



Vergadering van 16 september 2021

**2021\_GR\_00135 OMV\_2021053113 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van een terrein in 4 loten bestemd voor 6 woonvolumes waarvan de hoogte varieert tussen 15 en 70 m en omgevingsaanleg - met openbaar onderzoek - Koningin Fabiolalaan en Snekkaai - De aanleg en wijziging van gemeentewegen - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Filip Watteuw

### **Juridisch kader**

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

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

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

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

### **Motivering**

Pieter Jacobs namens Stadsontwikkeling Gent (sogent) AUTOGEMB en mevrouw Sylvianne Van Butselediende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Koningin Fabiolalaan en Snekkaai kadastraal gekend als afdeling 9 sectie I nr. 193A. Deze aanvraag werd op 24/03/2021 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 11/05/2021 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard

*Beschrijving aanvraag:*

Het project Rinkkaai is gelegen op de hoek Snekkaai – Koningin Fabiolalaan en ligt ten zuidwesten van de Gentse kernstad. De terreinen maken deel uit van de ontwikkelingen in de ruime stationsomgeving en worden begrensd door de Koningin Fabiolalaan en de sporen. Doel van de aanvraag is de projectontwikkeling in zone C van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan “stationsomgeving Gent Sint-Pieters, Koningin Fabiolalaan” (VR 15.12.2006) mogelijk te maken.

Concreet gaat het om een perceel gelegen in de Koningin Fabiolalaan met een kadastrale oppervlakte van 38.203m<sup>2</sup> (zone B en C samen), waarvan enkel deel C (ca.19.000m<sup>2</sup>) met deze aanvraag wordt verkaveld. De verkaveling geeft uitvoering aan de bepalingen van het gewestelijk RUP en verfijnt de stedenbouwkundige voorschriften van dat GRUP (zone C). De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in 4 loten bestemd voor 6 woonvolumes waarvan de hoogte varieert tussen 15 en 70 m

- Lot 1: volume A (de Kaai) met private buitenruimte

- Lot 2: volume B, C en D (het Brughuis, de Villa en het Paviljoen) met private buitenruimte
- Lot 3: volumes E en F (de Rink en de Parkwachter) met private buitenruimte
- Lot 4: ondergrondse ruimten (parkeergarage,...)
- Het openbaar domein

De aanvraag omvat de gedetailleerde omgevingsvergunningaanvraagplannen voor de aanleg van het toekomstig openbaar domein rondom de woontorens, de aanleg van het Rinkhoutpad, Bevergracht, de plaatselijke aanpassing van de Koningin Fabiolalaan en de parkaanleg.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen: De aanleg (Rinkhoutpad, Bevergracht) en wijziging (Koningin Fabiolalaan) van gemeentewegen en de parkaanleg. Binnen de omgevingsaanleg wordt een park aangelegd waardoorheen het Rinkhoutpad loopt, dat een fiets- en voetgangersverbinding is van 4 m breed die de nog te bouwen brug over de Leie zal verbinden met zone B van het stationsontwikkelingsproject. De brug zelf is geen voorwerp van de aanvraag. Op grotere schaal maakt dit Rinkhoutpad deel uit van de connectie tussen de Blaarmeersen en het station.

*Procedure:*

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 mei 2021 tot 17 juni 2021.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, een schriftelijk gebundeld bezwaar, geen mondelinge bezwaren en 6 digitale bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad spreekt zich daarbij uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

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

De verkaveling is gelegen langsheen een met riolering uitgeruste verharde weg (Koningin Fabiolalaan). Binnen deze omgevingsvergunning wordt de ruimte tussen de gebouwen en de bestaande Koningin Fabiolalaan ingericht. Daarnaast wordt het Rinkhoutpad gerealiseerd en de aansluiting met de westelijke ontsluitingsweg (Bevergracht) en de parkzone achter de gebouwen. Een deel van dit publieke park bevindt zich bovenop een toekomstige ondergrondse private parking. Hoewel dit park in theorie zou kunnen gerealiseerd worden zoals ontworpen; abstractie nemend van de toekomstige ondergrondse laag voorzien in de voorschriften, zal met de eigenlijke uitvoering van dit deel gewacht worden tot ook het bouwproject met inbegrip van de parking, vergund is.

