



Dossiernr.: 20166/SVE-HK-DA
Gemeentenr.: 2016 WO 163/00

Formulier III

VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door Wim Verhaeghe namens HYBOMA, met als adres Wilgenlaan 39, 8610 Kortemark ontvangen.

De aanvraag, die per beveiligde zending werd verzonden op 29 januari 2016, werd ontvangen op 29 januari 2016.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 februari 2016.

De verkavelingsaanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Dikkelindestraat, 9032 Wondelgem, en met als kadastrale omschrijving 30^{ste} afdeling, sectie B, nr. 471W3, V3, 473K en 539C.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze verkavelingsaanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Op 16 JUNI 2016 verleende het college van burgemeester en schepenen u de verkavelingsvergunning.

In deze vergunning staan voorwaarden en lasten die u strikt moet naleven en uitvoeren.

Hierna vindt u de volledige tekst van deze verkavelingsvergunning met de volgende onderdelen:

- Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Openbaar onderzoek
- Erfdienstbaarheden en wegaanleg
- Meldingsplicht
- Collegebeslissing
 - voorwaarden wat betreft de wegenis en riolering
 - lasten
- Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- Beroepsmogelijkheden
- Verval van de vergunning
- Mededeling met betrekking tot de privacy

ADVIES VAN DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 21 april 2016.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP DE LOCATIE

1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De aanvraag ligt in het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het terrein ligt niet binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Bijgevolg is de bestemming volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone (Koninklijk Besluit van 14 september 1977) van toepassing. De bouwplaats ligt in **woongebied**.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

1.2. Stedenbouwkundige verordeningen

- Algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

1.3. Andere van toepassing zijnde voorschriften

Er zijn geen andere, relevante voorschriften van toepassing op het terrein.

2. HISTORIEK

Voor het terrein is volgende stedenbouwkundige aanvraag opgenomen in het vergunningenregister:

1995/40137: vergunning van 4 oktober 1995 voor het plaatsen van een verplaatsbare paardenstal

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE LOCATIE EN HET PROJECT

De omgeving van de bouwplaats kenmerkt zich als een randstedelijk verkaveld gebied in Wondelgem, waar uitsluitend een woonfunctie aanwezig is onder de vorm van halfopen en gesloten bebouwing.

Verkavelingsaanvraag nr. 2016 WO 163/00

De verkaveling is de afwerking van een binnengebied nabij de kern van Wondelgem. Het is momenteel nog een akkerland met een hoog voorzieningsniveau in een straal van 1000 meter: winkels (bakker, beenhouwer, meerdere supermarkten, apotheek,...), onderwijs (kinderopvang, kleuters en lagere school) en ontspanningsmogelijkheden (sport, cultuur, park en bos,...). Wondelgem ligt in de rand van Gent en de site ligt bij een goede verbinding met het openbaar vervoer naar Gent-Centrum.

Er worden 22 kavels gepland: 10 kavels voor gesloten bebouwing, 10 kavels voor halfopen bebouwing, en 2 kavels voor open bebouwing. Het is een traditionele verkaveling in de vorm van een pijpenkop. Het openbaar domein wordt ingericht als woonerf.

De loten 1 tot 9 aan de Dikkelindestraat en de loten 10-14 worden voorzien van een voortuinstrook. Voor de loten 15 -22 wordt de voorgevel voorzien op de grens van de nieuwe openbare weg. De zijdelingse zijtuinstroken voor de halfopen en open woningen bedraagt minimum 3 m. De bouwbreedte van de woningen varieert van 7,80 m tot 11 m. De bouwdiepte situeert zich tussen de 10,50 m en de 11 m. Er worden maximaal 2 bouwlagen voorzien. De dakvorm is vrij, bij een hellende dak ligt de nok maximaal 5 m boven de kroonlijst. Elke woning beschikt over een tuin, de meeste tuinen zijn ook bereikbaar via een kruiwagenpad. In de tuinzone wordt een ruimte voorzien voor het oprichten van een tuinberging.

4. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zijn volgende adviezen uitgebracht:

4.1 Gunstig advies van Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen (3 maart 2016, met kenmerk 4.002/44021/99.1551): geen bezwaar.

4.2 Voorwaardelijk gunstig advies van IMEWO (1 maart 2016, met kenmerk AD7587):
De aanleg van nutsleidingen laagspanning, openbare verlichting en aardgas langsheen openbare weg en binnen de nieuwe verkaveling (nieuw openbaar domein) zijn vereist om de individuele eengezinswoningen van de 22 nieuwe loten aansluitbaar te maken voor een standaard vermogen E en G. Verder is de inplanting van een bovengrondse kabelkast vereist om het laagspanningsnet te kunnen opsplitsen - deze kast dient in onderling overleg opgesteld te worden in de zone vanaf lot 1 tot lot 4.

Lot 4 dient aangesloten te worden aan de voorkant, zijnde de kant van de bestaande Dikkelindestraat.

Alle loten dienen loodrecht op het nutsleidingentracé aangesloten te kunnen worden, dus ter hoogte van de ingetekende nutsleidingenstrook, schuine aansluitingen E/G worden niet toegestaan.

Voor elektriciteit is het standaardvermogen maximum 2P40A (9,2kVA).

Voor aardgas is het standaardvermogen maximum G4 - Qmax = 6m³/h.

In dit verkavelingsdossier is de oprichting van een distributiecabine elektriciteit en/of aardgas niet vereist. Indien hogere aansluitvermogens vereist zijn, of de aansluiting van een laadpaal voor elektrische voertuigen, dient de noodzaak van de oprichting van een distributiecabine herbekeken te worden.

