

## OPSCHRIFT

Vergadering van 7 mei 2018

Besluit nummer: 2018\_GR\_00408

**Onderwerp:**

**Verkavelingsaanvraag nr. 2017 ZW 289/00 - Oudespoorweg zn Rijvisschestraat, 9052 Zwijnaarde - zaak van de wegen - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2017 ZW 289/00 voor gronden aan Oudespoorweg zn - Rijvisschestraat, 9052 Zwijnaarde de zaak van de wegen goed te keuren zodat de voorwaarden en de lasten waaronder de verkavelingsvergunning kan verleend worden, kunnen vastgesteld worden.

**Bevoegd:** Sven Taeldeman

**Bestemd voor:**

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

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

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- *Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.25*

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- 2017 ZW 286-00\_Rijvisschestraat\_stedenbouwkundig verslag.pdf
- 2017 ZW 289-00 advies Brandweer.pdf (informatief)
- 2017 ZW 289-00 advies VMM.pdf (informatief)
- 2017 ZW 289-00 advies Onroerend Erfgoed.pdf (informatief)
- 2017 ZW 289-00 advies Farys.pdf (informatief)
- 2017 ZW 289-00 advies Provincie(2).pdf (informatief)

- 2017 ZW 289-00 Nieuw advies Bos en Natuur.pdf (informatief)
- 2017 ZW 289-00 advies Eandis.pdf (informatief)

**Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:**

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

- Verkavelingsplannen
- 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 (cf. huishoudelijk reglement art. 20).

---

## MOTIVERING

Bart Tyberghien namens THV BOSTOEN - IPES vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Oudespoorweg zn Rijvisschestraat, 9052 Zwijnaarde, kadastraal bekend 24de afdeling, sectie A, nr. 17C, 19N, 24, 26A, 27B, 29A2 en 30B.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 22 december 2017. Op 19 januari 2018 is deze aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos'. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.

Deze verkaveling maakt deel uit van een ruimere projectsite bestaande uit een kantoor-site, een woonprogramma en een groengebied. De kantoor-site is reeds gerealiseerd (Daikin, VIB en 3Square), net als een gedeelte van de inrichting van het aanpalende groengebied (oostelijke zijde). Het totaalconcept voor dit projectgebied werd uitgewerkt in een masterplan. Dit masterplan is door het schepencollege geacteerd in zitting van 20 augustus 2009.

De ontworpen verkaveling betreft de ontwikkeling van het woonprogramma en voorziet in het verdelen van de grond in 3 kavels, bestemd voor in totaal 5 meergezinswoningen met ondergrondse parking, en in de aanleg van openbare wegenis bestaande uit een gedeelte voor gemotoriseerd verkeer en een gedeelte voor fiets- en voetgangers dat doorloopt tot aan het fietspad op de oude spoorwegbedding. De voorziene wegenis heeft enerzijds de ontsluiting van het geplande woonproject tot doel, maar ook de ontsluiting van de bestaande kantoren op de site die in de huidige toestand bereikbaar zijn via een private oprit. De openbare wegenis bestaat uit wegen, openbare parkeerplaatsen, groenzones en watervoorzieningen.

Het eerste gedeelte van de openbare weg, aansluitend op de Rijvisschestraat betreft een 5,5 m brede asfaltverharding tot aan het eerste kantoorgebouw, waarop de bestaande private infrastructuur van de kantoren kan aansluiten. Vervolgens draait de openbare wegenis naar het zuiden om de 5 geplande meergezinswoningen te ontsluiten. De rijbaan van 5,5 m breed wordt hier aangelegd in betonstraatstenen. De openbare rijweg voor gemotoriseerd verkeer eindigt ter hoogte van lot 2 in een keerpunt. Aan de noordelijke zijde van de openbare wegenis in betonstraatstenen komt een openbare bezoekersparking met 12 parkeerplaatsen.

Aansluitend op de doodlopende openbare weginfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer wordt een slingerend fietspad aangelegd tot aan de oude spoorwegbedding. Het fietspad wordt aangelegd met een 3 m brede grijze betonverharding. Gezien dit fietspad ook als noodweg voor de hulpdiensten zal fungeren, wordt aan beide zijden een betonnen grasdalstrook aangelegd, zodat een verharde breedte van 4 m bekomen wordt.

Conform het landinrichtingsproject van VLM wordt op de oude spoorwegbedding een fietspad aangelegd. Het gedeelte van het fietspad op de oude spoorwegbedding tussen de aantakking op het aan te leggen fietspad en de Rijvisschestraat zal eveneens dienst doen als noodweg voor de hulpdiensten en wordt in functie hiervan verbreed tot 4 m met betonnen grasdallen. De verbreding van dit fietspad in functie van de ontsluiting van hulpdiensten maakt eveneens deel uit van voorliggende aanvraag.

