



2020_GRMW_01467 OMV_2020076713 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 25 loten bestemd voor eengezinswoningen en de aanleg van wegenis - met openbaar onderzoek - Hoevestraat 3 en 5 - De aanleg, van een gemeenteweg. - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 14 december 2020

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, ondervoorzitter; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; mevrouw Karlijn Deene; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; de heer Tom De Meester; de heer Bert Misplon; mevrouw Tine De Moor; de heer Fourat Ben Chikha; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Alana Herman
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

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

mevrouw Claudia Callens, en de heer Kurt Meurice namens DURABRIK BOUWBEDRIJVEN - DURABRIK ENTREPRISES DE CONSTRUCTION NV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Hoevestraat 3 en 5 kadastraal gekend als afdeling 30 sectie C nrs. 91P, 91M, 92B9, 94M2, 94N2, 94W, 94E2 en 94V. Deze aanvraag werd op 07/07/2020 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 03/08/2020 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag omvat het verkavelen van gronden in 25 loten bestemd voor eengezinswoningen en de aanleg van wegenis.

Op 27 mei 2016 werd de eerste verkavelingsaanvraag ingediend voor 25 grondgebonden woningen met een wegenis en centrale gemeenschappelijke groenzone in een mede-eigendom. De aanvraag werd geweigerd met als voornaamste grond het verwijderen van te veel bomen.

Op 22 februari 2017 werd een tweede verkavelingsaanvraag ingediend, met een gewijzigd ontwerp, eveneens voor 25 grondgebonden woningen, met een wegenis en centrale gemeenschappelijke groenzone in een mede-eigendom. De aanvraag werd vergund door het college op 7 augustus 2017, mits het naleven van enkele opgelegde voorwaarden.

Enkele omwonenden konden zich echter niet verzoenen met de vergunningsbeslissing en tekenden administratief beroep aan bij de deputatie van de provincie Oost-vlaanderen.

De aanvraag werd door de deputatie geweigerd omwille van de aanwezigheid van een buurtweg van 10 april 1841.

Door het terrein liep een buurtweg nr. 22: Bij de Vrederechter werd op 12/02/2019 beslist dat de buurtweg nr. 22 geen zakenrechtelijk statuut meer kent als buurtweg en de onderliggende publiekrechtelijke erfdienstbaarheden zijn te komen vervallen door verjaring. Het weigeringsargument van de buurtweg is dan ook van de baan.

Deze heraanvraag van deze verkaveling situeert zich nabij het centrum van de deelgemeente Wondelgem. Een randstedelijke woonomgeving aan de Hoevestraat, tussen de tramlijn 1 en de Vroonstallestraat. De omgeving wordt gekenmerkt door zowel open bebouwingen, halfopen bebouwing aan de oostzijde van het project en gekoppelde bebouwing onder de vorm van eengezinswoningen en enkele meergezinswoningen (Lange Velden) aan de westzijde van het project.

Te noorden van het te verkavelen perceel bevindt zich de Hoevestraat, op vandaag een private weg. De eigenaar van het te verkavelen gebied is ook eigenaar van deze weg. Ten zuiden van de verkaveling situeert zich de vrije basisschool Mariavreugde.

De te verkavelen grond is momenteel bebouwd met twee woningen en omvat grote tuinen met bomen. De bestaande woningen worden gesloopt in functie van deze verkaveling.

Het ontwerp voorziet in 25 eengezinswoningen met een eigen tuin, maar ook met een gemeenschappelijke centrale groenzone in mede-eigendom.

De woningen worden gebundeld in 6 blokken van 4 à 5 woningen. De verkaveling biedt de mogelijkheid om woningen op te richten die bestaan uit 2 bouwlagen met daarop een dakverdieping.

In het ontwerp wordt de Hoevestraat een volwaardige openbare weg in de vorm van een woonerf met een keerpunt tussen lot 1 en 6. Er wordt voorzien in een private parkeerhaven voorzien voor 25 wagens. Op het nieuwe openbaar domein, worden drie parkeerplaatsen voorzien. Het laatste deel van het woonerf wordt enkel ingericht als voet en fietspad naar de tramhalte en de Gaverbult, deze doet tevens dienst als noodontsluiting voor de brandweer.

