

---

## OPSCHRIFT

**Vergadering van** 4 februari 2016

**Besluit nummer:** 2016\_GR\_00130

**Onderwerp:**

**Verkavelingsaanvraag 2015 GE 152 - zaak van de wegen - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2015 GE 152/00 voor gronden aan Groenebriel 1, Vogelenzang 22, 23, 24, 29-30 31, 9000 Gent 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 keurt goed dat de verkavelingsaanvraag nr. 2015 GE 152/00 voor gronden aan Groenebriel 1, Vogelenzang 22, 23, 24, 29-30 31, 9000 Gent voor vergunning in aanmerking komt.

**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):**

- - stedenbouwkundig verslag verkaveling 2015 GE 152

**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

Guido De Wilde namens Villa Haletra vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Groenebriel 1, Vogelenzang 22, 23, 24, 29-30 31, 9000 Gent, kadastraal bekend 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, nr. 1604C4, A4, 1619Z, X, Y, 1620G3 en F3.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 1 oktober 2015. Op 20 oktober 2015 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 te verkavelen percelen situeren zich langs Vogelenzang en Berouw aan de noordzijde van de ziekenhuiscampus AZ Sint-Lucas. Op de te verkavelen site bevinden zich een parkeergebouw (aanvraag tot sloop is ingediend) opslagruimten en een mortuarium. Deze gebouwen worden eveneens gesloopt in functie van het bouwrijp maken van het terrein. Eveneens deel uitmakende van de verkaveling is de als monument beschermde Villa Voortman met tuin. De gebouwen van het kinderdagverblijf maakt geen deel uit van de verkaveling maar is fysiek wel gelinkt aan de verkaveling door de ontsluiting via de ontworpen wegen. In de directe omgeving vinden we het ziekenhuis AZ Sint-Lucas, De tuin van Kina, het sportcomplex Tolhuis en het Vogelenzangpark.

De verkaveling omvat 54 loten verdeeld als volgt:

- 49 loten voor eengezinswoningen
- Loten 5, 6 en 34 zijn bestemd voor meergezinswoningen met in totaal maximum 147 woonentiteiten, waarvan lot 5 en 6 volgens het inrichtingsplan voorzien zijn voor assistentieflets (maximum 127)
- Lot 4 is bestemd voor een zorghotel met dienstverlening, dit lot bevat eveneens het als monument beschermd Huis Voortman.

- Lot 1 omvat de parktuin van Huis Voortman.

Er wordt een openbare groenzone van ± 6000m<sup>2</sup> voorzien die aansluit bij de parktuin van Huis Voortman.

In totaal worden 196 woonegelegenheden voorzien waarvan 25% eengezinswoningen op een terrein van ± 21800 m<sup>2</sup>, inclusief wegenis en exclusief groenzone.

Woondichtheid:

De volledige zone binnen de verkavelingsgrens heeft een oppervlakte van 3,7 ha waardoor de woondichtheid op 53 woningen per ha komt. Dergelijke dichtheid is in een stedelijke omgeving aanvaardbaar.

De totale groenzone (villapark en openbare groenzone) van circa 1,47 ha buiten beschouwing gelaten komt de woondichtheid op 84 woningen per ha. De grote groenzone verantwoordt de hoger stedelijke dichtheid van de bebouwde zones.

Het project voorziet een ondergrondse parking onder de loten 5 en 6 voor alle bewoners en voor het personeel en bezoekers van het zorghotel en assistentiefats. Op de site worden 13 parkeerplaatsen voorzien en langs Berouw 7 parkeerplaatsen voor de bezoekers van de woningen. Ter hoogte van het kinderdagverblijf zijn 11 parkeerplaatsen voorzien. Er wordt voor de inrichting van het openbaar domein gekozen voor een woonerf.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 29 oktober 2015 tot 28 november 2015. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 21 januari 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:

De ingediende verkaveling kadert in de ontwikkeling van de site zoals voorzien in het RUP 'Ziekenhuiscampus Sint-Lucas en Omgeving'. De inrit van de ondergrondse parking situeert zich vooraan de verkaveling zodat de eerste 25 meter een tweerichtingsverkeer krijgt. De rest van de wegenis in de verkaveling is ontworpen als een woonerf met eenrichtingsverkeer in lusvorm.