Palend aan het fietspad op de oude spoorwegbedding wordt een grotendeels bebost terrein van ca. 5290 m<sup>2</sup> gelegen in natuurgebied ingericht als openbare groenzone.

De aanvraag houdt het realiseren van in totaal 70 wooneenheden in op een terrein met een totale oppervlakte van 1,9669 ha. Met het voorliggende ontwerp wordt een dichtheid van ca. 36 wooneenheden per ha bekomen, inclusief de openbare groenzone en ca. 49 wooneenheden per ha exclusief de openbare groenzone van ca. 5290 m<sup>2</sup>.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 29 januari 2018 tot 28 februari 2018. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er 7 schriftelijke bezwaren (waarvan 1 petitie) ingediend.

#### De bezwaren worden als volgt samengevat:

- **Waterhuishouding:** De te ontwikkelen gronden betreffen overstromingsgebieden en staan regelmatig onder water. Daar de verharde en bebouwde oppervlakte aanzienlijk toeneemt en er een ondergrondse parkeergarage wordt voorzien, wordt gevreesd voor wateroverlast op de aanpalende percelen in de Rijvisschestraat. De waterpartij staat nu reeds volledig onder water in de winter en hier zou nog het water van de nieuwbouw bij moeten.

De bestaande riolering kan de huidige aanvoer van regenwater in de buurt niet/nauwelijks aan. Met extra bebouwing zou de bestaande buffercapaciteit en de bijhorende riolering stroomafwaarts in debiet fel moeten vergroten.

In de nota is er sprake van een greppel/wadi om het regenwater op te vangen van de percelen en de verkaveling. Dit betreft een bestaande beek naast de tuinen in de Rijvisschestraat die voor veel oude huizen de historische rioolaansluiting vormt. Hier wordt nergens over gesproken. Door de voorziene struiken en beplanting zal het later niet mogelijk zijn om deze beek nog te kunnen onderhouden. Het gebrekkig onderhoud van perceelgrachten en de verdere afvoer naar de baangrachten zorgen reeds jaren voor grote problemen.

#### **- Verkeersoverlast :**

o Huidige situatie: De huidige verkeersinrichting is gedateerd en de verkeerssituatie is reeds nu onveilig: geen of gebrekkige parkeerplaatsen, geen voetpad of slecht onderhouden verhoogde berm, parkeren op de fietssuggestiestroken, veel fietsers naar de Don Bosco School, te hoge snelheid, gevaarlijke kruispunten, ... De Rijvisschestraat fungeert als sluiproute tussen Kortrijksesteenweg en N60. Met de afschaffing van de oprit naar de E40 van de N60 wordt extra sluipverkeer gevreesd. Dit brengt een zware overlast door drukte en onveilige toestanden met zich mee. Met de komst van de kantoor-site is de overlast reeds sterk toegenomen.

In de stedenbouwkundige vergunning voor de kantoren werd gesteld dat de auto's van de kantoren

via de Schilderswijk naar de N43 zouden rijden en niet naar de N60. Waarom schrijft men nu plots in de verkavelingsaanvraag dat er een goede uitvalsweg is, de Riivisschestraat naar de N60?

o Toekomstige situatie: 70 nieuwe wooneenheden brengen een sterke verzwaring van de verkeersdruk met zich mee. Riivisschestraat is niet geschikt om nog meer doorgaand verkeer aan te kunnen. Een nieuw woonproject brengt aanvankelijk bijkomend werfverkeer en woon-werkverkeer met zich mee.

Het werfverkeer moet zo weinig mogelijk langs de Riivisschestraat gebeuren daar deze de voorbije jaren al genoeg hinder heeft ondervonden door de bouw van nieuwe kantoren en de aanleg van de Parkbosfietspaden en –bruggen.

o Parkeerdruk: In de Riivisschestraat zijn momenteel geen of gebrekkige parkeerplaatsen. De Riivisschestraat is momenteel de openbare parking voor het 3 Square Business Park als er een grote activiteit wordt georganiseerd. Er staan 12 parkeerplaatsen ingetekend voor 5 woonblokken, wat veel te weinig is.

- **Bouwhoogte:** Er worden gebouwen voorzien met 4 verdiepingen, wat niet past in een landelijke omgeving. De afstand tot de bestaande percelen zou overeenstemmen met de kroonlijsthoogte van de 3de verdieping: 10 m tot de perceelsgrens. Er worden echter 4 verdiepingen gepland, met mogelijkheid voor dakterrassen. Bovendien wil men beginnen bouwen op 8m70 TAW cfr. kantoorgebouw 3Square. De overige gebouwen liggen op straatniveau (6m70 TAW). De bouwhoogte en beperkte afstand (10 m) ten opzichte van de perceelsgrenzen zorgt voor volledige inkijk in de tuinen. Er wordt gevraagd om het nodige te doen om de privacy van de omwonenden te garanderen.

