

OPSCHRIFT

Vergadering van 23 september 2013

Besluit nummer: 2013_GR_00909

Onderwerp:

VV 2013 ZW 274_00 Verkavelingsaanvraag - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

We stellen voor aan de gemeenteraad om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2013 ZW 274/00 voor gronden aan Huttestraat - Klossestraat te Gent-Zwijnaarde de zaak van de wegen goed te keuren zodat de de voorwaarden en de lasten waaronder de verkavelingsvergunning kan verleend worden, kunnen vastgesteld worden

Bevoegd: Tom Balthazar

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw
-

DE 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):

- 2013 ZW 274_Verslag gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

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:

Green Corner nv, Bellevue 5, bus 301 te 9050 Gent-Ledeberg vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Huttestraat - Klossestraat te Gent-Zwijnaarde, kadastraal bekend (afd. 24) sectie A nr. 422 A, (afd. 24) sectie A nr. 423 D.

Deze aanvraag werd aangetekend verstuurd op 11 april 2013. Op 8 mei 2013 is deze aanvraag volledig verklaard.

Het te verkavelen perceel ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Gent, deelproject 6C Parkbos, zoals definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 9 juli 2010. Naast de generieke voorschriften wordt de site gevat door de zonevoorschriften van de bestemmingscategorie 'woongebied'.

Het te verkavelen terrein bevindt zich ten zuiden van de kernstad, in de open ruimte tussen de kernen van Zwijnaarde, Sint-Denijs-Westrem en De Pinte. De site maakt deel uit van een lineaire wooncluster die zich uitstrekt langsheen de Klossestraat. Deze straat vormt tevens de grens met grondgebied De Pinte. De omgevende bebouwing kenmerkt zich door vrijstaande woningen met grote tot zeer grote tuinen. De site bestaat kadastraal uit twee percelen maar fungeert op vandaag als één huiskavel. Op het zuidelijk gelegen perceel staat een woning. Op het noordelijk perceel bevindt zich een bos en een tuin. De site is in totaal 1,6 ha groot.

Het voorstel verdeelt het terrein in 14 loten voor grondgebonden woningen (!opgelet : de op plan aangegeven nummering is niet correct : deze nummering start pas vanaf nr. 5). De bestaande woning wordt gesloopt. Het bos wordt grotendeels gerooid, op een aantal waardevolle bomen na die kunnen worden geïntegreerd in het openbaar domein. Het plan voorziet 7 ruime tot zeer ruime kavels voor vrijstaande of geschakelde woningen (ca. 1000 m² of méér), 4 middelgrote kavels voor vrijstaande of geschakelde woningen (tussen 500 en 800 m²) en een cluster van 3 kleinere kavels om uitvoering te geven aan de last bescheiden wonen (tussen 180 m² en 300 m² perceelsoppervlakte). De gerealiseerde woondichtheid bedraagt 9 woningen per ha.

De geplande wegenis takt aan op de bestaande rotonde aan het uiteinde van de Huttestraat. Deze straat is aangelegd in uitvoering van een voorgaande verkavelingsvergunning en ontsluit op vandaag de drie huiskavels rechts van de straat en de bestaande woning op het huidig te verkavelen terrein. De rotonde beschikt over een rooilijn in diameter van 29 m, de rest van de straat draagt een rooilijnbreedte van 13 m. Na ca 130 m wordt aangesloten op de gemeenteweg Klossestraat. De nieuwe weg takt aan op de noordoostzijde van de bestaande rotonde en draagt een T – vormige structuur. Het deel, haaks op de rotonde, draagt een rooilijnbreedte van 13,75 m. Binnen deze rooilijn is ruimte voor een rijloper van 5,50 m breed, aan weerszijden geflankeerd door brede groenbermen (aan zuid- en noordzijde resp. 3,75 m en 4,50 m breed). De zuidelijke berm biedt ruimte voor een langsgracht, in aansluiting op de bestaande gracht langs Huttestraat. De gracht wordt op twee plaatsen overwelfd om een oprit te maken voor de inpandige garage van de woningen op loten 15 en 16. Ook ter hoogte van de T-kruising is een inbuizing van de gracht voorzien. De noordelijke berm biedt ruimte voor de aanplant van extra hoogstammig groen. De oprit naar de loten 5 en 6 wordt gekoppeld. De autobergingen voor beide loten zijn verplicht in te planten, net achter de rooilijn. De woningen zelf bevinden zich verderop het perceel, omgeven door de tuin. Lot 7 en 8 kennen eenzelfde systeem, zij het dat de opritten niet kunnen worden geclusterd omdat de carport voor lot 8 voorzien is aan het uiteinde van de wegenis. Het deel van de nieuwe weg dat parallel loopt aan de Huttestraat draagt een rooilijnbreedte van 11,50 m. De opbouw van de rooilijn is identiek aan het deel dat haaks staat op de Huttestraat, zij het dat de groene bermen iets minder breed zijn. De 4 m brede berm aan de oostzijde van de weg is voorzien voor een langsgracht, in aansluiting op deze voorzien voor het haakse deel van de