Verkavelingsaanvraag nr. 2016 WO 163/00

De verkavelaar kan hiervoor, na het verkregen hebben van een goedgekeurde verkavelingsvergunning, aan Eandis een aanvraag definitieve voorwaarden richten.

Indien:

- bestaande betonpalen/verlichtingsmasten op openbaar domein in de weg zouden staan voor eventueel toekomstige toegangen en/of opritten van de nieuwe verkaveling of loten dient de verkavelaar dit tijdig vooraf aan te geven aan Eandis.
- bestaande ondergrondse nutsleidingen van Eandis in de bestaande voetpaden in Dikkelinestraat hinderend zouden worden voor de rioleringswerken en/of plaatsing van inspectieputten, dient Eandis hiervan tijdig in kennis gesteld te worden.

Hiervoor wordt een afzonderlijke verplaatsingsofferte opgemaakt aan de verkavelaar.

4.3 Voorwaardelijk gunstig advies van FARYS (23 maart 2016, met kenmerk PVV/DTO/RIO/ADM 690229): VK 16-232

Drinkwater

Om de loten op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Dikkelinestraat langs de rooilijn van de volledige verkaveling.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen: De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan FARYS/TMVW, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de verkaveling van drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte zal de verkavelaar het voorschot storten. Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot kunnen de werken ingepland worden.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de verkaveling in het centraal gebied.

In de zone van de geplande verkaveling ligt een gescheiden stelsel waarop kan worden aangesloten.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het "**Bijzonder werverkoopreglement deel huisaansluitingen**". Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.water-link.be onder de rubriek Publicaties. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

Verkavelingsaanvraag nr. 2016 WO 163/00

De Stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. Deze dienen correct gedimensioneerd te zijn volgens de Toelichting bij de Code van goede praktijk voor het ontwerp van rioleringsystemen van augustus 2012. (Voor putten met enkel zwart water bedraagt de put 300 VIE (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 VIE), voor een put waar zowel zwart water als grijs water wordt aangesloten bedraagt het minimum 300 l tot 5 IE en 600 VIE vanaf meer dan 5 IE en 450 l vanaf 11 IE).

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Algemeen

De gegevens van de druklijn ontbreken op het lengteprofiel. Men spreekt van hydraulische berekening in infoworks, graag de hydraulische nota aanvullen met grondplan en lengteprofielen van de druklijn. Indien mogelijk graag ook overmaken van de iwt-file.

DWA-stelsel

- Er kunnen geen huisaansluitingen aansluiten op een spoelput. Een spoelput heeft 1 toekomstige leiding voor vulling en 1 uitgaande leiding voor de spoeling. Graag naast de spoelput een inspectieput voorzien zodat de lengte tussen beide beperkt is. Dit is vooralom stuk leiding dat van 1 zijde maar kan geruimd worden te beperken. Tussen beide putten best een huisaansluitingen voorzien. De inspectieput en spoelput moeten in elkaars verlengde liggen.
- Welk type spoelput wordt voorzien?
- Waarom wordt de DWA-leiding zo diep voorzien. Ter hoogte van de pompput is de dekking boven de DWA meer dan 3m. Dit is de maximale toegestane dekking. Gelieve de DWA-leiding te verhogen.

RWA-stelsel

- Detail van R02 graag toevoegen.

Buffervoorziening

- Doorvoerdebiet van 20 l/s is te groot. Berekend debiet moet maximaal nagestreefd worden.
- De instroomopening van wervelventiel moet minimaal 135 mm bedragen.
- Doorvoerdebiet en instroomopening moeten maximaal op elkaar afgestemd worden en dus na te vragen bij de leverancier bij uitvoering. Zo op te nemen in bestek.

Bestek en raming

- Bestek is niet toegevoegd. Gelieve dit toe te voegen bij technisch dossier.
- Bestek en raming op te maken volgens SB 250 v 3.0
- Aansluitingen:

Verkavelingsaanvraag nr. 2016 WO 163/00

- Aansluitingen worden uitgevoerd in PP.
- DWA-huisaansluitputje moet uitgevoerd worden uit geprefabriceerde betonnen putje met stroomprofiel, zonder stankafsluiten.
- RWA-huisaansluitputje moet uitgevoerd worden uit geprefabriceerde betonnen putje met verdiepte bodem, zonder stankafsluiten.
- De huisaansluitputjes worden op hoogte gebracht door middel van geprefabriceerde betonnen opzetstukken.
- Materialen voor straatkolken
 - Volgorde van voorschrijfgedrag van straatkolken, in afnemende rangorde:
 - geprefabriceerde betonnen bak type I
 - geprefabriceerde betonnen bak type II
 - Rioolmonden op geprefabriceerde betonnen bakken:
 - gietijzeren rooster met zichtvlak x hoogte = min. 540 x 280 x 230 mm.
 - gietijzeren rooster met zichtvlak x hoogte = min. 480 x 330 x 230 mm

Algemeen Besluit

Het ontwerp wordt **gunstig** geadviseerd mits aanpassing dossier met bovenvermelde opmerkingen.

FARYS/TMVW dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier voor publicatie. Daarom zal TMVW in het bezit gesteld worden van een nieuw volledig technisch dossier (plannen, bestek en raming). Er dient ook een aangepaste hydraulische nota te worden ingediend.

We vragen om FARYS/TMVW tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken.

