrijden. Bijkomend is het nodig om te voorzien in een verharde zone (versterkt gras) in de groenzone in het verlengde van de weg langs de loten 10 tot 13 als keerpunt.

Deze voorwaarden vragen beperkte aanpassingen aan de inrichting van een deel van het openbaar domein die niet in een voorwaarde kunnen worden gevat. De aanpassingen zijn echter niet van dien aard dat de rooilijnen moeten worden aangepast noch het algemeen concept van de verkaveling.

Er wordt een openbare groenzone met infiltratiebekken voorzien met een oppervlakte van 1129 m², waarvan de functionele groenzone een oppervlakte van ± 854 m² heeft. Er wordt bijgevolg voldaan aan de normen van 20m² functioneel groen per woning.

De centrale ligging van de groenzone in de verkaveling laat veel sociale controle toe wat een positief gegeven is.

De specifieke inplanting van het niet afgeschermd infiltratiebekken met een talud van 6/4 hypothekeert echter de functionaliteit en de speelveiligheid. De inplanting en de vorm van het infiltratiebekken dient meer noordelijker in de groenzone voorzien te worden. Verder dient de inrichting van de groenzone meer gedetailleerd te worden.

Gezien bovenvermelde opmerkingen, in het bijzonder wat betreft de noodzakelijke aanpassingen in functie voor de draaibewegingen en het uitrijden van de brandweerwagens als voor de aanleg van de openbare groenzone, met inbegrip van een gewijzigde inplanting van het infiltratiebekken, wel beperkt zijn maar omwille van de noodzakelijke planaanpassingen niet als voorwaarden in de stedenbouwkundige vergunning kunnen worden opgenomen, kan de verkavelingsvergunning niet gelden als een stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering en aanleg van de wegenis en de openbare groenzone.

Niettemin is de verkavelingsaanvraag met de hierboven vermelde voorwaarden voldoende gedetailleerd wat betreft de uitvoering en aanleg van de globale wegenis, dienen er geen aanpassingen te gebeuren aan de rooilijnen en is de gewenste wegeninrichting aan de hand van de plannen en voorwaarden voldoende duidelijk zodat de Gemeenteraad hierover een beslissing kan nemen over de zaak van de wegen.

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 maar waarvoor een aangepaste aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis en de openbare groenzone dient aangevraagd te worden.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen 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 Eekhoudriesstraat te Gent-Oostakker, kadastraal bekend (afd. 17) sectie A nr. 1163 F, (afd. 17) sectie A nr. 1207 Y (deel), (afd. 17) sectie A nr. 1207 X (deel), (afd. 17) sectie A nr. 1166 T, (afd. 17) sectie A nr. 1166 E2, (afd. 17) sectie A nr. 1206 K (deel), (afd. 17) sectie A nr. 1206 G, (afd. 17) sectie A nr. 1206 H, (afd. 17) sectie A nr. 1166 F2, (afd. 17) sectie A nr. 1166 H2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- Inrichting van de weg:

De breedte van de parkeerplaatsen moet beperkt worden tot 2m.

Alle plantvakken moeten in opstand aangelegd worden om foutparkeren te vermijden. Bij de centrale groenzone dient een verlaging voorzien te zijn ivf de toegang voor mindervaliden en ivf het onderhoud.

Lot 13 kan bereikt worden via de kopse kant van de doodlopende wegenis, bijgevolg kan het groenvak dat voor lot 12 ligt doorgetrokken worden tot op de perceelsgrens van lot 13.

De boordsteen van de Eekhoudriesstraat moet ter hoogte van het aansluitende woonerf verlaagd blijven doorlopen. Hierdoor wordt de overgang van het klassiek profiel naar het woonerf duidelijker.

Ook de boordstenen ter hoogte van de rooilijn bij de opritten moet van het type IA zijn, deze worden geplaatst met de velling naar de buitenzijde.

Alle boordstenen dienen geprefabriceerd voorzien te worden ook de boordstenen type IA.

De kasseien dienen van het formaat 12x18 te zijn, deze worden gelegd in een legbed van zandcement. De totale dikte van de kasseien inclusief legbed is 21cm. Als fundering van de parkeerstroken wordt 15cm schraal beton voorzien. Deze opbouw is niet aangeduid op de typedwarsprofielen. Er moet eveneens nog een bijkomend typedwarsprofiel opgemaakt worden doorheen een plantvak.

Bij het intekenen van de lichtpunten dient met de inplanting van de bomen rekening gehouden te worden.

In tegenstelling wat op p 20 van het bestek staat komen in het project geen rode betonstraatstenen voor.

De palen ter afscherming van de groenzone zijn niet opgenomen in het bestek en de meetstaat, dit dienen achthoekige recyclagepalen met een bolle kop te zijn.

Bij het technisch dossier moet een plan met alle simulaties van de opritten met een grote wagen en een weergave van de doorgaande beweging voor de brandweer gevoegd worden.

