
Vergadering van 16 april 2020

2020_GRMW_00330 OMV_2019104393 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van een perceel in 4 loten met nieuwe wegenis - met openbaar onderzoek - Droogveldeweg - de wijziging van een gemeenteweg. - Goedkeuring

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

De heer Christiaan Beelaert diende een aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Droogveldeweg kadastraal gekend als afdeling 27 sectie C nr. 151C. Deze aanvraag werd op 05/12/2019 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 10/12/2019 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag omvat het verkavelen van een terrein langs de Droogveldeweg in Drongen en het uitvoeren van de nodige wegenis- en rioleringswerken. De Droogveldeweg bevindt zich tussen Antoon Catriestraat en Doornplasstraat ten noordwesten van de kern van Drongen en maakt deel uit van het gehucht 'Luchteren'. Het te verkavelen terrein bevindt zich aan het uiteinde van (het verharde deel van) de Droogveldeweg, aansluitend bij de bestaande huiskavel met nr. 9-11. Enkel het perceelsdeel dat wordt gevat door de voorschriften van woongebied met landelijk karakter, zoals bepaald door het gewestplan, zal worden verkaveld. Het effectief te verkavelen terrein is 2429 m² groot. Het terrein grenst over een lengte van 39,10 m aan de Droogveldeweg. Deze weg is vandaag 3 m breed en voorzien van een asfaltverharding tot aan het uiteinde van de huiskavel aan de overzijde (nr. 10). Voorbij deze huiskavel gaat de weg verder als onverharde landbouwweg. Het terrein helt licht af in noordelijke richting. Het terrein loopt achter de huiskavel nr. 9-11 door via een smal stuk dat finaal uitkomt aan een waterloop (Lieve).

Het terreindeel dat rechtstreeks uitgaat op de Droogveldeweg wordt verdeeld in drie bouwkavels: loten 2 en 3 voor een halfopen eengezinswoning en lot 4 voor een eengezinswoning in open bebouwingsverband. De loten zijn respectievelijk 456 m, 464 m² en 986 m² groot. De woningen staan op een rij en houden minimum 16,80 m van de bestaande rooilijn (5 m ten opzichte van de nieuw voorgestelde rooilijn voor de loten 2 en 3 en 14 m van de nieuwe rooilijn voor lot 4). Het terreindeel achter huiskavel nr. 9-11 (lot 1) is niet voorzien voor bebouwing en fungeert als tuinuitbreiding voor de voorliggende woning.

Om de grond te verkavelen, dienen voorliggende wegenis en bijhorende nutsleidingen gewijzigd te worden. In totaal wordt een oppervlakte van 431 m² overgedragen naar het openbaar domein (330 m² +101 m²) en wordt de rooilijn verbreed.

De wegverharding in beton wordt verbreed en verlengd tot 5,50 m breed tot op een afstand van ca. 10 m met de grens van het agrarisch gebied. Deze laatste 10 m wordt de Droogveldeweg opnieuw een onverharde landbouwwegel die wordt versmald tot 2 m en verboden is voor autoverkeer. De bestaande trage weg naar Antoon Catriestraat blijft behouden. Op de kop van de nieuwe wegenis in beton komt een oprit van 3 m breed naar lot 4. Voor de loten 2 en 3 komt een keerpunt van 6 m breed met op het uiteinde aansluiting voor een oprit naar elk lot van telkens 3 m breed. Aan weerszijden van het keerpunt komt een infiltratiebekken. Het keerpunt wordt aangevuld met een verharding in grindgazon ten behoeve van de hulpdiensten. De bestaande (halfverharde) opritten ten zuiden van de nieuwe wegenis worden heraangelegd. Dit gebeurt enerzijds door een 6 m brede verharding in betonstraatstenen te voorzien voor huisnummer 10 en anderzijds twee opritten in steenslag.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 december 2019 tot 16 januari 2020.
Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd.

