



---

**2022\_GR\_00062 OMV\_2021088142 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 1 kavel voor wonen, 1 kavel voor studentenvoorzieningen en een zone voor openbare wegenis - met openbaar onderzoek - Cornelis Sneyssonestraat , Elyzeese Velden 12, 12-13 en 13 - De aanleg van een gemeenteweg - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in openbare vergadering van 24 januari 2022

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

de heer Christophe Peeters, voorzitter  
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Annelies Storms; mevrouw Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman, schepen; de heer Jef Van Pee; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; de heer Bert Mispion; mevrouw Tine De Moor; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandebroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Alana Herman; mevrouw Els Roegiers; de heer Jeroen Van Lysebettens  
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**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**

Claeyssens en Couckuyt bvba (CC Experts) en Erwin Froyen (CC Experts), in opdracht van Upgrade Estate NV en WoninGent (cfr. volmachten in de aanvraag), dienden een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Cornelis Sneyssonestraat, Elyzeese Velden 12, 12-13 en 13 kadastraal gekend als afdeling 10 sectie K nrs. 256G7, 257V2, 257T2, 257W2, 257P2, 258P en 258F. Deze aanvraag werd op 18/05/2021 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 20/07/2021 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

### *Beschrijving aanvraag:*

De aanvraag situeert zich in de wijk Rabot, met name in het bouwblok gevormd door de Elyzeese Velden, de Schaliestraat, de Gebroeders De Smetstraat en de Aloïs Joosstraat. De aanvraag treft 3 kadastrale percelen: 257T2 (Elyzeese Velden 12-13), 257V2 (Elyzeese Velden 10+) en een deel van 258F (Cornelis Sneyssonestraat). De contour van de aanvraag is in bestaande toestand nagenoeg integraal volgebouwd, op een kleine patio na. Huisnummer 12-13 omvat een bedrijfsgebouw plus 1 eengezinswoning en 1 meergezinswoning, het perceel is in eigendom van Upgrade Estate NV. Huisnummer 10+ omvat een loods met o.m. autostaanplaatsen, het perceel is in eigendom van WoninGent. Perceel 258F is ook eigendom van WoninGent, het deel van het perceel binnen deze aanvraag omvat een buurthuis/vergaderzaal.

De aanvraag omvat een verkaveling van deze gronden in 2 bouwlotten (lot A en B) en een zone voor openbare wegenis, na sloop van de bestaande bebouwing.

- Lot A wordt bestemd voor grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten. Lot B wordt bestemd voor sociale huisvesting.
- De 'zone voor openbare wegenis' omvat een nieuwe voetgangers- en fietsersdoorsteek van de Elyzeese Velden naar de Cornelis Sneyssonestraat. Een deel van deze zone is tevens noodzakelijk om de bebouwing van lot B bereikbaar te maken voor hulpdiensten via de Cornelis Sneyssonestraat. In de bouwzone van lot A wordt ter hoogte van deze nieuwe openbare weg een overbouw met daaronder een recht van publieke doorgang voorzien.

De nieuwe rooilijn omvat de begrenzing van de zone voor openbare wegenis en de zone met een recht van publieke doorgang. De bodem gelegen tussen de rooilijnen, m.u.v. de zone met een recht van publieke doorgang, is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken. De over te dragen zone is ca. 531m<sup>2</sup> groot.

De omgevingsvergunningsaanvraag omvat enkel de eigenlijke verkaveling van de grond, het vastleggen van de nieuwe rooilijnen en het vastleggen van stedenbouwkundige voorschriften voor de toekomstige bebouwing. De verkavelingsvergunning is noodzakelijk als toelating voor de verkoop van delen van de huidige eigendommen en kadastrale percelen i.f.v. de nieuwe loten en het toekomstig openbaar domein. De werken die nodig zijn om het terrein bouwrijp te maken, waaronder de sloop van de bestaande bebouwing en de eigenlijke wegeniswerken, maken geen deel uit van deze vergunningsaanvraag. De verkavelingsvergunning kan dan ook niet gelden als vergunning voor de sloop van de gebouwen noch voor de aanleg van wegenis en openbaar groen.

Het verkavelingsplan vermeldt 2 fases. Lot A en een groot deel van de doorsteek vormen samen fase 1. Lot B en de realisatie van de aansluiting van de doorsteek op de Cornelis Sneyssonestraat vormen fase 2. De uitrustingswerken en het bouwrijp maken van het terrein zullen in

toekomstige omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen aangevraagd worden, en dat ook in 2 fases:

- Fase 1 met ca. 358m<sup>2</sup> openbare wegeenis (zie faseringsplan): sloop van de bestaande bebouwing, het oprichten van een nieuwbouw op kavel A en de realisatie de naastliggende wegeenis.
- Fase 2 met ca. 173m<sup>2</sup> openbare wegeenis (zie faseringsplan): sloop van de bestaande bebouwing, het oprichten van een nieuwbouw op kavel B en de realisatie van de resterende wegeenis.