- **Verlies van bomen:** Er zullen veel bomen worden gerooid, wat voor geluidsoverlast van de E40 en wateroverlast zorgt. Ook zorgt dit voor bijkomende fijn stof. Dit is niet aanvaardbaar in het kader van een masterplan rond het Parkbos. Dat er elders in Gent nieuwe bomen zullen worden heraan geplant komt de situatie hier niet ten goede. Door het wegnemen van bomen en door de stijging van het aantal gemotoriseerde voertuigen zal de luchtkwaliteit nog verslechteren. De luchtkwaliteit is nu reeds zeer slecht. Het is onverantwoord om wooneenheden te realiseren op plaatsen waar luchtkwaliteit dermate slecht is omwille van de nabijheid van de autosnelweg. Er wordt een onderzoek gevraagd naar de geluidsoverlast tijdens en na de werken. Een aarden wal met beplanting zou hiervoor een kleine tegemoetkoming kunnen zijn.

- **Ontwikkeling:** Een uitbreiding van het Parkbos was hier meer op zijn plaats. Er wordt gevraagd naar een andere bestemming van de grond die meer conform is aan een ecologisch bestuur. Er wordt een Riivisschebos gevraagd in navolging van het Hutsepotbos. De bouw van appartementsgebouwen doet de natuurlijke omgeving met uitzicht op een landelijk panorama met bomen volledig teniet.

- **Openbaar onderzoek:** Riivisschestraat 88 was niet op de hoogte van een aangetekend schrijven. Bij de eigenaars Riivisschestraat 86 werd slechts één van beide eigenaars aangeschreven. Riivisschestraat 98 heeft geen aangetekend schrijven ontvangen en denken gerechtigd te zijn om de duurtijd van het openbaar onderzoek te verlengen met 1 maand zodat ook zij de tijd hebben om hun bezwaren te formuleren.

- **Voorwaarde kosteloze grondafstand:** De projectontwikkelaar doet slechts kosteloos afstand van het natuurgebied aan de oude spoorweg onder de opschortende voorwaarde dat hij van de stad

Gent een verkavelingsvergunning krijgt. Is de Stad in die omstandigheden nog wel vrij om die aanvraag objectief te beoordelen?

- **Aquafin:** Aquafin heeft geen bezwaar, maar wil nog algemeen stellen dat dat indien men wenst aan te sluiten op onze leidingen, dit apart en schriftelijk dient te worden aangevraagd bij onze dienst Grondbeheer.

De bezwaren worden als volgt geëvalueerd:

- **Waterhuishouding:** Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. O706 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en effectief overstromingsgevoelig gebied (deels) maar niet in recent overstroomd gebied en risicozone voor overstroming. Er worden diverse maatregelen genomen om de waterhuishouding te beheersen. Door het project gaat ruimte voor water verloren, die zich bevindt tussen het huidige maaiveld en het overstromingspeil. Dat peil wordt op basis van de terreinkenmerken en de historisch gekende overstromingen ingeschat op 7,1 m TAW. Voor het hele project (i.e. voor voorliggende verkavelingsaanvraag, maar ook voor de bouw van de appartementen en de ondergrondse garage, die geen onderdeel uitmaken van de verkavelingsaanvraag) gaat een berging verloren van 2.858 m<sup>3</sup> die moet worden gecompenseerd.

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 vergunning(en). Deze maatregelen zijn gebaseerd 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 aanstiplijst hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden ([www.stad.gent/bouwreglement](http://www.stad.gent/bouwreglement)).

Voor wat betreft de riolering moeten de voorwaarden opgenomen in het advies van Farys strikt worden nageleefd en moet een aangepast technisch dossier worden opgemaakt dat moet worden goedgekeurd door Farys.

Aan de zijde van de percelen langs de Rijvisschestraat wordt een bestaande watergreppel geherprofileerd. De toegankelijkheid van de gracht langs de perceelsgrenzen moet blijvend worden gewaarborgd. Het is mogelijk om hierin blijvend te voorzien, ondanks de aanplanting van een groenzone. Deze opmerking zal als bijzondere voorwaarde bij de vergunning worden opgenomen.

