# GEMEENTERAAD - BESLUIT

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 27 januari 2014**

**Besluit nummer:** 2014_GR_00021

**Onderwerp:**
**Verkavelingsaanvraag - zaak van de wegen 2013 GE 142/00 - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**
Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de zaak van de wegen goed te keuren voor de verkavelingsaanvraag nr. 2013 GE 142/00 voor gronden aan Gasmeterlaan/Elsstraat/Muishondstraat/Rabotpark te Gent de zaak van de wegen goed te keuren zodat de de voorwaarden en de lasten waaronder de verkavelingsvergunning kan verleend worden, kunnen vastgesteld worden.

**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 4.2.17, §2.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.17, §2.

**Bijgevoegde bijlage(n):**
- 2013 GE 142-00 Tondelier Stedenbouwkundig verslag

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

stukken in het dossier:
verkavelingsplannen / wegenisplannen
dossierstukken van verkavelingsaanvraag

het dossier ligt vóór de zitting ter inzage bij De Dienst Bestuursondersteuning en bevindt zich na de zitting bij het Departement Rumodo, Stedenbouw en Ruimtelijke Planning – Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen.

## MOTIVERING

**Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**
Tondelier Development nv, Industrieweg 76 te 9032 Gent-Wondelgem vraagt een verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Gasmeterlaan/Elsstraat/Muishondstraat/Rabotpark te Gent, kadastraal bekend (afd. 7) sectie G nr. 37/54 B, (afd. 7) sectie G nr. 37/52 A, (afd. 7) sectie G nr. 37 B2, (afd. 7) sectie G nr. 37/2 A, (afd. 7) sectie G nr. 52 W2 (deel), (afd. 7) sectie G nr. 52 T2, (afd. 7) sectie G nr. 37 F2, (afd. 7) sectie G nr. 37 H2, (afd. 7) sectie G nr. 37 L2 (deel), (afd. 7) sectie G nr. 37 K2 (deel).

Deze aanvraag werd aangetekend verstuurd op 10 september 2013. Op 23 september 2013 is deze aanvraag volledig verklaard.

De te verkavelen gronden liggen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Gent, definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2005.

De te verkavelen gronden liggen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Bruggen naar Rabot (goedgekeurd bij besluit van 19 maart 2009). Het te verkavelen perceel ligt in stedelijk woongebied (Z1.1) en zone voor park (Z1.2).

De bouwplaats situeert zich in de Rabotwijk, binnen de 19de eeuwse gordel die wordt gekenmerkt als een monotoon weefsel hoofdzakelijk bestaande uit kleinschalige woningen, gecombineerd met een aantal grootschalige industriële panden of terreinen.

Het te verkavelen terrein maakt deel uit van de Gasmetersite, een voormalige industriële site die momenteel grotendeels braakliggend is met hierin een aantal sterk beeldbepalende elementen. Deze Gasmetersite wordt begrensd door de Gasmeterlaan in het noorden, het Rabotpark in het zuiden, de Elsstraat in het westen en de Gaardeniersbrug in het oosten. Langs de Gasmeterlaan bevinden zich de leegstaande gebouwen van de Nieuwe Molens die zijn opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en ernaast een meergezinswoning. Hierachter staan twee beschermde gashouders, industriële relicten met een sterke beeldwaarde, herinnerend aan de vroegere stadsgasfabriek die hier gevestigd was. Het terrein vanaf de Elsstraat tot tegen de gashouders is vrij zwaar vervuild en betreft een brownfield. Er is een bodemsaneringsproject opgestart.

Langs de Gasmeterlaan staan momenteel nog een aantal gebouwen van de stadsdiensten, waaronder een boks- en danszaal. Op de hoek van de Gasmeterlaan en de Elsstraat bevinden zich vier rijwoningen. De gebouwen, waar vroeger Alcatel in gevestigd was, zijn volledig afgebroken. De betonplaat van deze gebouwen werd behouden en het terrein erboven werd tijdelijk ingevuld met volkstuinen en sportvoorzieningen. Op de site bevinden zich diverse groenelementen waaronder een aantal bomenrijen.

