



Vergadering van 12 oktober 2023

2023_GR_00889 De aanleg en aanpassing van een gemeenteweg in het kader van OMV_2023043705 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van een terrein in 3 loten (A3-A4-A5) bestemd voor meergezinswoningen rond een openbaar domein met grootstedelijk karakter - met openbaar onderzoek - Boentweg, Esplanade Oscar Van de Voorde, Koningin Fabiolalaan, Koningin Maria Hendrikaplein en Koningin Paolaplein, 9000 Gent - Goedkeuring

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

Tom Wijmeersch namens TRIPLE LIVING NV diende in naam van SNCB-NMBS als eigenaar van de gronden een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Boentweg , Esplanade Oscar Van de Voorde , Koningin Fabiolalaan , Koningin Maria Hendrikaplein en Koningin Paolaplein kadastraal gekend als afdeling 9 sectie I nrs. 649/52 V, 649/52 T, 649/52 Z, 649/52 A2, 649/52 B2, 649/52 E2, 649/52 G2, 649/52 H2 en 649/52 K2. Deze aanvraag werd op 07/04/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 10/05/2023 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

VERKAVELINGSPLAN EN VOORSCHRIFTEN

De verkaveling heeft betrekking op een nog niet gerealiseerde deel van de zone A van het GRUP, hier worden er 3 loten voor stedelijk wonen (A3-A4-A5) voorzien en een lot voor openbaar domein (OD).

De verkavelingsaanvraag vervangt de eerder verleende maar intussen vervallen verkavelingsvergunning voor zone A (2015 GE 149/00). De oorspronkelijke voorschriften voor de loten A3 en A4 worden behouden (de voorschriften zoals nu opgenomen in de vergunningsaanvraag hebben de voorwaarden die werden opgenomen in de verkavelingsvergunning uit 2015 geïntegreerd). De voorschriften voor lot A5 worden gewijzigd.

De totale oppervlakte van de verkaveling is ca 11.100m² en omvat 3 loten (A3 – A4 – A5) voor stedelijk wonen in de vorm van meergezinswoningen met aan wonen verwante voorzieningen en private buitenruimten rond een openbaar domein met grootstedelijk karakter.

De kavels zijn gesitueerd bovenop de vergunde en reeds uitgevoerde ondergrondse parking en worden begrensd door de Koningin Fabiolalaan, het bebouwde voormalige lot A2, het Virginie Lovelinggebouw (VAC), het seinhuis, de sporen, de bouwplaats van het toekomstig LCI en het kantoorgebouw gekend als de Diamant.

De loten zijn op vandaag ingezaaid en zichtbaar op het terrein. De site A1, waarop het kantoorgebouw voor de Vlaamse Overheid (VAC) is gebouwd, en A2, waarop een kantoorgebouw is gebouwd, maken geen deel uit van de verkaveling. Deze zijn louter ingericht met kantoren en het afsplitsen van deze eigendommen valt dus niet onder de verkavelingsplicht. Bovendien zijn deze gebouwen reeds gerealiseerd. De overige gebouwen zijn bedoeld voor woningbouw. De verkoop van deze gronden in functie van woningbouw, valt wel onder de verkavelingsplicht.

De wegenis binnen zone A is gedeeltelijk gerealiseerd maar moet binnen de contouren van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen voor deze verkaveling nog grotendeels gerealiseerd worden.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor de aanleg van de weg is mee opgenomen in de verkavelingsvergunningsaanvraag.

De nieuwe wegenis bestaat uit volgende te onderscheiden delen:

- Koningin Paolaplein: zone tussen Koningin Fabiolalaan, lot A4, lot A5 en Timichegtunnel. Hierbij is ook het deel tot de gevel van de Diamant opgenomen
- nieuw deel Esplanade Oscar van de Voorde tussen lot A4 en lot A5 en tussen lot A3 en de reeds aangelegde helling naar de ondergrondse fietsenstalling

Een aantal delen moeten aangepast worden:

- Het bestaand deel Esplanade Oscar van de Voorde: de loodrechte aantakking van deze Esplanade van de Voorde op de Koningin Fabiolalaan heeft al een tijdelijke aanleg, die zal worden aangepast aan de ingediende plannen. Ook de aansluiting op de helling naar de ondergrondse fietsenstalling moet hiertoe worden aangepast.

De aanvrager van deze vergunning (TRIPLE LIVING NV) engageert zich om alle wegenis zoals opgenomen in de omgevingsvergunningsaanvraag op eigen kosten te zullen uitvoeren en kosteloos te zullen verdragen aan de stad om opgenomen te worden in het openbaar domein. SNCB-NMBS heeft als eigenaar van de gronden volmacht verleend aan TRIPLE LIVING NV. Het

engagement en volmacht is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Als bijlage bij dit besluit is een afschrift van de notaris toegevoegd waarin door NMBS / EURO IMMO STAR is aangegeven hoe in de verkoops- en andere overdrachtsakten de verplichting om het openbaar domein aan te leggen en kosteloos over te dragen aan de Stad Gent is doorgegeven aan de kopers en erfpaathouders.