- **Verkeersoverlast :**

o Huidige situatie: Er wordt een studie gemaakt om de huidige drukte en snelheid in kaart te brengen van het gedeelte tussen de N43, E40, N60, Klossestraat en de spoorweg. Er zullen verschillende scenario's worden uitgewerkt om de probleempunten aan te pakken. Deze scenario's moeten daarna voorgesteld worden aan verschillende interne werkgroepen en het kabinet vooraleer één of een combinatie van meerdere concreet wordt toegepast. Er komt met andere woorden een oplossing , al zal u hier vermoedelijk enige tijd op moeten wachten.

In de stedenbouwkundige vergunning voor de kantoren werd op basis van het Mober (19 juni 2008) horende bij het Masterplan voor de site(1 juli 2009) - ingeschat dat het overwicht van de verkeersbewegingen via de Schilderswijk naar de N43 zou gebeuren en de bijkomende impact van het project op het kruispunt Rijvisschestraat/N60 eerder beperkt zou blijven. Dit betreft uiteraard een inschatting waarbij eveneens verkeersbewegingen naar de N60 werden ingeschat. De

Rijvisschestraat naar de N60 is eveneens een uitvalsweg, maar op basis van de inschattingen in de Mober wordt het overwicht van de verkeersbewegingen verwacht in de richting van de N43.

o Toekomstige situatie: De Mober horende bij het Masterplan betreft een studie van het effect van het totale project (kantoren en woonontwikkeling) op de bestaande weginfrastructuur. In deze studie werd geoordeeld dat de bestaande weginfrastructuur de bijkomende belasting aan kan, zowel van werfverkeer als woon-werkverkeer.

Bovendien is er in de nabije toekomst een vlotte verbinding naar de binnenstad mogelijk met de fiets met de herinrichting van de oude spoorwegbedding Parkbos en de Parkbosbruggen. Dit zorgt ervoor dat het project ook vlot bereikbaar is met de fiets voor het woon-werkverkeer, volledig afgesloten van het autoverkeer. Er is bovendien sprake om op termijn dit fietspad ook te verbinden met de N60.

o Parkeerdruk: Op de plannen staan slechts 12 openbare maaiveldparkings ingetekend. Dit betreffen enkel openbare bezoekersparkeerplaatsen die uiteraard nog moeten worden aangevuld met voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, conform de afgesproken parkeerrichtlijnen. Een van de algemene principes van het Parkeerplan van Stad Gent, namelijk de verplichting dat elke initiatiefnemer in principe verantwoordelijk is voor het realiseren van een parkeeroplossing op eigen terrein, moet worden nagestreefd. Dit zal gebeuren in de fase van de

omgevingsvergunningsaanvraag (bouwaanvraag) van de gebouwen zelf.

Het aantal bezoekersparkeren (12) is in huidig voorstel verminderd met 9 plaatsen ten opzichte van het afgesproken aantal met het Mobiliteitsbedrijf. In overleg met het Mobiliteitsbedrijf zal het aantal bezoekersparkeerplaatsen moeten worden verhoogd. Naar aanleiding van de omgevingsvergunningsaanvraag zullen de concrete ontwerpplannen worden afgetoetst aan de afgesproken parkeerrichtlijnen.

- **Bouwhoogte:** Ten opzichte van de perceelsgrenzen met de tuinen van de woningen in de Rijvisschestraat wordt een minimale afstand opgelegd in de verkavelingsvoorschriften, opdat de impact van de bouwvolumes op de aanpalende bewoners wordt beperkt. In de verkavelingsvoorschriften wordt een 45°-regel opgelegd waarbij de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen met de woningen langs de Rijvisschestraat minimaal de kroonlijsthoogte moet bedragen. De kroonlijsthoogte betreft de hoogte van de dakrand tot de vloerpas. In het bezwaar wordt terecht opgemerkt dat de vloerpas op 8,70 m gelegd wordt, terwijl het maaiveldniveau aanzienlijk lager is gelegen. Zoals terecht wordt gesteld in het bezwaar moet de bijkomende hoogte van de geplande vloerpas (8,70 m TAW) eveneens in rekening worden gebracht voor het bepalen van de minimale afstand van de woonblokken tot de perceelsgrenzen. Om een eenduidige referentiehoogte te bepalen voor de 45°-regel, wordt het maaiveldniveau ter hoogte van de perceelsgrens met de percelen langs de Rijvisschestraat toegepast. In de verkavelingsvergunning wordt via bijzondere voorwaarde opgenomen dat er een minimale afstand gerespecteerd moet worden tussen de bouwblokken en de perceelsgrenzen met de tuinen van de woningen in de Rijvisschestraat die gelijk is aan de hoogte van de woonblokken ten opzichte van het maaiveldniveau (en niet ten opzichte van de geplande vloerpas van 8,70 m). Hiermee wordt wel rekening gehouden met het maaiveldniveau. Met deze afstandsregel wordt een degelijke verhouding gezocht tussen de bouwhoogte en de afstand tot de aanpalende percelen zodat de negatieve impact tot een minimum wordt beperkt.