Ontwerp DWA ps. De verkavelingsaanvraag bevat geen ontwerpgegevens omtrent het DWA ps. Er dient dan ook een gedetailleerd uitvoeringsdossier van dit ps ter goedkeuring worden voorgelegd. Het PS dient conform de richtlijnen voor het ontwerp van rioolpompstations van Farys worden opgebouwd.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Bestemming en voorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'. De verkavelingsvoorschriften voorzien in de realisatie van een woonbestemming, wat conform is aan de bestemming als woongebied.

5.2. Uitgeruste weg

De aanvraag is geleggen aan een voldoende uitgeruste weg, namelijk de Dikkelindestraat.

5.3. Grond en pandendecreet

Deze aanvraag valt onder de categorie "verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten", waardoor een bescheiden woonaanbod moet gerealiseerd worden (GPB art. 4.2.1, eerste lid, 1°).

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn geen eigendom van een Vlaams bestuur of Vlaamse semipublieke rechtspersoon. De norm voor een bescheiden woonaanbod bedraagt 20 % verminderd met het percentage sociaal woonaanbod dat wordt opgelegd (GPB art. 4.2.1, tweede lid, 2°).

Er is geen sociaal woonaanbod opgelegd.

Het te realiseren bescheiden woonaanbod van deze aanvraag bedraagt 4 bescheiden woningen. Indien de last bescheiden wonen zal worden uitgevoerd in natura (GPB art. 4.2.6) dient de aanvrager dit te waarborgen door:

- ofwel een aankoopoptie voor de grond waarop het bescheiden woonaanbod zal worden gerealiseerd te verlenen aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning.
- ofwel een financiële waarborg stellen van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20 % = € 50.000 (x 744/695) + 20 % = € 64.230 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2015). Voor 4 woningen bedraagt deze waarborg € 256.920.

Indien het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van de loten, mogen de loten niet groter zijn dan 500 m² (GPB, art. 1.2, 1°a).

Indien het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van de nog op te richten woningen, mogen de woningen niet groter zijn dan 550 m³ (GPB, art. 1.2, 1° b).

De gemiddelde woningdichtheid van de vier loten moet begrepen zijn tussen 35 woningen/ha en 100 woningen/ha (GPB art. 4.2.6, §3). De gemiddelde oppervlakte van de vier loten moet bijgevolg gesitueerd zijn binnen de vork van 100 m² en 285,71 m².

Diverse combinaties van loten zijn mogelijk om de last bescheiden wonen horende bij deze aanvraag uit te voeren.

Er is voldaan aan het grond en panden decreet.

5.4. Algemeen bouwreglement

Voor zover kan nagegaan worden, stemt de verkavelingsaanvraag overeen met de bepalingen uit het algemeen bouwreglement.

6. OPENBAAR ONDERZOEK

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging werd een openbaar onderzoek georganiseerd.

Het openbaar onderzoek is gestart uiterlijk binnen de 10 dagen na de afgifte van volledigheidsbewijs, namelijk op 4 maart 2016. Het openbaar onderzoek is afgesloten op 3 april 2016.

Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

7. WATERPARAGRAAF

De verkaveling is gelegen in het stroomgebied van de Lieve, een waterloop die beheerd wordt door stad Gent.

Het project ligt niet in effectief of mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

Aangezien als gevolg van het project er minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om deze negatieve impact te vermijden:

- Verhardingen dienen beperkt te worden.
- Verharde oppervlakten zoals terrassen, parkings en inritten dienen aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of dienen af te wateren naar een voldoende grote onverharde randzone en niet naar de riolering.

Bovengenoemde punten zijn voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften.

De overige verharde oppervlakte dient te worden gecompenseerd door een infiltratievoorziening (gracht, wadi, ondergrondse infiltratievoorziening) gedimensioneerd volgens de 'gewestelijke verordening inzake hemelwater voor verkavelingen met aanleg van wegen'. Enkel wanneer infiltratie verboden is, of wanneer aangetoond wordt dat infiltratie onmogelijk is, kan hiervan afgeweken worden en mag hemelwater gebufferd en vertraagd afgevoerd worden.

Voor de berekening van de dimensionering van de infiltratievoorziening wordt uitgegaan van de oppervlakte van de aan te sluiten wegverharding vermeerderd met 80 m² per kavel binnen de verkaveling. De afwaterende oppervlakte bedraagt voor voorliggend project: 758,43 m² (wegenis) + 1.760 m² (22 kavels x 80 m²) = 2.518,43 m². De voorziening dient een volume te hebben van 62.960,75 liter en een infiltratieoppervlakte van 100,74 m². De bouwheer voorziet volgens de aanvraag een volume van 63394 liter in open grachten met een totale infiltratieoppervlakte van 193,45 m². De overloop van de infiltratiegracht wordt voorzien aan lot 7 en lot 8 ter hoogte van de Dikkelinestraat. Hier is een gemengde riolering aanwezig. Volgens de aanvraag kan er voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater voor verkavelingen. Voor bijkomende randvoorwaarden wordt verwezen naar het advies van FARYS.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige stedenbouwkundige vergunningen. Deze maatregelen zijn geïnspireerd op het algemeen bouwreglement (vnl. artikel 13 en 14) van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

De aanstipijst hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden (www.gent.be/bouwreglement). De aanstipijst hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden (www.gent.be/bouwreglement).

Onderhavig advies wordt verleend op basis van de gegevens uit het aanvraagdossier en het geoloket watertoets (www.watertoets.be) en digitale ondergrond Vlaanderen (www.dov.vlaanderen.be).