Voor het gehele Tondelierproject (de verkaveling en de Nieuwe Molens) werd een Inrichtingsplan opgemaakt (19 maart 2013) waarvan het college van burgemeester en schepenen kennis heeft genomen op 13 juni 2013.

De aanvraag betreft het verkavelen van de Gasmetersite, met uitzondering van de Nieuwe Molens, de meergezinswoning ernaast en de beschermde gashouders met het Trambrugpark. Het terrein wordt bouwrijp gemaakt door het rooien van bomen en het slopen van de gebouwen op de

site, inclusief de bestaande kelders. De grond wordt genivelleerd en tijdelijk ingezaaid met gras. Alle bestaande (half)verharding op de site wordt eveneens verwijderd. Deze sloop gebeurt in fases.

Verder worden wegenis- en rioleringswerken en de aanleg van een park gepland in functie van deze nieuwe verkaveling.

Het te verkavelen terrein beschikt over een oppervlakte van 5,6 ha. De site wordt opgedeeld in 142 kavels die worden georganiseerd in vier bouwblokken rondom een centrale parkruimte. De hoofdbestemming in deze bouwblokken betreft wonen en dit onder de vorm van zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen. In de meergezinswoningen wordt de mogelijkheid geboden voor de inrichting van handel, horeca, kantoor of socio-culturele voorzieningen. Ten zuiden en ten oosten van deze bouwblokken wordt een nieuwe openbare weg aangelegd in het verlengde van de Filips Van Cleeflaan die aangesloten wordt op de Gasmeterlaan aan de westzijde van de Nieuwe Molens.

Het maximale aantal woongelegenheden binnen deze verkaveling wordt op 495 gebracht, wat de woningdichtheid op 88 woningen/ha brengt. Van deze entiteiten worden er 412 als appartement voorzien en worden er 83 grondgebonden woningen gepland.

Voor het gehele Tondelierproject worden maximum 530 woonentiteiten voorzien. De bestaande meergezinswoning naast de Nieuwe Molens beschikt over 22 appartementen.

Van deze 530 woonentiteiten worden er 106 bestemd voor sociale woningbouw en 105 betreffen bescheiden woongelegenheden. 16 sociale woonentiteiten en 16 bescheiden woonentiteiten zijn grondgebonden. De overige sociale en bescheiden woongelegenheden worden onder de vorm van appartementen ingericht.

Deze sociale en bescheiden woonentiteiten worden verspreid over het gehele project en over de verschillende bouwfases.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 2 oktober 2013 tot 1 november 2013. Tijdens dit **openbaar onderzoek** werden 3 schriftelijke bezwaren en 1 petitielijst ingediend.

Samenvatting van de bezwaren:

**- Ontsluiting:** Er zijn geen maatregelen genomen om de ontsluiting langs de Jozef II straat en de Vlotstraat te vermijden. Het mobilitietsbedrijf raadt echter aan om 100% te ontsluiten op de Gasmeterlaan om de leefbaarheid van de woonstraten te garanderen (zie MOBER, p. 35). Elke parkeergarage kan echter via voormelde woonstraten worden ontsloten. Er wordt gevreesd voor een sterke toename aan verkeer door deze woonstraten in plaats van dat men zal gaan rondrijden via de Gasmeterlaan zoals wordt voorgesteld door de projectontwikkelaar.

De impact voor de Jozef II straat en de Vlotstraat is in de MOBER niet onderzocht hoewel dit gevraagd werd. De voorgestelde ontsluiting zal voor een belasting zorgen van de omliggende woonstraten, wat een negatieve impact zal hebben op de leefbaarheid, voor lawaaioverlast zorgen en trillingen met zich meebrengen.

Hoewel de nieuwe woonwijk autoluw wordt, worden toch voldoende ondergrondse parkeerplaatsen voorzien voor bewoners waardoor de keuze voor de auto toch nog gemakkelijk blijft.

Er wordt gevraagd of de directe ontsluiting op de woonstraten volledig kan uitgesloten en vermeden worden. Ook inzake het werfverkeer moet worden vermeden dat deze langs de lokale

woonstraten gebeurt.

**- Parkeren:** Het parkeerprobleem van de nieuwe wijk mag niet worden afgewenteld op de omliggende straten maar moet voldoende op de eigen site worden voorzien. Voor de bezoekers van de nieuwe wijk zijn er weinig autoparkeerplaatsen voorzien.

**- Bouwhoogte:** Er wordt gevraagd om de bouwhoogte van de nieuwe woonblokken ter hoogte van de bestaande huizen (Elsstraat en Muishondstraat) voldoende te beperken en af te stemmen op de bestaande bouwhoogtes om inkijk te beperkten voor de aanpalende woningen.

Evaluatie van de bezwaren:

**- Ontsluiting:** De vraag om een directe aansluiting van Tondelier op de bestaande straten uit te sluiten is niet haalbaar, gezien twee zijden van de nieuwe wijk al gelegen zijn langs de Elsstraat en de Gasmeterlaan. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluitingswegen. Bij het ontwerp werd er maximaal voor gezorgd dat de garages van Tondelier zoveel mogelijk gericht zijn op de Gasmeterlaan. De ontsluitingsweg werd rondom de nieuwe ontwikkeling gelegd, opdat er centraal een voldoende ruim én autovrij (speel)park kan worden aangelegd. Een ontsluiting langs twee zijden wordt ook gevraagd door de brandweer.

We begrijpen wel de bezorgdheid omtrent mogelijk sluipverkeer in de bestaande woonstraten. Het is echter zeer moeilijk om voor de komst van een grote ontwikkeling zoals Tondelier expliciete inschattingen te gaan maken over hoe de verplaatsingen van elke bewoner of bezoeker er zullen uitzien. Bij opmaak van de MOBER wordt er daarom uitgegaan van veronderstellingen, van rationeel gedrag en van normale gebruikssituaties. De MOBER wordt ook gekaderd binnen de langere termijnvisie van de stad om verkeer meer te organiseren via de R40. Buiten de scope van het project Tondelier zijn er daarvoor ook al verschillende projecten lopende die daarop impact hebben (Handelsdokbrug, heraanleg Palinghuizen, …). Het project Tondelier zal ook in verschillende fasen over een periode van meer dan 10 jaar worden gerealiseerd. Het is belangrijk om ook nog flexibel te kunnen inspelen op andere ontwikkelingen die zich gedurende die tijd zullen voordoen.

Daarom zal de stad bij elke bouwfase voldoende monitoren in de Rabotwijk of er stijgingen in verkeersstromen zijn tijdens spitsmomenten. Indien we merken dat er ongewenste verkeersstromen ontstaan, zullen we door circulatiemaatregelen deze proberen tegen te gaan of bemoeilijken.

Bij realisatie van het project Tondelier wordt een herinrichting van het kruispunt Vlotstraat-Elsstraat-Rietstraat voorzien. In aanloop daarnaar worden aanpassingen aan de circulatie of andere verkeersbelemmerende maatregelen onderzocht, afhankelijk van de tussentijdse evaluatie.

Wel is het zo dat wanneer er circulatiemaatregelen komen (of deze nu pro-actief zijn, voor de bouw van Tondelier of volgend, wanneer we problemen detecteren), het voor iedereen aanpassen zal zijn, dus ook voor de buurtbewoners.

De keuze van de enkelrichting van de nieuwe ontsluitingsweg (vanuit de Gasmeterlaan naar Elsstraat) werd zo voorzien opdat dit het minste sluipverkeer zal aantrekken via het Griendeplein naar de nieuwe wijk en een ontsluiting via Gasmeterlaan bevoordeelt. Ook wordt een sluiproute voor niet-bestemmingsverkeer (dat het Neuseplein of de Wondelgemstraat wil vermijden) voorkomen. In de ochtendspits denken we dat vertrekkend verkeer zich niet echt zal organiseren via Griendeplein en het kruispunt van de Duizend Vuren, gezien deze route al verzadigd is en dit in de eerste plaats een bestemming binnenstad heeft en daarvoor vanuit Tondelier betere alternatieven bestaan dan de auto. Dit wordt wel verder opgevolgd zoals reeds aangehaald.

In tussentijd wordt er door de stad al actie ondernomen: zo is de linksafbeweging vanuit Wondelgem naar de Gasmeterlaan (opnieuw) toegelaten, waardoor sluipverkeer in enkele woonstraten voorkomen wordt.

Ook het departement Mobiliteit en Openbare Werken van het Vlaams Gewest is van mening dat dit project getuigt van een duurzame mobiliteit en dat alle mobiliteitsaspecten uitvoerig zijn behandeld in de MOBER.

**- Parkeren:** De parkeernoden van deze nieuwe woonwijk moet inderdaad op de eigen site worden opgevangen. In de MOBER werd de parkeergehoefte getoetst aan het parkeeraanbod. In totaal worden 686 parkeerplaatsen voorzien waarvan er 570 ondergronds zullen worden aangelegd en 116 bovengronds. In de MOBER wordt geconcludeerd dat het voorgestelde parkeeraanbod aan de parkeerbehoeften in de nieuwe wijk zal voldoen. De verkavelingsvergunning respecteert de voorzieningen zoals beschreven in het MOBER. Bijgevolg kan worden aangenomen dat de eigen parkeernoden van de nieuwe verkaveling binnen het eigen project voldoende kunnen worden opgevangen.

**- Bouwhoogte:** In het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Bruggen naar Rabot' zitten reeds beperkingen vervat voor wat betreft de maximale bouwhoogte. De kroonlijsthoogte van de nieuwe bebouwing bedraagt maximaal 4 bouwlagen en 11 m langs openbare ruimtes met een breedte groter dan 15 m, wat het geval is in de Elsstraat. De Muishondstraat is smaller dan 15 m waardoor hier een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen en 11 m is toegestaan.

In een strook van 40 m vanaf de Gasmeterlaan laat het RUP een maximale kroonlijsthoogte toe van 5 bouwlagen en 18 m. Deze bepalingen van het RUP moeten ook in de verkaveling worden gerespecteerd. Met het naleven van deze normen kan worden aangenomen dat de negatieve impact met betrekking tot de bouwhoogte voor de bestaande bebouwing voldoende wordt beperkt.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 12/12/2013 deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is aan het dossier toegevoegd.

**Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**
In uitvoering van art. 4.2.17, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening spreekt de gemeenteraad zich enkel uit over de zaak van de wegenis alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

Het voorstel van wegenis kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden omdat:

Het projectgebied maakt deel uit van het gemeentelijk RUP 'Bruggen naar Rabot' dat een samenhangende visie biedt op het gebied Rabot-Blaisantvest. Voorliggende verkavelingsaanvraag betreft een verfijning van de geldende voorschriften van het RUP.

Het centrale park beschikt over een oppervlakte van 17505 m² overeenkomstig het Stedenbouwkundig Inrichtingsplan. Dit park wordt autovrij aangelegd en wordt afgescheiden van de omliggende wegen met beweegbare paaltjes. Aan de vier uiteinden van dit park komen trechtervormige inkom-pleintjes die de verbinding vormen tussen het park en de aangrenzende openbare wegen waar wel autoverkeer wordt toegestaan. Deze inkompleintjes worden in betonstraatstenen aangelegd en worden uitgerust met zitelementen, fietsenstallingen en minstens één boom per pleintje. Een site gevrijwaard van autoverkeer betekent een grote meerwaarde voor de veiligheid en leefbaarheid van de verkaveling. De infrastructuur op maat van fietsers en

voetgangers is goed. De grote doorwaadbaarheid van de project is een pluspunt. Er zijn goede aansluitingen voorzien met bestaande fietsinfrastructuren.

