



Vergadering van 8 december 2022

2022_GR_01069 OMV_2022037604 R - Aanvraag omgevingsvergunning voor het verkavelen van een grond in 11 loten bestemd voor eengezinswoningen - Hoevestraat, 9032 Wondelgem - 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

Claudia Callens namens DURABRIK BOUWBEDRIJVEN - DURABRIK ENTREPRISES DE CONSTRUCTION NV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Hoevestraat kadastraal gekend als afdeling 30 sectie C nr. 95K. Deze aanvraag werd op 03/06/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 20/06/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

Deze aanvraag situeert zich nabij het centrum van de deelgemeente Wondelgem in 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 bevinden zich diepe tuinen van de Vroonstallestraat, ten zuiden situeert zich de in uitvoering zijnde verkaveling Hoevestraat. Deze aanvraag moet aanzien worden als een tweede fase op de reeds vergunde verkaveling OMV_2020076713.

Het te verkavelen perceel is in gebruik als landbouwperceel, maar bestemd als woongebied en woonuitbreidingsgebied.

De verkaveling is gelegen onmiddellijk aan tramlijn 1 en in de nabijheid van buslijn 6.

Het ontwerp voorziet in loten ifv 11 eengezinswoningen met een eigen tuin, maar ook met een gemeenschappelijke centrale groenzone in mede-eigendom. De 11 woningen zullen worden opgericht als groepswoonbouw en worden in 2 bouwblokken opgevat, waarbij het meest westelijke blok (loten 1-6) vier meter werd opgeschoven naar het noorden, om de zichtbaarheid naar het tramspoor te vergroten.

De voorschriften voorzien in 2 bouwlagen en hebben een bouwdiepte van 12m zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. De loten 1-6 kunnen afgewerkt worden met een dakconstructie en de loten 7-11 worden afgewerkt met een plat dak.

De zone voorliggend aan de woningen wordt ingericht als groenzone met bloemenweide en wordt gevoegd bij de openbare weg in uitvoering. Achter de nieuwe loten komt een gemeenschappelijk groenzone en parkeerhaven, deze blijven privaat. De toekomstige kopers zullen volle eigenaar zijn van hun eigen woning met privaat tuingedeelte. Diezelfde koper zal ook mede-eigenaar worden van de gemeenschappelijke groenzone en parkeerhaven.

Er wordt aan de ingang van de reeds vergunde verkaveling gewerkt met 5 ondergrondse containers voor collectief verzamelen en ophalen van afval. Deze nieuwe woningen zullen ook gebruik maken van deze ondergrondse containers.

Procedure:

Het eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 28 juni 2022 tot 27 juli 2022.

Resultaat : geen bezwaren,

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 14 oktober 2022 tot 12 november 2022.

Resultaat : geen bezwaren,

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

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. Het gaat hier om een strook die ingericht wordt

als groenzone en direct aansluit bij de reeds vergunde en in uitvoering zijnde wegenis. De eerder goedgekeurde rooilijn wordt aan de zijde van de nieuwe verkaveling dus wat verbreed zodat de nieuwe groenzone tussen de toekomstige bouwlijn van de woning en de rand van de weg zelf, ook deel wordt van het nieuw openbaar domein hier. De nutsvoorzieningen maken deel uit van een afzonderlijk door de betrokken maatschappijen uit te voeren studie en zijn ook ten laste van de verkavelaar.

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

Door de beperkte aanpassing van de rooilijn en de opname van deze strook in het openbaar domein in plaats van die te voorzien als private voortuin, wijzigt er niets wezenlijks aan de inrichting van de weg zelf, maar houden we als stad wel vat op de aanleg en inrichting van deze groenzone en het behoud ervan als grotendeels onverharde groene ruimte. Dit komt de leesbaarheid van het openbaar domein ten goede en houdt de verhardingsgraad beperkt. Parkeren wordt conform de verkaveling opgevangen in een private collectieve parkeerhaven.