nieuwe weg. Op de loten 9 tem 11 is de carport ingeplant in de voortuin. De ruimte tussen de carports en de weg wordt volledig verhard. Op de kop van de weg is voorzien in een aansluitende opritverharding om de loten 12, 13 en 14 bereikbaar te maken.

De aanvraag heeft tenslotte een belangrijke impact op het aanwezige bomenbestand. De bomen die zich binnen de contouren van het toekomstig openbaar domein bevinden, worden gerooid en vervangen door de aanplant van vijf nieuwe hoogstammige bomen. De noordelijk gelegen kavels worden ontbost. Voor deze ontbossing is een compensatievoorstel ingediend. De twee waardevolle bomen ten zuiden van de bestaande, te slopen woning blijven behouden en worden geïntegreerd in de tuinzone van lot 12.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 17 mei 2013 tot 16 juni 2013. Tijdens dit openbaar onderzoek werden 27 schriftelijke bezwaren en 1 petitie ingediend.

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

1. Verkavelingsconcept/dichtheid/typologie

Dit aspect komt het vaakst terug in de verschillende bezwaarschriften.

Het opdelen van het perceel (volgens sommige bezwaarindieners ca. 1 ha groot) in 14 percelen kan volgens de meeste bezwaarindieners niet functioneel geïntegreerd worden in de bestaande woonomgeving. Het te verkavelen perceel ligt midden in een residentiële wijk met grote woningen op zeer ruime percelen, waar rust en stilte heerst. 14 woningen dicht bij elkaar zal deze rust en stilte teniet doen.

De eerdere opdeling van het perceel aan de overzijde van de Huttestraat (3 percelen op 1 ha) is wél in harmonie met de omgeving. Een eerdere aanvraag voor een opdeling in 5 kavels werd door de Vlaamse regering vernietigd. In de motivatie van het college werd destijds expliciet verwezen naar het parkboskarakter en de aansluiting bij de omgevende residentiële wijk. Bovendien werd destijds ook de aanvraag voor het opsplitsen van een lot in de verkaveling Vogelheide geweigerd. Huidig voorstel is dan ook in strijd met de verkavelingsopvattingen van vroegere verkavelingen. Er is geen sprake meer van een residentiële verkaveling. Deze toevoeging zal ook aanleiding geven tot een waardevermindering van de bestaande woningen in de nabijheid.

Ook de keuze voor een menging van bouwtypologieën, zoals gekoppelde en aaneengesloten bebouwing, strookt niet met de oorspronkelijke uitgangspunten van de verkaveling waar enkel vrijstaande bebouwing voorkomt. Hetzelfde geldt voor de afstanden van de bebouwing tot rooilijn en perceelsgrenzen. Deze zijn opmerkelijk kleiner dan in de aanpalende verkaveling(en).

Bovendien vormt deze verkaveling een uitbreiding van de bestaande. Getuige daarvan de doorlopende nummering van de loten vanaf deze rechts van de Huttestraat. Er is weliswaar geen lot 4 aanwezig.

2. Sociale woningen

Het bouwen van 3 sociale woningen midden een residentiële buurt wordt als storend ervaren, zowel voor de huidige bewoners, als deze van de toekomstige bewoners zelf. In een aantal bezwaarschriften is sprake van een volledige sociale woonwijk.

3. Ontsluiting/verkeer

De bereikbaarheid van de nieuwe kavels voor vrachtwagens en hulpdiensten is precair omwille

van de beperkte breedte van de Huttestraat en de nieuwe wegenis.