8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

INPLANTING en DENSITEIT

Het principe om een terrein met een oppervlakte van 7.003 m² te verkavelen in 22 loten valt ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. In de voorliggende verkavelingsaanvraag wordt een woondichtheid van 31 woningen per hectare gehaald. De gehaalde dichtheid van de verkaveling ligt hiermee boven de na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare voor stedelijk gebied, zoals vooropgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het voorgestelde verkavelingsontwerp vindt een aanvaardbaar evenwicht tussen de omgevingscontext en de doelstellingen om wonen te concentreren in de stedelijke gebieden.

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

De verkaveling laat enkel eengezinswoningen toe in gesloten, halfopen en open bebouwing. De verplichting tot enkel eengezinswoningen is essentieel daar deze residentiële omgeving wordt gedomineerd door dergelijke grondgebonden woningen.

De omvang van de bouwzone staat in verhouding tot de oppervlakte van elk lot zodat het groene karakter van de omgeving kan worden gerespecteerd. De bouwstroken in samenhang met de toegelaten bouwhoogte volstaan om een degelijke woonkwaliteit in elke woning mogelijk te kunnen maken. De achtertuinen zijn voldoende diep (tussen 9 m en 12 m) om effectief als tuin voor de voorliggende woning te kunnen dienen. De verschillende loten beschikken hiermee over genoeg mogelijkheden om kwalitatieve eengezinswoningen op te richten die voldoen aan de hedendaagse comforteisen.

De verkavelingsvoorschriften zijn voldoende gedetailleerd om een degelijke inpassing in de omgeving te kunnen garanderen, doch voorzien in voldoende architecturale vrijheid om een klassieke of hedendaagse woning op te richten. De dakvorm is niet bepaald wat het mogelijk maakt dat naast een traditionele vormgeving ook voor een meer hedendaagse verschijningsvorm kan worden gekozen.

De toegelaten locatie voor een tuinberging is voor alle loten op het verkavelingsplan ingetekend. Deze intekening zorgt voor een duidelijke situatie waarbij een maximale oppervlakte van de tuinzone van bebouwing kan worden gevrijwaard en als groenzone kan worden aangelegd.

De voorgestelde afsluitingen zijn ruimtelijke verantwoordbaar. Naast de groene afsluiting kan ook akkoord gegaan worden met een tuinmuur bij gekoppelde woningen tot 3,00m achter de achterbouwlijn die een maximale privacy aansluitend op de woning kan garanderen voor de bewoners.

WEGEN

Het principe dat deze nieuwe openbare weg wordt ingericht als een woonerf kan worden aanvaard.

Een gedeelte van de weg wordt aangelegd in grasdallen en dit kan niet aanvaard worden. Deze zone zal aanleiding geven tot foutparkeren. Deze strook moet aangelegd worden in betonstraatstenen 22 x 22 x 10 cm, zoals het overige deel van het woonerf.

Er moeten 4 parkeerplaatsen ingericht worden binnen het woonerf en deze moeten duidelijk gematerialiseerd worden. Binnen de stad gebruiken we hiervoor kasseien.

De kruiwagenpaden tussen de loten komen niet in aanmerking om over te dragen naar het openbaar domein. Gezien het gebrek aan sociale controle en het privaat karakter dienen deze privaat te blijven.

GROENZONE

Bij voorbesprekingen werd gesteld dat langs de Dikkelindestraat de straatkwaliteit sterk zou bevorderd worden indien daar bredere groenstroken zouden worden voorzien. Hieraan is deels tegemoetgekomen. Voor de loten 4 tem 9 bevindt er zich nu wel een straatgracht voor infiltratie. Op deze wijze wordt het opnieuw moeilijk om op kwalitatieve en duurzame wijze nieuwe straatbomen aan te planten, want dit is dan enkel mogelijk in een zeer smalle strook van slechts 1 m breed tussen het bestaande voetpad en de nieuwe gracht. Deze gracht langs de Dikkelindestraat moet worden gesupprimeerd zoals de situatie voor de loten 1 tem 3, en de nodige infiltratiezone als compensatie voor de niet aan te leggen gracht voor loten 4 tem 9 is te voorzien in de groenzone. Om aan de groennorm van 20 m² openbaar groen per woonentiteit te geraken kan akkoord gegaan worden dat deze norm wordt gevormd door enerzijds de brede groenstrook langs de Dikkelindestraat en anderzijds de resterende eerder beperkte interne groenzone in combinatie met functie van de waterinfiltratie.

Nu ligt langs die groenzone al een infiltratiegracht, maar deze is functioneel ingericht met steile oevers. Om er een natuurfunctie en beperkte speelfunctie aan te geven dienen de oevers, de hellingsgraad en de juiste positie in overleg met de Groendienst bepaald te worden. Dit kan gebeuren tijdens opmaak van het technisch wegenisontwerp.

De straatbomen in de Dikkelindestraat, worden behouden. Het rooien van bomen zal worden bekeken bij de behandeling van de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van de individuele woningen. De bomen die zich binnen de aan te leggen wegenis bevinden mogen gerooid worden na toestemming van de Groendienst van de Stad Gent.

De groenzone tussen loten 14 en 15 moet gevoegd worden als tuinzone van lot 14 en 15 in plaats van een kleine zone voor openbare groen. Deze strook is niet nodig om het aanpalende perceel te ontsluiten. Bij de ontwikkeling van het aanpalende perceel 471x3 zal gewerkt worden met een private ontsluiting naar de Dikkelindestraat.

MOBILITEIT

Voetganger: De verkaveling is opgevat als een woonerf bestaande uit 22 woningen. Dit betekent dat het geheel ingericht wordt in het teken van de zwakke weggebruiker, en dat enkel bestemmingsverkeer mogelijk is. Het erf is goed toegankelijk voor voetgangers en fietsers. De omliggende straten zijn voorzien van voetpaden.