*Procedure:*

Het eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 29 juli 2021 tot 27 augustus 2021.

Resultaat: geen petitielijsten, 2 schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 2 digitale bezwaren.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 16 november 2021 tot 15 december 2021. Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 2 digitale bezwaren. De 2 bezwaren werden reeds in het eerste openbaar onderzoek ingediend.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag 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 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:

Met de verkaveling wordt een fietsers- en voetgangersdoorgang gerealiseerd tussen de Elyzeese Velden en de Cornelis Sneyssonestraat (omgeving Witte Kaproenenplein). Een deel van deze doorgang is ook noodzakelijk om de bebouwing van lot B bereikbaar te maken voor hulpdiensten via de Cornelis Sneyssonestraat. Met deze nieuwe openbare weg verdwijnt het eerdere binnengebied en wordt het bouwblok geopend. De nieuwe openbare weg komt ook de doorwaardbaarheid van de omgeving ten goede.

Het verkavelingsdossier bevat een inrichtingsplan waarin de grote lijnen van de aanleg en inrichting van deze nieuwe doorsteek zijn weergegeven. De daarin voorziene wegzate is 9m breed waarvan slechts 3m effectief verhard zal worden i.f.v. de fietsers- en voetgangersdoorgang. Het is de bedoeling geheel als woonerf in te richten met een maximale vergroening en een grote verblijfskwaliteit.

Voor de eigenlijke aanleg van deze nieuwe weg moet nog een vergunningsaanvraag worden ingediend. Daarbij zal erover gewaakt moeten worden dat het ontwerp nog moet worden aangepast i.f.v. brandweertoegankelijkheid en i.f.v. onderhoudsarmere en meer inheemse /streekeigen combinaties. De keuze voor een woonerfaanleg en een beperking van de verharding tot het strikt noodzakelijke past in deze omgeving en de voorziene functies.

De nieuwe openbare weg omvat een nieuwe voetgangers- en fietsersdoorsteek van de Elyzeese Velden naar de Cornelis Sneyssonestraat. In de bouwzone van lot A wordt ter hoogte van deze

nieuwe openbare weg een overbouwning met daaronder een recht van publieke doorgang voorzien, de wegzate zelf blijft er in private eigendom. De rest van de nieuwe openbare weg is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken. De voorgestelde fasering maakt dat de eigenlijke doorsteek pas na uitvoering van de 2<sup>e</sup> fase zal gerealiseerd worden. Omdat de nieuwe weg in de eerste fase een doodlopende weg zou zijn die enkel de studentenhuisvesting bedient, is het verantwoord dat de eigenlijke openstelling van de nieuwe openbare weg pas zal gebeuren na oplevering van de 2<sup>e</sup> fase. Pas dan wordt de connectie gerealiseerd tussen de Elyzeese Velden en de Cornelis Sneyssonestraat en verkrijgt de wegenis zijn verbindende functie. Tot dit moment kan de verkavelaar op eigen kosten de nodige maatregelen nemen om de toegang tot de 1<sup>e</sup> fase af te sluiten, en dat om veiligheidsredenen (bv. door het plaatsen van een poort ter hoogte van de doorgang). Dit wordt ook zo opgenomen in de **lasten**.

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):**

- Dossier OMV\_2021088142 - Omschrijving advies.pdf
- brandweer1\_061203.004 Elyzeese Velden 12-13 Cornelis Sneyssonestraat\_ 9000 Gent.pdf
- brandweer2\_061203.005 Elyzeese Velden 12-13\_ 9000 Gent.pdf
- farys1\_advies Cornelis Sneyssonestraat 9-80-Elyzeese Velden 12-13 Gent.pdf
- farys2\_advies 2 Cornelis Sneyssonestraat 9-80-Elyzeese Velden 12-13 Gent.pdf
- fluvius1\_357395\_Imewo\_advies.pdf
- fluvius2\_357395\_Imewo\_advies2.pdf
- proximus1\_Dossier OMV\_2021088142 - Verkavelen gronden of bijstelling extern advies omschrijving.pdf
- proximus2\_Dossier OMV\_2021088142 - Verkavelen gronden of bijstelling extern advies omschrijving.pdf
- telenet1\_Advies verkavelingen gemengde bebouwing aansluitbaar.pdf
- telenet2\_Advies verkavelingen gemengde bebouwing aansluitbaar.pdf
- VA\_I\_N\_Rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen**