Door het hoge aantal loten zal de verkeersdruk in de omgeving, in het bijzonder de Klossestraat, vergroten. Ook de verkeersveiligheid komt hierdoor in het gedrang.

4. Ontbossing/groen

Het ontbossen van de percelen druist in tegen het behoud van groen en bos, wat een hoofddoelstelling is in de groenpool Parkbos. Er zijn ook bekommernissen over de andere bomen en aanplantingen die met deze dense verkaveling (mogelijks) bedreigd zijn. Er wordt geen gemeenschappelijke groenzone voorzien, zoals verplicht in elke verkaveling. De beoogde zijberm kan bezwaarlijk als groenzone beschouwd worden.

5. Waterhuishouding

Er is vrees voor wateroverlast door het hoge aantal woningen en het rooien van de bomen.

6. Voorzieningen

De afstand tussen het centrum van Zwijnaarde en de verkaveling wordt als 'dicht' omschreven, terwijl dit in werkelijkheid minstens 3 km bedraagt. Ook het aanbod van openbaar vervoer wordt zwaar overschat.

7. Bouwvolume

Het voorzien van een nuttige bouwlaag in het dak brengt de privacy van de aanpalende percelen in het gedrang.

8. Inplanting

De oriëntatie in functie van maximale bezonning van de loten 9, 10 en 11 is niet optimaal.

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

1. Verkavelingsconcept/dichtheid/typologie

Het is, gelet op de specifieke verwijzingen naar beslissingen over het verleden, zinvol de historiek van de verkavelingen rond de Huttestraat bondig weer te geven.

De basisverkavelingen langs de Klossestraat dateren uit de jaren '60 en '70. Deze kenden verschillende dichtheden (vb. verkaveling Heistraat: gem. perceelsgrootte 600 à 700 m²; verkaveling Vogelheide: 2 500 à 3 000 m²). Deze verkavelingen werden bij de opmaak van de gewestplannen ingekleurd als 'woongebied met landelijk karakter'.

In 1977 werd voor de percelen in kwestie een eerste verkavelingsaanvraag ingediend met ook het voorstel voor de aanleg van een 'pijpekop' (nadien Huttestraat genoemd). Het voorstel omvatte 10 loten, maar deze aanvraag werd om ongekende redenen ingetrokken.

In 1978 volgde een aanvraag voor 7 loten (3 loten rechts en 4 links van de Huttestraat), dit voorstel werd in '82 gewijzigd naar 5 loten (3 rechts, 2 links). Beide aanvragen werden vergund, maar deze vergunning is later vervallen wegens niet tijdig opleveren van de wegenis.

In 1997 werd de opdeling in 5 loten opnieuw aangevraagd. Intussen was één van de loten (lot 4) bebost. Omwille van deze reden werd de aanvraag ongunstig beoordeeld door het college, daarna

in beroep vergund door de provincie, maar finaal – echter na verzaking door de aanvrager – vernietigd door de minister. De vernietiging was dus niet het gevolg van een inhoudelijke beoordeling.

In 2002 werd uiteindelijk een verkaveling aangevraagd met 4 loten (3 rechts, 1 links). Deze verkaveling werd vergund met uitsluiting van het bebouwde lot (links). Deze laatste vergunning is de huidige juridische context, waar de percelen die nu voorwerp uitmaken van verkaveling geen deel (meer) van uitmaken.

De percelen in kwestie kenden dus verschillende voorstellen van opdeling, maar voor wat het gedeelte rechts van de Huttestraat betreft was er vanaf het voorstel in '78 een opdeling in 3 loten die tot in 2002 nooit in vraag werd gesteld. Bij de finale vergunning (nov. 2003) werd deze opdeling met grote kavels inderdaad gemotiveerd op basis van het 'parkboskarakter' (verwijzend naar het toen in opmaak zijnde gewestelijk RUP Parkbos).

De weigering voor de opsplitsing van bouwlot in Vogelheide, waarnaar wordt verwezen, dateert van 1995.

De verkavelingsaanvraag die nu voorligt is de opdeling van het destijds uitgesloten bebouwde lot. Intussen is de planningscontext weliswaar meer verfijnd met het structuurplan (2003), de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent (2005) en het deelproject gewestelijk RUP Parkbos (2010).