Inhoudelijk is dit verkavelingsplan een juridisch-technische vertaling van de inrichtingsstudie "Stedelijke ontwikkeling Fabiolalaan Gent" zoals goedgekeurd door het College op 12 september 2014. Het verkavelingsconcept is als volgt samen te vatten:

- Het gebied wordt ontwikkeld als een 'dikke grens met de stad', die de huidige onbestemde rand tussen de Koningin Fabiolalaan / Rijsenbergwijk en de spoorwegbundel moet opwaarderen.
- De ligging nabij het station kan een grote stedelijke dichtheid verantwoorden. Dit vertaalt zich in gebouwen die als bouwblok worden opgevat.
- Binnen het project wordt met 2 sferen gewerkt. Een ruwere en introverte 'buitenkant' aan de zijde Koningin Fabiolalaan, als visuele en gevoelsmatige referentie naar de omgeving (Rijsenbergwijk). Een lichte, gladde en open structuur aan de 'binnenzijde', die het karakter van de Esplanade moet bepalen.
- In het algemeen moet erover gewaakt worden dat binnen de zone een gezond evenwicht ontstaat tussen een leesbare coherentie enerzijds en voldoende diversiteit anderzijds.

Deze basisprincipes komen voort uit het Beeldkwaliteitsplan zoals opgemaakt door Poponcini en Lootens in februari 2012 en zijn verder uitgewerkt in de vermelde inrichtingsstudie van september 2014.

Naar bestemming wordt voornamelijk ingezet op woonfuncties, met in mindere mate ook de mogelijkheid tot kantoren en/of publieke functies.

De verkavelingsvoorschriften zijn een verdere verfijning van het GRUP, gebaseerd op de ontwerpkeuzes gemaakt in het inrichtingsplan van 2014. Rekening houdend met het concept van het GRUP (dat bijvoorbeeld voor de densiteit werkt met een vork, ook voor de invulling van het gelijkvloers is dat het geval) zijn een aantal zaken nog niet definitief vastgelegd. Deze zaken vormen voorwerp van een inrichtingsstudie bij elke toekomstige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning én laten nog een zekere ontwerprijheid toe.

Lot A3 wordt bestemd als een lot voor sociaal wonen. Hoewel hiertoe strikt genomen geen verplichting meer bestaat in het kader van het voormalige Decreet Grond- en Pandenbeleid (nu opgenomen binnen de Vlaamse Codex Wonen 2021), verbindt de aanvrager er zich toch toe dit lot expliciet te bestemmen voor sociale woningen. Voor de realisatie van deze woningen is een overleg gaande met Thuispunt Gent om dit sociaal wonen te realiseren. Bij de aanvraag is ook een ouder principeakkoord toegevoegd dat destijds werd afgesloten met huisvestingsmaatschappij Volkshaard en met Woningent.

OPENBARE WEGENIS - aanleg van een gemeenteweg

Deze verkavelingsaanvraag is tevens een aanvraag voor de aanleg en aanpassing van het openbaar domein. De vergunning voor de wegenis was gekoppeld aan de uitvoering van deze verkaveling en aangezien deze vervallen is, is ook de vergunning voor de wegenis, en de last horende bij de verkaveling 2015 GE 149/00, vervallen. Daarom wordt een nieuwe aanvraag gedaan voor het openbaar domein.

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen voor infrastructuurwerken hebben betrekking op een ruimere contour dan de verkaveling zelf. De aanpassingswerken aan reeds gerealiseerde wegenis, die nodig zijn voor het functioneren van de toekomstige bebouwing van deze verkaveling, zijn mee opgenomen als stedenbouwkundige handelingen. Het gaat dan om het gedeelte tussen Koningin Paolaplein, Diamant en Timichegtunnel en de aansluiting op de de helling naar de ondergrondse fietsenstalling en richting VAC.

De inrichting van het openbaar domein is nog steeds gebaseerd op de basisprincipes van Alain Marguerit, die zijn opgesteld ten tijde van de opmaak van het GRUP:

- Langsheen de Esplanade wordt een bomenrij (in bakken) voorzien.
- Het Koningin Paolaplein wordt vergroend door middel van groene heuvels met gras en bomen. Ertussen komen droge fonteinen. Aan de zijde van gebouw A4 wordt een stedelijke tafel geplaatst. Deze stedelijke tafel is een houten constructie waarin de luchtgaten naar de ondergrondse parking weggewerkt zijn, en waarin banken en tafels zijn geïntegreerd voor de gebruikers van het plein.
- De voorziene waterbassins verdwijnen. De reeds aanwezige greppel blijft wel behouden.
- In afwijking op de initiële vergunning voor de wegenis bovenop de parking worden een aantal delen van het oorspronkelijke openbaar domein nu (en ook in de eerder verleende verkavelingsvergunning uit 2015) opgenomen in een zone voor private buitenruimte. Deze zones situeren zich aan de zij- en achterkant van de toekomstige bebouwing op A3 en A5.