De wegenisaanleg gebeurt conform de voorgestelde profielen gelegen binnen de voorgestelde rooilijnbreedtes.

De bodem gelegen tussen de rooilijnen is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken.

Volgens het advies van de Brandweer laat de huidige inrichting van de wegenis ter hoogte van de loten 10 tot 13, meer bepaald de bochtstralen, niet toe dat brandweerwagens daar kunnen inrijden. Bijkomend is het nodig om te voorzien in een verharde zone (versterkt gras) in de groenzone in het verlengde van de weg langs de loten 10 tot 12 als keerpunt.

Deze voorwaarden vragen beperkte aanpassingen aan de inrichting van een deel van het openbaar domein die niet in een voorwaarde kunnen worden gevat. De aanpassingen zijn echter niet van dien aard dat de rooilijnen moeten worden aangepast noch het algemeen concept van de verkaveling.

- Groenzone:

De inplanting van het infiltratiebekken dient op te schuiven naar de noordzijde van de groenzone zodat een functionelere groenzone kan ingericht worden.

Deze dient in functie van de speelveiligheid te worden afgeschermd of voorzien worden van een zwak aflopend talud.

In de groenzone moet een keerpunt in versterkt gras worden aangelegd ten behoeve van de brandweer.

Het inrichtingsplan van de groenzone moet meer gedetailleerd uitgewerkt worden en vooraf voorgelegd worden aan de Groendienst.

- Riolering:

Het advies van TMVW moet stipt nageleefd worden (advies van 18 juni 2013 met kenmerk MAW/VM/RIO/1-061/0-20878).

Het advies van VMM moet stipt nageleefd worden (advies van 26 juni 2013 met kenmerk WT 2010 G 0212-2).

Er moet een volledig gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd (regen- en afvalwaters afzonderlijk af te voeren).

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. TMVW wijst op het gebruik van betonnen putjes met vloei voor DWA, betonnen putjes met verdiepte bodem voor RWA, incl. betonnen opzetstukken. De putjes dienen net na de rooilijn ingeplant te worden op privaat domein.

De wachtaansluiting voor de DWA-leiding ter hoogte van de Eekhoudriesstraat moet zover als mogelijk doorgetrokken worden zodat bij de heraanleg van de Eekhoudriesstraat zo weinig mogelijk van de nieuwe wegenis opgebroken moet worden.

Op de kolk die aangesloten wordt op spoelput 1 komt bijna geen regenwater terecht aangezien deze op een hoog punt in de goot gelegen is.

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 groenstroken, grachten en riolering, zoals aangegeven op het verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten.

De verkavelingsvergunning geldt NIET als stedenbouwkundige vergunning voor de weg.

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

Bijkomende dient dan nog een technisch dossier (aangepast aan de gestelde voorwaarden en opmerkingen) te worden ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij de T.M.V.W. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen en

Waterlopen en de T.M.V.W. bijkomende technische opmerkingen voor aanpassing formuleren. Het is daarom aangewezen dat de verkavelaar voor het indienen van zijn technisch dossier een overleg aanvraagt met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en met de T.M.V.W.

Het definitieve technische dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen als gevolg van bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan met bijbehorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken, en een plan van alle riolerings- en wegenwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 266 79 00, fax 09 266 79 39. Het technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moeten door de houder van de verkavelingsvergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld. De houder van de verkavelingsvergunning belegt vooraf een coördinatievergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen).

De uitvoering van de proeven, voorzien in het bestek, kunnen door het stadsbestuur geëist worden. In ieder geval zal de uitslag van de genomen proeven aan de Stad medegedeeld worden.

De houder van de verkavelingsvergunning moet na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor de weg, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, in de verkaveling en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het Departement Politie – Bureau voor verkeerstechniek (BVT), Peerstraat 3 te 9000 Gent, telefoon 09 266 64 90, fax 09 266 60 15. De houder van de verkavelingsvergunning moet daartoe drie exemplaren van een plan met aanduiding en inplanting van de aan te brengen verkeerssignalisatie voor nazicht en goedkeuring voor te leggen aan de BVT.

Volgende elementen moeten hierbij alvast in acht genomen worden:

- de toegang tot het woonerf dient enerzijds te worden gesignaleerd middels borden F45c/F12a (doodlopende wegenis/begin woonerf), anderzijds dienen borden B1/F12b (voorrang verlenen/einde woonerf) en een stopstreep gevormd door witte driehoeken te worden voorzien;
- de voorziene parkeerplaatsen in het woonerf dienen te worden gesignaleerd overeenkomstig de bepalingen gesteld in artikel 22bis 4^o van de wegcode (K.B. 01/12/1975);
- de voorziene parkeerplaatsen in de lengterichting in het woonerf moeten voldoende groot in oppervlakte zijn (minstens 2,0 m breed en 6,0 m lang);
- de nieuw aangelegde wegenis mag pas worden opengesteld voor het verkeer in het algemeen, nadat alle vereiste en voorgeschreven verkeerssignalisatie is aangebracht.

