
2022_GR_00862 OMV_2022062682 R - Aanvraag omgevingsvergunning voor het verkavelen van een grond in 17 loten bestemd voor eengezinswoningen, 1 lot bestemd voor een meergezinswoning, 1 collectief lot inclusief cabinelot (ifv groenvoorziening, padenstructuur, parkeerpocket) na het slopen van de bestaande bebouwing en verhardingen, het rooien van enkele bomen - met openbaar onderzoek - Buntstraat en Vrouwenstraat, 9032 Wondelgem - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 24 oktober 2022

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Christophe Peeters, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; mevrouw Evita Willaert, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; mevrouw Anne Schiettekatte; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; de heer Carl De Decker; mevrouw Karlijn Deene; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; de heer Tom De Meester; de heer Bert Mispion; de heer Fourat Ben Chikha; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Alana Herman; mevrouw Els Roegiers; mevrouw Emilie Peeters; de heer Jeroen Van Lysebettens; mevrouw Martine Verhoeve; de heer Anton Vandaele
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; 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

Claudia Callens namens DURABRIK BOUWBEDRIJVEN - DURABRIK ENTREPRISES DE CONSTRUCTION NV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Buntstraat 159 en Vrouwenstraat kadastraal gekend als afdeling 30 sectie C nrs. 315F en 318A4. Deze aanvraag werd op 16/05/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 07/06/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag omvat het verkavelen van een grond in 17 loten bestemd voor eengezinswoningen, 1 lot bestemd voor een meergezinswoning, 1 collectief lot inclusief cabinelot (i.f.v. groenvoorziening, padenstructuur, parkeerpocket,..) na het slopen van de bestaande bebouwing en verhardingen, het rooien van enkele bomen.

Het projectgebied wordt gekenmerkt door bestaande bebouwing die gesloopt wordt, met inbegrip van de te verwijderen verharding en het rooien van enkele bomen. De overige bomen worden in het nieuwe voorstel integraal behouden. Op de hoek Vrouwenstraat-Buntstraat is een boomgaard aanwezig.

Huidige aanvraag vormt een tweede fase in navolging van de verkavelingsaanvraag "Vrouwenstraat" (fase 1).

Het bestaande gebouw op het bouwperceel is opgenomen als '*Hoeve met losstaande bestanddelen*' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 95688) en wordt hierin als volgt omschreven:

Gelegen in de schaars bebouwde straat aan de Lieve, nu herleid tot een gracht naast de Industrieweg. Hoeve met losstaande bestanddelen: boerenhuis ten noorden met nagenoeg blinde straatgevel en aanleunend dienstgebouw onder afzonderlijk zadeldak, ten westen dwarsschuur; vermoedelijk uit eerste kwart 19de eeuw.

Witgekalkt boerenhuis op gepikte plint met geritmeerde gevel van zes traveeën verankerd onder de geprofileerde kroonlijst. Bijna rechthoekige vensters met luiken en dito deur (houtwerk uit derde kwart 19de eeuw). Derde travee gedicht, met houten muurkapelletje waarin recent heiligenbeeld.

Eveneens witgeschilderde schuur onder zadeldak met centrale hoger opgaande doorritpoort.

De woonontwikkeling wordt geconcipieerd rond open graszones, lage beplanting & struiken en hoogstammige bomen. Bestaande constructies worden verwijderd, alsook groenelementen die niet als waardevol worden beschouwd of niet integreerbaar zijn binnen het project. Deze afweging is gebeurd op een objectieve wijze, na diverse plaatsbezoeken en in grondig overleg met de groendienst van de stad Gent.

Het aandeel 'harde' infrastructuur blijft beperkt tot het strikte minimum en gaat vrij snel over in een netwerk van trage verbindingen voor voetgangers en fietsers die in deze woonontwikkeling de hoofdgebruikers zijn.

