



---

**2023\_GR\_00930 De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV\_2023056325 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 34 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen en een ondergrondse parkeergarage - zonder openbaar onderzoek - Wolfputstraat, 9041 Oostakker - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in openbare vergadering van 27 november 2023

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

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

Manu Renard namens ALL PROJECTS & DEVELOPMENTS NV, de heer Manu Renard en Manu Renard namens UNICAS NV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Wolfputstraat kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 240K2, 368G4, 369P, 371M, 371N, 375W en 376K. Deze aanvraag werd op 21/04/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 09/05/2023 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

### *Beschrijving aanvraag:*

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden in 34 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen en een ondergrondse parkeergarage. De aanvraag situeert zich langs de Wolfputstraat te Oostakker. Het betreft een binnengebied (in totaal zo'n 13.000 m<sup>2</sup>) in een bouwblok, gevormd door de Wolfputstraat, Domien Geersstraat, Jozef Cardijnlaan en Edmond Ronsestraat. De omgeving wordt gekenmerkt door een hoofdzakelijk residentieel karakter. Het projectgebied is in de bestaande toestand vrij van bebouwing en constructies.

In het verkavelingsconcept wordt enerzijds een rooilijn gevestigd om een nieuwe openbare weg te voorzien en anderzijds wordt er een openbare groenzone overgedragen naar het openbaar domein.

### *Openbare weg*

Er wordt een nieuw weg aangelegd om de ondergrondse garage en de woningen te bereiken. Ter hoogte van de Wolfputstraat wordt de weg ingericht als een woonerf voor gemengd verkeer (auto's/fietsers/...) voorzien. Op dit woonerf sluiten drie bouwloten rechtstreeks aan, het eindigt ter hoogte van de private inrit van de ondergrondse garage. Vanaf dit punt is het project autoluw en is er enkel toegang voor fietsers/wandelaars en hulpdiensten. Tussen de woningen die tuin-aan-tuin naar de omliggende woningen worden voorzien, wordt dit autoluw karakter voorzien met centraal een pad dat dan aantakt naar de woningen. Ter hoogte van de woningen die aan het park staan wordt een pad voorzien dat tussen de woningen en het nieuw stuk openbaar groen ligt.

Er wordt een doorsteek aangelegd voor fietsers en voetgangers vanuit het binnengebied naar de Edmond Ronsestraat. Ter hoogte van de Edmond Ronsestraat is het pad 2 m breed. De rooilijn volgt dus ook dit pad.

De volledige wegenis alsook de doorsteek naar de Edmond Ronsestraat wordt omlijnd door een nieuwe rooilijn. Verder wordt er binnen de rooilijnen ruimte voorzien voor water (wadi's) en 6 parkeerplaatsen aan de Wolfputstraat.

### *Openbaar groen*

Er wordt een groenzone van 831 m<sup>2</sup> overgedragen. Deze bevindt zich centraal en in het noorden van het projectgebied. In deze groenzone wordt ook ruimte voor water voorzien

### *Procedure:*

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 mei 2023 tot 15 juni 2023.

Resultaat : geen petitie lijsten, een schriftelijk bezwaar, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 2 digitale bezwaren

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 25 september 2023 tot 24 oktober 2023.

Resultaat : Gedurende dit tweede openbaar onderzoek werden twee bezwaren ingediend.

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. De bezwaren hebben geen betrekking op het rooilijnplan of de aanleg van de wegenis en openbaar groen.

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 verkavelingsvergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

De gemeenteraad is van oordeel dat het rooilijnplan en de principes van de inrichting van de weg en de (toekomstige) opname in openbaar domein kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

#### *Rooilijn*

Met deze verkaveling voor grondgebonden woningen en een ondergrondse garage wordt een nieuwe rooilijn gevestigd. Binnen deze nieuwe rooilijn is het de bedoeling om een nieuwe weg aan te leggen om de woningen te bereiken en om een verbinding te maken tussen de Wolfputstraat, doorheen het project, richting de Edmond Ronsestraat. De omgevingsvergunningsaanvraag voor de aanleg van deze weg en groenzone is, naast het rooilijnplan, ook mee opgenomen als onderdeel van deze verkavelingsaanvraag. De regelgeving voorziet de mogelijkheid om beide in één beslissing samen te voegen, doch dit is geen verplichting.