Het aandeel openbaar domein binnen de projectzone is in de verkaveling uit 2015 reeds een stukje verkleind ten opzichte van wat destijds bij de vergunningsaanvraag voor het station en de ondergrondse parking werd vooropgesteld, wat nu opnieuw wordt bevestigd.

Aan het initiële opzet van de verkeersafwikkeling en het parkeren wordt niets gewijzigd. Het blijft de bedoeling om gemotoriseerd verkeer (via R4 / Timichegtunnel en in mindere mate de Koningin Fabiolalaan) te scheiden van fietsers en voetgangers (via Esplanade en Koningin Fabiolalaan). Zowel de Esplanade als het Koningin Paolaplein zijn autovrij. Enkel het seinhuis blijft bereikbaar voor dienstwagens.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 mei 2023 tot 16 juni 2023.
Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 digitale bezwaren ingediend.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag voorlopig voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het voorlopig advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Op 29 september 2023 werd een wijzigingsverzoek ingediend met extra info betreffende de toegankelijkheid en inrichting van de private zone van lot A3 en Infrabel in functie van de bereikbaarheid van lot A3, A5 en het seinhuis.

Om een volledige inschatting te kunnen maken van de impact van de gewijzigde plannen van de wijzigingslus PIV5 worden de brandweer en Infrabel opnieuw om advies gevraagd. Gezien dit om elementen op het private terrein gaat die geen impact hebben op de elementen waarvoor de gemeenteraad bevoegd is, namelijk de rooilijnen en de inrichting en uitrusting van de openbare wegenis, kan dit parallel worden opgevraagd met het voorleggen van dit dossier aan de gemeenteraad. De gewijzigde plannen komen wel voldoende tegemoet aan de voorwaarden van de brandweer om dit dossier te kunnen voorleggen aan de gemeenteraad.

Dit advies van de omgevingsambtenaar 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, weliswaar onder voorbehoud van een gunstige advisering door de brandweer en Infrabel van de extra info die aan het dossier werd toegevoegd in functie van de bereikbaarheid van lot A3 voor brandweerwagens.

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

Met betrekking tot de begrenzing:

Met de vergunning voor de ondergrondse parking is ook een afbakening van de verschillende bovengrondse bouwvelden gemaakt. Deze worden bevestigd in het inrichtingsplan en nu in het verkavelingsplan. Het geheel resulteert in 5 bouwvelden binnen de zone A, waarvan de eersten (A1 en A2) reeds zijn bebouwd, en dus niet langer mee opgenomen zijn in de verkaveling. De voorgestelde loten zijn groot in oppervlakte maar dit is te verklaren door de keuze van het GRUP om nabij het station te gaan verdichten door middel van grootschalige volumes.

Met de afbakening van de loten wordt tevens de inplanting bepaald. De zonegrens is, daar waar dit in het RUP werd vastgelegd, ook de verplichte bouwlijn. Onder bepaalde voorwaarden zijn insprongen en uitkragingen toegestaan. Deze uitkragingen bedragen maximaal 1m80, wat op zich vrij groot is. Gelet op de schaal van de bebouwing en het feit dat dergelijke overkragingen enkel op weloverwogen plaatsen kunnen, is dit voorschrift ruimtelijk aanvaardbaar. Wel is in de voorschriften opgenomen dat de vrije hoogte tussen onderzijde van de uitkraging en het maaiveld minstens 4m moet bedragen. Ook buiten de zone voor overkragingen zijn uitsprongen toegelaten, weliswaar beperkt tot 0m60. Ook hier dient een vrije hoogte ten opzichte van het maaiveld gevrijwaard te blijven. Dit werd opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

In afwijking op de initiële vergunning voor de wegenis bovenop de parking worden een aantal delen van het oorspronkelijk geplande openbaar domein nu (en ook in de eerder verleende verkavelingsvergunning uit 2015) opgenomen in een zone voor private buitenruimte. Deze zones situeren zich rondom gebouw A3 en A5. De ruimte rondom A5 wordt deels als zone voor private buitenruimte afgebakend. Aan de noordzijde is deze keuze ingegeven vanuit de mogelijkheid om een (semi-)privaat voorplein voor het gebouw in te richten, met onder andere semi-private fietsenstallingen. De achterzijde van het gebouw hoeft geen openbaar domein te worden aangezien het geen functies of gebouwen ontsluit. Ook de zones tussen A3 en A5 en tussen A3 en het seinhuis kunnen privaat blijven aangezien deze weg enkel lokale ontsluitingsfuncties heeft (laden en lossen en brandweerontsluiting) en geen duidelijk openbaar karakter.

Voor het resterende gedeelte dat zal worden overgedragen naar het openbaar domein van de Stad Gent (bovengrondse delen) zijn voorschriften opgemaakt en is een wegenisplan opgenomen in dit verkavelingsdossier.