In het kader van de goedkeuring van de zaak van de wegen neemt de gemeenteraad kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad spreekt zich daarbij uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

De verbreding van de rooilijn staat in functie van het verkavelen van een terrein in drie loten voor eengezinswoningen. De gewijzigde rooilijn maakt het mogelijk om deze loten toegankelijk te maken en om een keerpunt te voorzien voor de hulpdiensten. De inrichting van het keerpunt als 'hanepoot' maakt een beperking van de verharding mogelijk, wat in de voorgaande ontwerpen niet het geval was, zonder afbreuk te doen aan de keerbewegingen voor de brandweer. De wijziging van het openbaar domein is tot stand gekomen in overleg met de betrokken diensten. De specifieke aanleg van het openbaar domein legt de opritten naar de betreffende loten vast en beperkt deze tot een noodzakelijk minimum. Voorbij de oprit naar het laatste lot (lot 4) wordt de wegzate opnieuw versmald tot een onverharde landbouwweg waar geen autoverkeer is op toegelaten. De bestaande trage weg naar de Antoon Catriestraat wordt hiermee behouden.

De voorgestelde werken voldoen aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

De riolering en nutsleidingen worden verlengd in functie van de aansluiting op de drie nieuwe loten.

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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 2019104393_Droogveldeweg verkaveling (rooilijnplan).pdf (deel van de beslissing)
- 2019104393_Droogveldeweg verkaveling (plannen wegenis).pdf
- Advies Omgevingsambtenaar verkaveling Droogveldeweg.pdf
- advies Fluvius.pdf
- advies FARYS - 2019104393 - VK-18-553 - 3de advies.pdf
- advies Brandweer.pdf
- 2019104393_Droogveldeweg verkaveling (verkavelingsplan).pdf
- 2019104393_Droogveldeweg verkaveling (voorschriften).pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Droogveldeweg en kadastraal gekend als afdeling 27 sectie C nr. 151C, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13/12/2019 met kenmerk 054751-004/JC/2019).

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 28/01/2020, met kenmerk VK-18-553 – 3de advies) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 21/01/2020, met kenmerk 333500) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus NV (advies van 07/01/2020, met kenmerk JMS 415358) moeten strikt nageleefd worden.

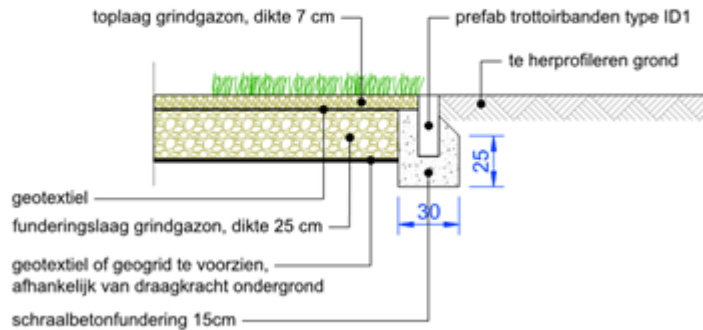
De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 11/12/2019, met kenmerk 25026456) moeten strikt nageleefd worden.

Technische projectgebonden voorwaarden mbt het openbaar domein:

- De bodem gelegen tussen de rooilijnen is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, conform het bijgevoegde rooilijnplan en de daarin opgenomen zones die zullen worden overgedragen, samen met alle uitrustingswerken.
- Typedwarsprofiel rijweg: asfaltverharding dient een minimale dwarshelling van 2% te hebben. De steenslagfunderingslagen moeten voorzien worden zonder toevoegsels (type I, type II).
- De oprit thv huisnummer 10 is te beperken tot 4,5m (en niet 6 m zoals werd ingetekend).
- Waar mogelijk dienen de kolken gesupprimeerd te worden en dient het water oppervlakkig naar de infiltratiebekkens afgeleid te worden. Kolken in opritten zijn te vermijden.
- Er moet langs weerszijden een ter plaatse gestorte kantstrook voorzien worden (ook al watert de weg eenparig af). De voorziene boordsteen ID1 is maw te vervangen door een betonnen kantstrook, deze dient vervat te zijn in de 4,2m brede rijweg.
- 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.
- Alle aansluitingen van kolken en huisaansluitingen moeten in één rechte lijn verlopen, knikken zijn niet toegestaan. (nog 1 knik thv IP R1)

- Er is een snede door het grindgazon toe te voegen aan het technisch dossier:

Grindgazon



- 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.
- De opritten en trottoir blijven ten laste van de verkavelaar. De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Er zal slechts 1 oprit per lot toegelaten worden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

De bouwheren/kopers zijn verplicht een gescheiden systeem voor afvoer van afvalwater en oppervlaktewater (dakafvoer, regenwater) aan te leggen en aan te sluiten op de afvoerleiding voor respectievelijk afvalwater en oppervlaktewater.