Het is ons inziens dan ook te verantwoorden om binnen deze actuele planningscontext de verkaveling van 1,6 ha woongebied te beoordelen en ons niet enkel te baseren op de omliggende percelen die vanuit een historische context een zeer lage dichtheid meekregen, welke verankerd zit in de huidige niet-vervallen verkavelingsvergunningen.

De gehanteerde lotnummering in de aanvraag wordt beschouwd als een zuiver redactionele invulling en staat los van de ruimtelijke afweging.

In samenspraak met de dienst stedenbouw is gezocht naar een evenwicht tussen enerzijds de algemene doelstelling binnen het grootstedelijk gebied om een voldoende hoge woondichtheid na te streven (in principe min. 25 woningen/ha), gelet op het steeds schaarser aandeel beschikbare bouwgronden en anderzijds de gebiedsspecifieke context waarbij deze woonomgeving deel uitmaakt van de stedelijke groenpool Parkbos, waarbij hoogwaardig wonen in harmonie met het groen voorop staat.

Het voorliggend voorstel met percelen van een grootte-orde van 800 à 1200 m² (met uitzondering van de 3 loten voor bescheiden last, conform het decreet Grond- en Pandenbeleid, zie ook punt 2), met een woondichtheid van ca. 9 woningen/ha, geeft hierop ons inziens een voldoende kwalitatief antwoord. Door het compact organiseren van de wegenis en de keuze voor gekoppelde bebouwing, blijft er voldoende ruimte over voor zowel bestaand als nieuw groen, wat aansluit bij het typische karakter van deze woonomgeving.

De specifieke ligging van de percelen in de groenpool Parkbos en de onmiddellijk aanpalende kavelstructuur die wordt gekenmerkt door vrijstaande villa's op ruime percelen, verantwoordt een lagere woondichtheid dan vooropgesteld in het stedelijk gebied.

Het dossier bevat een grondige analyse van de bestaande toestand, in het bijzonder de inventarisatie van de aanwezige groenelementen. Er wordt akkoord gegaan met het rooien van het grootste gedeelte van de beboste zone met Amerikaanse eiken, gelet op de bestemming van de grond en de beperkte ecologische waarde. Er wordt weliswaar voorzien in de nodige compensatie, conform het bosdecreet (cf. gunstig advies van het Vlaams Agentschap voor Natuur en Bos).

Een grotere meerwaarde voor het terrein en de omgeving betekenen de aanplantingen langs de randen (Rhododendronmassief en buffer met jonge inheemse bomen), enkele solitaire bomen (tussen de voorziene loten 11 en 12) en enkele nieuwe aan te planten inheemse bomen in de collectieve groenstrook. Het is positief dat de te behouden beplanting op plan en in de voorschriften worden aangeduid en beschermd. Dit uitgangspunt dient weliswaar nog iets sterker te worden geformuleerd in de voorschriften wat wordt opgelegd via een bijzondere voorwaarde.

De bouwzones op de verschillende percelen worden waar mogelijk gekoppeld, zodat telkens een maximale footprint ontstaat die overeenkomt met de 'korrelgrootte' van de gebouwen in de onmiddellijke omgeving. De hoofdbestemming binnen elke bouwzone is een eengezinswoning, waardoor de gekoppelde bouwzones zullen gedeeld worden door twee huishoudens i.p.v. één in de aanpalende percelen. Op die manier vindt het ontwerp aansluiting bij het kavelpatroon (verhouding bebouwd/onbebouwd) van de omliggende verkaveling en worden de tuinzones zo weinig mogelijk versnipperd zodat deze maximaal als groene zone kunnen worden ingericht.

De inplanting van de bouwzones houdt zoveel mogelijk rekening met een gunstige oriëntatie van de tuinzone. Op plaatsen waar de tuin aan de straatzijde ligt, worden aparte zones voorzien voor het stallen van wagens. Op die manier worden noodzakelijke lange opritten naar de woning en bijgevolg ook een versnippering van de tuinzones vermeden.

De perceelsgroottes en afstanden van de bebouwing tot de aanpalende percelen zijn nog voldoende groot om de nodige privacy en ruimte voor groen te garanderen (dichtheid ca. 9 wo/ha). Het bestaande bos wordt conform de regelgeving gecompenseerd.