De bouwhoogte van de meest nabijgelegen bouwblokken wordt door dit voorschrift bijgevolg beperkt tot 3 bouwlagen en een teruggetrokken 4de bouwlaag.

De minimale afstanden van de bouwblokken tot de aanpalende percelen volstaan om de potentiële

impact op de privacy voldoende te beperken. De voorziene afstanden zijn veel ruimer dan wat het burgerlijk wetboek met betrekking tot lichten en zichten voorschrijft.

- **Verlies van bomen:** De verkavelaar voorzag aanvankelijk de compensatie voor de ontbossing ter hoogte van de woonblokken, door heraanplantingen in de onmiddellijke omgeving:

o Ten zuiden van de langsgracht langs de autostrade een sequentie lager plantgoed en vervolgens hoger bosgoed, met het oog op het creëren van een dense groenzone die als buffer kan dienen voor de E40.

o Aan de zuidrand van het terrein een nieuwe bosrand aan het bestaande bos .

Deze aanplant in natura werd in het oorspronkelijk boscompensatievoorstel voorzien in natuurgebied. Voor het wijzigen van historisch permanente graslanden in natuurgebied is een afwijking vereist van art.7 van het vegetatiebesluit. Het Agentschap voor Natuur en Bos kan akkoord gaan met deze boscompensaties, maar kan het compensatievoorstel slechts goedkeuren indien de nodige vergunningen, afwijkingen voor de boscompensatie verkregen zijn. Dit is niet het geval, waardoor een aangepast boscompensatievoorstel werd overgemaakt en goedgekeurd waarin voorzien is dat de boscompensatie in natura zal worden uitgevoerd in Wondelgem en de resterende 5200 m<sup>2</sup> financieel wordt gecompenseerd. De verkavelaar heeft echter nog steeds de intentie om de in het ontwerp zelf voorziene stroken te bebossen en aldus een compensatie te voorzien binnen het eigenlijke projectgebied.

Bovenop de verplichte boscompensatie wordt tussen de bouwblokken en de woningen langs de Rijvisschestraat een aantal nieuwe bomen aangeplant. Ook deze aanplantingen compenseren gedeeltelijk het verlies aan bomen, waardoor kan worden aangenomen dat de bijkomende negatieve impact inzake fijn stof, geluidshinder en luchtkwaliteit binnen de perken blijft. Bovendien moet worden opgemerkt dat bijkomende bebouwing ook voor een zeker geluidbufferend effect zal zorgen.

- **Ontwikkeling:** De ontwikkelingsmogelijkheden van deze site werden vastgelegd in het gewestelijk RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010). Dit bestemmingsplan geeft juridische kracht aan de gefaseerde realisatie van het 'Parkbos', maar duidt tegelijk ook een aantal locaties aan waar andere activiteiten, waaronder wonen, kunnen ontwikkeld worden. De aanvraag is in overeenstemming met deze bestemming en bijgevolg met de parkbosvisie. De keuze om op deze site een woonproject te realiseren werd reeds vastgelegd in het gewestelijk RUP. Het deel dat volgens het gewestelijk RUP is afgebakend als 'natuurgebied' blijft onbebouwd en dient te worden ingericht en beheerd conform de voorschriften.

- **Openbaar onderzoek:** Perceel 23 z (Rijvisschestraat 88A) paalt niet direct aan het terrein van de aanvraag en werd bijgevolg niet aangetekend op de hoogte gebracht.

Voor wat betreft Rijvisschestraat 86 werd inderdaad slechts één van de twee eigenaars aangeschreven. In geval van samenwonende mede-eigenaars worden in principe beide namen vermeld op de beveiligde zending. Dit blijkt hier niet gebeurd. Daar beide eigenaars op hetzelfde adres gedomicilieerd zijn en bovendien samen een bezwaarschrift hebben ingediend, kan echter worden aangenomen dat beide eigenaars op de hoogte waren van het openbaar onderzoek. De eigenaars van Rijvisschestraat 98 werden wel degelijk aangetekend aangeschreven. Een verlenging van het openbaar onderzoek is bijgevolg niet aan de orde.

- **Voorwaarde kosteloze grondafstand:** In een verkavelingsvergunning kunnen steeds lasten worden opgelegd. Lasten kunnen onder meer inhouden dat aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene

of verharde ruimten of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

De eenzijdige verbintenis tot kosteloze grondafstand betreft een verplicht dossierstuk volgens dossiersamenstelling voor verkavelingen met openbare wegenis. Dit betreft een eenzijdige verbintenis waarin de verkavelaar verklaart bereid te zijn tot een kosteloze grondafstand. Dit is uiteraard gekoppeld aan het verkrijgen van een vergunning.