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_2022037604 advies Brandweer.pdf
- OMV_2022037604 advies Farys.pdf
- OMV_2022037604 advies Fluvius.pdf
- OMV_2022037604 Verkavelingsplan incl rooilijn en grondafstand.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2022037604 - Verslag Omgevingsambtenaar.pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan, 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 Hoevestraat en kadastraal gekend als afdeling 30 sectie C nr. 95K, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 5 juli 2022 met kenmerk 032108-010/JC/2022).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 17 oktober 2022, met kenmerk VK-22-613 - 3de advies) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 2 augustus 2022, met kenmerk 5000007465) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 20 juli 2022, met kenmerk MS 541680) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 20 juni 2022, met kenmerk 25095416) moeten strikt nageleefd worden.
- Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten of het verwezenlijken van riolaansluitingen 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 oprit naar de parking moet op het openbaar domein aangelegd worden in grijze betonstraatstenen 22/22/10. De grens tussen de openbare oprit richting de privaatieve parking moet op de toekomstige rooilijn duidelijk zichtbaar afgebakend worden. De randen van de oprit dienen loodrecht door te lopen tot tegen de rand van de rijweg. De afrondingen worden niet toegestaan voor een oprit.
- De paden richting de woningen mogen uitgevoerd worden in grijze betonstraatstenen volgens het formaat 22/22/8
- Ter hoogte van iedere voordeur dient een opstelvlak van 1,5m breed aanwezig te zijn, dit is noodzakelijk om de woningen met een rolstoel te kunnen bereiken. _
- 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 voor de gemeenschappelijke parking 4,5m breed toegelaten worden.

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 verbreding 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 gegeorefereerd 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.

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
- 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 Fluvius), 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 - Verkoopbaarheidsattest 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 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 4 – Kosteloze grondafstand

De weg en zijn uitrusting 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 conform verklaring wordt voorgelegd. In hoofde van die conform verklaring dient men dit plan in digitale versie uiterlijk 6 maanden voor de definitieve oplevering te bezorgen aan Dienst Projectbureau Ruimte ter nazicht.

Het aldus conform verklaarde plan wordt vervolgens in analoge versie samen met een ontwerp van de akte opgemaakt door een notaris naar keuze van de houder van de

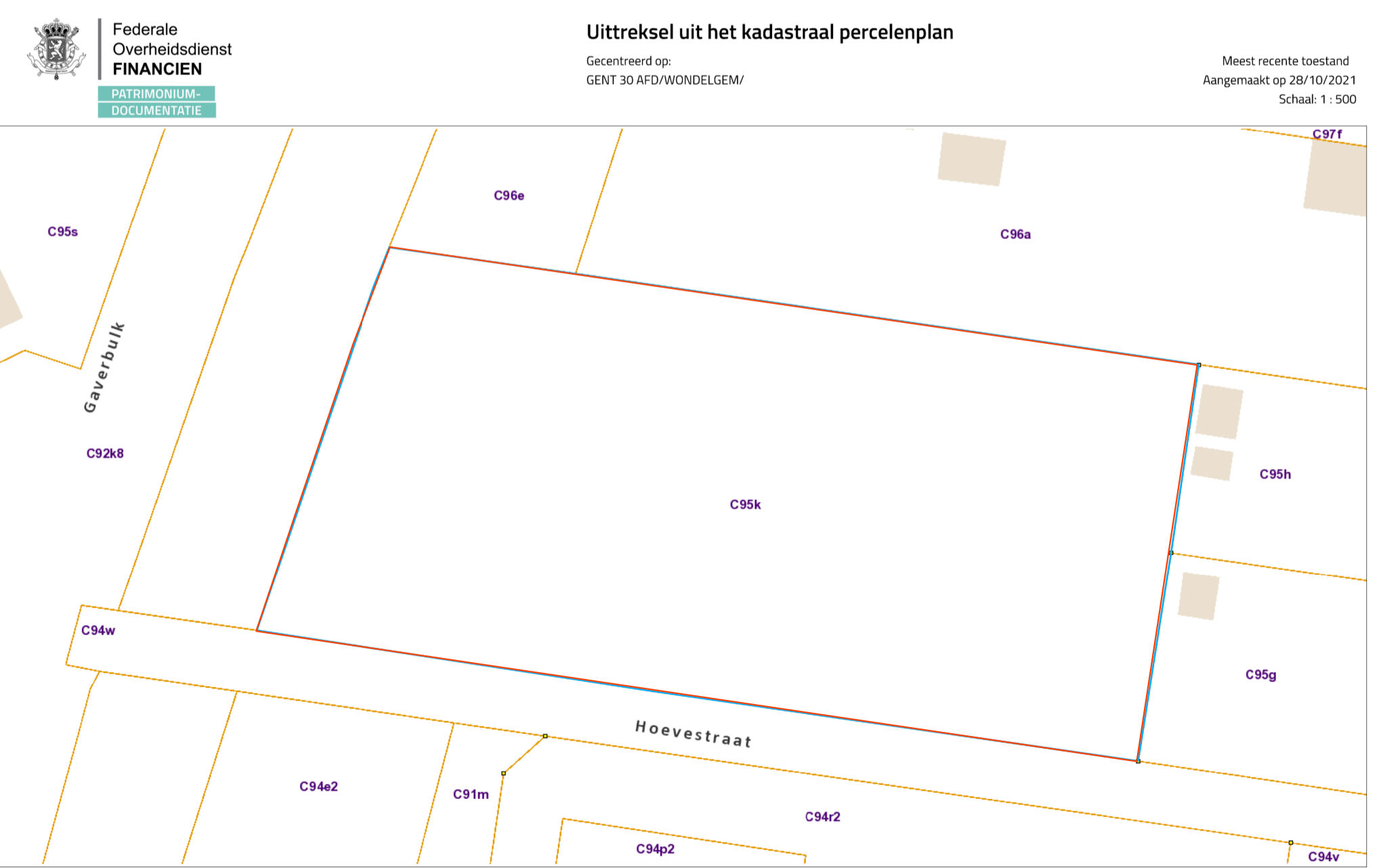
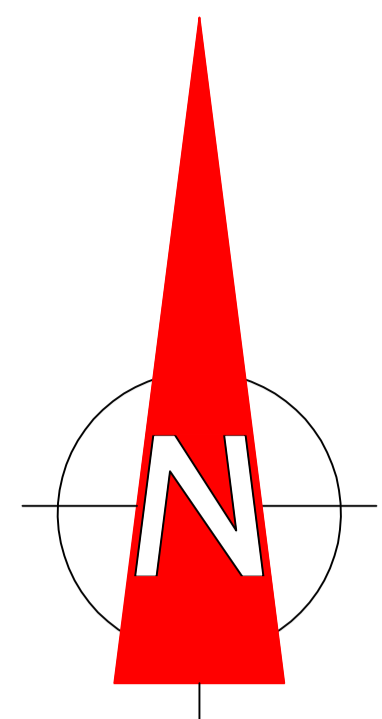
omgevingsvergunning bezorgd aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 116 te 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

