



Vergadering van 15 november 2021

2021_GR_00364 OMV_2021009246 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor een verkaveling met nieuwe openbare wegenis - met openbaar onderzoek - Eedstraat - De aanleg van een gemeenteweg - 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

Mevrouw Veroniek Van Maerckediende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Eedstraat kadastraal gekend als afdeling 24 sectie C nrs. 185L, 186A, 187L, 187M, 189H en 190E. Deze aanvraag werd op 28/02/2021 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 03/05/2021 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag omvat 'het verkavelen van percelen in 12 loten' langs de Eedstraat ten zuidwesten van Zwijnaarde. De aanvraag voorziet 10 loten bestemd voor 2 meergezinswoningen (op loten 1 en 10) met maximaal 27 entiteiten en 8 eengezinswoningen (op loten 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 en 9). De loten zijn zo voorzien dat er telkens één meergezinswoning aansluitend met enkele eengezinswoningen opgericht kan worden binnen twee grotere bouwvelden. Op deze manier ontstaan er twee grote bouwvolumes ten noorden en meer ten zuiden van de site. Lot 12 wordt bestemd als een zone voor publiek domein en wordt integraal overgedragen aan de stad. De toegang tot de site voor de hulpdiensten en personenwagens bevindt zich aan de Zonnedauwstraat en wordt aangelegd in grasbetontegels. De toegang voor personenwagens loopt door tot de inrit naar de ondergrondse parking. Verder worden dichtbij de toegang ook 8 parkeerplaatsen voor bezoekers aangelegd in kasseien met splitvoeg. Op deze manier krijgen de personenwagens toegang tot een gedeelte van het terrein en meer specifiek tot de inrit naar de ondergrondse parking. Vanaf deze inrit versmalt de toegangsweg tot een pad van 2 m breed aangelegd in beton. Aan het pad worden plaatselijke verbredingen aangelegd in grindgazon

zodat de brandweer toegang heeft tot alle woonentiteiten en zodat er voldoende ruimte om te keren is. Vanaf het pad worden ook toegangen tot de woningen aangelegd. Het pad loopt door tot de Eedstraat waar voetgangers en fietsers ook via de oude toegangspoort toegang krijgen tot het terrein.

Daarnaast wordt aan de noordoostelijke grens van de site een zachte verbinding in betonstraatstenen aangelegd om de verbinding te maken met de aanliggende zorgvoorziening. Ten noordwesten van het terrein, grenzend aan de bestaande kerkwegel tussen de Eedstraat en de Zonnedauwstraat, wordt een groenzone van 700 m² aangelegd. Binnen deze groenzone staan reeds verschillende hoogstammige beuken.

De ophaalcontainers voor vuilophaling worden buiten de verkaveling op het openbaar domein in de bocht van de zonnedauwstraat gecentraliseerd in een de vorm van een ondergrondse afvalstraat.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 mei 2021 tot 12 juni 2021. Resultaat: 7 schriftelijke bezwaren en 16 digitale bezwaren. Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 23 juli 2021 tot 21 augustus 2021. Resultaat: 6 digitale bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, 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.

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

De verkaveling voorziet de aanleg van nieuwe openbare wegenis en nieuw openbaar groen. Het voorstel gaat uit van een autovrije ontwikkeling, waarbij de wagens aan de rand blijven. De ontsluiting voor wagens vindt plaats via de Zonnedauwstraat en niet via de Eedstraat. Op zich is de Zonnedauwstraat geschikt om de ontsluiting van een ontwikkeling van 35 woonentiteiten te kunnen opvangen. Een auto-ontsluiting naar de Eedstraat is daarentegen suboptimaal, want kan enkel indien de voet- en fietsweg wordt gesupprimeerd welke niet de bedoeling kan zijn in het STOP-principe. Daarenboven is het net beter dat de hoofdontsluiting niet via het zuiden verloopt. Dat is namelijk een punt waar al meer verkeer moet passeren (nu en met elk scenario uit het wijkmobiliteitsplan Zwijnaarde dat in opmaak is).