**Beslist het volgende:**

- Met unanimititeit

#### **Artikel 1:**

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

#### **Artikel 2:**

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Cornelis Sneyssonestraat, Elyzeese Velden 12, 12-13 en 13 en kadastraal gekend als afdeling 10 sectie K nrs. 256G7, 257V2, 257T2, 257W2, 257P2, 258P en 258F, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

##### **Voorwaarden volgende uit externe adviezen**

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 3 augustus 2021 met kenmerk 061203-004/CDP/2021 en advies van 17 november 2021 met kenmerk 061203-005/JC/2021).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 september 2021 met kenmerk VK-21-988 en advies van 8 december 2021 met kenmerk VK-21-988 – 2<sup>de</sup> advies).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 28 juli 2021 met kenmerk 357395 en advies van 22 november 2021 met kenmerk 357395) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus NV** (advies van 3 augustus 2021 met kenmerk JMS 507953 en advies van 26 november 2021 met kenmerk JMS 507953) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Telenet** (advies van 13 augustus 2021 met kenmerk 25070408 en advies van 22 november 2021 met kenmerk 25070408) moeten strikt nageleefd worden.

##### **Openbaar domein**

De **bodem gelegen tussen de rooilijnen, m.u.v. de zone met een recht van publieke doorgang**, is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken. Hiervoor dient men **per fase** nog een afzonderlijke omgevingsvergunning aan te vragen. De aanleg van het toekomstig openbaar domein en de aansluiting met het huidige openbaar domein vallen ten laste van de aanvrager.

**Per lot** is te voorzien in een **dubbele huisaansluiting**, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

De **openstelling van de nieuwe openbare weg** zal pas gebeuren **na oplevering van de 2<sup>e</sup> fase**.

Pas dan wordt de connectie gerealiseerd tussen de Elyzeese Velden en de Cornelis Sneyssonestraat en verkrijgt de wegenis zijn verbindende functie. Tot dit moment kan de verkavelaar op eigen kosten de nodige maatregelen nemen om de toegang tot de 1<sup>e</sup> fase af te sluiten, en dat om veiligheidsredenen (bvb. door het plaatsen van een poort ter hoogte van de doorgang).

#### **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, met inbegrip van het openbaar groen**

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

**De verkavelingsvergunning geldt niet als omgevingsvergunning voor de aanleg van de nieuwe wegenis.**

**De aanleg van de wegenis zal gefaseerd gebeuren, verwerkt in 2 toekomstige omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen:**

- Fase 1 met ca. 358m<sup>2</sup> openbare wegenis (zie faseringsplan): sloop van de bestaande bebouwing, het oprichten van een nieuwbouw op kavel A en de realisatie de naastliggende wegenis.
- Fase 2 met ca. 173m<sup>2</sup> openbare wegenis (zie faseringsplan): sloop van de bestaande bebouwing, het oprichten van een nieuwbouw op kavel B en de realisatie van de resterende wegenis.

De volgende **voorwaarde** moet **in elke fase** nageleefd worden:

- De verkaveling gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt tevens de aanleg van de **rioolvertakkingen** met zich mee, deze dienen deel uit te maken van de toekomstige omgevingsvergunningen voor de aanleg van de wegenis. Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.
- Het **inrichtingsplan openbaar domein en beplantingsvoorstel** dat informatief toegevoegd werd aan de aanvraag moet in functie van het wegenisontwerp nog worden aangepast i.f.v. brandweertoeankelijkheid en i.f.v. onderhoudsarmere en meer inheemse /streekeigen combinaties. Hiervoor dient voorafgaand aan het indienen van de toekomstige omgevingsvergunningen in elke fase advies ingewonnen te worden bij de Brandweerzone Centrum en de Groendienst van de Stad Gent (katrijn.deroder@stad.gent).

Bij de opmaak van het ontwerp van het nieuwe openbaar domein wordt best al rekening gehouden met het feit dat de stad Gent en Farys in de hoedanigheid van toekomstige eigenaar-wegbeheerder/beheerder van de openbare riolering stellen minimale kwaliteitseisen m.b.t. de technische uitvoering (materiaalkeuze, samenstelling fundering, e.d.) van de wegenwerken. Om die reden moet **bij elke fase** nog een **technisch dossier** worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij Farys. **Het technisch dossier bij fase 1 moet tevens duidelijkheid verschaffen m.b.t. de wijze waarop in fase 2 kan aangesloten worden.**

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 wegenwerken worden **per fase** 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 in elke fase** 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.