Het verloop van de rooilijn en de rooilijnbreedte is zodanig opgemaakt dat er voldoende ruimte is om een nieuwe weg en alle aanhorigheden (ruimte voor water) aan te leggen. Echter zijn er nog teveel technische opmerkingen, randvoorwaarden en onduidelijkheden om de aanleg van de weg mee te vergunning met de verkaveling. Qua concept voldoet het wegontwerp aan alle eisen omtrent veiligheid, inrichting van de weg, riolering, mobiliteit...

Er wordt gewerkt met een autoluw concept. De wagens rijden voorbij drie bouwloten langs de toegangsweg die dwars op de Wolfputstraat staat. Na deze drie bouwloten zal een inrit voorzien worden naar een ondergrondse parkeergarage. Vanaf dit punt is het de bedoeling dat enkel voetgangers en fietsers het pad kunnen betreden om de woningen te bereiken. Het wegontwerp is zodanig opgemaakt dat de hulpdiensten ook dit pad kunnen gebruiken bij calamiteiten.

De rooilijn zorgt er ook voor dat er een verbinding kan gerealiseerd worden tussen de Edmond Ronsestraat en de Wolfputstraat. Dit zal een verbinding zijn voor niet-gemotoriseerd verkeer aangezien de rooilijnbreedte slechts 2 m bedraagt aan de Edmond Ronsestraat. De rooilijn zorgt er ook voor dat er een verbinding kan gerealiseerd worden tussen de Edmond Ronsestraat en de Wolfputstraat.

Deze takt in het noorden aan op andere gelijkaardige verbinding naar een groenzone tussen de Edmond Ronsestraat en de Jozef Cardijnlaan.

### *Openbaar groen*

Naast de gronden gelegen tussen de rooilijnen, wordt ook een stuk openbaar groen (1110 m<sup>2</sup>) overgedragen. Dit valt buiten de rooilijn omdat hier geen wegenis in wordt aangelegd. Deze nieuwe groenzone vormt samen met de andere groenzones (bijvoorbeeld aan de Edmond Ronsestraat) in de buurt een aaneenschakeling van groene pockets die voor fietsers en wandelaars via een netwerk van verbindingen voor niet gemotoriseerd verkeer kan bereikt worden.

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, de vooral technische opmerkingen laten niet toe al een vergunning te verlenen voor de wegeniswerken zelf, wél om de rooilijnen vast te stellen, de inrichtingsprincipes goed te keuren en al lasten op te leggen aan de verkavelingsvergunning. Er zal voor het openbaar domein nog een aparte omgevingsvergunning aangevraagd en bekomen moeten worden volgens de in deze beslissing vastgelegde inrichtingsprincipes en aangepast aan de technische opmerkingen uit de adviezen.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2023056325 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2023056325 - plan kosteloze grondoverdracht.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2023056325 - verslag gem. OA.pdf

### **Beslissing**

**Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen**

**Beslist het volgende:**

- Met unanimiteit

**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 Wolfputstraat en kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 240K2, 368G4, 369P, 371M, 371N, 375W en 376K, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

De grenzen van het (toekomstig) openbaar domein worden samen met de volgende inrichtingsprincipes:

- woonerf karakter van Wolfputstraat tot aan private inrit naar toekomstige ondergrondse parking;
- autoluw karakter met toegangspaden voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten in het centraal deel;
- fietsdoorsteek met een breedte van 2m richting Edmond Ronsestraat,
- kosteloze overdracht openbare wegen en groen naar het openbaar domein van de stad

goedgekeurd.

Er moet nog een omgevingsvergunning worden aangevraagd en bekomen voor de feitelijke aanleg van het openbaar domein

**Artikel 3:**

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

**LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering**

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

Gelet op het feit dat er nog teveel voorwaarden en opmerkingen zijn met betrekking tot de technische uitwerking van de inrichting van de openbare weg en de riolering die niet recht te trekken zijn in een technisch dossier geldt deze verkavelingsvergunning **niet als omgevingsvergunning voor de aanleg van de nieuwe** weg. Daarvoor is een aparte omgevingsvergunning nodig.

**LAST 2 – Openbaar groen**

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

Net zoals er teveel opmerkingen zijn voor de openbare weg zijn er ook teveel voorwaarden en opmerkingen m.b.t. de inrichting van het openbaar groen en geldt deze verkavelingsvergunning niet als omgevingsvergunning voor de aanleg van het groen. **Daarvoor is een aparte omgevingsvergunning nodig.**

Pas na het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de aanleg van de weg kan er een technisch dossier worden opgemaakt.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2  
TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Indien nodig zal de Stad Gent bij een gebrekkige uitvoering van de werken een beroep doen op de mogelijkheid om bestuursdwang toe te passen. Dat betekent dat de Stad Gent zelf de wegenwerken/groenaanleg uitvoert in jouw plaats en op jouw kosten. De bestuursdwang is voorzien in artikel 77 van het omgevingsvergunningendecreet.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

#### AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

#### START VAN DE WERKEN

Deel de aanvangsdatum van de werken minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

#### WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uizetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

#### PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

#### VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeoreferereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan 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 welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

#### AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder\*)
- AS-Builtplan + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

\* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

#### AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

#### OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De waarborgtermijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

#### EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

#### CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent)
- Farys: [vergunningen@farys.be](mailto:vergunningen@farys.be)
- Groendienst: [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)

- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtonplannen>

### **LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen**

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Bij het indienen voor een omgevingsvergunningsaanvraag voor de weg worden onderstaande voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven best verwerkt.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 25 mei 2023, met kenmerk 5000036243) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 5 juli 2023, met kenmerk JMS 577021) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 24 mei 2023, met kenmerk 25119762) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies 13 oktober 2023, met als referentie VK-23-604-2<sup>de</sup> advies) moeten strikt nageleefd worden.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via [openbareverlichting@stad.gent](mailto:openbareverlichting@stad.gent).

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via [www.stad.gent/gentverlicht](http://www.stad.gent/gentverlicht).

### **LAST 4 - Verkoopbaarheidsattest en waarborgen**

Er is pas een verkoopbaarheidsattest mogelijk na het aanvragen en bekomen van een omgevingsvergunning voor de aanleg van de weg en na het afronden van het technisch dossier. De eventuele waarborgen worden bepaald in kader van dat technisch dossier.

#### **Waarborgen om een verkoopbaarheidsattest te bekomen**

Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, of verhuurd voor meer dan negen jaar, of bezwaard met een recht van erfpacht of opstal, als de verkavelingsakte is verleden (art 4.2.16 §1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Daarvoor is een verkoopbaarheidsattest nodig van het college van burgemeester en schepenen.

Het college kan dit attest enkel afleveren als je als vergunninghouder (deels) zelf de lasten hebt uitgevoerd en/of (deels) de nodige waarborgen hebt gesteld.

Een waarborg betekent ofwel:

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een afdoende financiële waarborg verleend door een bankinstelling.

Als het gaat om een financiële waarborg voor de aanleg van de weg, de riolering en/of het openbaar groen, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- Het geheel van de 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 vergunninghouder is betekend,

- de definitieve oplevering vindt drie jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Als er geen financiële waarborg wordt gesteld, gelden enkel de vervaltermijnen voorzien in het Omgevingsvergunningsdecreet (art 99 tem 104).

#### Bedragen en vrijgave van de borg(en) die verband houden met het verkoopbaarheidsattest

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 dat nog uitgevoerd moet worden), zoals blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de Stad Gent, verhoogd met 25%, en aangevuld met de geraamde kostprijs 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.

#### LAST 5 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zoals ingediend in last 2 zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

2023\_GR\_00930 - De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV\_2023056325 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 34 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen en een ondergrondse parkeergarage - zonder openbaar onderzoek - Wolfputstraat, 9041 Oostakker

