



AANVRAAG OM STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING STEDENBOUWKUNDIG VERSLAG

Dossiernummer	2015/02144
Voorwerp van de aanvraag	de aanleg van publieke ruimte bij project Sint-Bernadettestraat
Bouwplaats	Sint-Bernadettestraat 272, 9000 Gent-Sint-Amandsberg
Kadastrale gegevens	12 ^{de} afdeling, sectie O, nr. 1687H2, 1690N, L, 1693G, E, F, 1694A en 18 ^{de} afdeling, sectie B, nr. 1613G2
Bouwheer	Johan Criquelion namens Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
Datum aanvraag	8 juli 2015
Volledigheidsbewijs	6 augustus 2015

1. VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP DE BOUWPLAATS

1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het bouwperceel ligt in het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het bouwperceel is bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen A, B, zone voor openbaar groen, wandel- en fietspad en wandel- en fietsas volgens het gemeentelijk RUP 'Sint-Bernadettestraat' (goedgekeurd op 24 juni 2004).

1.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.3. Stedenbouwkundige verordeningen

- Algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014
- Besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

1.4. Andere van toepassing zijnde voorschriften

Er zijn geen andere, relevante voorschriften van toepassing op het bouwperceel.

2. HISTORIEK

Voor de bouwplaats zijn volgende stedenbouwkundige aanvragen opgenomen in het vergunningenregister:

2015/02174: aanvraag (niet beslist, ingetrokken door de aanvrager of onvolledig en/of onontvankelijk) voor het rooien van 3 bomen op de speelplaats van basisschool Gustaaf Callier

KW S-15-75: vergunning van 25 juli 1975 voor sanering van 204 eengezinswoningen en oprichting van garages en bergplaatsen

Litt. S-16-80: vergunning van 18 augustus 1980 voor het verbouwen en saneren van sociale woningen

2011/60271: vergunning van 19 april 2012 voor het bouwen van een meergezinswoning met 11 woonegelegenheden na afbraak van een bestaande meergezinswoning (vervangingsbouw)

2012/60262: vergunning van 14 februari 2013 voor de aanleg van publieke ruimte voor het project 'Sleutelbloemstraat'

2014/60137: vergunning van 4 september 2014 voor de renovatiewerken van een schoolgebouw

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE BOUWPLAATS EN HET PROJECT

De aanvraag voorziet de aanleg van een fietspad en de uitvoering van wegeniswerken in de Sint-Bernadettewijk en de openbare groenzone ten zuiden van deze wijk. De wijk betreft een planmatig ontwikkelde sociale woonwijk bestaande uit gesloten bebouwing, enkele appartementsgebouwen en een school. De openbare groenzone loopt van de Sint-Bernadettestraat tot aan het Ombeekhof.

Ter hoogte van de vervangingsbouw (appartementsgebouw Sint-Bernadettestraat nr. 272) wordt de bestaande kleine pijpenkop vervangen door een volwaardige rijweg met gescheiden rioleringsstelsel. De rooilijnbreedte wordt verbreed tot 7m en uitgebreid tot aan de terreinen van de school. Ten noorden van het appartementsgebouw wordt een keerpunt voorzien. De verharding gebeurt in grijze betonstraatsteen.

Tussen de Sleutelbloemstraat/Sint-Bernadettestraat en het Ombeekhof wordt een fietspad aangelegd. Het betreft een cementbetonverharding van 2,80m breed die tot aan de school langs weerszijden 60cm verbreed wordt met grasdallen in functie van de brandweer.

Langs de waterloop nr. 11 wordt een doorsteek voorzien tot aan het keerpunt aan de vervangingsbouw en voor de school komt een doorsteek naar het project Sleutelbloemstraat.

Ter hoogte van de aansluiting met de Sleutelbloemstraat en ter hoogte van de geplande nieuwe schooltoegang worden pleintjes uitgewerkt in cementbetonverharding.

In de aanvraag worden een aantal hoogstammige bomen gerooid die gelegen zijn langs het tracé van het aan te leggen fietspad.

De beplantingsvlakken ter hoogte van de vervangingsbouw worden met gras ingezaaid. Aan de school en in het park wordt het gras deels extensief, deels intensief gemaaid.