Fiets: De verkaveling is bereikbaar via de Dikkelindestraat. Het woonerf is vlot toegankelijk voor fietsers.

Het aantal fietsenstallingen moet voldoen aan de parkeerrichtlijnen van de stad: 2 m² per woning + 1 m² per bijkomende slaapkamer. Deze stallingen liggen vlakbij of in de woning, zijn afsluitbaar en overdekt. Voor bezoekers vragen we 0,1 stalling per woning. 1 type Gent volstaat voor deze verkaveling.

Collectief vervoer: Het project ligt in de nabijheid van tramlijn 1 met haltes in de Dikkelindestraat en de daaraan aansluitende Poperingestraat.

Verkavelingsaanvraag nr. 2016 WO 163/00

Auto: De site ligt op 1,5 km van de R40 (Nieuwevaart) en N9 (Palinghuizen). Dit is een gunstige ligging. Ze wordt ontsloten via de Dikkelinestraat.

Per woning zal een garage/carport voorzien worden. Langs de openbare weg zijn 4 parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers parkeren. Voor 22 woningen betekent dit 26 plaatsen, dus een parkeerratio van 1,2 (incl. bezoekers). Dit is conform de minimum parkeerrichtlijn van 0,9 (incl. bezoekers). Langsheen de bestaande Dikkelinestraat bestaat ook de mogelijkheid tot langsparkeren

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de verkavelingsaanvraag in aanmerking komt voor vergunning.

9. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

10. CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden en de opmerkingen in acht worden genomen, is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN WEGENAANLEG

De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen.

Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft op 23 mei 2016 hierover een besluit genomen. Dit besluit is aan deze vergunning als bijlage gehecht.

OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging.

Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

MELDINGSPLICHT

In zoverre de reglementering aangaande de stedenbouwkundige meldingsplicht daarin voorziet, kan de verkavelingsvergunning desgevallend bepaalde vergunningsplichtige handelingen binnen de verkaveling meldingsplichtig maken.

Verkavelingsaanvraag nr. 2016 WO 163/00

COLLEGEBSLISSING VAN 16 JUNI 2016

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

A. DE VERGUNNING WORDT AFGEGEVEN ONDER VOLGENDE VOORWAARDEN:

1. Stedenbouwkundige voorschriften

Volgende stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt aangepast:

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Duurzaam en energiezuinig:</i> het gebruik van duurzame materialen en energiezuinig bouwen aanmoedigt	Aanvullen met: De woningen energiezuinig opgericht moeten worden in duurzame materialen en

2. Verkavelingsplan

- De groenzone tussen loten 14 en 15 moet gevoegd worden als tuinzone van lot 14 en 15 in plaats van een kleine zone voor openbare groen. Deze strook is niet nodig om het aanpalende perceel te ontsluiten.
- Voor de inrichting van de weg wordt voor de bijzondere voorwaarden verwezen naar plan 3 - grondplan wegenis.

3. Kruiwagenpad

De kruiwagenpaden tussen de loten komen niet in aanmerking om over te dragen naar het openbaar domein. Gezien het gebrek aan sociale controle en het privaat karakter dienen deze privaat te blijven.

B. WAT BETREFT DE WEGENIS EN RIOLERING, DE VOORWAARDEN EN LASTEN OPGENOMEN IN HET GEMEENTERAADSBSLUIT VAN 23 MEI 2016 (ZIE AANGEHECHT BSBLUIT) NA TE LEVEN EN UIT TE VOEREN.

C. VOLGENDE LAST BESCHIEDEN WONEN UIT TE VOEREN

Het te realiseren bescheiden woonaanbod van deze aanvraag bedraagt 4 bescheiden woningen

Indien de last bescheiden wonen zal worden uitgevoerd in natura (GPB art. 4.2.6) dient de aanvrager dit te waarborgen door:

- ofwel een aankoopoptie voor de grond waarop het bescheiden woonaanbod zal worden gerealiseerd te verlenen aan een openbaar bestuur of een sociale woonorganisatie. Deze aankoopoptie moet worden verleend alvorens gebruik kan gemaakt worden van de vergunning.

Verkavelingsaanvraag nr. 2016 WO 163/00

- ofwel een financiële waarborg stellen van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 744/695) + 20% = € 64.230 per bescheiden woning (geïndexeerd december 2015). Voor 4 woningen bedraagt deze waarborg € 256.920.

indien het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van de loten, mogen de loten niet groter zijn dan 500 m² (GPB, art. 1.2, 1°a).

Indien het bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd door de verkoop van de nog op te richten woningen, mogen de woningen niet groter zijn dan 550 m³ (GPB, art. 1.2, 1° b).

De gemiddelde woningdichtheid van de vier loten moet begrepen zijn tussen 35 woningen/ha en 100 woningen/ha (GPB art. 4.2.6, §3). De gemiddelde oppervlakte van de vier loten moet bijgevolg gesitueerd zijn binnen de vork van 100 m² en 285,71 m².

Diverse combinaties van loten zijn mogelijk om de last bescheiden wonen horende bij deze aanvraag uit te voeren.

D. VOLGENDE OPMERKINGEN WORDEN GEMAAKT:

WEGENIS

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 bouwheer is steeds verantwoordelijk voor gebeurlijke beschadigingen van de verhardingen van de openbare weg, trottoirs, boordstenen en de rijweg, te wijten aan de bouwactiviteit. Deze beschadigingen worden door de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen hersteld op kosten van de bouwheer.

De vergunninghouder moet contact opnemen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Sector West, Paul van Tieghemlaan 2 te 9030 Gent - Mariakerke, tel: 09 226 19 87, om voor de aanvang der werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te maken van de omliggende trottoirs en wegenis.