Tussen Haagstuk en de Vrouwenstraat komt een nieuwe openbare weg, die vanaf lot 8 enkel te gebruiken is door voetgangers en fietsers. Het eerste deel, aansluitend op Haagstuk, zal gebruikt worden om een aantal parkeerplaatsen te bereiken zowel privaat als openbaar. De

gerenoveerde koetshuizen zullen ook via deze nieuwe weg hun voordeur kunnen bereiken. Het eerste deel van de weg wordt aangelegd in waterpasserende klinkers, de fiets en wandeldoorsteek in een 2m brede strook beton verharding verbreed met een strook grasbetontegels met gras in functie van de bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Ter hoogte van de Vrouwenstraat wordt er een beperkte strook voorzien voor kosteloze grondafstand ter verbreding van de Vrouwenstraat, op deze manier kan de bestaande gracht en haag worden opgenomen in het openbaar domein en beheerd worden door de stad.

De verkaveling is ontworpen met een autoluw karakter zonder te moeten inboeten aan de bereikbaarheid van de ontwikkeling voor bewoners en hulpdiensten.

De bestaande boomgaard op de hoek van de Vrouwenstraat en Buntstraat wordt in huidig concept behouden als beëindiging van de Vrouwenstraat en als ruimtelijke overgang naar de noordelijk gelegen groenzone (speelbos). Deze wordt als openbare groenzone overgedragen naar het openbaar domein.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 15 juni 2022 tot 14 juli 2022.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 3 digitale bezwaren

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 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 verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van nieuwe wegenis en riolering met zich mee. De verkavelingsconcept gaat uit van een autovrij groen binnengebied wat een meerwaarde is voor de toekomstige bewoners en bijgevolg ook zeer verkeersveilig is.

De nieuwe bindingsfunctie voor voetgangers en fietsers tussen Haagstuk en de Vrouwenstraat is ook een meerwaarde voor de omliggende woningen en draagt bij aan het doorwaadbaar maken van het gebied. Door de verbreding van de Vrouwenstraat komt de gracht en de haag in openbaar domein te liggen en zal dit in beheer komen van de stad.

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):

- OMV_2022062682 - Buntstraat Rooiijnplan Legende.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2022062682 - Buntstraat Rooiijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2022062682 - Buntstraat Plan grondafstand.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2022062682 - Buntstraat Verslag Omgevingsambtenaar.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt het rooiijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Buntstraat 159 en Vrouwenstraat en kadastraal gekend als afdeling 30 sectie C nrs. 315F en 318A4, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13/06/2022 met kenmerk 067010-002/PV/2022).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 07/07/2022, met kenmerk AD-21-1455 – 3de advies) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 02/08/2022, met kenmerk 500006530) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 14/07/2022, met kenmerk JMS 519025) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 09/06/2022, met kenmerk 25077821) moeten strikt nageleefd 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.
- 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 openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).
- Ook de privaatieve parking zal blijvend moeten aangeduid worden als privaat domein met een signalisatiebord t.h.v. de eigendomsgrens. Eveneens wensen wij dat er ofwel een duidelijk zichtbare scheiding is tussen het privaatieve en openbare. Dit kan door gebruik te maken van een verschillend materiaal, boordsteen, ...
- De waterpasserende klinkers moeten worden vervangen door de standaard betonklinkers van het formaat 22/22. T.h.v het woonerf hebben deze een dikte van 10 cm, voorzien van een legbed porfier 2/7 met een dikte van 4 cm, gefundereerd op schraal beton dikte 20 cm. T.h.v. de toegangspaden richting de woningen mogen deze betonklinkers 8 cm dik zijn, voorzien van een legbed porfier 2/7 dikte 4 cm of zandcementlegbed 3 cm, gefundereerd op zandcement 10 cm.
- De enkele paden richting de woningen mogen een maximale breedte hebben van 1,5 m. De gekoppelde paden hebben een breedte van 1,5 m en mogen t.h.v. de perceelgrens uitwaaiëren (onder een hoek van 45°) zodat beide percelen een pad van 1,5 m breedte hebben.
- De openbare parkeerplaatsen worden voorzien van kasseien met grasvoegen.
- We wensen voor het volledige projectgebied de bestaande maaiveld peilen en de ontworpen peilen van ieder hoogste en ieder laagste punt van de verharding te ontvangen. Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% te hebben en een langshelling van min. 2 mm/m. Gelieve zowel de langs- als de dwarshelling aan te duiden op grondplan.
- De te behouden boom naast Lot 19b moet aan de noordkant ook minstens 3 m onverharde ruimte krijgen om voldoende onverharde wortelruimte te behouden. Deze boom thv toegang 3 moet aan de noordkant toch ook minstens een meter extra ruimte krijgen zonder verharding Een strookje verharding wegnemen zorgt er niet voor dat de minimum brandweerweginisbreedte niet meer gehaald zou worden.
- De te behouden bomen ook op het toekomstig openbaar domein moeten worden beschermd met een aanééngesloten hekwerk van minstens 2 m hoogte aangebracht op minstens 2 m van de stam van de te behouden bomen. Deze bescherming wordt aangebracht van zodra de werken starten (ook voorafgaand de afbraakwerken of archeologische graafwerken).