De verkavelingsvoorschriften met betrekking tot het openbaar domein zijn conform het GRUP en laten een kwalitatieve aanleg toe.

Met betrekking tot de inrichting:

In de wegenis zijn verschillende te onderscheiden delen aanwezig, die samen zorgen voor een betere inrichting en verbinding voor de zwakke weggebruiker, en de noodzakelijke bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers van en naar het station. De basis ligt hiervoor in het GRUP Stationsomgeving, waar deze verkaveling uitvoering aan geeft:

- Koningin Paolaplein (*Entreplein*): Het GRUP stelt dat deze zone bestemd is voor de aanleg van een plein voor bezoekers en omwonenden en als verkeersplein. Het plein vormt de verbinding tussen alle aangrenzende wegenis (...). *Het plein is opgenomen in de zone voor publieke buitenruimte en openbaar domein. Het bijhorende verkavelingsvoorschrift laat alle werken toe die noodzakelijk zijn om het plein, conform het GRUP, vorm te geven. Bovendien bevat het verkavelingsdossier tevens de stedenbouwkundige aanvraag voor de wegenis. Het voorgestelde ontwerp voldoet aan de bepalingen van het GRUP aangezien het zowel een verblijfsfunctie krijgt als een ontsluitingsfunctie voor voetgangers en fietsers.*

Via een inspraaktraject, met een digitale enquête en twee workshops, konden bewoners en andere geïnteresseerden hun mening geven over hoe zij het toekomstige Koningin Paolaplein zien. De resultaten daarvan zijn in het uiteindelijke ontwerp verwerkt.

- Fietspad als verbinding tussen Blaarmeersen en station (*Pad doorheen het plangebied*): het GRUP stelt dat doorheen het plangebied een continue fiets- en voetgangersroute aangelegd moet worden, die een fysieke verbinding realiseert tussen het K. Maria-Hendrikaplein en de Blaarmeersen. De route zoals voorzien in de stedenbouwkundige handelingen van deze aanvraag voldoet aan volgende eisen: continu, behorende tot het openbaar domein, minimum 3m breed, comfortabel om op te fietsen en te wandelen, toegankelijk voor mensen met een handicap, voldoende verlicht en nooit ingesloten tussen 2 wanden. *In de verkavelingsvoorschriften wordt dit voorschrift uit het GRUP hernomen. De verkaveling is dus conform het GRUP. Mits het respecteren van een beperkt aantal opmerkingen en voorwaarden kan het voorgestelde wegenisontwerp voldoen aan de opgelegde inrichtingseisen.*

Het nieuwe wegenisplan, met als voornaamste ingrepen een vergroening van de Esplanade en een groener ontwerp voor het Koningin Paolaplein, kan globaal positief beoordeeld worden. Hierbij is rekening gehouden met de technische beperkingen van deze zone boven de reeds aangelegde ondergrondse parking, en de noden uit de buurt.

Op het Koningin Paolaplein en de Esplanade is plaatselijk meer wind aanwezig. In de bij de aanvraag gevoegde windstudie is aangegeven dat nieuwe bladdragende vegetatie een verbetering geeft in het windcomfort tussen de torens. In het nieuw openbaar domein van Paolaplein en Esplanade, worden zo veel mogelijk bomen voorzien, wat het windklimaat ten goede zal komen. Dit is in het ontwerp voorzien en wordt positief bevonden.

Er zijn echter nog een aantal opmerkingen en voorwaarden, die via deze vergunning worden opgelegd en waarbij een wijziging en/of verdere detaillering in het technisch dossier wordt verwacht (zie bijzondere voorwaarden en lasten).

De brandweer gaf op 19 september 2023 een ongunstig advies. Dit advies was voorwaardelijk gunstig voor loten A4 en A5 en ongunstig voor lot A3. In dat advies waren de concrete voorwaarden meegegeven door de brandweer om alsnog een gunstig advies te kunnen verlenen.

Op basis hiervan heeft de aanvrager een wijzigingslus ingediend (PIV5) zodat aan de voorwaarden van de brandweer kan voldaan worden.

Loten A3 en A5 en het seinhuis moeten blijvend bereikbaar worden gemaakt voor de hulpdiensten. Dit houdt in dat op de private delen van lot A5, lot A3 en Infrabel aanpassingen moeten gebeuren om deze toegankelijkheid te garanderen. Hiertoe is in de bijzondere voorwaarden van de brandweer een noodzakelijke bochtstraal opgenomen om ontsluiting vanaf de Boentweg tussen lot A3 en A5 mogelijk te maken. Deze bocht die op privaat domein van lot A3 gelegen is, moet bijgevolg toegankelijk zijn voor ontsluiting van loten A3, A5 en seinhuis. Het engagement om deze werken uit te voeren werd door de aanvrager toegevoegd in wijzigingslus PIV5.