BIJZONDERE VOORWAARDEN OP TE NEMEN IN DE VERKOOPSAKTE

- De kruiwagenpaden dienen te allen tijde privaat te blijven. Ter hoogte van de grens met het openbaar domein dient aangeduid te worden dat deze privaat zijn.
- De bouwheren/kopers zijn verplicht een gescheiden systeem voor afvoer van afvalwater en oppervlaktewater (dakafvoer, regenwater) aan te leggen en aan te sluiten op de afvoerleiding voor respectievelijk afvalwater en oppervlaktewater.
- Zij zijn er toe gehouden nieuwe afvoeren aan te sluiten (bestaande afvoeren te behouden) op deze riolering overeenstemmend met de aard van de lozing.
- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden met een gescheiden rioleringsysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

OPRITTEN EN TROTOIRS

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.

Verkavelingsaanvraag nr. 2016 WO 163/00

Op gronden bestemd voor overdracht in het openbaar domein zijn deze reglementen eveneens van toepassing in de periode vanaf de aflevering van de verkavelingsvergunning tot de realisatie van de overdracht.

De opritten en trottoir blijven ten laste van de verkavelaar.

ONKRUIDBEHEERSING

Het ontwerp mag zo weinig mogelijk vatbaar zijn voor kruidgroei. Na de realisatie moet het ontwerp beheerd kunnen worden zonder chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken en zonder zeer intensieve en dure beheersmethoden te moeten toepassen.

Voor meer info over specifiekere richtlijnen en ontwerptekeningen, wordt verwezen naar het ideeënboek "Ontwerpvoorbeelden onkruidwerende verhardingen" van CROW (www.crow.nl, publicatie 119) en de "handleiding voor niet-chemisch(e) onkruidbeheer(sing) op verhardingen met kleinschalige elementen" van het OCW (<http://www.brrc.be/>).

BEMALING

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

GELUID

Er zullen in de verkaveling halfopen en gesloten bebouwingen gerealiseerd worden. De verkaveling is tegen een tramlijn gelegen. Er dient bijgevolg voldoende aandacht besteed te worden aan geluidsisolatie (tussen de wooneenheden, omgeving). De akoestische norm NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen' moet nageleefd worden.

DUURZAAMHEID EN ENERGIE

Volgende aanbevelingen inzake duurzaamheid en energie kunnen hierbij gebruikt worden:

- Voorzien van energiezuinige verlichting langs wegenis en paden of van gevels (conform Lichtplan van stad Gent).
- Gebruik van duurzame materialen zoals bouwmaterialen met goede NIBE-klasse, FSC-houtsoorten, gerecycleerde materialen, materialen met een beperkt onderhoud, grote weersbestendigheid, lokaal geproduceerde materialen.

Verkavelingsaanvraag nr. 2016 WO 163/00

- Beperken van het stedelijk hitte-eiland-effect door beperken van verharding en voorzien van opgaand groen, water en lichtgekleurde daken en verharde oppervlakten.
- Oriëntatie van de gebouwen in functie van de zonlichttoetreding, maar met aandacht voor het voorkomen van oververhitting.
- Rekening houden met geluidsbelasting en luchtkwaliteit bij de inplanting van de gebouwen en bij de schikking van de functies in de gebouwen.
- Zeer energiezuinig bouwen met nadruk op een performante gebouwschil. Er moet minstens voldaan worden aan de EPB-eisen.
- Zoveel mogelijk gebruik maken van lokale hernieuwbare energievoorziening (zonnepanelen, zonnecollectoren, warmtepompen,...).
- Lokale afvalverwerking: zone voor compostering, eventueel zone voor gemeenschappelijke afvalberging (te bespreken met IVAGO).
- Voorzien van een laadpaal voor elektrische voertuigen

De vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.



Verkavelingsaanvraag nr. 2016 WO 163/00

BELANGRIJKE BEPALINGEN UIT DE VLAAMSE CODEX RIJMTELIJKE ORDENING

Art. 4.7.19. § 2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§ 3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftendertig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, § 8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, § 2, van deze codex en artikel 4.2.6, § 2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

§ 4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

BEROEPSMOGELIJKHEDEN

Art. 4.7.21. § 1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§ 2. Het beroep, vermeld in § 1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld :

- 1° de aanvrager van de vergunning;
- 2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;
- 3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 4° de leidend ambtenaar van het departement of bij afwezigheid diens gemachtigde, behalve in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, derde lid;
- 5° de leidend ambtenaar of bij afwezigheid diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, op voorwaarde dat de instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat :

- 1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, eerste lid, werd betekend;
- 2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid : de dag nadat het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, tweede lid, werd betekend;
- 3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na de startdatum van de aanplakking.

§ 4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

Verkavelingsaanvraag nr. 2016 WO 163/00

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§ 5. In de gevallen, vermeld in § 2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie (IBAN: BE23 0910 0054 9491, BIC GKCCBEBB, met de volgende mededeling: 'beroep RO - Gent - NAAM BEROEPAANTEKENAAR - 2016 WO 163/00').

§ 6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan het departement.

§ 7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§ 8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

UITTREKSEL UIT HET BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING VAN 24 JULI 2009 TOT REGELING VAN SOMMIGE ONDERDELEN VAN DE ADMINISTRatieve BEROEPSPROCEDURE INZAKE STEDENBOUWKUNDIGE OF VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

Art. 1. § 1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat :

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
- 3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§ 2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de leidend ambtenaar van het departement, de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of bij afwezigheid van die ambtenaren, hun respectieve gemachtigden, wordt aan het beroepschrift het attest van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, § 2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Verkavelingsaanvraag nr. 2016 WO 163/00

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht.