Enkel de weg tot aan het parkeerhof voor bezoekers en de inrit naar de ondergrondse parkeergarage is toegankelijk voor wagens. De aansluiting wordt dwars op de Zonnedauwstraat voorzien, wat toelaat de groenzone met fietsdoorsteek verder door te trekken tot in de straat en de snelheid van het in- en uitrijden en conflicten met de fietsdoorsteek verkleind. Enkel een betonpad en de parkeervakken in kasseien wordt volwaardig verhard. De rest van de weg bestaat uit grasbetontegels. Als voorwaarde wordt wel opgelegd de autoweg aan te leggen als een woonerf met betonstraatstenen (cfr. principes IPOD) en de paden en rijweg te laten

samenvallen om de verharding verder te minimaliseren. Er worden 8 bezoekersparkeerplaatsen voorzien in het parkeerhof, wat binnen de vork van de parkeerrichtlijnen van stad Gent valt.

De rest van het openbaar domein langs en tussen de twee boogvormige gebouwen is autovrij.

Dit zorgt er ook voor dat de verhardingen beperkt kunnen blijven tot een betonpad van ca. 2m voor voetgangers en grindgazon in functie van de hulpdiensten.

In beide zones is gezocht om de verharding te beperken tot het strikt noodzakelijke, toch kan op een aantal plaatsen nog extra niet strikt noodzakelijke verharding geschraapt worden. Deze wordt in de bijzondere voorwaarden opgesomd.

In de Zonedauwstraat wordt een sorteerstraat van Ivago geplaatst in een stuk straat met overbreedte. Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat de heraanleg van dit deel bestaande openbaar domein ook aangepakt moet worden door de bouwheer.

De over te dragen openbare groenzone voldoet aan de groennorm die stad Gent hanteert bij woonontwikkelingen met openbaar domein. Het gaat over een bestaande begroeide zone die hierdoor bestendig wordt als groenzone. Bovendien sluit deze groenzone aan op de bestaande fietsverbinding tussen de Eedstraat en de Zonedauwstraat, die een belangrijke rol zal krijgen als trage verbinding volgens de eerste inzichten van de wijkstructuurschets die in opmaak is. Deze groenzone zal met een spelelement verlengd worden tot aan de Zonedauwstraat. Op die manier zal de fietsdoorsteek met groenzone erlangs naar voor springen en aangekondigd worden in het straatbeeld.

Bijgevolg zal dit nieuw openbaar groen onmiddellijk een meerwaarde kunnen opleveren voor de omwonenden.

De bestaande oprijlaan en beschermde poort worden in hun huidige staat behouden en overgedragen naar openbaar domein als wandel- en fietspad.

Ook ingegeven vanuit de eerste inzichten van de Wijkstructuurschets in opmaak wordt een wandeldoorsteek voorzien die aansluit op de brandweerweg rond het woonzorgcentrum, om zo een trage verbinding te hebben naar een knooppunt in de Heerweg-Zuid.

Op die manier draagt de verkaveling bij aan de doorwaadbaarheid en de groenbeleving van de ruimere omgeving.

Inzake de concrete wegenis aanleg en de groenaanleg worden een aantal gedetailleerde voorwaarden opgenomen in de bijzondere voorwaarden/lasten.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij verkavelingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze verkavelingsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

Het voorstel van wegenis moet aangepast worden op een aantal punten. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden aan de verkavelaar in het kader van de beslissing over deze verkavelingsaanvraag.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 2021009246_Rooilijnplan Eedstraat.pdf (deel van de beslissing)
- 2021009246_Grondafstand Eedstraat.pdf (deel van de beslissing)
- 2021009246_Plannenset wegenis Eedstraat.pdf

- 2021009246_Verkavelingsplan Eedstraat.pdf
- 2021009246_Verkavelingsvoorschriften Eedstraat.pdf
- 2021009246_Advies Brandweer.pdf
- 2021009246_Advies Team Stadsbouwmeester.pdf
- 2021009246_Advies VMM.pdf
- OMV_2021009246 - Verslag Omgevingsambtenaar.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 Eedstraat en kadastraal gekend als afdeling 24 sectie C nrs. 185L, 186A, 187L, 187M, 189H en 190E, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

BRANDWEER

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 21/05/2021 met kenmerk 064644-002/JC/2021).

