



2021_GRMW_00518 OMV_2020120950 R - aanvraag omgevingsvergunning voor woonproject - met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg 528-532, 9040 Sint-Amandsberg - De aanleg, wijziging van een gemeenteweg - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 25 mei 2021

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, ondervoorzitter; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; 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; mevrouw Hafsa El - Bazioui; de heer Tom De Meester; de heer Bert Misplon; mevrouw Tine De Moor; de heer Fourat Ben Chikha; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; 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
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; 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
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)

- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

Motivering

OTHAELA namens DURABRIK BOUWBEDRIJVEN - DURABRIK ENTREPRISES DE CONSTRUCTION NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Antwerpsesteenweg 528-532 kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 636F2, 644S, 644P, 646G, 661N, 662T, 662X, 662W, 1247B en 1247A.

Deze aanvraag werd op 29/09/2020 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 27/10/2020 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard. Op 16/03/2021 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 24/03/2021 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingstermijn werd hierdoor met 60 dagen verlengd. Deze wijziging heeft geen betrekking op het voorwerp van deze gemeenteraad, want gaat louter om de ontheffing van het verbod op ontbossing met een nieuw boscompensatievoorstel en een aangepast bronbemalingsvoorstel met een extra toegevoegde "ondersteuningsnota bemalingsstudie".

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag voorziet een woonproject binnen een kasteeldomein langs de Antwerpsesteenweg, in de kern van Sint-Amandsberg. Het terrein grenst aan de noordoostzijde aan de Antwerpsesteenweg en de Antwerpsevoetweg. Aan de zuidoostzijde bevindt zich de scholensite van het Sint-Janscollege in de Heiveldstraat. Langs de andere twee zijden (noordoost en zuidwest) ligt de site tussen twee openbare groenzones, waarvan het Potuitpark als een volwaardig park fungeert en de zuidoostelijke groenzone eerder fungeert als een groene doorsteek tussen de Heiveldstraat en de Achterstraat (Pitterpark).

Voorliggende aanvraag voorziet een woonproject, waarbij de huidige 2 percelen opnieuw worden verenigd tot 1 domein. Het kasteel wordt gerenoveerd tot een meergezinswoning met 5 appartementen, er worden 3 parkvilla's gebouwd met in totaal 30 appartementen en er wordt een strip van 18 eengezinswoningen voorzien op de grens met het Potuitpark. Daarnaast worden de omliggende terreinen heraangelegd, wordt een openbare fietsdoorsteek aangelegd en een heraanleg en uitbreiding van het openbaar domein voorzien ter hoogte van de toegang.

Ter hoogte van de Antwerpsesteenweg en Antwerpsevoetweg wordt een nieuwe gemeenteweg aangelegd. Een groot deel van het voorplein van het kasteel wordt betrokken bij het openbaar domein. Deze strook van 976m² wordt aangelegd als een openbare groenzone met een nieuwe korte openbare gemeenteweg aan de oostelijke rand van deze strook. Ook deze strook wordt na realisatie van de werken overgedragen aan stad Gent. De weg krijgt een verharding in bandenstroken, met een profiel van 4m breed. Vanaf de weg loopt een wandelpad door de nieuwe groenzone naar de Achterstraat. De rest van de zone wordt vrijgemaakt van verharding en beplant met groen. De grens met het privaat domein worden gemarkeerd door plantvakken.

Het voorliggende woonproject voorziet een uitbreiding van de gemeentewegen: een nieuwe gemeenteweg langs de Antwerpsesteenweg; de aanleg van een nieuwe openbare

fietsverbinding en een nieuwe gemeenteweg (uitsluitend voor fietsers, voetgangers en brandweer) in het Potuitpark i.f.v. de ontsluiting van de 18 eengezinswoningen.

Ter hoogte van de Antwerpsesteenweg en Antwerpsevoetweg wordt een nieuwe gemeenteweg aangelegd. Een groot deel van het voorplein van het kasteel wordt betrokken bij het openbaar domein. Deze strook van 976m² wordt aangelegd als een openbare groenzone met een nieuwe korte openbare gemeenteweg aan de oostelijke rand van deze strook. Ook deze strook wordt na realisatie van de werken overgedragen aan stad Gent.

Aan de zuidoostzijde van de site wordt een openbaar fietspad aangelegd die het Potuitpark met het Pitterpark verbindt. Het gaat over een strook van minstens 15m breed en ca. 2454m² groot die in het RUP bestemd is als "zone voor groenas". Deze grond zal na de realisatie van het fietspad overgedragen worden aan stad Gent.

Het pad in het Potuitpark wordt heraangelegd tot een nieuwe gemeenteweg (uitsluitend voor fietsers, voetgangers en brandweer) i.f.v. de ontsluiting van de 18 eengezinswoningen. Het pad wordt heraangelegd en verbreed met grindgazon. Ter hoogte van de toegang naar de fietsenstallingen van de school Sint-Janscollege wordt een verbreding voorzien, die eveneens dienst doet als keerpunt voor de brandweer. Ook de aansluiting op de Antwerpsevoetweg wordt heraangelegd. Hier wordt een zelfsluitend poortje voorzien om de doorgang voor auto's te verhinderen.

Verder worden nog aanpassingswerken uitgevoerd aan de bestaande wegenis:

- In de Achterstraat wordt in functie van de te maken brandweertoegang aanpassingen gedaan aan de bestaande parkeerstrook. Ook wordt een deel van de bestaande parkeerstrook ingenomen door ondergrondse afvalcontainers.
- Ter hoogte van de hoofdtoegang wordt een straatboom verwijderd en extra voetpadverlaging voorzien om het indraaien van de brandweer mogelijk te maken.

Deze werken vergen geen aanpassingen aan de rooilijn van een gemeenteweg en vormen bijgevolg niet het voorwerp voor de gemeenteraad.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 4 november 2020 tot 3 december 2020. Hierbij werden 3 bezwaren ingediend. Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus en loopt van 30 maart 2021 tot 28 april 2021. Gedurende dit tweede openbaar onderzoek werden 2 bezwaren ingediend.

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

Het betreft een **voorlopig advies** van de van de omgevingsambtenaar aangezien het gewijzigde bemalingsvoorstel nog niet onderzocht is, aangezien het 2^{de} advies van VMM nog niet ontvangen is. Een bemaling betreft louter een exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten die alleen nodig is tijdens de uitvoeringsfase van het project. Bijgevolg moet dit niet

verplicht samen ingediend worden volgens art. 7 §2. van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning. Dit heeft bijgevolg geen impact op het voorwerp waarover de gemeenteraad een uitspraak moet doen.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31§1 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning 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 neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook 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, onder voorbehoud van eventueel bijkomende bezwaren en zonder voorafname te doen met betrekking tot het milieutechnische onderdeel van deze aanvraag (bemaling).

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

Nieuwe openbare fietsverbinding

In het RUP is de last opgenomen om een openbaar fietspad te voorzien langs de zuidzijde. Deze wordt aangelegd met een volwaardig fietspad. Dit versterkt het groene wandel- en fietsnetwerken voor de buurt en verbindt twee bestaande parken. Het betreft een duidelijke meerwaarde voor de buurt.

Nieuwe gemeenteweg ter hoogte van de Antwerpsesteenweg

Ter hoogte van de Antwerpsesteenweg en Antwerpsevoetweg wordt een nieuwe korte openbare gemeenteweg aangelegd. Deze nieuwe openbare weg is noodzakelijk in functie van de adressering voor de brandveiligheid en een expliciete vereiste vanuit de brandweer. Door de aansluitende groenzone mee over te dragen aan de stad, krijgt deze een betekenis binnen het openbaar domein en kan dit een bijdrage leveren aan de verdere uitbouw van het wijkknooppunt.

Deze bijkomende openbare groenzone bevindt zich namelijk in het wijkknooppunt ter hoogte van een bushalte en versterkt hierdoor het wijkknooppunt. Dit past binnen de structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent, waarbij voorop gesteld wordt in de wijkknooppunten de gebruiksdichtheid van publieke ruimte te verhogen en meer betekenis te geven aan de plek. Ook wordt het beperkt uitbreiden van de groene ruimte in dergelijke wijkknooppunten voorop gesteld.

Nieuwe gemeenteweg (uitsluitend voor fietsers, voetgangers en brandweer) in Potuitpark i.f.v. ontsluiting strip woningen

De aanpassingen in het Potuitpark gebeuren om de fiets-, voetgangers- en brandweertoegankelijkheid van de strip woningen langs daar te organiseren. De keuze om de evacuatiweg van deze woningen langs het bestaande pad in het Potuitpark te organiseren volgt uit het masterplan dat aan de basis lag van het RUP. Dit kwam tot stand in overleg met de stadsdiensten. Aangezien een nieuwe brandweerweg binnen het privaat park een zeer grote impact zou hebben op het bomenbestand, werd de voorkeur gegeven het bestaande pad in het Potuitpark hiervoor te laten gebruiken. Dit vergt louter een beperkte verbreding van het bestaande pad.

Verder wordt bij voorliggende aanvraag ook meteen de aansluiting op de Antwerpsevoetweg aangepakt, wat de veiligheid voor de fietsers o.a. van en naar de school moet verbeteren. Ter hoogte van de toegang van de school wordt het draaipunt voor de brandweer ingezet als een toegangsplein. Deze toegang verdraagt een iets meer verharde toegangszone, alleen voorziet het huidige voorstel wel een zeer hoge verhardingsgraad. Dit kan nog groener ingericht worden en met minder verharding, waarbij extra beplanting wordt voorzien (ipv verharding) langs de perceelsgrens en de zitbanken worden verschoven weg van deze perceelsgrens. Dit wordt als bijzonder voorwaarde opgenomen (zie plan bijlage 2020120950 voorwaarden aanleg Potuitpark).

Bijkomend krijgen de woningen ook een voordeur die uitgaat op het park. Dit versterkt de levendigheid van het park, dat momenteel omringd wordt door 'achterkanten'. De paden naar deze voordeuren toe kunnen enkel aanvaard worden als de bijkomende impact op de parkaanleg laag blijft. De woningen zijn 'te gast' in het park. Dit betekent concreet dat de toegangen twee per twee gebundeld moeten worden, waardoor tussenin de parkaanleg en parkfunctie maximaal kan gebeuren, met minstens de aanplant van 5 à 6 hoogstammige bomen. Om olifantenpaadjes te voorkomen zullen (groen)obstakels voorzien moeten worden. Een piste is om tussen de paden een meerstammige boom breed te laten uitgroeien, waardoor die zo loop- en fietsbewegingen zoveel als mogelijk kan sturen richting de paden. Hier en daar een strategisch geplaatste zitbank voorzien langs het parkpad kan hier ook toe bijdragen.

Toegangsdeuren tot private gebouwen mogen nooit opendraaien over publiek terrein. Dit is dus niet conform de huidige plannen waarbij zowel de toegangsdeuren als de deuren van de fietsenstallingen voor deze cluster van woningen opendraaien over publiek terrein. Dit dient aangepast te worden en heeft wellicht ook belangrijke consequenties voor de plannen (zie plan bijlage 2020120950 voorwaarden aanleg Potuitpark).

Klimplanten werden nog niet toegevoegd aan het plan geveltekening woningen parkzijde. Dit is een essentieel onderdeel zodat de parkgevels een zo groen mogelijke uitstraling krijgen in relatie tot het park. Het is dus ook nog niet duidelijk hoe dit toegepast zal worden. Dit wordt als voorwaarde opgenomen.

Verder is nog het volgende aandachtspunt, waar we als stad Gent momenteel op een aantal plekken (Watt-site, Nieuwe Molens) toch concrete problemen mee zien. Alle palen en baren ten spijt, zien we toch dat mensen allerlei redenen hebben om tot voor de deur te (laten) komen met de wagen / camionette / verhuiswagen enz. Het lijkt ons daarom zeker zinvol om in deze vergunning ook expliciet het autovrij karakter van de openbare groenzones te benoemen,

waarbij toegang enkel verleend kan worden na een aanvraag inname openbaar domein (IOD). Zo kunnen kopers dit ook op papier zien staan, want ontwikkelaars / immokantoren communiceren hierover vaak niets (of iets anders). Zeker tijdens de waarborgperiode is er anders een problematische leemte, waarbij een IOD nog niet mogelijk is (want het is nog geen openbaar domein). Schade is dan wel voor de ontwikkelaar, maar in die periode moet vermeden worden dat er slechte gewoontes en verworvenheden ontstaan.