- Zij zijn er toe gehouden nieuwe afvoeren aan te sluiten (bestaande afvoeren te behouden) op deze riolering overeenstemmend met de aard van de lozing.
- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden met een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg wegenis en riolering, met inbegrip van de groene bermen

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis met inbegrip van de riolering, zoals aangegeven op het verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten.

De vergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van de nieuwe weg.

TER INFORMATIE:

In de hoedanigheid van toekomstige eigenaar-wegbeheerder/beheerder van de openbare riolering stellen de Stad Gent en Farys minimale kwaliteitseisen m.b.t. de technische uitvoering

(materiaalkeuze, samenstelling fundering, e.d.) van de wegenwerken.

Om die reden moet nog een technisch dossier worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij Farys.

Het definitieve technische dossier moet (aangepast ingevolge bijkomende technische opmerkingen vanwege de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen of Farys) bestaan uit een grondplan bestaande toestand, grondplannen ontworpen toestand (riolering/ wegenis/groen), lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken. De vereisten waaraan deze plannen moeten voldoen, kunnen opgevraagd worden via tdwegen@stad.gent.

Het definitieve technisch ontwerp moet, samen met het bestek, de hydraulische nota en de gedetailleerde raming ter goedkeuring digitaal overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (tdwegen@stad.gent).

Dit goedgekeurde definitieve technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Een kopie van de inschrijving moet overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen worden meegedeeld. De houder van de vergunning 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 vergunning 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 IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT) . De houder van de verkavelingsvergunning moet daartoe een gegeorefereerd plan (digitaal aan te leveren in dwg en pdf) met aanduiding en inplanting van de aan te brengen verkeerssignalisatie voor nazicht en goedkeuring voor te leggen aan het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT) via mobiliteit@stad.gent met vermelding 'VTT – verkavelingsplan'.

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).

Vóór de voorlopige oplevering moet op kosten van de houder van de verkavelingsvergunning een GRB-conform as-built plan opgemaakt worden. Dit as-built plan wordt door de houder van de verkavelingsvergunning ingediend bij Informatie Vlaanderen (ter info zie: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>). De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen i.v.m. de conformiteit aan het GRB voorgelegd wordt.

LAST 2 –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, moeten de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd worden:

- elektriciteit
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie
- openbare verlichting

De voorwaarden uit de adviezen van Eandis, FARYS, Telenet en Proximus NV dienen strikt nageleefd te worden.

De ontwikkelaar moet telkens instaan voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit dient te gebeuren volgens de richtlijnen van de Stad Gent (en Eandis), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. De ontwikkelaar dient ruime tijd voor de start van de uitvoeringswerken advies op te vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres: openbareverlichting@stad.gent. De openbare verlichting dient telkens conform het Lichtplan te worden geplaatst. Alle info over het lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

LAST 3 - 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 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 verkoopbaarheidsattest door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend,
- de definitieve oplevering van de riolerings- en wegenwerken vindt twee jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen verkoopbaarheidsattest is afgeleverd, geldt geen dwingende termijn voor uitvoering van deze lasten. Enkel de vervaltermijnen voorzien in artikel 4.6.4. §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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, verhoogd met 25% wat betreft wegen- en rioleringswerken en 10% wat betreft de openbare groenvoorziening, en aangevuld met een forfaitair bedrag voor de opmaak van een as-built plan (bestaande uit 2,3 euro per lopende meter wegenis).

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, waaronder het forfaitair bedrag voor de opmaak van een as-built plan, 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 na 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 borgakke. Dit model van borgakke kan opgevraagd worden bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent .

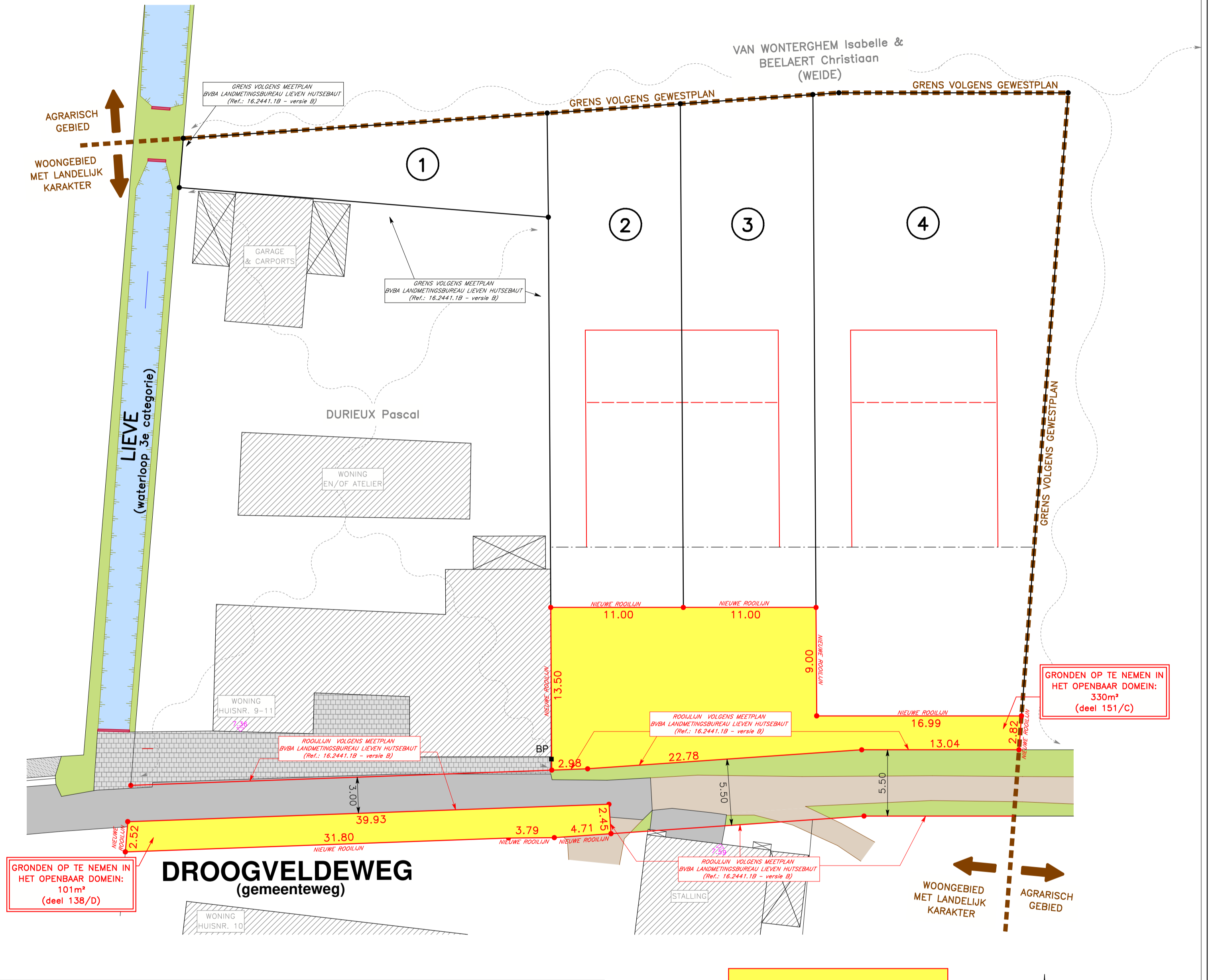
LAST 4 – Kosteloze grondafstand

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.

De basis voor de akte van overdracht is een goed opmetingsplan dat aan een aantal vereisten moet voldoen. Die vereisten moeten worden opgevraagd bij de Dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon 09 266 59 70, email: vastgoedbeheer@stad.gent. Alvorens de akte kan worden verleden, moet dat opmetingsplan samen met het ontwerp van de akte worden voorgelegd aan de Dienst Vastgoedbeheer voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

PLAN GRONDAFSTAND




STUDIEBUREAU VERHAEGHE & PARTNERS
 Autobaan 5 bus 0102 8210 Zedelgem info@sbverhaeghe.be T 050 84 20 30 www.sbverhaeghe.be

VERKADELING VAN VIER LOTEN OP HET EINDE VAN DE DROOGVELDEWEG

OPDRACHTGEVER: Dhr. Christiaan BEELAERT
 Doornplasstraat 57
 9031 Drongen

LOCATIE: Oost-Vlaanderen, Drongen
 Einde Droogveldeweg
 Gent, 27e afdeling Drongen, sectie C,
 deel nr. 138/D en 151/C

VA_P_N_plan grondafstand 04/12/2019 1/250

DATUM	INDEX	WIJZIGING

Gronden op te nemen in openbaar domein

TOTALE OPPERVLAKTE:

431 m²

REFERENTIELEVEL: ALLE PEILEN IN mTAW

SCHAAL: 1/250