**Coördinatenlijst (Lambert 72)**

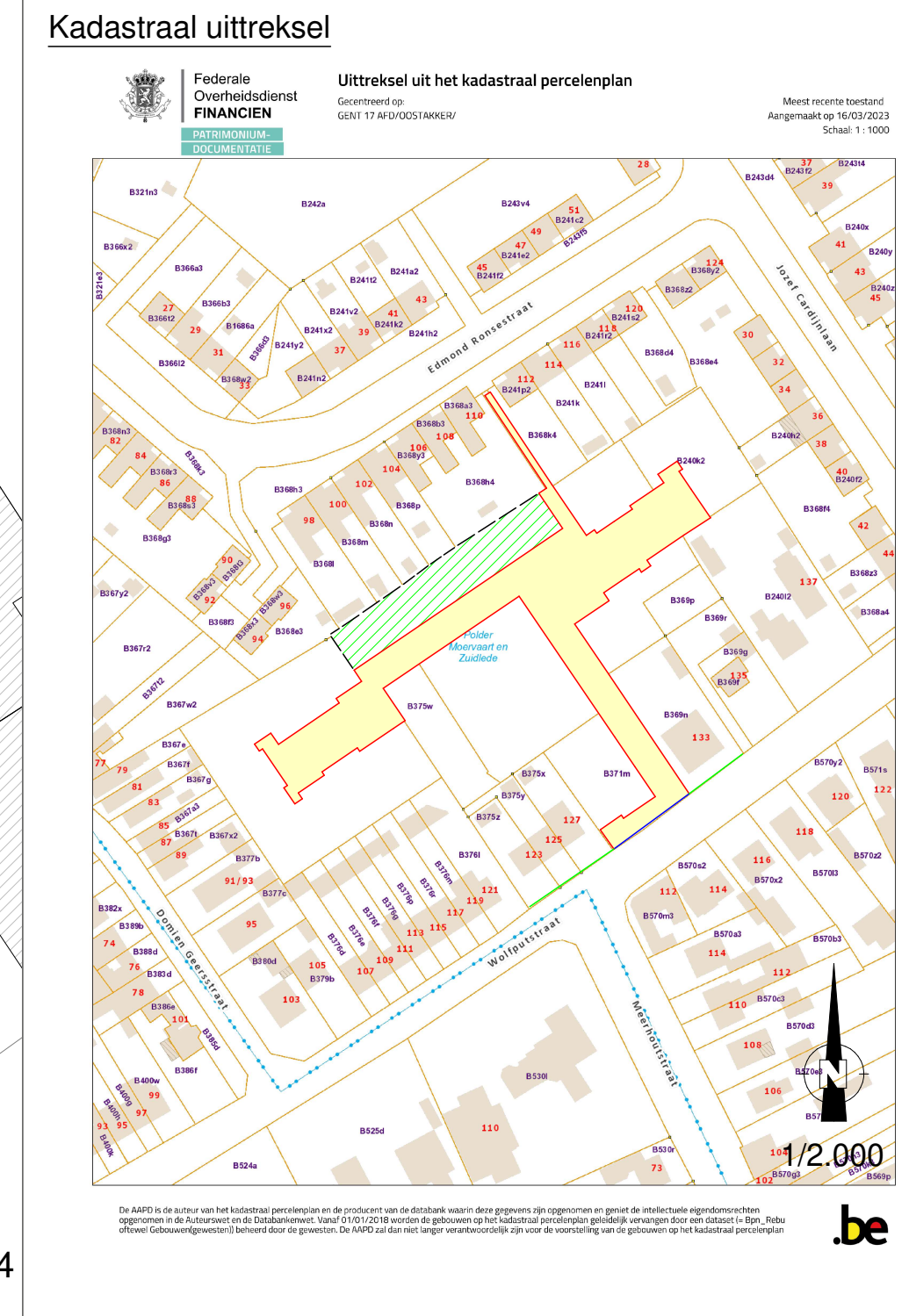
Nr	N	O
a1	198588.322	107891.122
a2	198590.507	107894.401
a3	198603.970	107913.999
a4	198610.510	107922.633
a5	198616.237	107931.014
r1	198520.030	107981.370
r2	198526.392	107976.854
r3	198531.122	107983.500
r4	198530.095	107984.198
r5	198536.947	107994.291
r6	198600.529	107951.125
r7	198571.265	107908.021
r8	198561.068	107914.929
r9	198551.315	107900.534
r10	198552.390	107899.803
r11	198544.779	107888.593
r12	198543.704	107889.323
r13	198538.143	107881.132
r14	198536.240	107882.424
r15	198534.611	107880.025
r16	198539.762	107876.528
r17	198540.492	107877.604
r18	198552.075	107869.740
r19	198551.401	107868.747
r20	198553.614	107867.245
r21	198557.096	107872.374
r22	198553.539	107874.790
r23	198566.626	107894.067
r24	198568.066	107893.089
r25	198573.542	107901.156
r26	198577.067	107898.763
r27	198622.000	107964.948
r28	198633.196	107957.347
r29	198634.821	107959.870
r30	198664.153	107940.264
r31	198665.265	107941.927
r32	198635.903	107961.552
r33	198619.844	107972.455
r34	198621.586	107975.019
r35	198620.510	107975.750
r36	198628.127	107986.968
r37	198629.202	107986.238
r38	198636.504	107996.994
r39	198639.193	107995.168
r40	198643.321	108001.249
r41	198640.839	108002.934
r42	198640.109	108001.859
r43	198625.446	108011.814
r44	198619.875	108003.325
r45	198611.958	107991.665
r46	198610.150	107992.892
r47	198608.128	107989.914
r48	198609.204	107989.184
r49	198601.587	107977.965
r50	198599.105	107979.830
r51	198591.691	107968.729
r52	198575.662	107979.611
r53	198538.793	108004.619