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.

LEGENDE

LEGENDE VERKAVELING

	Bouwzone
	Zone voor groeninrichting
	Tuin
	Gemeenschappelijk lot voor parking
	Contour
	Tuinberging
	Rooilijn
	wadi/gracht



**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

PROVINCIE: OOST-VLAANDEREN	GEMEENTE: GENT
LIGGING: HOEVESTRAAT	
Gent, 30 ^e afdeling, sectie C, kad.nrs. 95 K	
VERKAVELINGSPLAN	
Aanvrager: Durabrik bouwbedrijven nv mevr. Callens Claudia, gedelegeerd bestuurder Landegemstraat 10 9031 Drogenen tel: 09.280.60.60	
TER GOEDKEURING gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van: op bevel de secretaris de burgemeester-voorzitter	
SCHAAL : 1/250	D0SS: v_140212
DATUM : 29 september 2022	
WIJZIGINGEN	

De eindgebruiker van de digitale versie van deze opmeting dient zich ervan te vergewissen dat de nauwkeurigheid van elk object op dit plan bevestigd wordt door ideale foto's, air-relief en zijn absolute positie. Elk object heeft een standaardafwijking afhankelijk van de gebruikte opmetings- en kartografische welke werd gekozen in functie van de specificaties van de opdracht. Elk ontwerp of inplanting met specifieke nauwkeurigheden, gebaseerd en/of ingepast op de digitale versie, dient voor uitvoering of verdere goedkeuring te worden nagekeken en/of gecontroleerd op nauwkeurigheid voor het beoogde doel.

<p>DAENINCK-AUDENAERT landmeetkundig bureau</p> <p>landmeetkundig bureau Daeninck-Audenaert bvba Wittemoer 33 - 9940 Evergem www.daeninck-audenaert.be</p>	<p>DAENINCK MICHEL beëdigd landmeter-expert LANE DE D0SS WITTEMOER 33 9940 SLEIDINGE</p> <p>tel: 09 367 23 55 fax 09 367 08 11 gem: 0478 33 23 56 michel@bda.be</p>	<p>AUDENAERT KRIS beëdigd landmeter-expert LANE DE D0SS CLINSAKKERWEG 8 9080 LOCHRISTI</p> <p>tel: 09 367 08 10 fax 09 367 08 11 gem: 0485 80 21 66 kris@bda.be</p>
---	---	---