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

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis met inbegrip van de riolering, zoals aangegeven op het verkavelingsplan en aangepast aan de bijzondere voorwaarden, 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 straatmeubilair zoals paaltjes, en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, in de verkaveling en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent. De houder van de verkavelingsvergunning moet hiertoe minimum 5 maanden vóór de voorlopige oplevering een aanvraag voor de opmaak van een signalisatieplan indienen bij het Mobiliteitsbedrijf via e-mail naar mobiliteit@stad.gent.

Hierbij wordt alle nodige info over de geplande heraanleg meegestuurd: een gegeoreferereerd PDF- en DWG-bestand van het plan van aanleg met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers mogen welke wegsegmenten wel/niet gebruiken, enz....

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 Ordening 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 en aangepast aan de bijzondere voorwaarden, 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 Groendienst, AC Zuid Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 323 66 00, mail mobiliteit@stad.gent. 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
- telecommunicatie
- openbare verlichting

De voorwaarden uit de adviezen van Fluvius, 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 voorlopig heeft opgeleverd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Indien een financiële waarborg wordt verleend voor de aanleg van de we, de riolering en/of het openbaar groen, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- Het geheel van deze lasten moet uitgevoerd 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 vindt drie 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%, en aangevuld met een forfaitair bedrag voor de opmaak van een as-built plan.

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 en zijn uitrusting en de structurele groenvoorzieningen zullen binnen een jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan. Daartoe zal van de configuratie ervan een plan van de grondoverdracht worden opgemaakt, dat tevens op het moment van de definitieve goedkeuring ter conformverklaring wordt voorgelegd. In hoofde van die conformverklaring dient men dit plan in digitale versie uiterlijk 6 maanden voor de definitieve oplevering te bezorgen aan Dienst Projectbureau Ruimte ter nazicht.

Het aldus conformverklaarde plan wordt vervolgens in analoge versie samen met een ontwerp van de akte opgemaakt door een notaris naar keuze van de houder van de omgevingsvergunning bezorgd aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 116 te 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

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

2022_GR_00862 - OMV_2022062682 R - Aanvraag omgevingsvergunning voor het verkavelen van een grond in 17 loten bestemd voor eengezinswoningen, 1 lot bestemd voor een meergezinswoning, 1 collectief lot inclusief cabinelot (ifv groenvoorziening, padenstructuur, parkeerpocket) na het slopen van de bestaande bebouwing en verhardingen, het rooien van enkele bomen - met openbaar onderzoek - Buntstraat en Vrouwenstraat, 9032 Wondelgem - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg

Legende

LEGENDE

-  verkavelingsgrens
-  art. 1 zone voor openbaar domein
-  overdrukzone groenzone
-  art. 2 zone voor eengezinswoningen
-  art. 3 zone voor meergezinswoning
-  art. 4 collectieve groenzone
-  overdrukzone erfdienstbaarheid voor doorgang ("kruiwagenpad")
-  bestaande bebouwing
-  bestaande rooilijn: ongewijzigd
-  nieuwe rooilijn
-  af te schaffen rooilijn
-  kavelgrenzen
-  bouwkader nevenvolume
- LOT 19
ca. 48a 19ca

 lotnummer en oppervlakte
-  bescheiden kavel
-  te rooien boom
-  te behouden boom

DOSS. NR. 2020-372
DATUM 21-04-2022
PLANVERSIE D
TK WC
SCHAAL 1 : 750

REVISIES
...
D nieuwe aanvraag



Bronvermelding: Grootschalig Referentie Bestand Vlaanderen, AGIV versie 08-07-2020

URBASTA!
design & consultancy for futureproof urbanism and sustainable spatial planning

Jacob van Arteveldestraat 3 bus 1 | 8800 Roeselare
051 81 04 03 | contact@urbasta.be

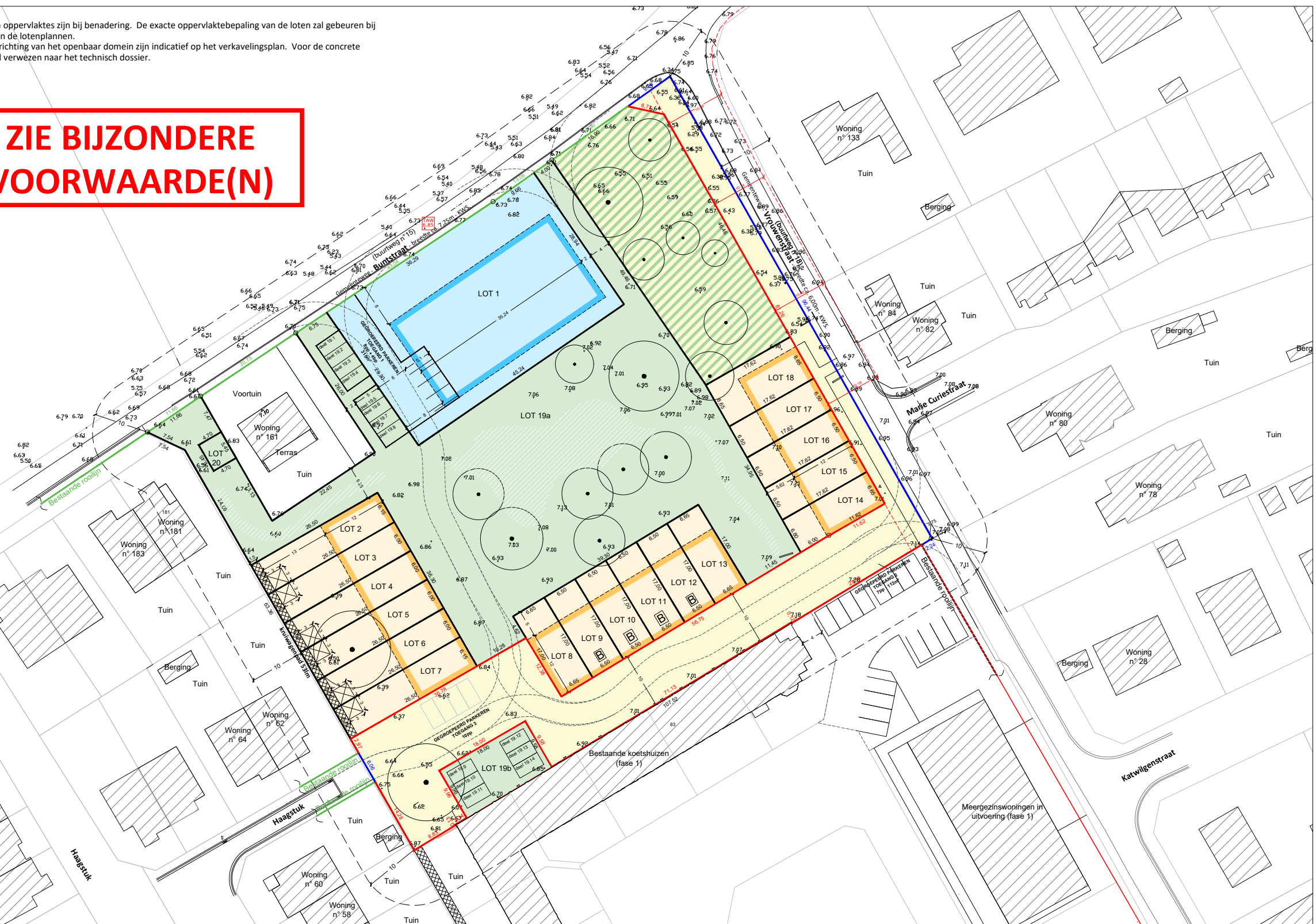


VERKAVELINGSPLAN nieuwe toestand