De nieuwe openbare weg die in het verlengde komt van de Filips Van Cleeflaan wordt doorgetrokken tot aan de Gasmeterlaan en paalt aan de blokken 2, 3 en 4. Aan de zuidzijde paalt deze weg aan het Rabotpark. Deze nieuwe openbare weg wordt ingericht als éénrichtingsstraat met een rijrichting vanaf Gasmeterlaan richting Muishondstraat. Enkel de zone tussen de Gasmeterlaan en de in/uitrit van de ondergrondse parking op ca. 70 m afstand van de Gasmeterlaan wordt dubbelrichting. Tussen het Rabotpark en deze nieuwe weg worden dwarse parkeerplaatsen aangelegd die worden afgewisseld met boomvakken. Aan de zijde van de bouwblokken wordt deze nieuwe weg uitgerust met een voetpadstrook waarin straatbomen, stroken voor langsparkeerplaatsen en ondergrondse afvalcontainers worden voorzien. Er worden eveneens fietsenstallingen geplaatst.
De Muishondstraat wordt verbreed aan de zijde van de verkaveling en voorzien van een langse parkeerstrook met boomvakken en een voetpad tegen de gevels.
Langs de Elsstraat wordt aan de zijde van Tondelier een nieuw voetpad aangelegd. Tussen de Vlotstraat en de Jozef II-straat wordt in de Elsstraat een deel van de bestaande parkeerstrook heraangelegd. Het kruispunt Elsstraat – Rietstraat – Vlotstraat wordt volledige heringericht aansluitend aan het inkomplein van Tondelier

De voorgestelde wegbreedte en weg inrichting samen met verkeercirculatie en mobiliteit zijn uitvoerig doorgesproken met de stadsdiensten en resulteren in de aanleg van een veilige weg die open kan worden gesteld voor het publiek.

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 Gasmeterlaan/Elsstraat/Muishondstraat/Rabotpark te Gent, kadastraal bekend (afd. 7) sectie G nr. 37/54 B, (afd. 7) sectie G nr. 37/52 A, (afd. 7) sectie G nr. 37 B2, (afd. 7) sectie G nr. 37/2 A, (afd. 7) sectie G nr. 52 W2 (deel), (afd. 7) sectie G nr. 52 T2, (afd. 7) sectie G nr. 37 F2, (afd. 7) sectie G nr. 37 H2, (afd. 7) sectie G nr. 37 L2 (deel), (afd. 7) sectie G nr. 37 K2 (deel), goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

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

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.

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 interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden met een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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 zone ter hoogte van de aansluiting van het interne park met de Elsstraat is vrij sterk hellend; van 8,70 TAW naar 8 TAW. De verharding dient dit niveauverschil éénparig te overbruggen. Bij het bepalen van de vloerpassen van de aanpalende gebouwen zal men hier rekening mee moeten houden.

Alle betonstraatstenen waar met gemotoriseerd verkeer over gereden wordt moeten 10 centimeter dik zijn. Bijgevolg ook het doorlopend voetpad ter hoogte van de Gasmeterlaan.

In de legende van het grondplan is sprake van een lijnafwatering. Dit wordt niet toegestaan binnen het openbaar domein.

De voorziene dienstriool in de Elsstraat ter hoogte van blok 1 mag in geen geval voorzien worden onder de plantvakken van de bomen. Het tracé van de riolering moet worden aangepast.

Het hondentoilet dat momenteel centraal in de parkzone voorzien wordt moet verplaatst worden naar een plaats die met een vrachtwagen bereikbaar is in functie van het onderhoud.

Zowel de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen als TMVW zullen niet instaan voor het onderhoud van de handpomp en de regenwaterput.

Alle dwarse parkeerplaatsen in de verlengde Filips Van Cleeflaan moeten individueel afgeboord worden zowel zijdelings als op de grens met de uitrijzone met een verzonken boorsteen type ID1.

De trottoirband type IA op de grens met het park moet minimaal een opstand van 6 centimeter hebben. Het legverband van de kasseien is loodrecht op de rijbaan voor de uitrijzone en evenwijdig met de rijbaan in de dwarse parkeerstroken.

De boordstenen tussen een voetpad en een plantvak moeten van het type ID1 zijn in plaats van het type IA.

Ook het plaatsen van de voorziene ondergrondse containers langsheen de Gasmeterlaan zijn een last van de verkavelaar.

De deksels van de inspectieputten mogen in geen enkel geval een boordsteen of een kantstrook onderbreken. Voor o.a. de putten R16, R17 en R14 is dit het geval.

