



Vergadering van 14 mei 2025

2025_GR_00476 Overeenkomst inzake het openstellen van het gerealiseerde deel van het Tondelierpark, in het kader van de herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier' - Goedkeuring

Bevoegd: Joris Vandenbroucke

Betrokken: Filip Watteeuw, Bram Van Braeckvelt

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 2;
- De PPS-overeenkomst met Tondelier Development nv, Aclagro nv, Breevast bv en Koramic Real Estate nv, goedgekeurd door de gemeenteraad van 20 december 2011;
- VV1-2013 GE 142/00 - Verkavelingsvergunning Gasmeterlaan/Elstraat/Muishondstraat/Rabotpark, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van 13 februari 2014.

Motivering

Op 13 februari 2014 verleende het college van burgemeester en schepenen aan Tondelier Development nv een verkavelingsvergunning voor de gronden gelegen tussen de Gasmeterlaan – Elstraat – Muishondstraat – Rabotpark.

In uitvoering van deze verkavelingsvergunning werd al een deel van het Tondelierpark aangelegd door Tondelier Development nv. Het vormt een opportuniteit om het reeds gerealiseerde deel van het Tondelierpark open te stellen en in gebruik te laten nemen gezien de nood aan open publieke ruimte in de omgeving van de Rabotwijk.

Het is aangewezen een aantal afspraken te maken tussen partijen die de taken en verplichtingen van de Stad enerzijds en Tondelier Development nv anderzijds omschrijven.

Het gerealiseerde deel van het Tondelierpark kan pas opengesteld worden als er door Tondelier Development nv voorafgaand aan de openstelling een plaatsbeschrijving wordt opgemaakt waarbij tegensprekelijk wordt vastgesteld wat de staat van dit park is voor ingebruikname.

Het opengestelde deel van het Tondelierpark wordt gedurende de verdere realisatie steeds ontsloten door minstens 3 publieke toegangen.

Tondelier Development voorziet in een werfafsluiting zodanig dat de aanpalende werfzones rondom niet kunnen betreden worden door parkgebruikers.

Tondelier Development staat gedurende drie jaar na inwerkingtreding van deze overeenkomst in voor het onderhoud van deze groenzone en dit op basis van art. 90.2 van de PPS-overeenkomst. Stad Gent neemt na deze periode en mits positieve evaluatie het groenonderhoud op zich.

Tondelier Development realiseert de voorziene speelplek in dit deel van het park volgens inmiddels goedgekeurd plan dat werd opgemaakt aan de hand van verzamelde input op het georganiseerde inspraakmoment dat plaatsvond op 15 juni 2024.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Overeenkomst openstellen gerealiseerd deel Tondelierpark (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de Overeenkomst inzake het openstellen van het gerealiseerde deel van het Tondelierpark, in het kader van de herontwikkeling Gasmetersite 'Tondelier', met Tondelier Development nv zoals gevoegd in bijlage.



**OVEREENKOMST
INZAKE HET OPENSTELLEN VAN HET GEREALISEERDE DEEL
VAN HET TONDELIERPARK**

**IN HET KADER VAN DE
HERONTWIKKELING GASMETERSITE
“TONDELIER”**

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Op 26 maart 2012 hebben Partijen de publiek-private samenwerkingsovereenkomst Herontwikkeling Gasmetersite “Tondelier”, hierna genoemd de PPS-overeenkomst, ondertekend.

In het kader van de ontwikkeling van de site, werd op 13 februari 2014 door Tondelier Development nv een verkavelingsvergunning bekomen, met nummer 2013 GE 142/00.

De verkavelingsvergunning werd sindsdien aangepast en geactualiseerd, en opnieuw verleend op 22/12/2022 met nummer OMV_2022097291

In uitvoering van deze verkavelingsvergunning werd een deel van het Tondelierpark aangelegd door Tondelier Development nv. Het vormt een opportuniteit om het reeds gerealiseerde deel van het Tondelierpark open te stellen en in gebruik te laten nemen gezien de nood aan open publieke ruimte in de omgeving van de Rabotwijk.

TUSSEN

Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden Joris Vandenbroucke, Schepen van Mobiliteit, Ruimte, Stadsontwikkeling en Plezieren mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen zoals beslist door de gemeenteraad;

hierna “Stad Gent”;

en

TONDELIER DEVELOPMENT NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 9032 Gent, Industrieweg 76, ondernemingsnummer 0843.882.479, RPR Gent,

Vertegenwoordigd door gedelegeerd bestuurder Filip Verhaeghe,

hierna “Tondelier Development NV”;

WERD OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

ARTIKEL 1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

Partijen komen overeen het gerealiseerde deel van het Tondelierpark, zoals aangeduid op plan bijgevoegd als bijlage 1, open te stellen voor gebruik, vanaf de inwerkingtreding van de overeenkomst. Vanaf die datum staat dit deel van het Tondelierpark open voor gebruik.