VMM

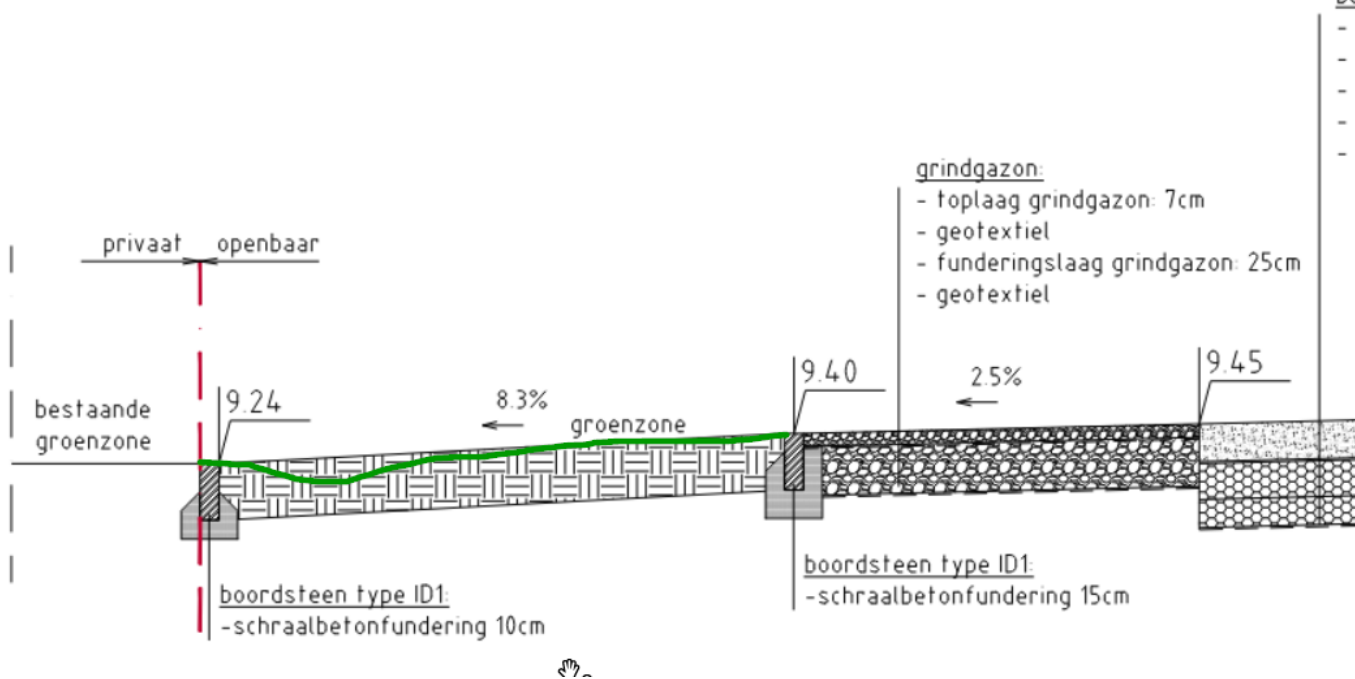
De voorwaarden opgenomen in het advies van **VMM** (advies van 10/06/2021, met kenmerk WT 2021 G 0296) moeten strikt nageleefd worden.