Algemene regel betreffende uitvoering van de wegenwerken: De wegenwerken worden in principe in één geheel uitgevoerd en volledig afgewerkt, waarna de afgewerkte weg (voorlopig en definitief) opgeleverd kan worden in aanwezigheid van de stad Gent i.f.v. latere kosteloze afstand aan de stad Gent.(zie verder)

Uitzonderlijk kan van deze algemene regel afgeweken worden: Indien de houder van de verkavelingsvergunning om uitzonderlijke redenen (bijv. omdat de weg schade kan lijden ten gevolge van de werken aan de nieuwbouw langsheen de weg) genoodzaakt is om de wegbedding (m.i.v. de voetpaden) - tijdelijk - niet volledig af te werken, kan aan de stad Gent gevraagd worden om een "attest van voldoende uitgeruste weg" af te leveren op basis waarvan vergunningverlenende overheden de mogelijkheid krijgen om stedenbouwkundige vergunningen af te leveren voor nieuwbouw langsheen de nieuwe weg.

Het is de verantwoordelijkheid van de houder van de verkavelingsvergunning om desgevallend

op eigen kosten bijkomende maatregelen i.f.v. de veilige openstelling van de nieuwe weg als openbare weg te voorzien.

Het attest moet door de houder van de verkavelingsvergunning aangevraagd worden ten behoeve van toekomstige aanvragers van stedenbouwkundige vergunningen.

Het attest kan maar afgeleverd worden in de mate dat door de houder van de verkavelingsvergunning aangetoond wordt dat de niet volledig afgewerkte weg beantwoordt aan de minimumvereisten van een voldoende uitgeruste weg vermeld in artikel 4.3.5 §2 Vlaamse Codex RO én in de mate dat de weg voldoende veilig is ingericht én onderhouden wordt om opengesteld te kunnen worden voor het publiek.

Dit attest staat los van de procedure tot voorlopige en definitieve oplevering van de weg (zie verder), en heeft evenmin een weerslag op de dwingende termijnen binnen de welke de wegenwerken beëindigd moeten zijn in het geval een waarborg wordt gesteld (zie verder).

LAST 2 – Aanleg van de groenstroken en groenzone

Na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor de weg is de houder van de vergunning verplicht om de groenstroken zoals aangegeven op het grondplan voor de wegenis 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 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 nutsmaatschappijen contacteren.

Het advies van IMEWO moet hierbij zeker al worden nageleefd.

LAST 4 - Attest verkoop percelen en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér

dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door: 1° de storting van een afdoende financiële waarborg; 2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg. Dit attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Indien een financiële waarborg wordt verleend voor de aanleg van de weg en de riolering, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- de riolerings- en wegenwerken moeten volledig afgewerkt zijn zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het “attest verkoop percelen” door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend,
- de definitieve oplevering van de riolerings- en wegenwerken vindt uiterlijk binnen twee jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen “attest verkoop percelen” is afgeleverd, geldt geen dwingende termijn voor uitvoering van deze lasten. Enkel de vervaltermijnen voorzien in artikel 4.6.4. §2 Vlaamse Codex RO gelden dan.

Bedragen en vrijgave van de borg(en)

Als waarborgen worden gesteld voor de aanleg van nutsleidingen, is het bedrag van de waarborg gelijk aan het verschil van de door de nutsmaatschappijen geraamde kostprijs en het aan de nutsmaatschappijen betaalde voorschot.

De waarborgen voor de aanleg van nutsleidingen worden volledig vrijgegeven na bevestiging door de distributiemaatschappijen van de betaling van het saldo van de geraamde kostprijs.

Als waarborgen worden gesteld voor in de vergunning opgelegde lasten met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, dan is het bedrag van de waarborg gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke kostprijs van de werken (of van het gedeelte van de werken die nog uitgevoerd moeten worden), zoals die blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de stad Gent, en verhoogd met 25% wat betreft wegen- en rioleringswerken en 10% wat betreft de openbare groenvoorziening.

De waarborg voor de wegen en rioleringswerken wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering.

De waarborg voor de aanleg en het onderhoud van de groenzones wordt in helften vrijgegeven, de ene helft na de voorlopige oplevering van de groenaanleg en de andere helft na de definitieve oplevering van de onderhoudsperiode van 3 jaar, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de verkavelingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte wordt gevoegd bij de betekening van de verkavelingsvergunning aan de aanvrager en kan ook opgevraagd worden bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 78 90.

LAST 5 – Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting, riolering én ingerichte groenzone) 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.

Dit besluit treedt in werking op 14 oktober 2013.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen — Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

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

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing