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 omgevingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze omgevingsvergunningsaanvraag 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 in het kader van de beslissing over deze omgevingsvergunningsaanvraag.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 2020120950_Antwerpsesteenweg 528-532_plannenset.pdf
- 2020120950_Kosteloze grondafstand.pdf (deel van de beslissing)
- 2020120950_Rooiijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- 2020120950 voorwaarden aanleg Potuitpark.pdf (deel van de beslissing)
- 2020120950_Voorlopig verslag OA 20210503.pdf

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt het rooiijnplan en bijhorend plan met betrekking tot de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Antwerpsesteenweg 528-532 en kadastraal gekend als

afdeling 19 sectie C nrs. 636F2, 644S, 644P, 646G, 661N, 662T, 662X, 662W, 1247B en 1247A, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- Het **pleintje** ter hoogte van de school moet groener ingericht worden (zie plan bijlage 2020120950 voorwaarden aanleg Potuitpark).
- De toegangen tot de woningen die uitgeven op het Potuitpark en de vormgeving ervan worden tot een minimum beperkt. Er wordt **maar één pad per twee woningen** toegestaan in het Potuitpark. De aanvaardbare padenstructuur wordt in rood schematisch aangeduid op het plan "2020120950 voorwaarden aanleg Potuitpark" in bijlage.
Om olifantenpaadjes te voorkomen zullen (groen)obstakels voorzien moeten worden. Een piste is om tussen de paden een meerstammige boom breed te laten uitgroeien, waardoor die zo loop- en fietsbewegingen zoveel als mogelijk kan sturen richting de paden. Hier en daar een strategisch geplaatste zitbank voorzien langs het parkpad kan hier ook toe bijdragen.
- De urinoir aan de Antwerpsesteenweg op het openbaar domein is te behouden en zal niet verplaatst worden.
- Thv de Achterstraat dient de binnenhoek van de tuinmuur boven de nieuwe brandweg vergroend te worden.
- De zone voor de brandweg dient volledig vrij te blijven van objecten! Meer specifiek het zelfsluitend poortje en de tellerkast thv put "DWA 10". De tellerkast dient verplaatst te worden naar de perceelsgrens.
- Alle paden op het openbaar domein (oa naar de voordeuren) en de oprit thv de kiss&ride zijn in betonstraatstenen te voorzien.
- Put "DWA 1" mag niet in de goot zitten maar dient zodanig uitgebreid te worden zodat deze volledig in de verharding met betonstraatstenen zit.
- Put "DWA 10" dient volledig in de betonen verharding te liggen.
- Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.
- Het privédomein moet op het terrein zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).
- Het openbaar deel thv het karrenspoor dient aangelegd te worden als woonerf met betonstraatstenen formaat 22x22x10cm. Er wordt ook een bijkomend dwarsprofiel gevraagd van dit woonerf.
- Hiervoor en voor alle andere aanpassingen op het openbaar domein dient een technisch dossier ingediend te worden (zie omschrijving lasten);
- Het DWA-pompstation moet voldoen aan de richtlijnen pompstations van FARYS|TMVW. Dit pompstation moet volledig uitgewerkt worden in technisch dossier en voorgelegd worden ter goedkeuring.

- Overleg te voorzien met afdeling pompstation inzake inplanting van pompstation en elektriciteitskast.

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg wegenis en riolering

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

TER INFORMATIE:

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

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

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

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).

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

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen worden meegedeeld. De houder van de vergunning belegt vooraf een coördinatievergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen).

De uitvoering van de proeven, voorzien in het bestek, kunnen door het stadsbestuur geëist worden. In ieder geval zal de uitslag van de genomen proeven aan de Stad medegedeeld worden.

De houder van de vergunning moet, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, op de site en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT) . De houder van de omgevingsvergunning moet daartoe een gegeorefererd plan (digitaal aan te leveren in dwg en pdf) met aanduiding en inplanting van de aan te brengen verkeerssignalisatie voor nazicht en goedkeuring voor te leggen aan het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT) via mobiliteit@stad.gent met vermelding ‘VTT – verkavelingsplan’.

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

Vóór de voorlopige oplevering moet op kosten van de houder van de omgevingsvergunning een GRB-conform as-built plan opgemaakt worden. Dit as-built plan wordt door de houder van de omgevingsvergunning 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.

Uitzonderlijk kan van de algemene regel (dus het in één geheel uitvoeren van de wegenis) afgeweken worden: Indien de houder van de 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 omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen af te leveren voor nieuwbouw langsheen de nieuwe weg.