Verder wordt ter hoogte van de woning Sint-Bernadettestraat 220 een verbinding gemaakt met de autostaanplaatsen van het project Sleutelbloemstraat door middel van een voetpad in cementbetonverharding. Het voetpad heeft een breedte van 2,5m. Daarnaast worden twee groene stroken voorzien.

Voor het perceel is geen bouw misdrijf gekend.

4. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zijn volgende adviezen uitgebracht:

Gunstig advies van Waterwegen en Zeekanaal nv - Afdeling Zeeschelde (20 augustus 2015, met kenmerk VL2015082004):

Integraal Waterbeheer

De projectzone stroomt af naar de Rozebroekbeek en is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. De aanvraag is evenmin gelegen in recent overstromd gebied of risicozone voor overstromingen. De voorliggende aanvraag heeft geen link met een project van W&Z, afdeling Zeeschelde. In het project worden voldoende maatregelen voorzien om het effect op de afstromingshoeveelheid van het watersysteem te voorkomen, te beperken of te compenseren. Er worden geen schadelijke effecten door een wijziging van de afstromingshoeveelheid verwacht. Het project is verenigbaar met de beginselen en doelstellingen zoals die worden vermeld in artikelen 5 en 6 van het Decreet Integraal Waterbeleid.

Ruimtelijke ordening en technische bepalingen

Het betreffende perceel grenst niet aan de waterkering.

Beslissing

Het advies is gunstig.

Voorwaardelijk gunstig advies van FARYS (17 september 2015, met kenmerk AD-15-705):

Drinkwater

Om de loten op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Sint-Bernadettestraat tot langs de volledige verkaveling. Hiervoor is reeds een project opgestart met als dossiernummer DOM-061/12/006-D.

De verantwoordelijke projectcoördinator hiervoor is David Tokovic.

Email: David.Tokovic@farys.be

Gelieve u tot de verantwoordelijke projectcoördinator te richten voor verdere vragen en inlichtingen betreffende dit project.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het project deels in het centraal gebied en deels in collectief te optimaliseren buitengebied. Het gebied waar nieuwe riolering en wegenis wordt voorzien ligt binnen het centraal gebied.

In de zone van het geplande project ligt een gemengd stelsel waarop kan worden aangesloten.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het '**Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen**'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huistaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

Elk lot dient afzonderlijk te worden aangesloten.

De richtlijnen uit de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De Stad Gent legt in kader van **stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten** op bij alle woningen. Deze dienen correct gedimensioneerd te zijn volgens de Toelichting bij de Code van

goede praktijk voor het ontwerp van rioleringsystemen van augustus 2012. (Voor putten met enkel zwart water bedraagt de put 300 l/IE (vanaf 11 IE bedraagt dit 225 l/IE), voor een put waar zowel zwart water als grijs water wordt aangesloten bedraagt het minimum 300 l tot 5 IE en 600 l/IE vanaf meer dan 5 IE en 450 l vanaf 11 IE).

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Algemeen

- De gegevens van de druklijn ontbreken op het lengteprofiel.

RWA-stelsel

- Voor de berekening van de druklijn moet rekening gehouden worden met het aangesloten verhard openbaar oppervlak en het aangesloten privaat verhard oppervlak en privaat dakoppervlak.
- Als afstroomcoëfficiënt wordt 0.9 aangenomen.
- Bij de berekening van de druklijn voor T20 moet rekening gehouden worden met een afwaartse randvoorwaarden van 7.78 mTAW ter hoogte van de aansluiting op het openbaar stelsel.

Buffervoorziening

- Voor de berekening van het nodige buffervolume moet rekening gehouden worden met het aangesloten verhard straatoppervlak en het aangesloten dakoppervlak.
- Indien de som van de totaal aangesloten verharde oppervlakte kleiner is dan 2500 m² moet geen vertraagde lozing voorzien worden, wel moet een buffervoorziening worden bepaald cfr de ontwerprichtlijnen van verkavelingen.
- Het buffervolume wordt bepaald op basis van 250 m³/ha.

Raming / bestek

Ontbreken in het dossier, bijgevolg kan op dit deel geen advies verleend worden.