In de verkaveling is centraal ook private wegenis - onder de vorm van een fiets- en wandelpad verbreed naar een brandweerweg - voorzien, hoe deze weg exact zal worden aangelegd zal maar duidelijk worden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de woningen. Het is niet de bedoeling dat in deze centrale groene gemeenschappelijke ruimte wordt geparkeerd. Enkel in de parkeerhaven kan worden geparkeerd.

Naast de tramlijn wordt in de verkaveling een openbare groen strook afgestaan aan de stad, hierin kan een fietspad worden gerealiseerd om een vlotte verbinding te maken tussen de school en de tramhalte aan het einde van de Hoevestraat – Lange Velden.

Om tegemoet te komen aan de richtlijn van de brandweer waarbij een tweede ontsluiting (in geval van nood) nodig is bij meer dan 20 woonentiteiten wordt de tramovergang aangepast.

Er wordt aan de ingang van de verkaveling gewerkt met 5 ondergrondse containers voor collectief verzamelen en ophalen van afval. Dit werd vooraf besproken met Ivago. Deze ondergrondse containers bevinden zich ook binnen de zone die naar het openbaar domein zal worden overgedragen.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 augustus 2020 tot 9 september 2020.

Resultaat : 1 digitaal bezwaar

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

In het kader van de goedkeuring van de aanleg, wijziging, aanpassing of opheffing van een gemeenteweg 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 OMV_2020076713 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:

Het ontwerp van de wegenis onder de vorm van een woonerf voldoet aan de richtlijnen openbaar domein (IPOD) is besproken op IKZ en is aanvaardbaar om ingelijfd te worden bij het openbaar domein. Het totale aantal parkeerplaatsen voor de site voldoet aan de parkeerrichtlijnen van de stad. Daarnaast wordt er een strook naast de tramlijn overgedragen aan Stad Gent als openbare groenzone. In deze strook kan een verbinding voor fietsers en voetgangers worden gerealiseerd tussen de aanpalende school en de tramhalte aan de Lange Velden.

De voorgestelde werken voldoen dus 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.

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):

- 2020076713 Hoevestraat verkavelingsplan .pdf
- 2020076713 Hoevestraat rooilijnplan .pdf (deel van de beslissing)
- BRANDWEER Hoevestraat 3-5_ 9032 Gent.pdf
- FARYS Hoevestraat 3-5 9032 Gent.pdf
- FLUVIUS Hoevestraat 3-5 9032 Gent.pdf
- 2020076713 Hoevestraat 3-5 - verslag Omgevingsambtenaar.pdf
- 2020076713 Hoevestraat plan grondafstand.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

keurt het rooilijnplan, zoals opgenomen in bijlage met bijhorend plan voor kosteloze grondafstand, goed.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Hoevestraat 3 en 5 en kadastraal gekend als afdeling 30 sectie C nrs. 91P, 91M, 92B9, 94M2, 94N2, 94W, 94E2 en 94V, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13/08/2020 met kenmerk 032108-006/CDP/2020).

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 23/09/2020, met kenmerk VK-16-629 – 3de advies) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 20/08/2020, met kenmerk 309189) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus NV (advies van 06/08/2020, met kenmerk JMS 477542) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 31/08/2020, met kenmerk 25052278) moeten strikt nageleefd worden.

Technische aanpassingen aan het ontwerp:

- De putdeksels (9', 10' en de spoelput) dienen volledig in de verharding te liggen, dit momenteel niet het geval.
- Er worden geen grasdallen in de bermen voorzien (dit is enkel nodig op plaatsen waar de brandweer over moet kunnen) muv de eerste 10m komende van de Vroonstallestraat en dit om uit te kunnen wijken.
- Het openbaar keerpunt is vorm te geven als hanenpoot in beton zonder grasdallen rond. De ruimte rondom dient groen ingevuld te worden (zonder grasdallen). Hierdoor is het fietspad in te korten en de paaltjes zijn overbodig.
- Aan de aansluiting met de Vroonstallestraat dienen geen oprijelementen voorzien te worden, asfalt mag hier tegen het beton gegoten worden.
- De boordstenen van de straatmonden dienen vorm gegeven te worden adhv de brandweerbewegingen. Deze bochtstralen moeten bovendien ingetekend worden zodat

ze rekening houden met de bestaande straatinrichting van de Vroonstallestraat. Bij de noordelijke is dit nu niet het geval:

- Ter hoogte van de moloks is een hoek in beton getekend, deze is te beperken tot de rijloper en de oprit (6m) naar de parking, de over breedte is in grasdallen te voorzien. De bochtstralen dienen genomen te worden vanop de rijloper in beton (dus niet vanop de berm).
- Geen pad voorzien langs de gevels van loten 6 tem 13 maar per 2 woningen 1 pad van 1,5m breed (de voordeuren zijn te koppelen 2 aan 2), dit is door te trekken tot aan de rijloper. Hetzelfde geldt voor lot 1 en 2.
- Parkeerplaatsen die half vrij liggen krijgen een lengte van 5,5 ipv 6m, voor volledig vrij liggende is dit 5 ipv 6m. Deze vakken moeten aan de betonverharding grenzen en beperkt worden tot 2m en afwateren in de groenzone.
- Er moeten maatregelen genomen worden om foutparkeren in de groenzone te vermijden (bv door paaltjes, haagje, heuveltje). Dit geldt ook voor de andere openbare zones.
- Alle verhardingen dienen maximaal af te wateren naar de onverharde zones, er zijn geen goten te voorzien centraal in de verharding. De verharding watert af met een helling van 2%.
- Het privaat binnengebied is af te sluiten dmv paaltjes op privaat domein.
- Er moet een duidelijke grens zijn tussen privaat en openbaar domein, het privaat domein moet fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein voor het deel gelegen buiten de oprit naar parkeerhaven.
- Opmerkingen op de modeldwarsprofielen:
_Snedes YY': geen rode betonstraatstenen maar beton en 1 zijdig 1m grasdallen voorzien ifv de brandweer.
Snedes XX': geveegd beton niet uitgewassen
- Alle opbouwen van de wegenis dienen te voldoen aan de richtlijnen van de stad gent (deze kunnen opgevraagd worden bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen stijn.bernaerd@stad.gent)
- Opmerkingen op plan va_vp_n_v_140212:
Op de legende staat een inkleuring voor de "private parking" en "private wegenis" dit is echter niet weergegeven op het plan zelf.
- de nieuwe hoogstammige bomen hebben een minimumstamomtrek HS10/12 en worden heraan geplant ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de wegenis. Het verbindingspad thv lot 11 wordt verschoven tot minstens 3,75 m van de stam van de beuk.

- in het toekomstig openbaar domein langsheen de Hoestraat worden de drie paadjes van de Hoestraat naar de voorgevels aangelegd als waterdoorlatende verharding of er wordt geen fundering gebruikt voor de zones van het pad die zich bevinden op minder dan 2 m van de stam van de te behouden berken.

Artikel 3:

legt aan de houders van de verkavelingsvergunning, bij afgifte van de verkavelingsvergunning, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg wegenis en riolering

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis met inbegrip van de riolering, 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’. Volgende elementen moeten hierbij alvast in acht genomen worden:

- Er moeten voldoende fietsparkeerplaatsen voorzien worden voor bezoekers.
- Parkeerplaatsen moeten comfortabel ingericht worden. De NEN 2443 normen kunnen gehanteerd worden voor private parkeerplaatsen en IPOD-normen voor openbaar domein.
- Bij de Omgevingsvergunningsaanvraag voor de eengezinswoningen zal moeten aangetoond worden dat er voldoende, comfortabele fietsparkeerplaatsen voorzien worden voor alle bewoners.

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.

Uitzonderlijk kan van de algemene regel (dus het in één geheel uitvoeren van de wegenis) afgeweken worden: Indien de houder van de vergunning 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 omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen af te leveren voor nieuwbouw langsheen de nieuwe weg.

Het is de verantwoordelijkheid van de houder van de vergunning 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 vergunning aangevraagd worden ten behoeve van toekomstige aanvragers van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen. Het attest kan maar afgeleverd worden in de mate dat door de houder van de vergunning 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 Ruimtelijke

Ordering 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 – Openbaar groen

_De houder van de vergunning is verplicht om het openbaar groen zoals aangegeven op het verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten.

De volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

- een aangepast beplantingsplan wordt in overleg met de Groendienst van de stad Gent opgemaakt

- tijdens de werken worden de te behouden bomen beschermd door een aanééngesloten hekwerk van minstens 2 m hoogte geplaatst op minstens 2 m van de stam van de te behouden bomen en dit gedurende de volledige werkperiode.

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, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon (09) 323 66 00.

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, 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 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 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 borgakte. Dit model van borgakte 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 5 – Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de zones voor openbaar groen zullen uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan.

De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de verkavelingsvergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de verkavelingsvergunning. Een attest van kosteloze grondafstand is bij het dossier gevoegd.

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.

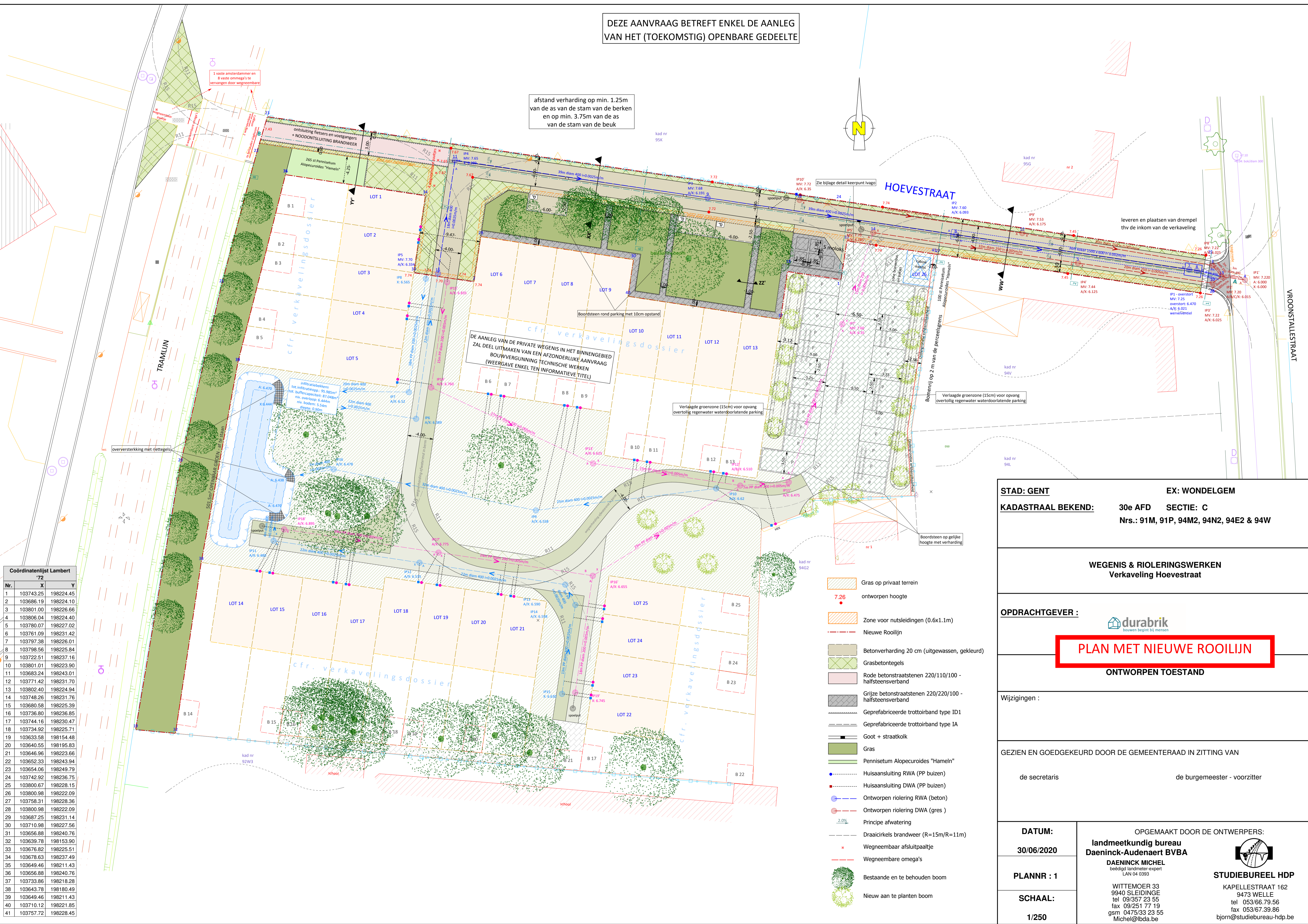
Alvorens de akte kan worden verleden, moet dat opmetingsplan samen met het ontwerp van de akte worden voorgelegd aan de Dienst Vastgoedbeheer voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Artikel 4:

Oordeelt dat, op basis van het voorwaardelijk gunstig verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat als verplichte bijlage bij dit besluit is gevoegd, de verkavelingsaanvraag nr. OMV_2020076713 voor gronden aan Hoevestraat 3 en 5 voor vergunning in aanmerking komt.

DEZE AANVRAAG BETREFT ENKEL DE AANLEG VAN HET (TOEKOMSTIG) OPENBARE GEDEELTE

afstand verharding op min. 1.25m van de as van de stam van de berken en op min. 3.75m van de as van de stam van de beuk



Coördinatenlijst Lambert 72

Nr.	X	Y
1	103743.25	198224.45
2	103686.19	198224.10
3	103801.00	198226.66
4	103806.04	198224.40
5	103780.07	198227.02
6	103761.09	198231.42
7	103797.38	198226.01
8	103798.56	198225.84
9	103722.51	198237.16
10	103801.01	198223.90
11	103683.24	198243.01
12	103771.42	198231.70
13	103802.40	198224.94
14	103748.26	198231.76
15	103680.58	198225.39
16	103736.80	198236.85
17	103744.16	198230.47
18	103734.92	198225.71
19	103633.58	198154.48
20	103640.55	198195.83
21	103646.96	198223.66
22	103652.33	198243.94
23	103654.06	198249.79
24	103742.92	198236.75
25	103800.67	198228.15
26	103800.98	198222.09
27	103758.31	198228.36
28	103800.98	198222.09
29	103687.25	198231.14
30	103710.98	198227.56
31	103656.88	198240.76
32	103639.78	198153.90
33	103676.82	198225.51
34	103678.63	198237.49
35	103649.46	198211.43
36	103656.88	198240.76
37	103733.86	198218.28
38	103643.78	198180.49
39	103649.46	198211.43
40	103710.12	198221.85
41	103757.72	198228.45

STAD: GENT **EX: WONDELGEM**
KADASTRAAL BEKEND: 30e AFD **SECTIE: C**
 Nrs.: 91M, 91P, 94M2, 94N2, 94E2 & 94W

WEGENIS & RIOLERINGSWERKEN
 Verkaveling Hoevestraat

OPDRACHTGEVER : **PLAN MET NIEUWE ROOIJN**

ONTWORPEN TOESTAND

Wijzigingen :

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN

de secretaris de burgemeester - voorzitter

DATUM: 30/06/2020 **OPGEMAAKT DOOR DE ONTWERPERS:** landmeetkundig bureau Daeninck-Audenaert BVBA

PLANNR : 1 **DAENINCK MICHEL** beëdigd landmeter-expert LAN 04 0365

SCHAAL: 1/250 **WITTEMOER 33** 9940 SLEIDINGE tel 09/357 23 55 fax 09/251 77 19 gsm 0475/33 23 55 Michel@lbdn.be

STUDIEBUREEL HDP KAPELLESTRAAT 162 9473 WELLE tel 053/66.79.56 fax 053/67.39.86 bjorn@studiebureau-hdp.be

(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

2020_GRMW_01467 - OMV_2020076713 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 25 loten bestemd voor eengezinswoningen en de aanleg van wegenis - met openbaar onderzoek - Hoevestraat 3 en 5 - De aanleg, van een gemeenteweg.



QR Connect

Bekijk het document op
<https://qrconnect.stad.gent>
met code
tmj7-h2KT-jpgN-63Hb