Het park, Rinkhoutpad, Bevergracht en aansluiting met de Koningin Fabiolalaan worden overgedragen aan het openbaar domein

**BESTAAND OPENBAAR DOMEIN**

Koningin Fabiolalaan

Met de aanleg van de pleintjes voor de gebouwen en het voetpad en aansluiting op het toekomstig fietspad zal het project verbonden worden met het omliggende openbaar domein. Het bestaande openbaar domein van de Koningin Fabiolalaan wordt hiermee verruimd. Wijkbewoners zullen mee kunnen gebruik maken van de nieuwe delen openbaar domein.

#### NIEUW OPENBAAR DOMEIN

##### Park

Er wordt een 7709m<sup>2</sup> groot publiek park voorzien met beperkte verharding. Dit is positief en komt de buurt ten goede.

Een deel van dit publieke park zal zich boven de private ondergrondse parking van de gebouwen bevinden.

Visueel loopt het tussen de gebouwen door tot aan de Koningin Fabiolalaan, in aansluiting op het gelijkvloers worden wel een aantal private tuinzones afgebakend, en wordt er één doorsteek naar de Koningin Fabiolalaan overgedragen naar het publiek domein. De grens tussen de publieke en private buitenruimte wordt vormgegeven door een 'kruidige strip' (een vaste plantenborder). De private tuinen zijn nu geen onderdeel van de aanvraag, maar zullen de overgang vormen tussen het openbare park en de private gebouwen. Het is belangrijk dat het privaat karakter van deze tuinzones benadrukt wordt om het onderscheid te maken tussen de openbare en private delen. **(voorwaarde)**

De grens tussen fietspad en park wordt vormgegeven door (extensief) gazon. Bovenop de ondergrondse parking komen lagere bomen. In de zone waar geen parking onder zal worden gebouwd, nabij de spoorwegberm, is er plaats voor hoogstammen in volle grond. In het park worden zitbanken en speeltoestellen voorzien.

Een aanbod van comfortabele zitbanken voorzien van arm- en rugleuning en voldoende bezonning is een essentieel onderdeel van toegankelijke en inclusieve openbare groenzones. De inpassing is dus noodzakelijk. Hiertoe worden volgende aanpassingen gevraagd die via bijzondere voorwaarden worden opgenomen in deze beslissing:

- lang betonnen zitelement zijde tegenover Parkwachter: voorzien van een houten zitting met rug- en arMLEuning.
- voorzien van een comfortabel zitelement (houten rugleuning, arMLEuning) aan zuidzijde van het pad tussen Brughuis en Villa.
- Het aandeel overkijkbare heesters in de zone tussen pad en gebouwen moet vergroten om een (klimaat)robuuste groenstructuur te krijgen. Er moet hierbij ook rekening gehouden worden met het beheer van de private haag. De voorgestelde heesters zijn ook minder gewenst (sortiment aan te passen in samenspraak met de Groendienst van de stad Gent in fase technisch dossier). Aan de zijde van het pad kunnen vaste planten voorzien worden.
- Voor alle spelelementen moet de veiligheidszone opgenomen worden op de plannen. In de valdempende zone van horizontaal klimparcours 1 mogen geen obstakels (of funderingen) voorkomen. In een zone van 2m vanaf de muur mogen eveneens geen obstakels voorkomen. De voorziene houten spelelementen moeten verplaatst worden. Het horizontaal klimparcours 2 ligt net ter hoogte van de wadi, daardoor is dit minder toegankelijk en wordt de valhoogte uitvergroott wat niet gewenst is. Dit dient aangepast in samenspraak met Groendienst.
- Nieuwe bomen moeten voorzien worden van kunststof gietrand en bedekken wortelzone met een mulch- of schorslaag van ca. 5cm.

Doorheen het park loopt het Rinkhoutpad.

##### Rinkhoutpad

Het Rinkhoutpad is continu, voldoende breed en zo ontworpen dat zo min mogelijk conflicten zullen plaatsvinden door het slingerend tracé om de hellingen te overbruggen zonder al te hoge snelheden.

De omgevingsaanleg van het openbaar domein zit vervat in deze aanvraag, is een verfijning van de bepalingen uit het gewestelijk RUP en omvat de realisatie van het Rinkhoutpad tot aan het brughoofd en met aansluiting op de westelijke ontsluitingsweg (Bevergracht) en de parkzone achter de gebouwen. Ook de parkzone is verder uitgewerkt met kleinschalige recreatievoorzieningen en beplantingsplan. Aan straatzijde worden meerdere infiltratiebekkens voorzien en de aanleg van voetpad en andere verharding.