**Eigenaarstabel**

Perceel	Eigenaar	Adres
371M	All Projects & Developments	Kerkstraat 38, 1755 Gook
371N	All Projects & Developments	Kerkstraat 38, 1755 Gook
375W	All Projects & Developments	Kerkstraat 38, 1755 Gook
376K	All Projects & Developments	Kerkstraat 38, 1755 Gook
369G4	All Projects & Developments	Kerkstraat 38, 1755 Gook
369P	All Projects & Developments	Kerkstraat 38, 1755 Gook
240K2	All Projects & Developments	Kerkstraat 38, 1755 Gook

**Legende**

- Nieuwe rooilijn
- Rooilijn af te schaffen
- Rooilijn te behouden
- Grens tussen zone voor kwaliteitsvol openbaar domein en privaat perceel
- Perceelsgrens tussen lot 33 en 34
- Verkavelingsgrens
- Perceelsgrens
- Kadastergrens
- Punten rooilijn
- Grenspunten zone voor kwaliteitsvol openbaar domein
- Zone binnen rooilijnen
- 3.557 m<sup>2</sup> Opp. zone binnen rooilijnen
- Zone voor kwaliteitsvol openbaar domein buiten rooilijnen
- 1.110 m<sup>2</sup> Opp. zone voor kwaliteitsvol openbaar domein buiten rooilijnen



Alle maataanduidingen op het plan zijn benaderend en zullen definitief worden bepaald na goedkeuring van de aanvraag en pv van opmeting.

**PROVINCIE : OOST-VLAANDEREN**  
**STAD : GENT**  
**Oostakker**

**Verkavelingsaanvraag**  
**Rooilijnenplan**

Project : **GENT - OOSTAKKER**  
**Wolfputstraat**  
 Gent 17<sup>e</sup> Afdeling Oostakker Sectie B  
 Nrs. 371M, 371N, 375W, 376K (deel), 368G4, 369P en 240K2

**Geraadpleegde documenten / diensten:**

- Proces-verbaal van opmeting - splitsing van perceel
- Landmeter - expert Pierre Desmettel 09 11 2022
- Proces-verbaal van opmeting - splitsing van perceel
- Landmeter - expert Pierre Desmettel 09 18/08/2020
- Proces-verbaal van opmeting
- Landmeter - expert Patrick Winckel - 04/14/2020/2007
- Kadasterale muutscheets - dienst topografie Staal Gent

**Datum :** 13-09-2023  
**Zonering :** Woongebied  
**Schaal :** 1/250  
**Dossier nr. :** 2023/VA001/9041  
**Plan nr. :** 2 / 3

**Opdrachtgever :** All Projects & Developments nv  
 Kerkstraat 38  
 B-1755 Gook  
 Tel 054 58 68 17  
 Fax 054 58 68 27  
 apo@verkavelingen.be