Algemeen besluit

Het ontwerp wordt gunstig geadviseerd mits aanpassingen o.b.v. bovenstaande opmerkingen. TMVW|FARYS dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier.

Daartoe zal TMVW|FARYS in het bezit gesteld worden van een volledig nieuw technisch dossier opgemaakt conform aan de gemaakte opmerkingen. Hierbij dient ook een aangepaste hydraulische nota, met berekening van de hydraulische druklijn, te worden ingediend.

We vragen om TMVW|FARYS tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat TMVW|FARYS toezicht kan uitoefenen op de rioleringswerken.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Bestemming

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijke RUP 'Sint-Bernadettestraat'.

5.2. Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

5.3. Toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen ervan.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

6. OPENBAAR ONDERZOEK

Voor deze aanvraag is er geen openbaar onderzoek vereist.

7. WATERPARAGRAAF

Hemelwater

Er wordt voorzien in een gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater.

Het fietspad wordt zo aangelegd dat het hemelwater op natuurlijke wijze kan infiltreren naast de verharding.

Er wordt daarnaast ook 395m² nieuwe verharding voorzien rondom het appartement op de Sint-Bernadettestraat nr. 272. Ondanks een onderzoek dat aantoont dat infiltratie mogelijk is, wordt er toch voorzien in buffer met vertraagde lozing. Er dient echter altijd de voorkeur gegeven te worden aan een infiltratievoorziening indien mogelijk.

Er dient bijgevolg een infiltratievoorziening geplaatst te worden met een minimale inhoud van 9875 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 15,8m² (zie bijzondere voorwaarden).

De overloop van de infiltratievoorziening dient aangesloten te worden op het afvoerstelsel voor hemelwater.

Waterparagraaf

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets.

Het project is niet gelegen in effectief/mogelijks overstromingsgebied. Het hemelwater stroomt af naar de Rozenbroekbeek (beheer: Waterwegen en Zeekanaal nv – Afdeling Bovenschelde). Op 20 augustus 2015 werd een gunstig advies verleend van Waterwegen en Zeekanaal nv – Afdeling Bovenschelde (zie hoger). Het project is mits toepassing van bovenstaande maatregelen verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

8. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag voorziet de aanleg van een fietspad en de uitvoering van wegeniswerken.

De werken voorzien de realisatie van een fietspad en de wegenis zoals vastgelegd in het RUP Sint-Bernadettestraat.

De aanleg van de nieuwe openbare wegenis vóór en links van de vervangingsbouw (Sint-Bernadettestraat nr. 272) is bovendien noodzakelijk voor de brandveiligheid van de nieuwbouw. Bij de

vergunning voor de vervangingsbouw werd als bijzondere voorwaarde opgelegd dat het gebouw pas bewoond mag worden na de aanleg van de nieuwe openbare wegenis.

Het fietspad maakt deel uit van de groenas 1 uit de gewenste ruimtelijke structuur van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Gent. Dit betreft een natuurlijke groenverbinding voor fietsers en voetgangers tussen de kernstad en het buitengebied. Door de aanleg van het fietspad wordt de link gelegd tussen het nieuw fietspad aan de Bernmaaiweg (in project Hogeweg) en het Ombeekhof.

Het fietspad past bovendien ook in de plannen voor de school om aan de parkzijde de hoofdtoegang voor fietsers en voetgangers te voorzien. Voor fietsers en voetganger wordt zowel een vlotte ontsluiting naar de Sleutelbloemstraat, Sint-Bernadettestraat als naar het Ombeekhof gerealiseerd.

Bovendien doet het fietspad dienst als brandweerweg.

Ter hoogte van het appartementsgebouw Sint-Bernadettestraat 272 zijn de achterste en linker perceelsgrenzen naar het nieuw aan te leggen fietspad niet ingetekend. Aangezien een duidelijke grens nodig is tussen de tuin en het openbaar domein wordt als bijzondere voorwaarde de grens vastgelegd.

Bij het bepalen van de grens wordt rekening gehouden met:

- De wens om een overzichtelijke ruimte te creëren, zonder ongedefinieerde zones.
- De wens van WoninGent om de gemeenschappelijke tuin van de sociale huurwoningen te verkleinen.
- De noodzaak tot het voorzien van een infiltratievoorziening voor de nieuw aan te leggen verharding (opgelegd als bijzondere voorwaarde).
- Het creëren van een overzichtelijke en verkeersveilige kruising van beide fietspaden.