De afspraken in voorliggende overeenkomst doen geen afbreuk aan de wettelijk bepaalde waarborgen en garanties inzake de aanleg van een publieke groenzone.

ARTIKEL 2. AFSPRAKEN MET BETREKKING TOT HET OPENSTELLEN VAN HET GEREALISEERDE DEEL VAN HET TONDELIERPARK

Het gerealiseerde deel van het Tondelierpark wordt opengesteld voor alle gebruik in de staat waarin ze zich bevindt, zoals dient vastgesteld bij plaatsbeschrijving opgemaakt door door Sweco Belgium nv in opdracht van Tondelier Development NV in aanwezigheid van nog aan te duiden afgevaardigden voor de Stad, Christophe Landuyt, projectleider voor Tondelier Development, en Philippe Victor voor Aclagro.

Afsluiting werfzone

Tondelier Development zorgt voor een werfafsluiting rondom de aanpalende werfzones zodanig dat deze niet vanuit het opengestelde deel van het park kunnen betreden worden door parkgebruikers.

Ontsluiting van het opengestelde deel van het Tondelierpark

Tondelier Development zorgt dat het opengesteld gedeelte van het park te allen tijde beschikt over minstens 3 publieke toegangen zoals aangeduid op bijlage 1 van deze overeenkomst.

ARTIKEL 3. VERPLICHTINGEN VAN TONDELIER DEVELOPMENT NV

3.1 Onderhoudsverplichting

Tondelier Development verbindt zich ertoe het onderhoud van het gerealiseerde park op zich te nemen tot op het ogenblik van voorlopige oplevering van het openbaar domein.

Aldus neemt Tondelier Development in ieder geval volgende taken op:

- Onderhoud van de aangebrachte openbare verlichting
- Opkuis en verwijderen van afval en sluikestort
- Onderhoud aan verhardingen en park en straatmeubilair

Wat betreft de groenzones geldt een aparte regeling, op basis van artikel 90.2 PPS_Overeenkomst:

- Tondelier Development staat gedurende **drie** jaar na inwerkingtreding van voorliggende overeenkomst in voor het onderhoud. Dit betekent:
 - Het voorleggen van een beheerplan voor de aangelegde groenzones, met aanduiding van de frequentie van de onderhoudsbeurten;
 - Watergift aan hout- en kruidachtige gedurende periodes van droogte;
 - Het jaarlijks vervangen van de afgestorven of slecht opkomende planten;
 - Het beheer van graslanden, wegbermen en grasmatten volgens SB250 – laatste versie. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt in graslanden die minstens 15 keer per jaar (intensieve grasmatten) worden gemaaid en in graslanden die jaarlijks eind mei en eind oktober (extensieve graslanden) worden gemaaid. Het maaisel van de extensieve graslanden worden binnen de 5 kalenderdagen afgevoerd.
 - Voor de intensieve grasmatten gelden volgende richtlijnen:

- Het verzamelen binnen de uitgestrektheid van de desbetreffende werken, het vervoer en het wegbrengen buiten het openbaar domein van alle oppervlakkig liggende stenen met een afmeting van meer dan 20 mm, afval en grove plantaardige resten;
- Het met de hand maaien rond alle hindernissen, onder meer bomen, palen, meubilair.
- Het inkorten van het gras met grasmaaimachines, zodanig dat over de hele grasmat een gelijkmatige hoogte van 3 à 6 cm wordt verkregen, zonder dat de grasmat en de erin voorkomende bomen, heesters, palen, meubilair, enz. beschadigd worden;
- Het verzamelen/ruimen binnen de uitgestrektheid van de werken, het vervoer en het wegbrengen buiten het openbaar domein van alle afgemaaide plantendelen.
- Lastige wortelonkruiden zoals heermoes, haagwinde, kleeftkruid, guldenroede, ridderzuring, distels, kweek, brandnetel, reuzenberenklauw, ruige zegge, meerjarige zonnebloemen,... worden manueel uitgespit.
- Japanse Duizendknoop wordt uitgegraven en afgevoerd
- Voor de extensieve graslanden gelden volgende richtlijnen:
 - Het vooraf verzamelen/ruimen binnen de uitgestrektheid van de desbetreffende werken, het vervoer en het wegbrengen buiten het openbaar domein van alle afval en vreemde voorwerpen die zouden hinderen bij het maaien;
 - Het met de hand maaien rond alle hindernissen, onder meer bomen, palen en meubilair. Rond de stam van bomen geldt dat minstens tot 30 cm en maximaal tot 10 cm afstand van de stam niet gemaaid wordt;
 - Het inkorten van de vegetatie met grasmaaimachines, zodanig dat over de volledige gemaaide oppervlakte een gelijkmatige hoogte van 10 à 12 cm verkregen wordt. De vegetatie en de erin/ erop voorkomende bomen, heesters, palen, meubilair, enz. mogen in geen geval beschadigd worden;
 - Het verzamelen/ruimen binnen de uitgestrektheid van de desbetreffende werken, het vervoer en het wegbrengen buiten het openbaar domein van alle afgemaaide plantendelen samen met het erin voorkomende afval;
 - Lastige wortelonkruiden zoals heermoes, haagwinde, kleeftkruid, guldenroede, ridderzuring, distels, kweek, brandnetel, reuzenberenklauw, ruige zegge, meerjarige zonnebloemen,... worden manueel uitgespit;
 - Japanse Duizendknoop wordt uitgegraven en afgevoerd;
- Het beheer van kruidachtige vegetaties volgens SB250 – laatste versie aangevuld met:
 - De jaarlijkse wiefrequentie bedraagt 8 beurten/jaar;
 - De opschik van kruidachtige vegetaties omvat het terug knippen of maaien van alle afgestorven bovengrondse plantendelen, met inbegrip van het onmiddellijk verzamelen van afval en plantaardige resten binnen de uitgestrektheid van de desbetreffende werken, het vervoer en het wegbrengen buiten het openbaar domein;
- Het beheer van houtachtige en bomen volgens SB 250 – laatste versie;