De **openstelling van de nieuwe openbare weg** zal pas gebeuren **na oplevering van de 2<sup>e</sup> fase**. Pas dan wordt de connectie gerealiseerd tussen de Elyzeese Velden en de Cornelis Sneyssonestraat en verkrijgt de wegenis zijn verbindende functie. Tot dit moment kan de verkavelaar op eigen kosten de nodige maatregelen nemen om de toegang tot de 1<sup>e</sup> fase af te sluiten, en dat om veiligheidsredenen (bvb. door het plaatsen van een poort ter hoogte van de doorgang).

#### **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 **in elke fase** de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd worden:

- Elektriciteit
- Water
- Telecommunicatie
- Openbare verlichting

Volgende adviezen en de daaraan gekoppelde voorwaarden moeten **in elke fase** strikt nageleefd worden:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 september 2021 met kenmerk VK-21-988 en advies van 8 december 2021 met kenmerk VK-21-988 – 2<sup>de</sup> advies).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 28 juli 2021 met kenmerk 357395 en advies van 22 november 2021 met kenmerk 357395) moeten strikt nageleefd worden. **Distributiecabines** i.f.v. het project dienen binnen de footprint van de gebouwen in de bouwzone gerealiseerd te worden en kunnen niet in de achtertuinzone of op de nieuwe openbare weg gerealiseerd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus NV** (advies van 3 augustus 2021 met kenmerk JMS 507953 en advies van 26 november 2021 met kenmerk JMS 507953) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Telenet** (advies van 13 augustus 2021 met kenmerk 25070408 en advies van 22 november 2021 met kenmerk 25070408) moeten strikt nageleefd worden.

De ontwikkelaar moet **in elke fase** 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 Fluvius System Operator), 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 3 – Attest verkoop van 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 wegenis, de riolering en/of het openbaar groen, dan gelden **in elke fase** volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- Het geheel van deze lasten moet uitgevoerd zijn zodat per fase 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 3 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 4 – Kosteloze grondafstand**

**De weg (met zijn uitrusting en riolering) alsook de zones voor openbaar groen, m.u.v. de zone met een recht van publieke doorgang, zullen uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering per fase 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.

2022\_GR\_00062 - OMV\_2021088142 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 1 kavel voor wonen, 1 kavel voor studentenvoorzieningen en een zone voor openbare wegenis - met openbaar onderzoek - Cornelis Sneyssonestraat , Elyzeese Velden 12, 12-13 en 13 - De aanleg van een gemeenteweg

PROVINCIE Oost-Vlaanderen  
GEMEENTE Gent  
KADASTRALE OMSCHRIJVING Gent, 10de afdeling, sectie K, deel van 257v2, 257l2 en 258f  
ADRES Cornelis Sneyssonestraat  
Elyzeese Velden 12-13  
9000 Gent

# ROOILIJNPLAN

datum: 4 november 2021

schaal: 1/250

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

Algemeen Directeur

Voorzitter van de gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd van ..... tot .....

Algemeen Directeur

De burgemeester

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

Algemeen Directeur

Voorzitter van de gemeenteraad

Thomas Couckuyt  
landmeter-expert - LAN 131568  
handelend voor Claeyssens | Couckuyt bvba  
Kouterbaan 16B  
9830 Sint-Martens-latem

## LEGENDE INPLANTINGSPLAN

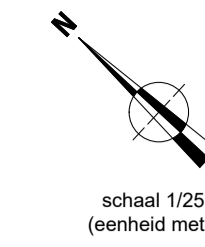
- × niet-gematialiseerd grenspunt
- ⊙ inspectieput
- nieuwe openbare zone
- ▨ recht van publieke doorgang
- ▨ bestaande bebouwing
- - - - - bestaande rooilijn
- nieuwe rooilijn

### kadastrale gegevens: 10ste afdeling, sectie K

perceelnummer	eigenaar
257v2	WoninGent
257l2	Elyzee BV
258f	WoninGent

### Coördinaten tabel (Lambert 72)

Nr	X	Y
1	103427.58	194859.74
2	103425.66	194862.66
3	103438.20	194870.89
4	103437.90	194871.35
5	103470.92	194892.98
6	103470.03	194893.54
7	103473.28	194898.65
8	103480.72	194894.17
9	103491.66	194893.13
10	103490.96	194886.01
11	103488.45	194882.01
12	103483.99	194884.82
13	103476.03	194885.57
14	103450.14	194868.61
15	103440.78	194866.95
16	103440.12	194867.96



schaal 1/250  
(eenheid meter)



Bestaande rooilijn - dd 1 augustus 1969  
MOW B-1982 - Rijksweg nr 10 Brussel-Oostende  
Elyzeese Velden op het grondgebied van Gent 'Rooiingsplan'