De grens wordt als volgt vastgelegd: de nieuwe perceelsgrens loopt in het verlengde van de achtergevel van de fietsenberging bij de meergezinswoning en maakt een hoek op een afstand van 80 cm van de rand van het fietspad in het verlengde van de schoolafsluiting. De perceelsgrens wordt ter verduidelijking ingetekend op de plannen.

De doorsteek voor voetgangers en fietsers aan de woning Sint-Bernadettestraat 220 zorgt voor een doorsteek naar de achterliggende autostaanplaatsen. Daarnaast verbetert het ook de doorwaardbaarheid van de wijk en de link met de zuidelijk gelegen openbare groenzone.

Er is geen bezwaar tegen het rooien van de noodzakelijke bomen voor de aanleg van de wegenis. Er worden ongeveer evenveel bomen heraan geplant als er worden verwijderd.

Alle aan te leggen wegenis die zich nog op privaat domein bevindt zal opgenomen worden in het openbaar domein (zie bijzondere voorwaarden).

De aanvraag is, mits het respecteren van de bijzondere voorwaarden, bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar en in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg.

9. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw

project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

10. CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

De bijzondere voorwaarden opgenomen in het GR-besluit moeten worden nageleefd:

OPENBAAR DOMEIN

Alle aan te leggen wegenis die zich nog op privaat domein bevindt, zal opgenomen worden in het openbaar domein.

De perceelsgrens tussen het appartementsgebouw Sint-Bernadettestraat 272 en het nieuw aan te leggen fietspad wordt als volgt vastgelegd: de nieuwe perceelsgrens loopt in het verlengde van de achtergevel van de fietsenberging bij de meergezinswoning en maakt een hoek op een afstand van 80 cm van de rand van het fietspad in het verlengde van de schoolafsluiting. De perceelsgrens is ter verduidelijking ingetekend op de plannen.

INFILTRATIEVOORZIENING

Er dient een infiltratievoorziening geplaatst te worden met een minimale inhoud van 9875 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 15,8m², de inrichting hiervan en de integratie in de omgeving moet zorgvuldig onderzocht worden en besproken met de Groendienst.

WEGENISONTWERP

Het wegenisontwerp moet aan volgende zaken voldoen:

- Alle cementbetonverhardingen dienen 20cm dik te zijn + gefundeerd met een schraal betonfundering van 20cm.
- De klinkerverharding waar verkeer op kan komen: daar moet de straatlaag uitgevoerd worden met 3cm 'granulaatmengsel 0/7 van porfiersteenslag' ipv zandcement
- Typedetail betongrasdallen: De betongrasdallen zelf worden opgevuld met bomenzand en wordt ingezaaid. De straatlaag zal uitgevoerd worden met 3cm porfiersteenslag 2/7. Daaronder komt dan 10cm steenslagfundering type II, daaronder 15cm steenslagfundering type I.
- Antiparkeerpaaltjes moeten van het type 'gerecycleerde kunststofpaaltje - zwart' zijn.

FARYS

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 17 september 2015, met kenmerk AD-15-705) moeten strikt nageleefd worden.

BRANDWEER

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12 augustus 2015 met kenmerk 018696-034/BDM/2015).

Opmerkingen

Openbaar domein:

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de verhardingen van de openbare weg, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer.

De vergunninghouder moet contact opnemen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent om voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te maken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

De lasten opgelegd in het GR-besluit moeten worden uitgevoerd:

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 wegenisplan aan te leggen op eigen kosten.

De stedenbouwkundige vergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de weg.