Daarnaast moeten aanpassingen gebeuren aan de weginfrastructuur tussen lot A3 en seinhuis op het terrein van Infrabel in functie van de ontsluiting voor hulpdiensten en de bereikbaarheid van de toekomstige sociale meergezinswoning op lot A3. De aanvrager heeft in wijzigingslus PIV5 aangegeven de noodzakelijke aanpassingswerken te zullen uitvoeren voor deze toegankelijkheid. Door Infrabel is (informeel) aangegeven dat de toegankelijkheid van deze (private) weg voor ontsluiting van lot A3 en A5 kan worden toegestaan.

Om een volledige inschatting te kunnen maken van de impact van de gewijzigde plannen op de terreinen van Infrabel en op de brandweerontsluiting worden Infrabel en de brandweer opnieuw om advies gevraagd. Gezien dit om elementen op het private terrein gaat die geen impact hebben op de door de gemeenteraad te behandelen rooilijn en wegenis, kan dit parallel worden opgevraagd met het voorleggen van dit dossier aan de gemeenteraad.

De gewijzigde plannen komen wel voldoende tegemoet aan de voorwaarden van de brandweer om dit dossier te kunnen voorleggen aan de gemeenteraad.

In uitvoering van de eerder verleende maar intussen vervallen vergunning, werd reeds een technisch dossier opgemaakt. Daarop moet nu verder gewerkt worden. De wegenisaanleg voor het dossier Fabiolalaan zone A dient nog bijgewerkt te worden volgens de 'opmerkingen betreffende het tussentijds technisch dossier 07/05/2021' doorgestuurd via brief door de Dienst Wegen, Bruggen en waterlopen op 14 juli 2021.

- Materialisatie van de verhoogde boombakken zal moeten afgestemd worden met de inrichting van de aangrenzende gebieden (bv Boentweg tussen Diamant en LCI). Hier is gekozen voor boombakken in beton i.p.v. cortenstaal. We willen continuïteit en een logisch gebruik van materialen voor alle boombakken in het grote gebied.
- Brandweerbereikbaarheid van toekomstig A4 gebouw vanuit Timichegtunnel. Positie van de verhoogde boombakken zal nog moeten aangepast worden.
- Verhoogde inrichting op kop van de Timichegtunnel zal ook heringericht dienen te worden i.f.v. parkeerplek Infrabel-dienstvoertuig voor hoogspanningscabine LCI-gebouw.

Tevens zal een nieuw technisch dossier dienen voorgelegd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (& goedgekeurd te worden). Volgende zaken moeten daarin meegenomen worden:

- Op plan 'aansluitbaarheid van A3-A4' wordt een nieuwe rioleringsaansluiting voorzien onder reeds uitgevoerde voetpadverharding. Alle aspecten van deze ingreep (dus ook de herstelling van de bestaande verharding) dienen ook uitgewerkt te worden in het technisch dossier.
- De op het plan aangeduide 'wegneembare paaltjes' zullen verder in detail moeten bekeken worden waar deze exact nodig zijn en hoeveel, dit in functie van de nodige brandweerbewegingen en opstelplaatsen.
- De afwatering van de verharding op het Koningin Paolaplein (tussen de groene heuvels) zal in het technisch dossier verder dienen uitgewerkt te worden.

- De blindengeleiding dient in detail uitgewerkt te worden en voorgelegd te worden aan de mobiliteitsambtenaar van Stad Gent. Bij deze uitwerking moet de bestaande blindengeleiding langs de Koningin Fabiolalaan als uitgangspunt gebruikt worden.

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):

- voorlopig OMV_2023043705 - Omschrijving stedenbouwkundig advies OA.pdf
- VA_VP_N_2870N0104 - Rooilijnplan D.pdf (deel van de beslissing)
- lasten overdracht en aanleg openbaar domein Notarieel attest_ondertekend notaris Boeykens.pdf
- 20230227174915771_afstand grond.pdf
- 23.2980 Gent - advies NMBS.pdf
- Brandweer3MLE 058944.018 Koningin Fabiolalaan 5_9000_Gent.pdf
- Farys advies Koningin Maria Hendrikaplein 70 (3 loten) Gent.pdf
- Fluvius Imewo_advies.pdf
- Fluvius kennisgeving gemeente.pdf
- Fluvius offerte klant.pdf
- Infrabel20230725_BG_SVM_BAV_279_Gent_MJA.pdf
- InfrabelVOORWAARDEN BEMALING (1).pdf
- InfrabelVOORWAARDEN BouwAdviezen (1).pdf
- InfrabelVOORWAARDEN plaatsen torenkraan (1).pdf
- Proximus.pdf
- Telenet OMV_2023043705.pdf
- VOLMACHT nmbs.pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