In voorliggend dossier werden deze lasten reeds door een proces van jarenlange voorbesprekingen vormgegeven. Het objectieve karakter van het opleggen van de last wordt niet teniet gedaan door een document van de aanvrager waarin hij aangeeft dat hij akkoord kan gaan met een bepaalde soort van last, wetende dat die sowieso toch wordt opgelegd. Dit doet geen afbreuk aan de objectiviteit van het college bij haar beoordeling van dit project.

- **Aquafin:** De opmerking van Aquafin wordt als opmerking meegegeven bij de verkavelingsvergunning.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 20 april 2018 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 en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden om volgende reden(en):

De aanvraag kadert in een ruimer masterplan, waarin de nodige afwegingen werden gemaakt voor een kwalitatieve invulling van de voorgestelde programma-elementen (wonen, kantoren, natuur- en landschapsontwikkeling, water). Zowel bestemming als inplanting zijn conform de voorschriften van het gewestelijk RUP.

De aanvraag houdt het realiseren van in totaal 70 wooneenheden in op een terrein met een totale oppervlakte van 1,9669 ha. Met het voorliggende ontwerp wordt een dichtheid van ca. 36 wooneenheden per ha bekomen, inclusief de openbare groenzone en ca. 49 wooneenheden per ha exclusief de openbare groenzone van ca. 5290 m<sup>2</sup>. De gehaalde dichtheid is conform de na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per ha voor stedelijk gebied, zoals vooropgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Een dergelijke dichtheid kadert binnen de visie voor zuinig ruimtegebruik binnen stedelijk gebied en is stedenbouwkundig te verantwoorden. Het woonproject gaat uit van een zorgvuldig ruimtegebruik door de 'footprint' te beperken en de bebouwing te bundelen in 5 woonblokken. Deze blokken worden op hun beurt gebundeld met de bestaande kantoorgebouwen en woningen zodat deze zich duidelijk onderscheiden van het aanpalende groen- en natuurgebied ten oosten van de site.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

De bestaande inrit van de reeds verwezenlijkte kantoorgebouwen wordt heraangelegd als een volwaardige, voldoende brede, openbare ontsluitingsweg naar de kantoorgebouwen en naar de (half)ondergrondse parking van de beoogde woonontwikkeling. De aanleg van openbare wegenis in functie van gemotoriseerd verkeer wordt beperkt tot een minimum zodat een aanzienlijk gedeelte

van het woonproject autovrij kan worden ingericht. Met de keuze van een (half)ondergrondse parkeergarage en het beperken van het gemotoriseerd verkeer tot de inrit hiervan kan de verharding in de tuinzone tussen de woonblokken tot een minimum worden beperkt. De tussenruimte kan als een kwaliteitsvolle collectieve buitenruimte worden aangelegd die nauw aansluit met het aanpalende natuurgebied.

Met de aansluiting van een fiets- en wandelpad op het pad op de oude spoorwegbedding, wordt een goede doorwaadbaarheid van het naastgelegen natuurgebied en van het nieuwe woonproject voor fietsers en voetgangers gerealiseerd. Er wordt een openbare verbinding aangelegd binnen dit project voor traag verkeer doorheen het natuurgebied, met aantakking op de oude spoorwegbedding De Pinte – Gent (recreatieve as ontwikkeld door VLM waarvoor een vergunning werd verleend op 10/02/2016). Het fietspad wordt aangelegd in 3 m brede monoliete betonverharding en is conform de voorbesprekingen. Het pad wordt autovrij gehouden aan de hand van een wegneembare markeringspaal.

Ondanks de globale positieve beoordeling van het wegenisontwerp worden in bijzondere voorwaarden diverse punten opgenomen.

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.

---

### **Beslist het volgende:**

---

#### **Artikel 1:**

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op het verkavelingsplan en de bijhorende wegenisplannen, voor gronden gelegen aan Oudespoorweg zn Rijvisschestraat, 9052 Zwijnaarde, kadastraal bekend 24de afdeling, sectie A, nr. 17C, 19N, 24, 26A, 27B, 29A2 en 30B, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

#### *Openbaar groen*

- De toegankelijkheid van de watergreppels en grachten moet worden gewaarborgd.
- De aanplant van de hoogstammige bomen langsheen de inrit dient te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen na de aanleg van de wegenis. De aanplant van hoogstammige bomen gebeurt op minstens 2 meter van de scheidingslijn tussen twee erven, hagen op minstens een halve meter van de scheidingslijn.
- Ter hoogte van de ondergrondse afvalcontainers moeten 2 spilvormige hoogstammige bomen worden voorzien, namelijk *Quercus robur fastigiata*.
- Het houten brugje tussen het fietspad op de oude spoorwegbedding en de openbaar toegankelijke groenzone maakt deel uit van de openbare wegenis en moet mee worden opgenomen in het technisch dossier.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Natuur en Bos (13 april 2018, met kenmerk AVES/VAC/GEN/18-201678) moeten strikt worden nageleefd.