**Ontwerper / Landmeter expert :** **ap&d**  
 Landmeter desmecht

**Coördinatenlijst (Lambert 72)**

Nr	N	O
a1	198588.322	107891.122
a2	198590.507	107894.401
a3	198603.970	107913.999
a4	198610.510	107922.633
a5	198616.237	107931.014
r1	198520.030	107981.370
r2	198526.392	107976.854
r3	198531.122	107983.500
r4	198530.095	107984.198
r5	198536.947	107994.291
r6	198600.529	107951.125
r7	198571.265	107908.021
r8	198561.068	107914.929
r9	198551.315	107900.534
r10	198552.390	107899.803
r11	198544.779	107888.593
r12	198543.704	107889.323
r13	198538.143	107881.132
r14	198536.240	107882.424
r15	198534.611	107880.025
r16	198539.762	107876.528
r17	198540.492	107877.604
r18	198552.075	107869.740
r19	198551.401	107868.747
r20	198553.614	107867.245
r21	198557.096	107872.374
r22	198553.539	107874.790
r23	198566.626	107894.067
r24	198568.066	107893.089
r25	198573.542	107901.156
r26	198577.067	107898.763
r27	198622.000	107964.948
r28	198633.196	107957.347
r29	198634.821	107959.870
r30	198664.153	107940.264
r31	198665.265	107941.927
r32	198635.903	107961.552
r33	198619.844	107972.455
r34	198621.586	107975.019
r35	198620.510	107975.750
r36	198628.127	107986.968
r37	198629.202	107986.238
r38	198636.504	107996.994
r39	198639.193	107995.168
r40	198643.321	108001.249
r41	198640.839	108002.934
r42	198640.109	108001.859
r43	198625.446	108011.814
r44	198619.875	108003.325
r45	198611.958	107991.665
r46	198610.150	107992.892
r47	198608.128	107989.914
r48	198609.204	107989.184
r49	198601.587	107977.965
r50	198599.105	107978.650
r51	198591.691	107968.729
r52	198575.662	107979.611
r53	198538.793	108004.619