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

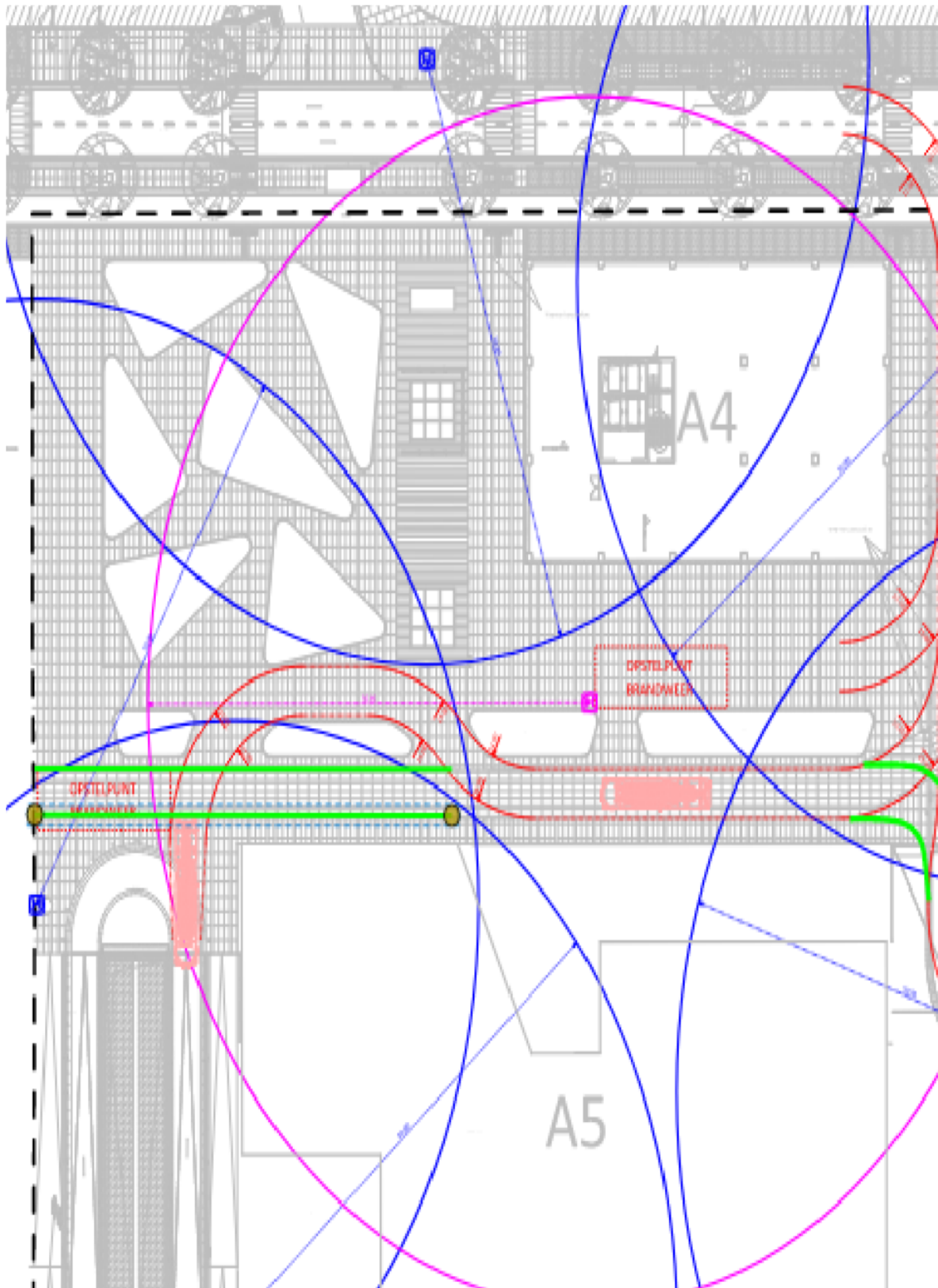
Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Boentweg , Esplanade Oscar Van de Voorde , Koningin Fabiolalaan , Koningin Maria Hendrikaplein en Koningin Paolaplein en kadastraal gekend als afdeling 9 sectie I nrs. 649/52 V, 649/52 T, 649/52 Z, 649/52 A2, 649/52 B2, 649/52 E2, 649/52 G2, 649/52 H2 en 649/52 K2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden uit externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het (gedeeltelijk) ongunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 19 september 2023:

Indien er een straatnaam wordt toegekend, verleent de brandweer GUNSTIG ADVIES voor lot 4 en lot 5 mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen met bijzondere aandacht voor de doorrijmogelijkheid komende vanuit de Boentweg en de bijkomende bocht komende van de Boentweg naar blok A3 zoals aangeduid op de schets.



(noot: voorwaarden beperkt tot wat relevant is voor het openbaar domein, het integrale advies is als bijlage gevoegd aan dit besluit, incl. de voorwaarden mbt de private delen)

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **INFRABEL** (advies van 26 juli 2023, met kenmerk 3516.2023.279.Gent) moeten strikt nageleefd worden.