Alle verhardingen dienen in lengteprofiel minimaal een helling te hebben van 2 mm/m. Hellingen van 0,11 % en 0,15 % zijn bijgevolg onaanvaardbaar.

De kasseien voor de parkeerstroken moeten van het formaat 12 x 18 centimeter zijn.

Alle kantstroken in beton moeten ter plaatse gestort worden.

De omsloten zit-elementen aan de inkompleintjes kunnen aanleiding geven tot ophoping van organisch materiaal en zwerfvuil. Te scherpe hoeken bemoeilijken het onderhoud en worden best vermeden.

Op de plaatsen waar fietsenstallingen komen, wordt best gekozen voor een gesloten verharding zonder voegen (prefabplaten of -sokkels). Door een gebrek aan betreding is kruidgroei in voegen onvermijdelijk.

Er dient aandacht te zijn voor voldoende bezonning van de volkstuintjes bij de keuze en inplanting van de bomen.

Afscherming van de volkstuintjes (door afsluiting, haag of modulair verhoogde randen) is aangewezen om verspreiding van organisch materiaal te beperken.

**Artikel 2:**
legt aan de houder 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.

Voor het aanleggen van de wegenis moet geen afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd.

Een technisch dossier (aangepast aan bovenstaande opmerkingen) moet wel nog worden ingediend (in drievoud) bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen van de stad Gent. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen en TMVW. bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren.

Dit technisch 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 Departement Politie – Bureau Verkeerstechniek, Peerstraat 3 te 9000 Gent, telefoon 09 266 64 90,

fax 09 266 60 15. 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 Bureau Verkeerstechniek. De nieuw aan te leggen wegenis mag pas worden opengesteld voor verkeer in het algemeen, nadat alle vereiste en voorgeschreven verkeerssignalisatie is aangebracht.

*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 – 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 houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-beplantingsplan. De geformuleerde opmerkingen van de Groendienst moeten verwerkt worden in het ontwerp. 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 deGroendienst 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, dienen de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd te worden:
- elektriciteit
- gas
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie

Indien dit een eco-verkaveling betreft en er gevraagd wordt door de verkavelaar GEEN aardgas aan te leggen, moet dit bevestigd worden aan IMEWO. Op die manier kan niemand een aardgasaansluiting vragen en verkrijgen.

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

De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Imewo voor elektriciteit en voor aardgas, inzake private verkavelingen, sociale verkavelingen of industriële verkavelingen, strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.imewo.be.

De houder van de verkavelingsvergunning zal eventueel, onder de vigerende voorwaarden, ook afstand moeten doen ten voordele van de nutsmaatschappij(en) van een of meer percelen grond voor het oprichten en/of van een of meer ruimtes voor het inrichten van een gas- en/of een elektriciteitscabine. Indien de percelen en/of de ruimtes voor de gas- en/of elektriciteitscabine niet onmiddellijk palen aan de openbare weg, moet de houder van de verkavelingsvergunning over de stroken tussen die percelen en/of ruimtes enerzijds en de openbare weg anderzijds een erfdienstbaarheid laten vestigen, waarbij aan de energiemaatschappij het recht wordt gegeven in die stroken leidingen aan te leggen en toezicht en werken aan leidingen uit te voeren, en over die stroken toegang te nemen tot de gas- en/of elektriciteitscabine met personeel, materiaal en materieel.
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 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 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 vervaltermijnen voorzien in artikel 4.6.4. §2 Vlaamse Codex RO gelden dan.

Bedragen en vrijgave van de borgen
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 %.
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 afstand van het opstalrecht

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de zone voor openbaar groen zullen uiterlijk één

jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan.

De houder van de verkavelingsvergunning doet hiervoor afstand van zijn opstalrecht met betrekking tot deze percelen, in overeenstemming met de PPS-overeenkomst met de Stad.

De afstand van het opstalrecht 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**

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

**Visum van de financieel beheerder:**

Het visum is niet van toepassing

---

## STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 27 januari 2014

- Met unanimiteit

---