Het pad is een veilige fiets- en voetgangersverbinding van 4 m breed die de nog te bouwen brug over de Leie zal verbinden met zone B van het stationsontwikkelingsproject. Op grotere schaal maakt dit Rinkhoutpad deel uit van de connectie tussen de Blaarmeersen en het station wat een sterke verhoging betekent voor de bereikbaarheid van fietsers en voetgangers op grote schaal. Het Rinkhoutpad sluit in afwachting op de realisatie van de brug over de Leie aan westzijde aan op de Koningin Fabiolalaan via de Bevergracht (zie verder). Op deze manier wordt de continue verbinding gegarandeerd.

Aan de oostzijde wordt een voorlopige verbinding gerealiseerd met de Koningin Fabiolalaan zodat de ontsluiting voor zowel Brandweer als voetgangers en fietsers gegarandeerd is in afwachting van de realisatie van zone B en de verdere realisatie van het 'pad tussen stad en land'. De definitieve aanleg van dat deel van het pad zal deel uitmaken van een latere omgevingsvergunningaanvraag, eens de inrichting van zone B en van het Rijsenbergpark uitgewerkt is.

#### Geluidsscherm

Met de uitvoering van het park wordt conform het GRUP ook een geluidsscherm geplaatst. Dit scherm is gedeeltelijk geïntegreerd in de parkaanleg en komt de leefkwaliteit binnen het project en omgeving ten goede. Dit wordt dan ook positief beoordeeld.

#### Bevergracht

Het project voorziet een nieuwe toegang via de Bevergracht om het dienstgebouw van Infrabel en de omliggende te verbinden met de Koningin Fabiolalaan. Deze weg is 5m breed en is naar aanleg en draaicirkels voorzien op vrachtverkeer. Ook staat deze weg in voor de ontsluiting van het daarop aansluitende lot uit de verkaveling. De Bevergracht zorgt ook voor een verbinding van het Rinkhoutpad met de Koningin Fabiolalaan en op deze manier is er een continu pad, in afwachting van de realisatie van de brug over de Leie.

#### Niveaoverschil

Het verkavelingsconcept is in meerdere lagen opgebouwd, waardoor het niveaoverschil van het terrein geïntegreerd kan worden binnen de toekomstige gebouwen en ondergrondse parking. De omgevingsaanleg voorziet een lichte wijziging in terreinprofilering ten aanzien van de bestaande toestand. Bij de (nog aan te vragen vergunning voor de) gebouwen zullen de ondergrondse lagen in deze helling worden 'ingeschoven' waardoor de gebouwen op verschillende niveaus worden bereikt. Bovendien wordt zo een soepele verbinding mogelijk gemaakt met de fietsersbrug die het sluitstuk van de verbinding tussen Blaarmeersen en station zal vormen.

#### **NUTSVOORZIENINGEN**

Er wordt benadrukt dat distributiecabines, in tegenstelling tot het advies van Fluvius (optie 1), niet zomaar kunnen worden ingeplant. Cabines moeten worden voorzien in de gebouwen en niet in de omgevingsaanleg. Dit wordt in de bijzondere voorwaarden bij de vergunning opgenomen.

Er wordt gewezen op de beleidsvoorkeur voor gasloze verkavelingen. Hierbij wordt de aanleg van gasdistributie niet meer als last opgelegd. Andere duurzame manieren van energieopwekking zijn aangewezen, de rivierverwarming is hier een voorbeeld van.

#### ROOILIJNENPLAN

Het toegevoegde rooilijnenplan geeft 3 verschillende loten weer.

- GA1: 2.757,94m<sup>2</sup>
- GA2:9.449,51m<sup>2</sup>
- GA3: 5,67m<sup>2</sup>

Deze loten worden overgedragen aan het openbaar domein. GA1 en GA3 betreffen loten waarvan enkel de bovengrond wordt overgedragen aan het openbaar domein, en waarvan in de ondergrond het private lot voor de toekomstige ondergrondse parking is gelegen. Hier zal de bovengrond publiek zijn en de ondergrond privaat. Lot GA2 wordt volledig overgedragen aan het openbaar domein.