Het is de verantwoordelijkheid van de houder van de 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 vergunning aangevraagd worden ten behoeve van toekomstige aanvragers van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen. Het attest kan maar afgeleverd worden in de mate dat door de houder van de 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 plan aan te leggen op eigen kosten.

De volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

- Het Potuitpark heeft een expliciet **autovrij** karakter. Dit wordt bij voorkeur ook opgenomen in de basisacte. De toegang kan enkel verleend worden na een aanvraag inname openbaar domein (IOD).
- Het **pleintje** ter hoogte van de school moet groener ingericht worden (zie plan bijlage 2020120950 voorwaarden aanleg Potuitpark).

- De toegangen tot de woningen die uitgeven op het Potuitpark en de vormgeving ervan worden tot een minimum beperkt. Er wordt **maar één pad per twee woningen** toegestaan in het Potuitpark. De aanvaardbare padenstructuur wordt in rood schematisch aangeduid op het plan "2020120950 voorwaarden aanleg Potuitpark" in bijlage.
Om olifantenpaadjes te voorkomen zullen (groen)obstakels voorzien moeten worden. Een piste is om tussen de paden een meerstammige boom breed te laten uitgroeien waardoor die zo loop- en fietsbewegingen zoveel als mogelijk kan sturen richting de paden. Hier en daar een strategisch geplaatste zitbank voorzien langs het parkpad kan hier ook toe bijdragen.
- Toegangsdeuren tot private gebouwen mogen **nooit opendraaien over publiek terrein**. Op de huidige plannen draaien zowel de toegangsdeuren als de deuren van de fietsenstallingen open over publiek terrein. Dit dient aangepast te worden.
- In de strook tussen de brandweg en de woningen moeten in totaal zo'n **5 à 6 bomen** voorzien worden.
- Klimplanten moeten toegevoegd worden aan de gevel van de woningen aan de zijde van het Potuitpark.

De houder van de 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, AC Zuid Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 323 66 00, mail <mailto:groendienst@stad.gent>.

Het door het college aangenomen ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Groendienst ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moet door de houder van de 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 in de nieuwe wegengis.

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

- elektriciteit
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie
- openbare verlichting

De voorwaarden uit de adviezen van Fluvius, FARYS, Telenet en Proximus NV dienen strikt nageleefd te worden. De distributiecabine gevraagd door Fluvius wordt in het voorstel binnen het gebouw voorzien. **Een vrijstaande cabine is niet toegelaten.**

De ontwikkelaar moet telkens instaan voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit dient te gebeuren volgens de richtlijnen van de Stad Gent (en Eandis), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. De ontwikkelaar dient ruime tijd voor de start van de uitvoeringswerken advies op te vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres: openbareverlichting@stad.gent. De openbare verlichting dient telkens conform het Lichtplan te worden geplaatst. Alle info over het lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

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 kosteloos aan de stad worden afgestaan.

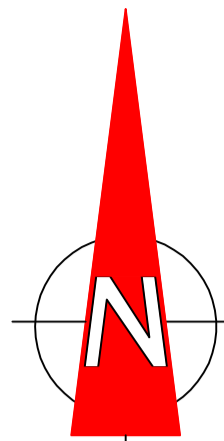
De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de vergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de vergunning. Een attest van kosteloze grondafstand is bij het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

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.

LEGENDE

- In te nemen gronden
- gronden openbaar domein van Stad Gent
- bestaande rooilijn te behouden
- bestaande rooilijn, af te schaffen
- nieuwe rooilijn
- kadastrale grenzen