2. Sociale woningen

Er is in geen geval sprake van een sociale woonwijk, gelet op de gemiddelde kavelgrootte van ruim 1 000 m² en het privaat karakter van de initiatiefnemer (geen huisvestingsmaatschappij).

Het is wel correct dat er 3 kleinere percelen worden voorzien, welke kaderen in de verplichtingen om te voldoen aan een minimaal aanbod aan 'bescheiden woningen'. Tijdens de totstandkoming van het ontwerp was het nog zo voorzien dat er minstens 2 sociale woningen en 1 bescheiden woning moest voorzien worden, conform het decreet Grond- en Pandenbeleid (G&P). Intussen zijn door een wijziging van het gemeentelijk reglement sociaal wonen verkavelingen van geringe omvang (minder dan 20 woningen) als deze vrijgesteld van het voorzien van sociale woningen. Conform het decreet G&P dient er wel nog steeds voorzien te worden in een 'bescheiden last'. Deze loten mogen conform dit decreet niet groter zijn dan 500 m². Via dezelfde 'koppelbouw-typologie' worden de 3 woningen gekoppeld in 1 volume, dat een totale omvang heeft van 1 vrijstaande villa, zoals deze in de omgeving voorkomen.

3. Ontsluiting/verkeer

Het bijkomend aantal loten zal onvermijdelijk een hoger aantal verkeersbewegingen in de omgeving tot gevolg hebben. Deze stijging is echter relatief beperkt in relatie tot het totaal aantal woningen dat ontsloten wordt via de Klossestraat en aansluitende straten.

Zowel de bestaande als de nieuwe wegenis is voldoende ruim gedimensioneerd om het bestemmingsverkeer te verwerken.

4. Ontbossing/groen

Zoals reeds toegelicht bij punt 1, wordt akkoord gegaan met het rooien van het grootste gedeelte van de beboste zone met Amerikaanse eiken, gelet op de bestemming van de grond en de beperkte ecologische waarde, weliswaar mits het voorzien in de nodige compensatie, conform het

bosdecreet.

Gelet op de beperkte overlevingskansen van de Amerikaanse eiken die zich in de brede berm langs de koker voor opvang van neerslagwater onder de rijbaan bevinden, wordt overigens bijkomend toestemming verleend om de bomen binnen de contouren van de wegenis en de bermenevens te rooien. Na realisatie van de wegenis dient deze strook opnieuw beplant te worden met minstens 5 hoogstammige inlandse eiken met een minimummaat 20/25.

Het is mede op advies van de stedelijke groendienst dat er geopteerd is om niet te voorzien in een apart gesitueerde gemeenschappelijke groenzone, die in verkavelingen met voldoende ruime tuinzones vaak aanleiding geeft tot een inefficiënt gebruik en beheer. Het stadsbestuur is van mening dat in deze situatie een bredere berm met de aanplanting van hoogstammige bomen met een grote maat een grotere meerwaarde zal leveren tot de verkaveling en de ruimere omgeving.

Daarnaast worden via bijzondere voorwaarden extra garanties opgelegd voor het behoud en het versterken van een groene omgeving.

5. Waterhuishouding

Uit de watertoets die gebeurde door de bevoegde instanties (stad Gent en provincie Oost-Vlaanderen) blijkt dat het voorstel verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van artikel 5,6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan, mits toepassing van maatregelen en de bijkomende beschermingsmaatregelen van VMM en TMVW. Deze voorwaarden maken deel uit van de vergunning.

6. Voorzieningen

De omschrijving van de voorzieningen is zeer algemeen en bevat ons inziens geen onjuistheden. Het is correct dat de wijk is afgestemd op een verder gelegen handelsapparaat, maar dit vormt op zich geen bezwaar. De wijk is eerder autogericht, op elke kavel is ruimte voorzien voor het stallen van één of meerdere wagens.

7. Bouwvolume

Het voorzien van een gelijkvloerse laag en één verdieping is een gebruikelijk gabarit in de omgeving. De afstanden tot de aanpalende percelen bedragen minstens 10 m, wat voldoende is zodat de privacy niet in het gedrang komt.