Er moet wel nog een technisch dossier worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij Farys aangepast aan voornoemde voorwaarden. Op dit technisch dossier kunnen de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassing formuleren. Het is daarom aangewezen dat de verkavelaar voor het indienen van zijn technisch dossier een overleg aanvraagt met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en met Farys. Het definitieve technische dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan met bijbehorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken, en een plan van alle riolerings- en wegenwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Het technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moeten door de houder van de stedenbouwkundige vergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld. De houder van de stedenbouwkundige 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 stedenbouwkundige vergunning moet, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, op het terrein, waarop de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, en aan de bestaande, aanpalende weg. De houder van de stedenbouwkundige vergunning moet daartoe drie exemplaren van een plan met aanduiding en inplanting van de aan te brengen verkeerssignalisatie voor nazicht en goedkeuring voor te leggen aan het Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Operationele Uitvoering – Verkeerstechnische Taken t.a.v. 'VTT: nazicht signalisatieplan', Botermarkt 1, 9000 Gent, mobiliteit@stad.gent, Tel. (+32)9/266.28.00.

Algemene regel inzake uitvoering van de wegenwerken: De wegenwerken worden in principe in één geheel uitgevoerd en volledig afgewerkt, waarna de afgewerkte weg (voorlopig en definitief) opgeleverd kan worden in aanwezigheid van de Stad Gent i.f.v. latere kosteloze afstand aan de Stad Gent (zie verder).

Uitzonderlijk kan van deze algemene regel afgeweken worden: Indien de houder van de stedenbouwkundige vergunning om uitzonderlijke redenen (bijv. omdat de weg schade kan lijden

tengevolge van de werken aan de nieuwbouw langsheen de weg) genoodzaakt is om de wegbedding (m.i.v. de voetpaden) - tijdelijk - niet volledig af te werken, kan aan de Stad Gent gevraagd worden om een "attest van voldoende uitgeruste weg" af te leveren op basis waarvan vergunningverlenende overheden de mogelijkheid krijgen om stedenbouwkundige vergunningen af te leveren voor nieuwbouw langsheen de nieuwe weg.

Het is de verantwoordelijkheid van de houder van de stedenbouwkundige vergunning om desgevallend op eigen kosten bijkomende maatregelen i.f.v. de veilige openstelling van de nieuwe weg als openbare weg te voorzien.

Het attest moet door de houder van de stedenbouwkundige vergunning aangevraagd worden ten behoeve van toekomstige aanvragers van stedenbouwkundige vergunningen.

Het attest kan maar afgeleverd worden in de mate dat door de houder van de stedenbouwkundige vergunning aangetoond wordt dat de niet volledig afgewerkte weg beantwoordt aan de minimumvereisten van een voldoende uitgeruste weg vermeld in artikel 4.3.5 §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening én in de mate dat de weg voldoende veilig is ingericht én onderhouden wordt om opengesteld te kunnen worden voor het publiek.

Dit attest staat los van de procedure tot voorlopige en definitieve oplevering van de weg (zie verder), en heeft evenmin een weerslag op de dwingende termijnen binnen de welke de wegenwerken beëindigd moeten zijn in het geval een waarborg wordt gesteld (zie verder).

LAST 2 – Openbaar groen

De houder van de vergunning is verplicht om het openbaar groen zoals aangegeven op het wegenisplan aan te leggen op eigen kosten.

De volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

Er dient een infiltratievoorziening geplaatst te worden met een minimale inhoud van 9875 liter en een minimale infiltratieoppervlakte van 15,8m², de inrichting hiervan en de integratie in de omgeving moet zorgvuldig onderzocht worden en besproken met de Groendienst.

De houder van de stedenbouwkundige vergunning 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 de Groendienst, Ferdinand Lousbergskaaï 32 te 9000 Gent, telefoon (09)225 68 59.

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 stedenbouwkundige vergunning, 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 op het terrein, waarop de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft.

Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, moeten de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd worden:

- elektriciteit
- gas

- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie
- openbare verlichting

De houder van de stedenbouwkundige vergunning moet hiervoor zelf de nutsmaatschappijen actief in de gemeente contacteren.

LAST 4 – Opname in het openbaar domein

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de zones voor openbaar groen zullen uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken opgenomen worden in het openbaar domein. De opdrachthouder is geen eigenaar van de betrokken gronden, deze zijn momenteel eigendom van WoninGent, SoGent en de stad Gent.

De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de eigenaar van de gronden wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de huidige eigenaar van de gronden.

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, fax (09)266 59 99, email: vastgoedbeheer@gent.be

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.

Datum: 22/10/2015



Dieter Nieuwborg
Sectorverantwoordelijke



Sylvia De Keyser
Stedenbouwkundig ambtenaar