OPENBAAR DOMEIN

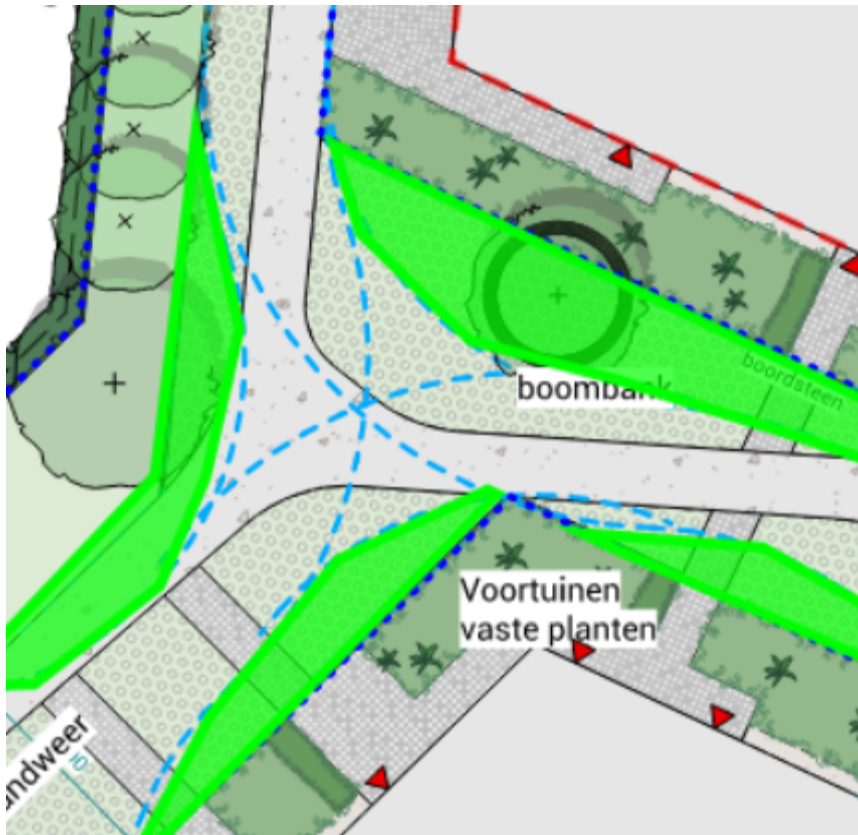
- Afvoer hemelwater: Het ophogen van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen. Bovendien mag de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet gehinderd worden.
- Regelgeving openbaar domein: Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten of het verwezenlijken van rioolaansluitingen van toepassing. Op gronden bestemd voor overdracht in het openbaar domein zijn deze reglementen eveneens van toepassing in de periode vanaf de aflevering van de verkavelingsvergunning tot de realisatie van de overdracht.
- Maaiveld peilen:
 - Voor het volledige projectgebied moeten de bestaande maaiveld peilen en de ontworpen peilen van ieder hoogste en ieder laagste punt van de verharding bezorgd worden samen met het technisch dossier.
 - Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% te hebben. Gelieve zowel de langs- als de dwarshelling aan te duiden op grondplan.

- Het ontwerp moet zo aangepast worden dat al het water dat op het openbaar domein komt, afloopt naar de groenzones van het openbaar domein i.p.v. afloopt naar privaat domein. Voorbeeld:
1. Het regenwater dat op de parking valt loopt momenteel af richting het privaat domein. Gelieve het ontwerp aan te passen zodanig dat dit afloopt en infiltreert op openbaar domein.
 2. T.h.v. snede D2 en D3 zal een plaatselijke verdieping / wadi moeten voorzien op het openbaar domein zodanig dat het water ter plaatse kan infiltreren en niet afloopt op privaat domein.