8. Inplanting

Het is niet evident om elk perceel een pal zuid georiënteerde tuin te bieden. Bovendien is niet iedereen hiervoor vragende partij. Er is geen enkele tuin noordgericht, waardoor een minimaal aandeel zonlicht zal ontvangen worden.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 26 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 gekozen rooilijnbreedte sluit aan bij het bestaand profiel van de Huttestraat en 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. 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 afstand die achteruit gereden moet worden bedraagt maximaal 50 m uit de as van de weg die haaks aansluit op de bestaande rotonde. Om de toegang tot de nieuwe verkaveling voor brandweerwagens te verbeteren, dient de ronde middengeleider op het uiteinde van de bestaande Huttestraat aan de binnenzijde voorzien te worden van een bijkomende verharde strook. Deze verharding dient uitgevoerd in grasdallen en moet voldoen aan de door de brandweer gestelde inrichtingseisen. Het bestaande verkeersbord D1d dient verplaatst zodat het buiten de verharde strook komt te staan. Omdat het om een beperkte én duidelijk omschrijfbare aanpassing van het plan gaat, stellen we voor deze op te nemen als voorwaarde bij het uitvoeren van de vergunning en zijn lasten. 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 in principe groot genoeg om aan deze vraag te voldoen, weliswaar met uitzondering van de loten 9 tem 11. Op de loten 5 tem 8 is in de voortuin ruimte voorzien voor twee (overdekte) autostaanplaatsen. Eventuele constructies houden trouwens 5 m van de rooilijn, zodat een eventueel derde wagen nog op de oprit kan staan. De loten 12 tem 18 moeten voorzien in een inpandige garage (voor één of twee wagens). Ook hier houdt de garage minstens 5 m van de rooilijn om een tweede of derde wagen op eigen terrein te stallen. De loten 9,10 en 11 zijn voorzien van een carport in de voortuin.

Het verkavelingsvoorstel voorziet géén specifieke zone voor openbaar groen maar integreert het noodzakelijk groen binnen de grenzen van de publieke wegenis. Deze ontwerpkeuze is perfect te verantwoorden. Het openbaar domein is immers bewust zeer breed gehouden. Het wegenisontwerp voorziet dan ook in de aanleg van brede groene bermen aan weerszijden van de weg. Volgens de gangbare groennorm (20 m² per kavel) dient de verkavelaar te voorzien in minstens 280 m² openbaar groen. Het voorzien van een aparte groenoppervlakte met dergelijke beperkte oppervlakte is vanuit beheerstandpunt weinig interessant. De site zit bovendien volledig ingebed in een residentiële omgeving en sluit niet aan bij een verder uit te bouwen groenstructuur die de schaal van de verkaveling overstijgt. Zowel de woningen uit de verkaveling zelf als de omgevende woningen, beschikken trouwens elk over een ruime tuin. De brede groenbermen bieden de nodige ruimte voor de aanplant van hoogstammig groen. Bestaande bomen worden maximaal geïntegreerd in de uit te bouwen groenstructuren.

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.

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 Huttestraat - Klossestraat te Gent-Zwijnaarde, kadastraal bekend (afd. 24) sectie A nr. 422 A, (afd. 24) sectie A nr. 423 D, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

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

- Inrichting van de weg met bijhorende opritten :

- De totale breedte van de verharding voor de oprit van de loten 17 en 18 moet beperkt worden tot 6,00 meter. De lengte van de inbuizing van de gracht ten behoeve van deze oprit moet beperkt blijven tot 8,00 meter.
- De lengte van de inbuizing ter hoogte van lot 16 moet beperkt worden tot 5,50 meter. De knijpconstructie moet onder de oprit worden voorzien.
- De gekoppelde oprit van de loten 9 en 10 (7,00 meter) en de oprit van lot 11 (3,50 meter) moeten gescheiden zijn door een groenstrook.
- De bermen moeten bestaan uit teelaarde, ingezaaid met gras in plaats van uit grindgazon.
- De toegangen tot de percelen moeten genomen worden via de opritten.
- De opritten worden aangelegd in betonstraatstenen 22x22x80 in plaats van 22x11x80, op een legbed van 3 centimeter zandcement en een fundering van 10 centimeter zandcement in plaats van 15 centimeter schraal beton.
- De boordstenen moeten van het type IA zijn met enkel verlagingen ter hoogte van de opritten. De kantstroken blijven ter plaatse gestort.
- Bij voorkeur wordt er geopteerd voor energiezuinige verlichting langs wegenis en paden of van gevels (conform Lichtplan II van Stad Gent).