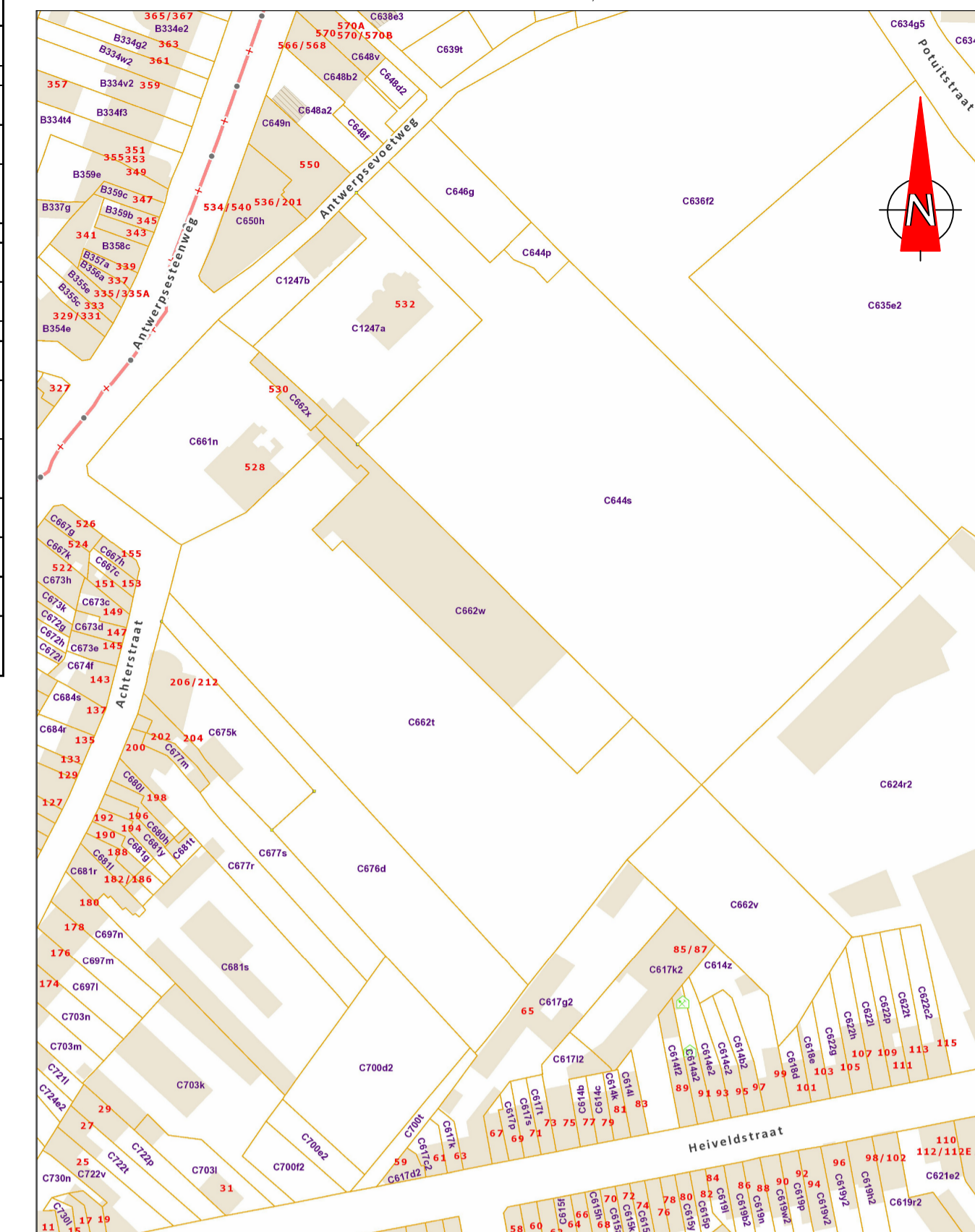


INNEMINGSTABEL

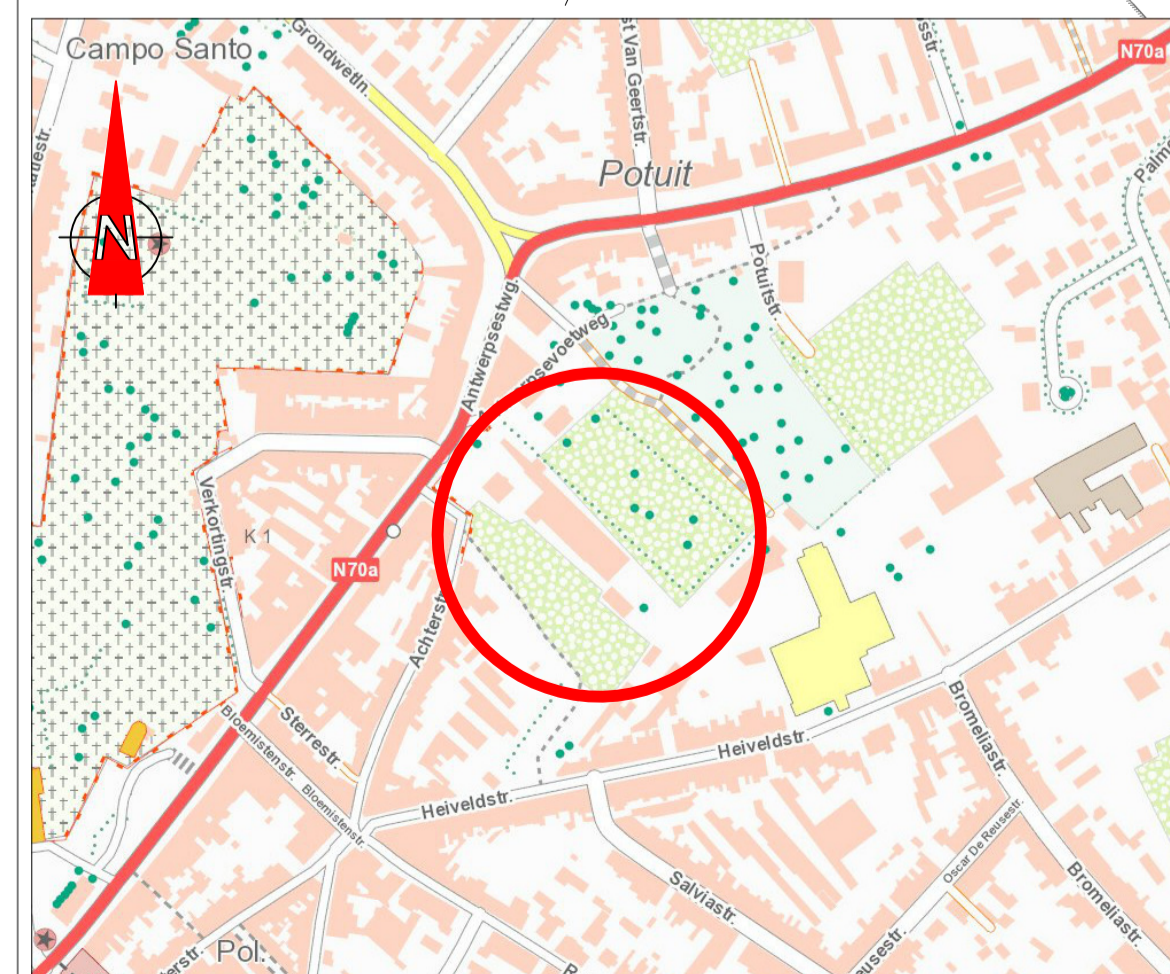
Gemeente: Gent, 19 AFD (Sint-Amandsberg 2 AFD), Sectie C

LOTNR	KADASTRAAL PERCEEL Afd. Sectie Nr.	AARD	KADASTRALE OFFERVAARTE	ROOILIJNPLAN		CONTOUR	EIGENAAR(S)	RECHTEN	ADRES	
				Af te staan	In te nemen				School	Postcode Gemeente
1	19 C 661n	Huis	1.820 m²	-	1.012,41 m²	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-52-53-54-13				
2	19 C 662x	Huis	122 m²	-	2,39 m²	17-18-19-20-21-22-23-24				
3	19 C 638f2	Park	8.366 m²	-	2.116,86 m²	25-26-27-28-29-30-31-32-33-35-36-51-17				
4	19 C 635e2	Park	9.514 m²	-	33,02 m²	33-34-35-33				
5	19 C 644i	Tuin	10.150 m²	-	1.112,45 m²	36-37-38-49-50-51-36				
6	19 C 642i	Tuin	6.838 m²	-	1.357,17 m²	38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-38				
-	19 C 676d	Tuin	2.135 m²	-	-	-				
-	19 C 617g2	Huis	1.139 m²	-	-	-				
-	19 C 642v	Grond	1.670 m²	-	-	-				
-	19 C 624r2	Schoolgebouw	12.948 m²	-	-	-				
-	19 C 644p	Serre	134 m²	-	-	-				
-	19 C 646g	Woestte grond	730 m²	-	-	-				
-	19 C 1247a	Huis	1.829 m²	-	-	-				
-	19 C 1247b	Landgebouw	455 m²	-	-	-				

KADASTRAAL PERCELENPLAN – schaal 1/1.000



SITUERINGSPAN – schaal 1/1.000



SCHAAL: 1/500

Bij de ingebruikname van de digitale versie van deze ontwerp dient zich ervoor te waken dat de nauwkeurigheid van elk object op zijn plaats bepaald wordt door de afbeelding, de afbeelding en de absolute positie. Elk object heeft een bestaande rooilijn afgeleid van de getruceerde afbeelding, en een rooilijn welke wordt afgeleid van de afbeelding. De afbeelding en de absolute positie worden vastgesteld op basis van de afbeelding en de absolute positie.