De loten die tot op heden een privaat karakter hadden worden overgedragen naar het openbaar domein van de stad. Deze kosteloze grondoverdrachten zijn in verhouding tot het projectontwerp. De delen opgenomen in het rooilijnenplan komen in aanmerking om te worden opgenomen in het openbaar domein. Dit wordt via lastoplegging opgenomen in de vergunning.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij verkavelingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze verkavelingsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

Het voorstel van wegenis moet aangepast worden op een aantal punten. 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.

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

- 20210907\_OMV\_2021053113 - Rinkkaai advies omgevingsambtenaar.pdf
- BRANDWEER 045580.016 Koningin fabiolalaan 143\_ 9000 Gent.pdf
- FARYS advies 2 Koningin Fabiolalaan 151 woonproject Gent.pdf
- FLUVIUS 354882\_Imewo\_advies.pdf
- PROXIMUS Aanvraag vooraanleg.pdf
- TELENET Netuitbreiding nodig (1).pdf
- VMM WT 2021 G 0294.pdf
- OMV\_2021053113\_Rinkkaai\_vk\_plannenset.pdf
- OMV\_2021053113\_Rinkkaai\_wegenis\_plannenset.pdf
- OMV\_2021053113\_Rinkkaai\_rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)

#### **Voorstel**

## **Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

### **Artikel 1:**

Keurt het rooilijnplan, met inbegrip van de erin opgenomen kosteloze grondafstand naar openbaar domein zoals opgenomen in bijlage, goed.

### **Artikel 2:**

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Koningin Fabiolalaan en Snepkaai en kadastraal gekend als afdeling 9 sectie I nr. 193A, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

#### **Voorwaarden voortvloeiend uit de externe adviezen:**

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30/06/2021):

In functie van de realisatie van het woningbouwproject dat deze verkaveling voorziet, dient een (al dan niet definitieve) verbinding te worden gemaakt tussen de oostelijke tak van het Rinkhoutpad en de Koningin Fabiolalaan of de Boentweg. Deze ontsluiting moet gerealiseerd zijn alvorens de entiteiten in gebruik worden genomen. Deze weg moet dus mee opgenomen worden in de omgevingsvergunningsaanvraag van het eerste gebouw in deze verkaveling. De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 30/06/2021) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 24 juni 2021 onder ref. 354882) moeten strikt nageleefd worden. Wel wordt benadrukt dat distributiecabines, in tegenstelling tot het advies van Fluvius (optie 1), niet zomaar kunnen worden ingeplant. Cabines moeten worden voorzien in de gebouwen en niet in de omgevingsaanleg (=optie 2).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **TELENET** (advies van 28 mei onder ref. 25066702) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus NV** (advies van 4 juni 2021 onder ref. JMS 501939) moeten strikt nageleefd worden.

#### **Geluidsscherm**

- Het geluidsscherm moet tegelijk met de parkaanleg en dus voorafgaand aan de ingebruikname van de gebouwen worden uitgevoerd

#### **Parkinrichting**

- het lang betonnen zitelement zijde tegenover Parkwachter wordt voorzien van een houten zitting met rug- en armleuning.
- bijkomend wordt voorzien van een comfortabel zitelement (houten rugleuning, armleuning) aan zuidzijde van het pad tussen Brughuis en Villa.
- het aandeel overkijkbare heesters in de zone tussen pad en gebouwen moet vergroten waarbij rekening gehouden wordt met het beheer van de private haag (onderhoudsstrook voorzien).
- het sortiment voorgestelde heesters wordt aangepast in samenspraak met de Groendienst van de stad Gent. Aan de zijde van het pad kunnen vaste planten voorzien worden.
- voor alle spelelementen moet de veiligheidszone opgenomen worden op de plannen.
- in de valdempende zone van horizontaal klimparcours 1 mogen geen obstakels (of funderingen) voorkomen.