De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, § 4, tweede lid, en § 6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

VERVAL VAN DE VERGUNNING

Art. 4.6.4. § 1. Een verkavelingsvergunning, waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd, of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege wanneer :

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid :

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld : de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer :

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, § 1;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in § 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in § 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de verkavelingsvergunning, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. ...

Verkavelingsaanvraag nr. 2016 WO 163/00

§ 4. Indien de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in § 1, § 2 en § 3, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 5. Het verval, vermeld in § 1 en § 2, 2° en 3°, en § 3, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 6. Onverminderd § 5, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, en ten aanzien van één of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan, of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 7. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

§ 8. De termijnen, vermeld in § 1 en 2, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de verkavelingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, behoudens indien de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen, vermeld in paragrafen 1 en 2, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Verkavelingsaanvraag nr. 2016 WO 163/00

MEDEDELING

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Vanwege het college

De stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 16 juni 2014)

Danny Van Campenhout
Adjunct-stadssecretaris

Tom Balthazar
Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en
Openbaar Groen

voor eensluidend verklaard afschrift



Danny Van Campenhout
Adjunct-stadssecretaris



OPSCHRIFT

Vergadering van 23 mei 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00451

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag nr. 2016 WO 163/00 - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2016 WO 163/00 voor gronden aan Dikkelinestraat, 9032 Wondelgem, de zaak van de wegen goed te keuren zodat de voorwaarden en de lasten waaronder de verkavelingsvergunning kan verleend worden, kunnen vastgesteld worden.

Het college oordeelt op basis van het stedenbouwkundig verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat de verkavelingsvergunning kan worden verleend.

Bevoegd: Tom Balthazar

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57, § 3, 7° en 43, § 2, 10°.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.25.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.25.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 2016 WO 163-00 stedenbouwkundig verslag.pdf

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

Volgende niet-digitale bijlagen maken deel uit van het gemeenteraadsdossier en liggen, van zodra de agenda voor de gemeenteraad wordt verstuurd, ter inzage bij de Dienst Bestuursondersteuning:

- Verkavelingsplannen/wegenisplannen
- Dossierstukken van de vergunningsaanvraag

Deze stukken zijn tijdens de vergadering raadpleegbaar in de gemeenteraadszaal. Afschriften van grote plannen en documenten buiten formaat worden in één exemplaar aan het fractiesecretariaat bezorgd wanneer hierom wordt verzocht. Bijkomende exemplaren worden bezorgd tegen kostprijs (cfr. huishoudelijk reglement art. 20).

MOTIVERING

Wim Verhaeghe namens HYBOMA vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Dikkelindestraat, 9032 Wondelgem, kadastraal bekend 30^{ste} afdeling, sectie B, nr. 471W3, V3, 473K en 539C.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 29 januari 2016. Op 23 februari 2016 is deze aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.

De omgeving van de bouwplaats kenmerkt zich als een randstedelijk verkaveld gebied in Wondelgem, waar uitsluitend een woonfunctie aanwezig is onder de vorm van halfopen en gesloten bebouwing.

De verkaveling is de afwerking van een binnengebied nabij de kern van Wondelgem. Het is momenteel nog een akkerland met een hoog voorzieningsniveau in een straat van 1000 meter: winkels (bakker, beenhouwer, meerdere supermarkten, apotheek,...), onderwijs (kinderopvang, kleuters en lagere school) en ontspanningsmogelijkheden (sport, cultuur, park en bos,...). Wondelgem ligt in de rand van Gent en de site ligt bij een goede verbinding met het openbaar vervoer naar Gent-Centrum.

Er worden 22 kavels gepland: 10 kavels voor gesloten bebouwing, 10 kavels voor halfopen bebouwing, en 2 kavels voor open bebouwing.

Het is een traditionele verkaveling in de vorm van een pijpenkop. Het openbaar domein wordt ingericht als woonerf. Het openbaar groen wordt gerealiseerd door enerzijds een brede groenstrook langs de Dikkelindestraat en anderzijds een interne groenzone in combinatie met functie van de waterinfiltratie.

In de voorliggende verkavelingsaanvraag wordt een woondichtheid van 31 woningen per hectare gehaald.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 4 maart 2016 tot 3 april 2016. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 21/04/2016 deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het stedenbouwkundig verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is aan het dossier toegevoegd.

In uitvoering van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

Het voorstel van wegenis kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden om volgende redenen:

Het principe om een terrein met een oppervlakte van 7.003 m² te verkavelen in 22 loten valt ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden. In de voorliggende verkavelingsaanvraag wordt een woondichtheid van 31 woningen per hectare gehaald. De gehaalde dichtheid van de verkaveling ligt hiermee boven de na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare voor stedelijk gebied, zoals vooropgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het voorgestelde verkavelingsontwerp vindt een aanvaardbaar evenwicht tussen de omgevingscontext en de doelstellingen om wonen te concentreren in de stedelijke gebieden.

Het principe dat deze nieuwe openbare weg wordt ingericht als een woonerf kan worden aanvaard. De voorgestelde breedte is aanvaardbaar, er zijn voldoende parkeerplaatsen en er zijn voldoende infiltratie mogelijkheden voor een optimale waterhuishouding.

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.

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

BESLISSING

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op het verkavelingsplan en de bijhorende

wegenisplannen, voor gronden gelegen aan Dikkelindestraat, 9032 Wondelgem, kadastraal bekend 30^{ste} afdeling, sectie B, nr. 471W3, V3, 473K en 539C, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

1. BRANDWEER

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 februari 2016 met kenmerk 042555-006/EPI).