De toegangsweg tot blok 6 dient steeds toegankelijk te blijven voor voertuigen en lichte vracht. Infrabel wenst een afstemming voor volume A5 met de afwerking naar het spoor toe. Infrabel plant hier een dienstweg langs het spoor met een helling richting het seinhuis. We willen kijken hoe we afstemming hierin kunnen vinden.

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie integraal advies en bijhorende voorwaarden als bijlage op het omgevingsloket).

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 8 juni 2023, met kenmerk VK-23-606) moeten strikt nageleefd worden.

Volgende voorwaarden worden opgelegd

- de omgevingsaanleg voor huidige aanvraag kan niet gestart worden zonder de uitvoering van de optimalisatie van de riolering volgens de aanvraag van gebouw A5.
- Er dient uitsluitend gegevens worden over statuut van de wegenis tussen lot A3 en het seinhuis. Indien deze privaat is en privaat blijft moet de aansluiting van gebouw A3 ten westen van het gebouw voorzien worden
- Bij de aanleg van de omgevingsaanleg zullen de nodige huisaansluitingen op de riolering moeten voorzien worden zodat de loten A3 – A4 en A5 kunnen aansluiten op de riolering. Hiertoe zal een technisch dossier moeten ingediend worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 1 juni 2023, met kenmerk 5000036426) moeten strikt nageleefd worden.

Binnen dit project moet in samenspraak met Fluvius en de Lichtcel Gent nieuwe openbare verlichting besproken worden + geplaatst, deze zal dan later aan stad Gent overgedragen worden met het nieuwe openbaar terrein.

In dit project zal de oprichting van een klanten en distributiecabine noodzakelijk zijn, hiervoor zijn al onderhandelingen lopende met Fluvius.

De bouwheer dient Fluvius mee te betrekken in het proces + opmaak van de definitieve bouwplannen.

Aanleg in de verkaveling zal in open sleuf aangeboden door de bouwheer gebeuren.

Op onze website vindt u de gedetailleerde reglementen voor elektriciteit en aardgas in verkavelingen, appartementen en wooncomplexen. U dient hieraan te voldoen.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 5 juli 2023, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

- Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.

- Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het formulier als bijlage ingevuld te versturen naar werf.a1@proximus.com.
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **TELENET** (advies van 25 mei 2023, met kenmerk -) moeten strikt nageleefd worden.

Overige voorwaarden mbt de aanleg en inrichting van het (toekomstig) openbaar domein:

De wegenaanleg voor het dossier Fabiolalaan zone A dient nog bijgewerkt te worden volgens de 'opmerkingen betreffende het tussentijds technisch dossier 07/05/2021' doorgestuurd via brief

door de Dienst Wegen, Bruggen en waterlopen op 14 juli 2021.

- Materialisatie van de verhoogde boombakken zal moeten afgestemd worden met de inrichting van de aangrenzende gebieden (bv Boentweg tussen Diamant en LCI). Hier is gekozen voor boombakken in beton i.p.v. cortenstaal. We willen continuïteit en een logisch gebruik van materialen voor alle boombakken in het grote gebied.
- Brandweerbereikbaarheid van toekomstig A4 gebouw vanuit Timichegtunnel. Positie van de verhoogde boombakken zal nog moeten aangepast worden.
- Verhoogde inrichting op kop van de Timichegtunnel zal ook heringericht dienen te worden i.f.v. parkeerplek Infrabel-dienstvoertuig voor hoogspanningscabine LCI-gebouw.

De brandweertoegankelijkheid van bouwblok A3 zal verlopen via de (private) wegenis gelegen tussen A3 en het Seinhuis. Deze bestaande wegenis dient te worden aangepast zodat een opstelzone voor brandweerwagens mogelijk wordt op 4m van de nieuw te bouwen gevel A3, conform de richtlijnen van de brandweer.

Tevens zal een nieuw technisch dossier dienen voorgelegd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (& goedgekeurd te worden). Volgende zaken dienen dan ook meegenomen te worden:

- Op plan 'aansluitbaarheid van A3-A4' wordt een nieuwe rioleringsaansluiting voorzien onder reeds uitgevoerde voetpadverharding. Alle aspecten van deze ingreep (dus ook de herstelling van de bestaande verharding) dienen ook uitgewerkt te worden in het technisch dossier.

- De op het plan aangeduide 'wegneembare paaltjes' zullen verder in detail moeten bekeken worden waar deze exact nodig zijn en hoeveel, dit in functie van de nodige brandweerbewegingen en opstelplaatsen.
- De afwatering van de verharding op het Koningin Paolaplein (tussen de groene heuvels) zal in het technisch dossier verder dienen uitgewerkt te worden.
- De blindengeleiding dient in detail uitgewerkt te worden en voorgelegd te worden aan de mobiliteitsambtenaar van Stad Gent. Bij deze uitwerking moet de bestaande blindengeleiding langs de Koningin Fabiolalaan als uitgangspunt gebruikt worden.