Er worden een 20-tal bezoekersparkeerplaatsen voorzien, waarvan 7 in Berouw. Langs de kant van de verkaveling wordt de weg in Berouw aangepast ivm deze parkeerplaatsen, de rooilijn wordt een 3 meter verschoven op de eigendom van de verkavelaar.

Het parkeren voor de bewoners in de nieuwe verkaveling en de bezoekers en personeel van het zorghotel wordt collectief ondergronds voorzien waardoor verkeersimpact minimaal is.

Er wordt een fietsers- en voetgangersverbinding voorzien naar het Berouw die ook aansluit op de noord-zuidverbinding voor fietsers die door de ziekenhuiscampus loopt. Het openbaar domein krijgt een groen karakter door de voorziening van plantvakken en bomen.

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:

---

## VOORSTEL

### Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op het verkavelingsplan en de bijhorende wegenisplannen, voor gronden gelegen aan Groenebriel 1, Vogelenzang 22, 23, 24, 29-30 31, 9000 Gent, kadastraal bekend 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, nr. 1604C4, A4, 1619Z, X, Y, 1620G3 en F3, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

### VOORWAARDEN VOORTVLOEIENDE UIT EXTERNE ADVIEZEN:

- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 26 oktober 2015 met kenmerk 039141-006/EPI/2015).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Vlaamse Milieumaatschappij - Afdeling Operationeel Waterbeheer** (advies van 5 november 2015, met kenmerk WT2015 G 0669) moeten strikt nageleefd worden.
- Het advies van **Waterwegen en Zeekanaal nv - Afdeling Bovenschelde** moet strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 17 november 2015, met kenmerk VK-15-887) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **IMEWO** (advies van 23 oktober 2015, met kenmerk AD 7421 ) moeten strikt nageleefd worden.

### VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT HET BESTAAND EN TOEKOMSTIG OPENBAAR DOMEIN:

- **Wegenis en riolering:**

Algemeen:

- 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.
- Verplichting tot het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel.

De riolering (zowel van de afval- als van de regenwaters) dient een gemiddelde dekking te hebben van 1,20 meter, plaatselijk is een dekking van 80 centimeter toegelaten.

- 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.
- Voor het aanleggen van de wegenis moet geen afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd.
- Het ophogen van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.

Projectgebonden opmerkingen:

- De inritbanden ifv de verlagings voor de overstekplaats en den oprit naar de ondergrondse garage dienen vervangen te worden door een verlaagde boordsteen.
- De plantvakken in het deel met het klassieke profiel tussen Vogelenzang en de helling voor het woonerf moeten langs de zijde van het voetpad afgeboord worden met een boordsteen type ID1 ipv ID2.
- De boordstenen type IA in het deel met het klassieke profiel worden geplaatst met een opstand van 12cm ipv 15cm.
- De kantstroken in het deel met het klassieke profiel moeten ter plekke gestort worden.
- De onderlaag van de rijweg in asfalt dient 8cm dik te zijn ipv 6cm en dient APO-A te zijn ipv AB-3A.
- Ter hoogte van de aansluiting van het uitgebogen pad voor voetgangers en fietsers thv de hoofdtoegang aan de Vogelenzang dient voorzien te zijn van een naadloze aansluiting. Dwz dat

over een lengte van 3m de boorsteen overgaat naar een vlak exemplaar en de goot plaatselijk onderbroken wordt. Indien nodig voor de afwatering wordt een extra kolk voorzien.

- De boordsteen van de parkeerplaats voor personen met een handicap moet ook langs de zijde van het woonerf loodrecht naar de kantstrook gebracht worden.
- De helling voor het woonerf moet rechthoekig zijn en uitgevoerd worden met hellingselementen die verankerd zijn met doken in vloiebeton.
- In het woonerf moet gewerkt worden met 1 centrale goot ipv 2 grote die een rijweg aanduiden. Deze goot dient zodanig aangelegd te worden dat deze zo weinig mogelijk overreden wordt. Deze goot wordt voorzien met een breedte van 1,5 betonstraatsteen 22x22, zoveel als mogelijk mee in het legverband.
- Alle parkeervakken in kasseien moeten individueel afgeboord worden met een verzonken boordsteen ID1 en aangeduid worden met een P-tegel mee met de rijrichting en in de hoek van het parkeervak dat men het eerst ontmoet.
- De verharding in grasdallen thv lot 10 wordt best weggewerkt, gezien de rondgaande beweging van de brandweer is het mogelijk om het plantvak nog iets uit te breiden richting de rijloper zodat foutparkeren onmogelijk wordt. Grasdallen aanleggen in scherpe hoeken en ronde vormen is niet duurzaam.
- De verharding in grasdallen achter de loten 17 en 18 dient teruggetrokken te worden tot achter de gevellijn van beide woningen.
- De scherpe punt van het plantvak naast lot 25 dient te worden afgeknot tot op 75cm, de afverschuiving dient vloeiend te worden uitgewerkt.
- De verharding in grasdallen voor de loten 20 tot 25 wordt best omgevormd naar betonstraatstenen. Deze strook is hinderlijk voor fietsers in het woonerf en dwarst tevens de doorsteek naar de loten 23 en 24 tussen de voorziene plantvakken.
- De goot thv lot 18 moet ingekort worden zodat de fietsers deze goot niet dienen te kruisen.
- Het is aangewezen om het regenwater dat valt op het pad tussen het nieuwe woonerf en het Berouw in de naastgelegen groenzone te laten infiltreren. Zo kan de RWA-streng tussen put 14 en 17 weggelaten worden en kan de streng tussen R2 en R3 opschuiven naar de verharding.
- Het is te vermijden dat rioleringsbuizen onder de groenzones lopen, de putten D5, R10, D13 dienen hiervoor opgeschoven te worden.
- De fietsenstalling thv lot 34 dient minimaal 0,5m los van de parkeerplaats voorzien te worden.
- De hoeken van de groenzone thv het kinderdagverblijf en het Berouw moeten afgeschuind worden.

- De verharding van de rijloper in het woonerf wordt eveneens aangelegd in betonstraatstenen van het dubbelklinkerformaat ipv betonstraatstenen 22x11 in elleboogverband.
- Opbouw zone met grasdallen:
  - + betongrasdallen 60x40x12cm (op te vullen met bomenzand en ingezaaid)
  - + bed van steenslag 3cm 2/7 (porfiersteenslag)
  - + steenslagfundering type II 10cm
  - + steenslagfundering type I 15cm
- + geotextiel voor drainage volg. 3-13.2.1.2.
- De paden in uitgewassen beton worden voorzien op een fundering van 20cm schraalbeton ipv steenslag.
- Gezien de ligging van het overstort in de groenzone mogen enkel de deksels zichtbaar zijn aan het oppervlak. Hiervoor zal het maaiveld opgehoogd moeten worden zodat er voldoende teelaarde boven de dakplaat aanwezig is.
- Voor de kavels die afwatering hebben via de bestaande riolering kunnen er geen afwijkingen op de gewestelijke verordening en algemeen bouwreglement gegeven worden.
- Voor het volledige projectgebied moet de peilenstudie nog uitgewerkt worden. Alle verhardingen dienen minimaal een dwarshelling tussen 2% en 4% te bezitten. De langshelling van de goten dient minimaal 2‰ te bedragen.
- Er moet voorzien worden in voldoende openbare fietsenstallingen voor bezoekers verspreid over de verkaveling.
- De 11 parkeerplaatsen aan de westzijde van het kinderdagverblijf worden opgenomen in het openbaar domein en zullen aangelegd worden volgens dezelfde principes als de andere openbare parkeerplaatsen in de verkaveling.