COÖRDINATENLIJST
Lambert 72-sfeers

1	106825,23	195086,26
2	106810,92	195097,08
3	106807,44	195099,70
4	106807,09	195102,22
5	106809,70	195105,56
6	106811,42	195107,82
7	106818,41	195115,69
8	106823,50	195121,42
9	106830,64	195128,74
10	106835,50	195133,72
11	106839,27	195137,54
12	106842,63	195141,04
13	106853,81	195132,36
14	106844,36	195115,49
15	106827,31	195099,03
16	106829,02	195091,19
17	106842,68	195149,76
18	106926,19	195168,21
19	106868,48	195194,14
20	106905,12	195199,68
21	106914,56	195205,67
22	106915,01	195204,78
23	106913,24	195195,52
24	106914,87	195193,24
25	106915,74	195191,46
26	106918,86	195186,56
27	106920,33	195185,09
28	106965,42	195140,09
29	106970,96	195137,28
30	106979,81	195132,80
31	107023,72	195088,97
32	107028,59	195088,26
33	107030,50	195089,06
34	107040,12	195086,87
35	107036,53	195083,00
36	107023,04	195089,93
37	106995,90	195042,79
38	106970,64	195017,44
39	106971,07	195017,02
40	106951,87	194998,24
41	106950,80	194997,04
42	106945,60	194990,51
43	106932,34	194973,54
44	106924,93	194964,15
45	106921,98	194967,22
46	106910,38	194979,95
47	106899,55	194991,56
48	106926,68	194994,59
49	106959,98	195028,00
50	106985,29	195053,39
51	107017,40	195080,50
52	106851,81	195128,96
53	106851,25	195129,60
54	106853,53	195132,58

PROVINCIE: Oost-Vlaanderen GEMEENTE: GENT

ROOILIJNPLAN
ACHTERSTRAAT – ANTWERPSESTEENWEG – POTUITPARK

VOORLOPIGE VASTSTELLING
Gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van:

Algemeen Directeur De voorzitter van de gemeenteraad

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd door het college van burgemeester en schepenen van tot

Algemeen Directeur De voorzitter van de gemeenteraad

DEFINIEVE VASTSTELLING
Gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van:

Algemeen Directeur De voorzitter van de gemeenteraad

SCHAAL : 1/500 DOSS: M_20210210 DATUM : 20 april 2021

WIJZIGINGEN NR	DATUM	KENMERK

DAENINCK-AUDENAERT landmeetkundig **bureau**

landmeetkundig bureau Daeninck-Audenaert bvba
Wittemoer 33 - 9940 Evergem
www.daininck-audenaert.be

DAENINCK MICHEL beëdigd landmeter-expert
LAN 04 0319
WITTEMOER 33
9940 SLEIDINGE
tel: 09 357 23 55
fax: 09 357 08 11
gem: 0473 33 23 55
michel@bda.be

AUDENAERT KRIS beëdigd landmeter-expert
LAN 04 0319
CLINSAKKERWEG 8
9080 LOCHRISTI
tel: 09 357 08 10
fax: 09 357 08 11
gem: 0465 80 21 66
kris@bda.be

Het pleintje ter hoogte van de school moet groener ingericht worden (zie plan hieronder)



De toegangen tot de woningen die uitgeven op het Potuitpark en de vormgeving ervan worden tot een minimum beperkt. Er wordt maar één pad per twee woningen toegestaan in het Potuitpark. De aanvaardbare padenstructuur wordt op onderstaand plan in rood schematisch aangeduid:



(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

2021_GRMW_00518 - OMV_2020120950 R - aanvraag omgevingsvergunning voor woonproject
- met openbaar onderzoek - Antwerpsesteenweg 528-532, 9040 Sint-Amandsberg - De aanleg,
wijziging van een gemeenteweg



QR Connect

Bekijk het document op
<https://qrconnect.stad.gent>
met code
eXcJ-Cwcw-S2RG-mK4W