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

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

LAST 2 – Openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van het groen.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2

Het technisch dossier voor de groenaanleg voor het dossier Fabiolalaan zone A dient nog bijgewerkt te worden volgens de 'opmerkingen betreffende het tussentijds technisch dossier 07/05/2021' doorgestuurd via brief door de Dienst Wegen, Bruggen en waterlopen op 14 juli 2021.

Tevens zal een nieuw technisch dossier dienen voorgelegd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (& goedgekeurd te worden). Volgende zaken dienen dan ook meegenomen te worden:

- Op plan 'aansluitbaarheid van A3-A4' wordt een nieuwe rioleringsaansluiting voorzien onder reeds uitgevoerde voetpadverharding. Alle aspecten van deze ingreep (dus ook de herstelling van de bestaande verharding) dienen ook uitgewerkt te worden in het technisch dossier.
- De op het plan aangeduide 'wegneembare paaltjes' zullen verder in detail moeten bekeken worden waar deze exact nodig zijn en hoeveel, dit in functie van de nodige brandweerbewegingen en opstelplaatsen.

- De afwatering van de verharding op het Koningin Paolaplein (tussen de groene heuvels) zal in het technisch dossier verder dienen uitgewerkt te worden.
- De blindengeleiding dient in detail uitgewerkt te worden en voorgelegd te worden aan de mobiliteitsambtenaar van Stad Gent. Bij deze uitwerking moet de bestaande blindengeleiding langs de Koningin Fabiolalaan als uitgangspunt gebruikt worden.

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of

Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Indien nodig zal de Stad Gent bij een gebrekkige uitvoering van de werken een beroep doen op de mogelijkheid om bestuursdwang toe te passen. Dat betekent dat de Stad Gent zelf de wegenwerken/groenaanleg uitvoert in jouw plaats en op jouw kosten. De bestuursdwang is voorzien in artikel 77 van het omgevingsvergunningendecreet.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

BEPALEN WAARBORGEN

Op basis van de geraamde kostprijs worden de eventueel te stellen waarborgen vastgelegd. Je stelt deze voor de aanvang van de werken. Zie last 4.

START VAN DE WERKEN

Deel de aanvangsdatum van de werken minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uizetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- AS-Builtplan + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De waarborgtermijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: tdwegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

LAST 3 –Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water

- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

LAST 4 - Verkoopbaarheidsattest en waarborgen

A. Waarborgen om een verkoopbaarheidsattest te bekomen

Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, of verhuurd voor meer dan negen jaar, of bezwaard met een recht van erfpacht of opstal, als de verkavelingsakte is verleden (art 4.2.16 §1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Daarvoor is een verkoopbaarheidsattest nodig van het college van burgemeester en schepenen.

Het college kan dit attest enkel afleveren als je als vergunninghouder (deels) zelf de lasten hebt uitgevoerd en/of (deels) de nodige waarborgen hebt gesteld.

Een waarborg betekent ofwel:

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een afdoende financiële waarborg verleend door een bankinstelling.

Als het gaat om een financiële waarborg voor de aanleg van de weg, de riolering en/of het openbaar groen, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- Het geheel van de 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 vergunninghouder is betekend,

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

Als er geen financiële waarborg wordt gesteld, gelden enkel de vervaltermijnen voorzien in het Omgevingsvergunningsdecreet (art 99 tem 104).

Bedragen en vrijgave van de borg(en) die verband houden met het verkoopbaarheidsattest

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 dat nog uitgevoerd moet worden), zoals blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de Stad Gent, verhoogd met 25%, en aangevuld met de geraamde kostprijs 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 grondoverdracht (verlijden van de akte).

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 grondoverdracht (verlijden van de akte), na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

B. Waarborgen voor de goede uitvoering van de werken

Indien er geen waarborgen worden gesteld in functie van het bekomen van een verkoopbaarheidsattest, dan ben je als vergunninghouder verplicht om een “bankwaarborg op eerste verzoek” te stellen ter garantie van de goede uitvoering van de wegen-, rioleringswerken en de groenaanleg.

Deze waarborg voor de goede uitvoering van de werken bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: 15% van de verhoogde geraamde kostprijs voor de wegen- en rioleringswerken. Dit is 15% van 125% van de geraamde kostprijs van de wegen- en rioleringswerken.
- voor groenaanlegwerken: 50 % van de verhoogde geraamde kostprijs van de groenaanlegwerken. Dit is 50% van 125% van de geraamde kostprijs voor groenaanleg.

Deze bankwaarborg voor de goede uitvoering van de werken wordt verplicht gesteld voor de aanvang van de werken en wordt pas bij grondoverdracht (verlijden van de akte) vrijgegeven.

Indien een verkoopbaarheidsattest van toepassing is wordt deze borg (B) niet meer bovenop de reeds verplichte borg (zie A = 125 % van de geraamde totaalprijs) gevraagd, op voorwaarde dat deze borg (A) reeds is gesteld vooraleer wordt gestart met de werken.

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 je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent .

LAST 5 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zoals ingediend in last 1 en 2 zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan

van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