2. NUTSVOORZIENINGEN

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 23 maart 2016, met kenmerk PVV/DTO/RIO/ADM 690229) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van IMEWO (advies van 1 maart 2016, met kenmerk AD7587) moeten strikt nageleefd worden.

3. WEGENIS

- 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.
- 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.
- De gedeeltelijke verharding van het woonerf in grasdallen kan niet aanvaard worden. Deze zone zal aanleiding geven tot foutparkeren. Deze strook moet aangelegd worden in betonstraatstenen 22x22x10cm.
- Er moet 4 parkeerplaatsen ingericht worden binnen het woonerf en duidelijk gematerialiseerd te worden. Binnen de stad gebruiken we hiervoor kasseien.
- De aansluiting van het woonerf op de rijweg in asfalt is onvoldoende uitgewerkt. De boordsteen van de rijweg wordt lokaal verzonken maar blijft zitten tussen de betonstraatstenen en de kantstrook.
- Het voetpad dat momenteel langs de Dikkelindestraat ligt moet mee vervangen worden. Dit voetpad wordt in de nieuwe toestand best aangelegd op een breedte van 1,5m op de perceelgrens van de loten 1 tem 9 zodat de bomen langsheen de Dikkelindestraat alle kansen krijgen om zich te ontwikkelen.
- De opritten in de Dikkelindestraat moeten afgeboord worden met een boordsteen type ID1.
- De vernauwing in het woonerf moeten vloeiend uitgewerkt worden zodat deze geen aanleiding geven tot foutparkeren.
- Bij de inbuizingen van de gracht dient tussen oprit en kopmuren een grasstrook van 1m aanwezig te zijn en dit aan beide zijden.

- De volledige gracht moet natuurlijke oevers hebben, enkel een versteviging van de taluds in biodegradeerbaar weefsel kunnen toegestaan worden. Verstevigingen in drainerende betonstraatstenen zijn uitgesloten.
- De kosten voor de camera inspectie van de rioleringen is ten laste van de bouwheer.

Artikel 2:

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 aan te leggen op eigen kosten.

De verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de weg.

Er moet wel nog een technisch dossier worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij Farys aangepast aan voornoemde voorwaarden. Op dit technisch dossier kunnen de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassing formuleren. Het is daarom aangewezen dat de verkavelaar voor het indienen van zijn technisch dossier een overleg aanvraagt met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en met Farys.

Het definitieve technische dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan met bijbehorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken, en een plan van alle riolerings- en wegenwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon (09)266 79 00, fax (09)266 79 39. Het technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moeten door de houder van de verkavelingsvergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld. De houder van de verkavelingsvergunning 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 verkavelingsvergunning 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), Sint-Michielsplein 9, 9000 Gent.

De houder van de verkavelingsvergunning moet daartoe drie exemplaren van een plan 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).

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).

Uitzonderlijk kan van deze algemene regel afgeweken worden: Indien de houder van de verkavelingsvergunning 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 stedenbouwkundige vergunningen af te leveren voor nieuwbouw langsheen de nieuwe weg.

Het is de verantwoordelijkheid van de houder van de verkavelingsvergunning 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 verkavelingsvergunning aangevraagd worden ten behoeve van toekomstige aanvragers van stedenbouwkundige vergunningen.

Het attest kan maar afgeleverd worden in de mate dat door de houder van de verkavelingsvergunning 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 aan te leggen op eigen kosten.

De volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

- De gracht langs de Dikkelindestraat wordt gesupprimeerd (zoals in de situatie voor de loten 1 tem 3), en de nodige infiltratiezone als compensatie voor de niet aan te leggen gracht voor loten 4 tem 9 kan eventueel worden voorzien in de groenzone. De overloop van de infiltratiegracht kan voorzien worden ter hoogte van lot 4.

-In de centrale groenzone moet de infiltratiegracht worden gewijzigd zodat deze ook een natuurfunctie en een beperkte speelfunctie kan krijgen door onder meer de oever, de hellingsgraad en de juiste positie is te herbekijken in overleg met de Groendienst en Farys (dit kan gebeuren tijdens opmaak van het technisch wegenisontwerp).

-De straatbomen in de Dikkelindestraat, worden in eerste instantie behouden met uitzondering van deze die zich bevinden binnen de aan te leggen wegenis. Het rooien van de overige bomen zal worden bekeken bij de behandeling van de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van de individuele woningen.

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, Ferdinand Lousbergskaaai 32 te 9000 Gent, telefoon (09)225 68 59, fax (09)233 67 62.

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
- gas
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie
- openbare verlichting

De houder van de verkavelingsvergunning moet hiervoor zelf de nuts-maatschappijen actief in de gemeente contacteren. Zie ook reeds uitgebrachte adviezen van Farys en IMEWO

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 tijdig 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 "attest verkoop percelen" door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend,
- de definitieve oplevering van de riolerings- en wegenwerken vindt uiterlijk binnen twee jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen "attest verkoop percelen" 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, en verhoogd met 25% wat betreft wegen- en rioleringswerken en 10% wat betreft de openbare groenvoorziening.

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 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 van 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 wordt gevoegd bij de betekening van de verkavelingsvergunning aan de aanvrager en kan ook

opgevraagd worden bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 78 90.

LAST 5 – Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de zones voor openbaar groenzullen 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 Gent, telefoon 09/2665961, fax 092665999

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.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen - Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34300 Behandelen van stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 23 mei 2016:

- Met unanimitéit
-