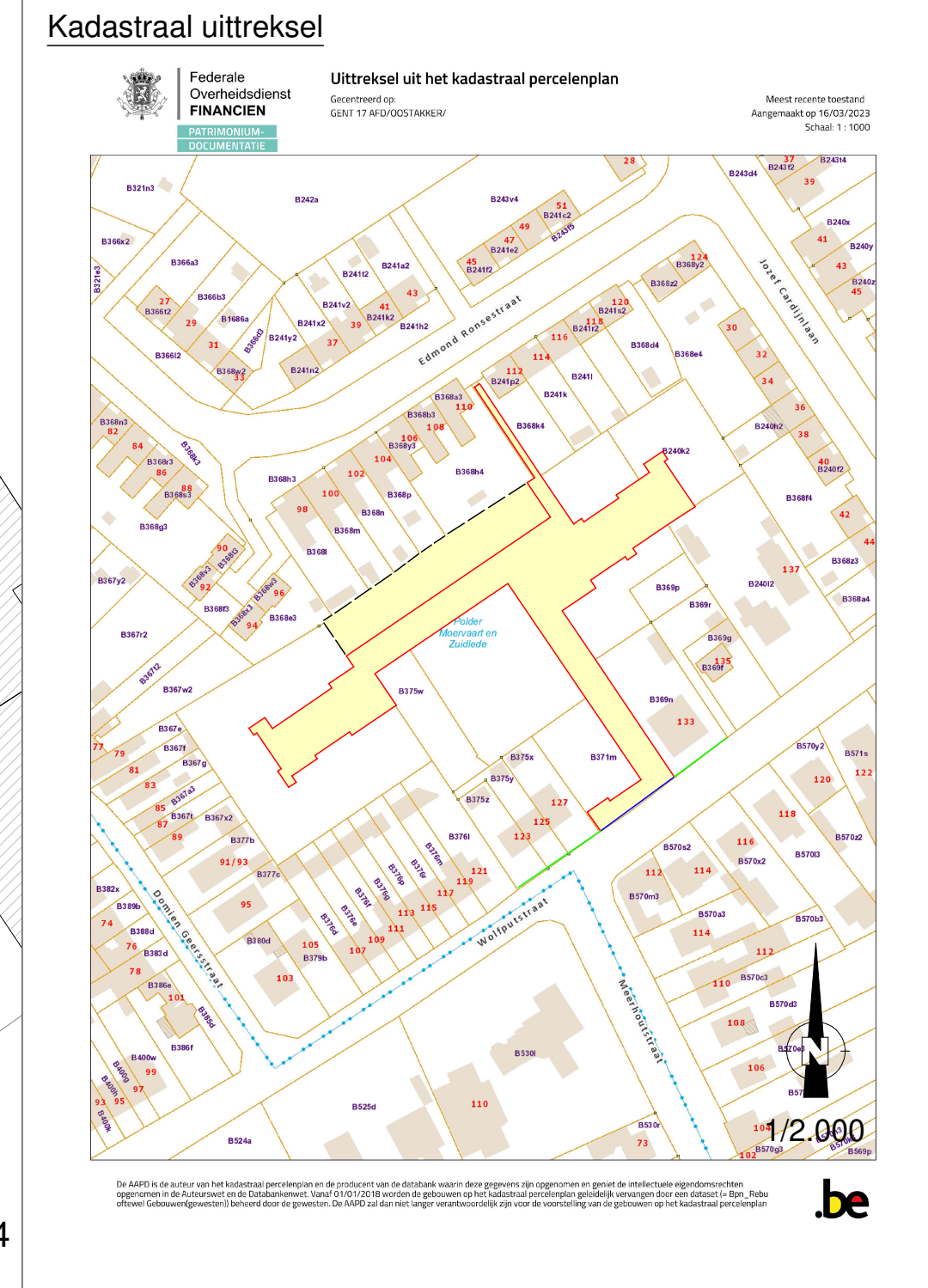
**Eigenaarstabel**

Perceel	Eigenaar	Adres
371M	All Projects & Developments	Kerkstraat 38, 1755 Gook
371N	All Projects & Developments	Kerkstraat 38, 1755 Gook
375W	All Projects & Developments	Kerkstraat 38, 1755 Gook
376K	All Projects & Developments	Kerkstraat 38, 1755 Gook
368G4	All Projects & Developments	Kerkstraat 38, 1755 Gook
369P	All Projects & Developments	Kerkstraat 38, 1755 Gook
240K2	All Projects & Developments	Kerkstraat 38, 1755 Gook

**Legende**

- Nieuwe rooilijn
- Rooilijn af te schaffen
- Rooilijn te behouden
- Grens tussen zone voor kwaliteitsvol openbaar domein en privaat perceel
- Perceelsgrens tussen lot 33 en 34
- Verkavelingsgrens
- Perceelsgrens
- Kadastergrens
- Punten rooilijn
- Grenspunten zone voor kwaliteitsvol openbaar domein
- Zone op te nemen in het openbaar domein / grondafstand

4.667 m<sup>2</sup> Opp. openbaar domein / grondafstand



Alle maataanduidingen op het plan zijn benaderend en zullen definitief worden bepaald na goedkeuring van de aanvraag en pv van opmeting.

**PROVINCIE : OOST-VLAANDEREN**  
**STAD : GENT**  
**Oostakker**

**Verkavelingsaanvraag**  
**Plan grondafstand**

Project : **GENT - OOSTAKKER**  
**Wolfputstraat**  
 Gent 17<sup>e</sup> Afdeling Oostakker Sectie B  
 Nrs. 371M, 371N, 375W, 376K (deel), 368G4, 369P en 240K2

**Geraadpleegde documenten / diensten:**

- Proces-verbaal van opmeting - splitsing van perceel
- Landmeter - expert Patrick Winkley - dtd 03/11/2022
- Proces-verbaal van opmeting - splitsing van perceel
- Landmeter - expert Patrick Winkley - dtd 16/06/2020
- Proces-verbaal van opmeting
- Landmeter - expert Patrick Winkley - dtd 14/02/2007
- Kadasterale muutscheets - dienst topografie Sted Gent

**Datum :** 13-09-2023  
**Zonering :** Woongebied  
**Schaal :** 1/250  
**Dossier nr. :** 2023/VA001/9041  
**Plan nr. :** 3 / 3

**Opdrachtgever :** All Projects & Developments nv  
 Kerkstraat 38  
 B-1755 Gook  
 Tel 054 58 68 17  
 Fax 054 58 68 27  
 apo@verkavelings.be

**Ontwerper / Landmeter expert :** **ap&d**  
 Landmeter desmecht