- in een zone van 2m vanaf de muur mogen eveneens geen obstakels voorkomen. De voorziene houten spelelementen moeten verplaatst worden.
- de ligging van het horizontaal klimparcours 2 wordt aangepast (verder van de wadi) in samenspraak met Groendienst van de Stad Gent.
- nieuwe bomen moeten voorzien worden van kunststof gietrand en bedekken wortelzone met een mulch- of schorslaag van ca. 5cm.
- de grondwatertafel in het broekbosje dient opgevolgd te worden waarbij moeten gezorgd worden dat het waterpeil behouden blijft. De nodige retourbemaling naar dit bosje gebeurt in overleg met Groendienst van de Stad Gent.
- De vaste plantenborder als grens tussen de private en de publieke buitenruimte moet de grens tussen publiek en privaat duidelijk maken

### **Artikel 3:**

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

#### **LAST 1 – Aanleg wegenis en riolering**

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis met inbegrip van de riolering, zoals aangegeven op het verkavelingsplan en aangepast aan de bijzondere voorwaarden, aan te leggen op eigen kosten.

De vergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van de nieuwe weg.

#### **TER INFORMATIE:**

In de hoedanigheid van toekomstige eigenaar-wegbeheerder/beheerder van de openbare riolering stellen de Stad Gent en Farys minimale kwaliteitseisen m.b.t. de technische uitvoering (materiaalkeuze, samenstelling fundering, e.d.) van de wegenwerken.

Om die reden moet nog een technisch dossier worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij Farys.

Het definitieve technische dossier moet (aangepast ingevolge bijkomende technische opmerkingen vanwege de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen of Farys) bestaan uit een grondplan bestaande toestand, grondplannen ontworpen toestand (riolering/ wegenis/groen), lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken. De vereisten waaraan deze plannen moeten voldoen, kunnen opgevraagd worden via [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent).

Het definitieve technisch ontwerp moet, samen met het bestek, de hydraulische nota en de gedetailleerde raming ter goedkeuring digitaal overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ([tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent)).

Dit goedgekeurde definitieve technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Een kopie van de inschrijving moet overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen worden meegedeeld. De houder van de vergunning 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 vergunning 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) . De houder van de verkavelingsvergunning moet

daartoe een georeferencieerd plan (digitaal aan te leveren in dwg en pdf) 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) via [mobiliteit@stad.gent](mailto:mobiliteit@stad.gent) met vermelding ‘VTT – verkavelingsplan’.

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).

Vóór de voorlopige oplevering moet op kosten van de houder van de verkavelingsvergunning een GRB-conform as-built plan opgemaakt worden. Dit as-built plan wordt door de houder van de verkavelingsvergunning ingediend bij Informatie Vlaanderen (ter info zie: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>). De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen i.v.m. de conformiteit aan het GRB voorgelegd wordt.

### **LAST 2 – Openbaar groen**

De houder van de vergunning is verplicht om het openbaar groen zoals aangegeven op het verkavelingsplan en aangepast aan de bijzondere voorwaarden, 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. Het ontwerp moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan Groendienst, AC Zuid Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 323 66 00, mail [mobiliteit@stad.gent](mailto:mobiliteit@stad.gent). 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
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie
- openbare verlichting

De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 30/06/2021) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 24/06/2021, met kenmerk 354882) moeten strikt nageleefd worden. Er wordt benadrukt dat distributiecabines, in tegenstelling tot het advies van Fluvius (optie 1), niet zomaar kunnen

worden ingeplant. Cabines moeten worden voorzien in de gebouwen en niet in de omgevingsaanleg.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus NV** (advies van 04/06/2021, met kenmerk JMS 501939) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **TELENET** (advies van 28/05/2021, met kenmerk 25066702) moeten strikt nageleefd worden.

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).

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

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Dit attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten voorlopig heeft opgeleverd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Indien een financiële waarborg wordt verleend voor de aanleg van de we, de riolering en/of het openbaar groen, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- Het geheel van deze lasten moet uitgevoerd zijn zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het verkoopbaarheidsattest door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend,

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

Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen verkoopbaarheidsattest 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, verhoogd met 25%, en aangevuld met een forfaitair bedrag voor de opmaak van een as-built plan.

De waarborg voor de wegen en rioleringswerken wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg, waaronder het forfaitair bedrag voor de opmaak van een as-built plan, wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering. De waarborg voor de aanleg en het onderhoud van de groenzones wordt in helften vrijgegeven, de ene helft na de voorlopige oplevering van de groenaanleg en de andere helft na de definitieve oplevering na de onderhoudsperiode van 3 jaar, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

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 kan opgevraagd worden bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent).

#### **LAST 5 – Kosteloze grondafstand**

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de zones voor openbaar groen zullen uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering kosteloos aan de stad worden afgestaan.

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

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