LOTENTABEL	
lot 1	13a15ca
lot 2	1a 63ca
lot 3	1a 59ca
lot 4	1a 59ca
lot 5	1a 59ca
lot 6	1a 59ca
lot 7	1a 63ca
lot 8	1a 13ca
lot 9	1a 10,50ca
lot 10	1a 10,50ca
lot 11	1a 10,50ca
lot 12	1a 10,50ca
lot 13	1a 13ca
lot 14	1a 16ca
lot 15	1a 15ca
lot 16	1a 15ca
lot 17	1a 15ca
lot 18	1a 53ca
lot 19	33a 11ca
lot 20	26ca

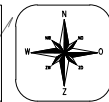
Noot: alle afmetingen en oppervlaktes zijn bij benadering. De exacte oppervlaktebepaling van de loten zal gebeuren bij lotafpaling en opmaak van de lotenplannen.
Alle aanduidingen qua inrichting van het openbaar domein zijn indicatief op het verkavelingsplan. Voor de concrete inrichting wordt integraal verwezen naar het technisch dossier.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**



DOSS. NR. 2020-372
DATUM 21-04-2022
PLANVERSIE D
TK WC
SCHAAL 1 : 750

REVISIES
... D nieuwe aanvraag



Bronvermelding: Grootchalig Referentie Bestand Vlaanderen, AGIV versie 08-07-2020