#### *Mobiliteit*

- Het aantal bezoekersparkeerplaatsen is sterk afgenomen tot 12 op openbaar domein. Het ontbrekend aantal ( $21-12 = 9$ ) zal moeten voorzien worden op maaiveldniveau op privaat domein.  
- De parkeerplaatsen moeten voldoen aan de NEN 2443 – normen en als open staanplaatsen uitgevoerd worden.

#### *Wegenis*

##### Algemene voorwaarden:

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van nieuwe wegenis en riolering met zich mee.

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.

Na uitvoering van de wegenis- en rioleringswerken moet een GRB conform as-built plan opgemaakt worden. De bouwheer dient dit as-built plan te bezorgen en goed te laten keuren door het AGIV in functie van het up tot date houden van het GRB voor de definitieve oplevering.

##### Projectgebonden opmerkingen:

- Alle huisaansluitingen en aansluitingen van de kolken dienen uitgevoerd te worden in PP ipv PVC.
- De betonstraatstenen van het voetpad en het woonerf dienen van het dubbelklinkerformaat 22cm x 22cm ipv 20cm x 20cm, dit staat correct in het bestek maar niet op de plans.
- Het legbed van de betonstraatstenen dient voor het voetpad 3cm zandcement te zijn op een fundering van 10 cm zandcement. Voor het woonerf is dit correct hier gebruiken we 3 cm granulaatmengsel 0/7 op 20 cm schraal beton.
- De fundering van de waterdoorlatende betonstraatstenen en de kasseien opgevoegd met split dient te bestaan uit een onderlaag van 15cm staanslag type I en 11cm steenslag type II. Hierbij wordt het geotextiel tussen de eventuele onderfundering en de fundering geplaatst.
- De varkensruggen dienen in de verharding ingewerkt te worden ipv te kleven en te bevestigen met ankerstaven.
- De afscherming tussen de inrit naar de ondergrondse garage en het fietspad dmv beugels in hout moet niet voorzien worden. De wadi geeft voldoende afscherming.
- De grasbetontegels langs het fietspad dienen van het vlakke type te zijn.

#### *Adviesinstanties*

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 9 februari 2018 met kenmerk 039028-006/JC/2017).

De voorwaarden opgenomen in het advies van Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer (advies van 6 februari 2018, met kenmerk WT 2018 G 0107) moeten strikt nageleefd worden.

Het advies van Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen (advies van 20 februari 2018, met kenmerk 4.002/44021/738.10) moet strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 6 maart 2018, met kenmerk PVV/VM/RIO/ADM VK-18-218) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Provincie Oost-Vlaanderen – Directie Leefmilieu, Dienst Integraal Waterbeleid (8 maart 2018, met kenmerk M02/Dossiers/29286/AS) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Eandis (24 januari 2018, met kenmerk AD 8049) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (12 februari 2018, met kenmerk JMS 341970) moeten strikt nageleefd worden.

#### **Artikel 2:**

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

#### **LAST 1 – Aanleg van wegen en riolering**

De houder van de verkavelingsvergunning is verplicht om volgende openbare wegen met inbegrip van de riolering aan te leggen op eigen kosten: de zone aangeduid met de rode stippellijn op 'plan 2 wegenis' en aansluitend daarbij de met blauwe stippellijn aangegeven zone waarbinnen het fietspad komt.

De verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis.

Voor de start van de uitvoering van de riolerings- en wegeniswerken moet een technisch dossier (aangepast aan bovenstaande voorwaarden en opmerkingen) ingediend worden (in drievoud) bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen van de stad Gent. Op dit technisch dossier kunnen de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassing formuleren.

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 drievoud 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. De werken kunnen pas aanvatten na schriftelijke goedkeuring van dit technisch dossier.

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 2 te 9000 Gent, telefoon (09)266 77 61. 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).

### **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 toegankelijkheid van de watergreppels en grachten moet worden gewaarborgd.
- De aanplant van de hoogstammige bomen langsheen de inrit dient te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen na de aanleg van de wegenis. De aanplant van hoogstammige bomen gebeurt op minstens 2 meter van de scheidingslijn tussen twee erven, hagen op minstens een halve meter van de scheidingslijn.
- Ter hoogte van de ondergrondse afvalcontainers moeten 2 spilvormige hoogstammige bomen worden voorzien, namelijk *Quercus robur fastigiata*.
- Het houten brugje tussen het fietspad op de oude spoorwegbedding en de openbaar toegankelijke groenzone maakt deel uit van de openbare wegenis en moet mee worden opgenomen in het technisch dossier.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Natuur en Bos (13 april 2018, met kenmerk AVES/VAC/GEN/18-201678) moeten strikt worden nageleefd.