Bij het einde van de onderhoudsverplichting van Tondelier Development gebeurt een rondgang om de staat van de groenzone te evalueren. In geval de groenzone in slechte staat is, als gevolg van ongepast onderhoud, dan vervangt Tondelier Development alle verdwenen, dode, kwijnende of niet soortechte planten.

Na drie jaar, mits positieve evaluatie, en waar nodig de vervanging door Tondelier Development op het einde van de onderhoudsverplichting, wordt het groenonderhoud overgenomen door Stad Gent.

3.3 Realisatie speelplek in centraal gedeelte van het Tondelierpark

Aan de hand van de verzamelde input op het door Tondelier Development op (15 juni 2024 georganiseerde inspraakmoment, heeft Tondelier Development samen met de experts van Groendienst, Jeugddienst en Sportdienst een voorstel opgemaakt van inrichting van deze speelplek. Dit voorstel werd inmiddels goedgekeurd en TONDEV richt deze speelplek binnen het Tondelierpark in.

Tondelier Development stelt alles in het werk om de realisatie van de speelplek veilig te laten verlopen en zorgt voor de keuring van alle speeltoestellen. Deze speelplek wordt pas opengesteld na keuring van de speeltoestellen.

Tondelier Development staat in voor de overdracht van een digitaal logboek met de technische fiches van de speelinfrastructuur. Dit logboek omvat minimaal volgende gegevens:

- As built plan (grondplan van de speelplek met locatie van de speeltoestellen en alfanumerieke specificatie per toestel).
- Naam en adresgegevens van de leverancier of producent.
- Productiejaar van de toestellen.
- Typekeuringscertificaat
- Rapport van de uitgevoerde risicoanalyse.

Na ontvangst van het logboek en keuring van alle speeltoestellen neemt Stad Gent de speeltoestellen over.

ARTIKEL 4. VERPLICHTINGEN VAN STAD GENT

De Stad neemt haar verplichtingen op in het kader van de algemene politiebevoegdheid, zoals voorzien in artikel 135 §2 Nieuwe Gemeentewet.

De Stad neemt in ieder geval volgende taken op:

- Het voorzien en ten laste nemen van de nodige elektriciteit voor de aangebrachte openbare verlichting
- Advisering bij de opmaak van inrichtingsvoorstel speelplek en aanvullende kwaliteitskeuring tijdens de uitvoering;
- Jaarlijkse inspectie van het speellandschap, na openstelling;.
- Groenonderhoud na drie jaar, mits positieve evaluatie;
- Rein houden van het Tondelierpark door middel van het periodiek opruimen van vuilnis, vanaf tijdstip dat ook het groenonderhoud opgenomen wordt door Stad Gent.

ARTIKEL 5. INWERKINGTREDING

Voorliggende overeenkomst treedt in werking na ondertekening ervan door beide partijen.

De overeenkomst neemt een einde bij de eigenlijke overdracht van het park naar het openbaar domein van de Stad, conform de verkavelingsvergunning.

Opgemaakt te Gent op2025 in één elektronisch exemplaar dat iedere partij verklaart ontvangen te hebben.

Voor de Stad,

Voor Tondelier Development nv,