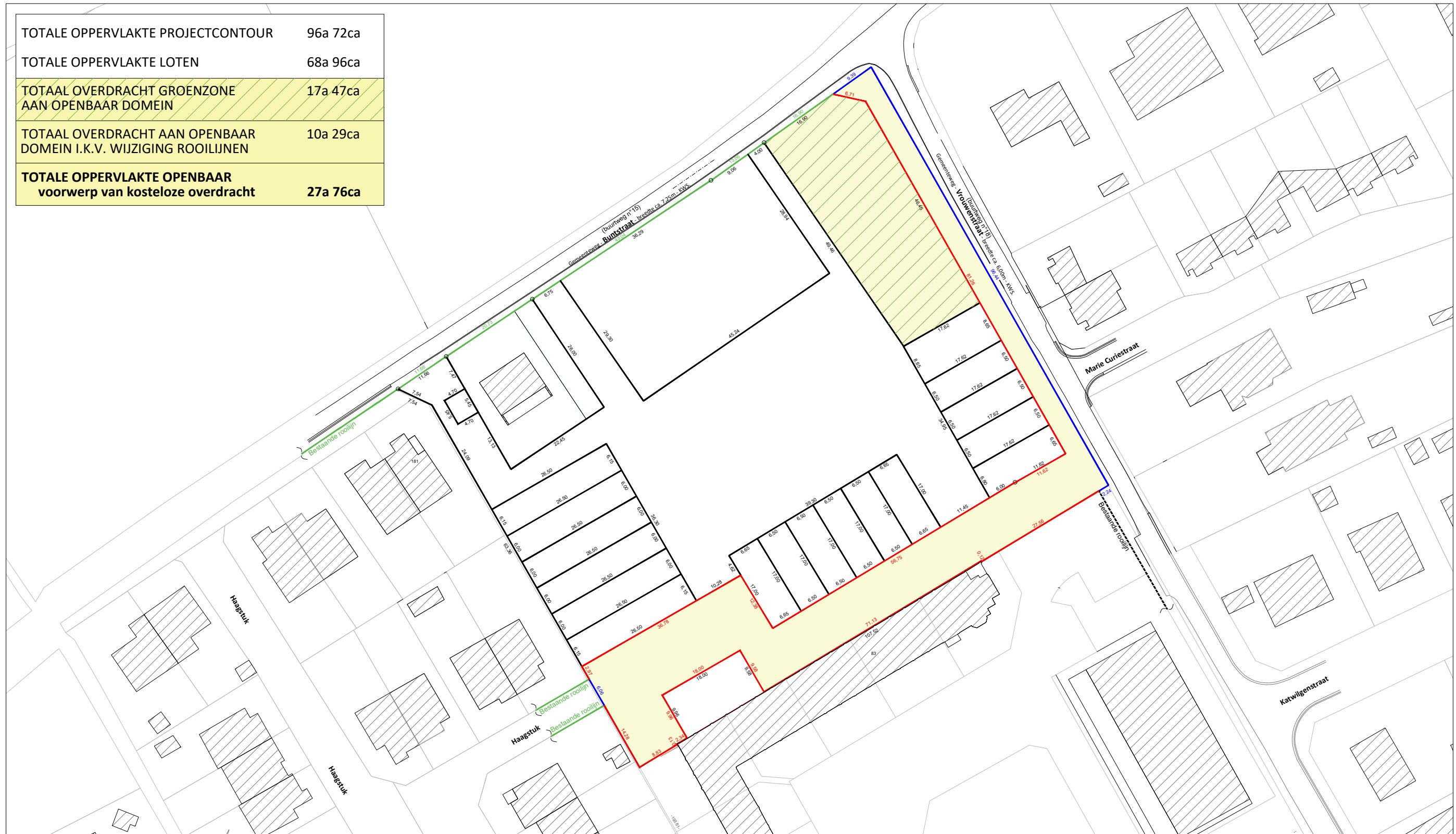
URBASTA!
design & consultancy for futureproof urbanism and sustainable spatial planning

Jacob van Arteveldestraat 3 bus 1 | 8800 Roeselare
051 81 04 03 | contact@urbasta.be



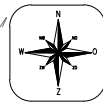
Plan grondafstand

TOTAAL OPPERVLAKE PROJECTCONTOUR	96a 72ca
TOTAAL OPPERVLAKE LOTEN	68a 96ca
TOTAAL OVERDRACHT GROENZONE AAN OPENBAAR DOMEIN	17a 47ca
TOTAAL OVERDRACHT AAN OPENBAAR DOMEIN I.K.V. WIJZIGING ROOILIJNEN	10a 29ca
TOTAAL OPPERVLAKE OPENBAAR voorwerp van kosteloze overdracht	27a 76ca



DOSS. NR. 2020-372
 DATUM 21-04-2022
 PLANVERSIE D
 TK WC
 SCHAAL 1 : 750

REVISIES
 ... D nieuwe aanvraag



Bronvermelding: Grootchalig Referentie Bestand Vlaanderen, AGIV versie 08-07-2020

URBASTA!
 design & consultancy for futureproof urbanism and sustainable spatial planning

Jacob van Arteveldestraat 3 bus 1 | 8800 Roeselare
 051 81 04 03 | contact@urbasta.be