De Groendienst moet nauw betrokken worden bij de opmaak van de plannen voor de inrichting van de openbare groenzones.

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 Lousbergskaaï 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.

De ontwikkelaar moet telkens instaan voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit dient te gebeuren volgens de richtlijnen van de Stad Gent (en Eandis), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. De ontwikkelaar dient ruime tijd voor de start van de uitvoeringswerken advies op te vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres: [openbareverlichting@stad.gent](mailto: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](http://www.stad.gent/gentverlicht).

De voorwaarden opgenomen in de volgende adviezen moeten strikt worden nageleefd:

- Farys (6 maart 2018, met kenmerk PVV/VM/RIO/ADM VK-18-218)
- Eandis (24 januari 2018, met kenmerk AD 8049)
- Proximus (12 februari 2018, met kenmerk JMS 341970)
- Telenet (1 maart 2018, met kenmerk 25022806)
- Aquafin merkt op dat indien men wenst aan te sluiten op de leidingen van Aquafin, dit apart en schriftelijk dient te worden aangevraagd bij hun dienst Grondbeheer.

### **LAST 4 - Attest verkoop percelen en waarborgen**

De houder van de verkavelingsvergunning is verplicht om een financiële waarborg te stellen voor de aanleg van de weg m.i.v. de riolering en het openbare fiets-wandelpad.

De verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding toe nadat volledige boscompensatie werd gegeven. De verkavelaar moet nadat volledige compensatie werd gegeven bij het Agentschap voor Natuur en Bos een attest aanvragen. Dit attest moet bij de verkoop van de kavels aan de koopakte toegevoegd worden. Uit het attest van het college van burgemeester en schepenen, verleend in toepassing van art. 4.2.16, §2 van de VCRO moet blijken dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door de storting van een afdoende financiële waarborg of door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg. Dit impliceert eveneens het voldoen aan het compensatievoorstel, dat als voorwaarde gehecht is aan de verkavelingsvergunning.

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 openbare wegen (zowel de ondergrond als de volledige uitrusting en riolering), zoals aangeduid op het Plan 2 "verkavelingsontwerp", alsook de zone voor openbaar groen, aangeduid in donkergroene kleur met een vermoedelijk oppervlakte van 5290 m<sup>2</sup>, dienen in principe één jaar na de definitieve oplevering van de wegenwerken kosteloos aan de stad te worden afgestaan.

Tengevolge van een gerechtelijke procedure tussen de eigenaars van bepaalde delen van de terreinen en het Vlaamse Gewest, wordt de kosteloze afstand voor een deel van het fiets- en wandelpad en voor het openbaar groen (volgens de aanvraag gaat het om de openbare groenzone en een deel van de fietsverbinding, alsmede de gronden waarop deze komen, met name de percelen 24, 26A + stedenbouwkundige handelingen voorzien op de percelen 11C, 17C, 27B en 30B) uitgesteld tot na de definitieve afloop van deze gerechtelijke procedure, terwijl hiervoor anderzijds een kosteloze bruikleenovereenkomst is tot stand gekomen tussen de eigenaars en de stad Gent, en dit tot aan de kosteloze afstand, tenzij in het geval dat het Vlaamse Gewest door de definitieve gerechtelijke uitspraak verplicht zou worden om de terreinen aan te kopen.

De terreingedeeltes die vallen onder de uitgestelde kosteloze afstand zijn:

- de zone voor openbaar groen, zoals aangegeven op het verkavelingsplan (Plan 2)
- het fiets- en wandelpad, zoals aangegeven op plan 5 Beplantingsplan met een blauwe stippellijn.

De terreingedeeltes die vallen binnen de rode stippellijn op diezelfde plannen, vallen onder de onmiddellijk kosteloze afstand (één jaar na definitieve oplevering van de werken).

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

De basis voor de akte van overdracht is een goed opmetingsplan dat aan een aantal vereisten moet voldoen. Die vereisten moeten worden opgevraagd bij de Dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon (09)266 59 70, fax (09)266 59 99, email: [vastgoedbeheer.omgevingsvergunning@stad.gent](mailto:vastgoedbeheer.omgevingsvergunning@stad.gent).

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

---

## BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

**Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen - Stedenbouw en Ruimtelijke Planning**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** AC34300 Behandelen van omgevingsvergunningen