- **Rooilijn:**

De rooilijn wordt verplaatst op de gevellijn van het kinderdagverblijf waardoor de strook met 11 parkeerplaatsen aan het kinderdagverblijf in het openbaar domein komt te liggen. (zie aanduiding plan 1/5 'verkavelingsplan'). Eventuele aanpassingswerken moeten worden meegenomen in de opmaak van het technisch dossier.

- **Openbare groenzone:**

- Er dient een gedetailleerd groenplan opgemaakt te worden voor de groenvakken tussen de woningen en de openbare groenzone. Dit plan wordt op voorhand ter goedkeuring aan de Groendienst voorgelegd. Hierin moet ook rekening worden gehouden met de vanuit de watertoets verplichte aanpassingen van de infiltratievoorziening (zie bijzondere voorwaarde en lasten).

- De bomen in de woonstraten moeten op minstens 3 meter van de gevel worden aangeplant. Het bufferbekken in de groenzone moet voldoende afgeschermd worden, zeker langs de paden.

- Infiltratiezone:

Er dient een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 368,74 m<sup>2</sup> en een volume van 230,46 m<sup>3</sup> aangelegd te worden.

### **Artikel 2:**

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

-

#### LAST 1 - Aanleg van 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.

Voor de aanvang van de werken moet er 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 van alle riolerings- en wegenwerken (schaal 1/250) met bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen, typedwarsprofielen en details van de kunstwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming in drievoud overgemaakt worden aan de de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 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).

( Sint-Michielsplein 9 te 9000 Gent, telefoon (09)266 28 00

*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 RO 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 – 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,

**In afwijking op de regel kan de verkavelaar kiezen voor wooneenheden met een E-peil lager dan E20 of wooneenheden die in hun volledige verwarmingsbehoefte voorzien door middel van hernieuwbare energiebronnen, deze woningen worden als ontsloten beschouwd volgens het Energiedecreet.**

**Een eco-kavel is een kavel waarvan de verkavelaar verklaart dat de wooneenheid geen gasvoorziening behoeft omdat de wooneenheid een E-peil lager dan E20 heeft.**

- water,
- kabeltelevisie,
- telecommunicatie.
- openbare verlichting

**Hiervoor dient een grondplan voorgelegd te worden met inplanting + type van de palen en de armaturen. 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 kan hier voor advies vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres: [openbareverlichting@stad.gent](mailto:openbareverlichting@stad.gent).**

De houder van de verkavelingsvergunning moet **hiervoor zelf** de nutsmaatschappijen contacteren.

In eerdere fasen van dit project zijn reeds een groot deel nutsleidingen aangelegd voor deze verkaveling. De verkavelaar/ontwikkelaar dient voor iedere nieuwe aansluiting contact op te nemen met Eandis om de netsituatie te evalueren en eventuele aanpassingen te kunnen opstarten. De kosten voor het verplaatsen van nutsvoorzieningen die een hinder vormen hetzij voor de inplanting van een vergund bouwwerk op een lot van de verkaveling, hetzij voor de toegankelijkheid tot een lot van de verkaveling, zijn ten laste van de houder van de verkavelingsvergunning.

### LAST 3 – 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:

- bij de opmaak van een gedetailleerd groenplan moet ook rekening worden gehouden met de vanuit de watertoets verplichte aanpassingen van de infiltratievoorziening
- Er dient een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 368,74 m<sup>2</sup> en een volume van 230,46 m<sup>3</sup> aangelegd te worden.
- De bomen in de woonstraten moeten op minstens 3 meter van de gevel worden aangeplant. Het bufferbekken in de groenzone moet voldoende afgeschermd worden, zeker langs de paden.

**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 Lousbergskaai 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 4 - Attest verkoop percelen

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 is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

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 vervalttermijnen voorzien in artikel 4.6.4. §2 Vlaamse Codex RO 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), inclusief het hierin opgenomen straatgroen en de openbare groenzone, zal 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.

Alvorens de akte kan worden verleden, moeten 1 exemplaar van het opmetingsplan, een digitale versie van het opmetingsplan en het ontwerp van de akte worden voorgelegd aan de Dienst Vastgoedbeheer (Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon 09 266 59 61, fax 09 266 59 99) voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

---

#### **BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

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

---