- Inrichting van de groenstroken :

- Er moeten minstens 5 hoogstammige bomen worden aangeplant in de noordelijke gelijkgrondse berm. Als boomsoort wordt inlandse eik aangeplant met een minimummaat 20/25.
- De op het plan als te behouden aangeduide hoogstammige bomen worden tijdens de werken beschermd door een aaneengesloten hekwerk van minstens 2 meter hoog ter hoogte van de kroonprojectie. Bij eventuele bronbemaling tussen februari en augustus krijgen de te behouden bomen water door middel van een retourbemaling.

- Afwatering en riolering :

- De voorwaarden in het advies van water-link (TMVW) van 24 juni 2013 moeten strikt worden nageleefd.
- De voorwaarden in het advies van VMM van 12 juni 2013 moeten strikt worden nageleefd. Bijzondere aandacht wordt gevestigd op het feit dat de schotten in de grachten enkel van een noodoverloop mogen worden voorzien, zodat hemelwater maximaal kan infiltreren.
- Het advies van de waterbeheerder (provincie Oost-Vlaanderen, advies van 27 mei 2013) dient strikt nageleefd te 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.
- Hemelwater en afvalwater van loten 17 en 18 mogen niet aansluiten op de overwelling of inbuizing.
 - Alle aansluitingen van kolken en huisaansluitingen zijn te voorzien in PP of grés.

Voorwaarden om bestaande wegenis aan te passen (Huttestraat):

- Om de toegang tot de nieuwe verkaveling voor brandweerwagens te verbeteren, dient de ronde middengeleider op het uiteinde van de bestaande Huttestraat aan de binnenzijde voorzien te worden van een bijkomende verharde strook. Deze verharding dient uitgevoerd in grasdallen en moet voldoen aan de door de brandweer gestelde inrichtingseisen. Het bestaande verkeersbord D1d dient verplaatst zodat het buiten de verharde strook komt te staan.

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 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 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 - Verkeerstechnische Afdeling, Peerstraat 3 te 9000 Gent, telefoon 09 266 64 90, fax 09 266 60 15. De houder van de verkavelingsvergunning moet daartoe drie exemplaren van

een plan met aanduiding en inplanting van de aan te brengen verkeerssignalisatie voor nazicht en goedkeuring voor te leggen aan de Verkeerstechnische Afdeling.

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

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

Het is de verantwoordelijkheid van de houder van de verkavelingsvergunning om desgevallend op eigen kosten bijkomende maatregelen i.f.v. de veilige openstelling van de nieuwe weg als openbare weg te voorzien.

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

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

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

LAST 2 – Aanpassen van de ronde middengeleider van de bestaande Huttestraat

De houder van de vergunning is verplicht om een extra verharde strook in grasdallen aan te leggen aan de binnenzijde van de middengeleider op het uiteinde van de bestaande Huttestraat, en dit op eigen kosten en op basis van de door de brandweer gestelde inrichtingseisen (zie brandweeraadvies). Het bestaande verkeersbord D1d dient verplaatst zodat het buiten de verharde strook komt te staan. De in deze last beschreven werken worden toegevoegd aan het technisch dossier dat in uitvoering van last 1 wordt opgemaakt.

LAST 3 – Aanleg van de groenstroken

De houder van de vergunning is 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-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 4 – Aanleg van nutsvoorzieningen

De houder van de vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de verkaveling.

Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, dienen de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd te worden:

- elektriciteit
- gas
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie

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

De houder van de verkavelingsvergunning zal, onder de vigerende voorwaarden, ook afstand moeten doen van het perceel grond voor het oprichten van een electriciteitscabine, zoals aangeduid op het verkavelingsplan en dit ten voordele van de betrokken nutsmaatschappij. Alsook moet er rond de cabine een strook worden voorbehouden van 1 m breed voor de aanleg van nutsleidingen.

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 5 - 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 6 – 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.

Dit besluit treedt in werking op 5 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