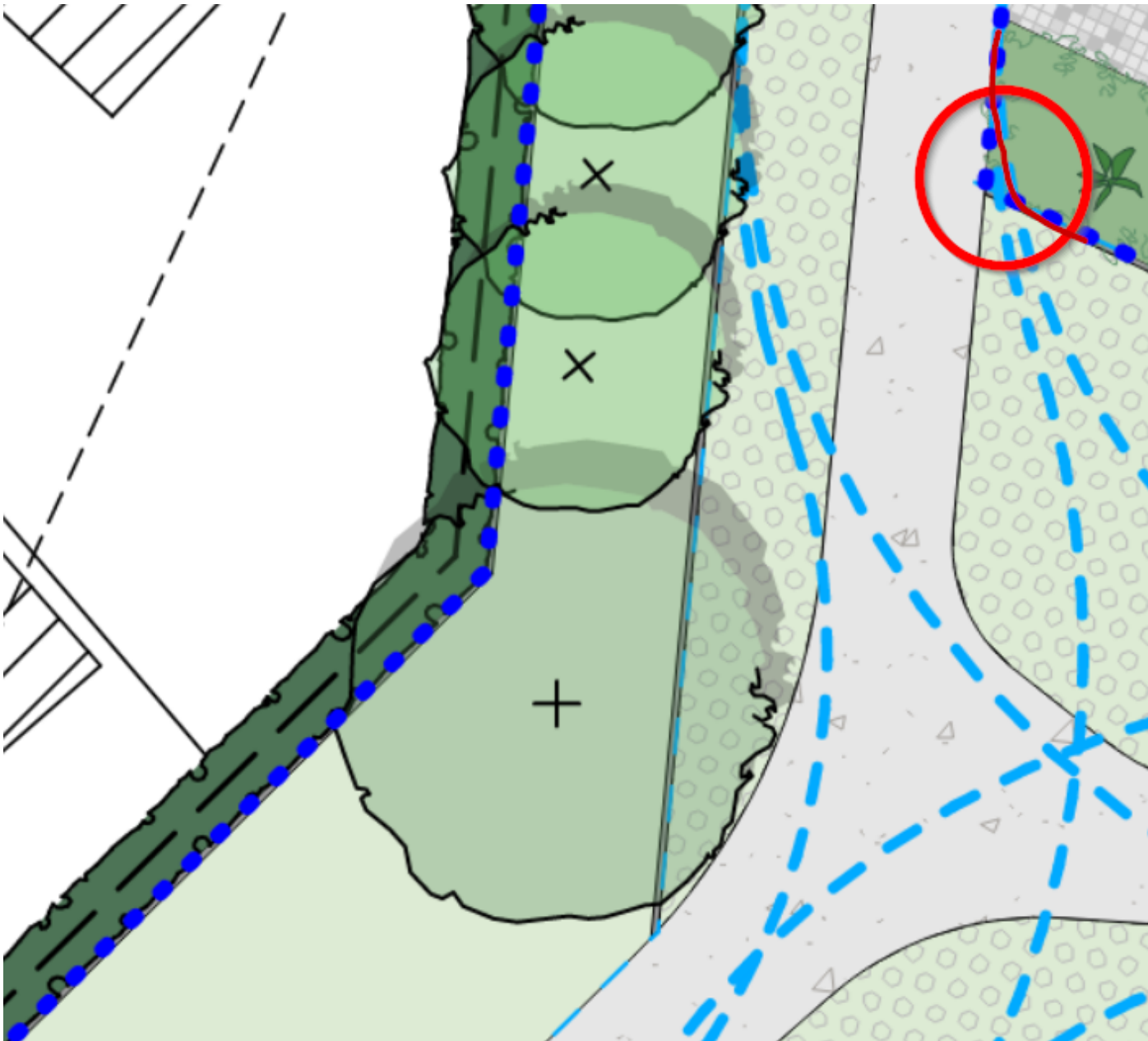
DWARSDOORSNEDE D3 (schaal 1/50)



- Aanleg: Ingang verkaveling via Zonedauwstraat moet aangelegd worden als een woonerf uitgewerkt in betonstraatstenen waarbij het voetpad deel uit maakt van het woonerf.
- Verharding: Enkel de delen die functioneel strikt noodzakelijk zijn op het openbaar domein, zullen verhard worden. De verharding moet herleid worden tot een minimum waarbij er moet gekeken worden om de noodzakelijke verharding (voetpad, rijbaan, ...) te laten samenvallen. We willen het volwaardig groen zo maximaal mogelijk houden. Dit houdt volgende aanpassingen in:
 - Verhardingen aan ingang woonerf kant Zonedauwstraat moet beperkt worden door paden en rijbaan te laten samenvallen.
 - De brandweg dient een breedte te hebben van 4 m. De verharding in grindgazon moet beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke t.h.v. de draaicirkels van de brandweerweg. Het grindgazon dat hierdoor gesupprimeerd kan worden, moet aangeplant worden met volwaardig groen.



- De opstelzones van de brandweer hebben in principe slechts een breedte van 4 m i.p.v. 8 m. Gelieve het ontwerp hier naar aan te passen, rekening houdend met de eisen uit het brandweeraadvies.
- Het betonpad moet in het midden van deze (versmalde) brandweerweg worden gelegd. De rest moet aangeplant worden als volwaardig groen.
- Het pad in betontegels ten noorden van de verkaveling moet een min. breedte hebben van 1,5 m. Volgens meting op het plan is dit slechts 1,2m. De 30cm extra verharding is te voorzien aan de zijde van het project zelf, waarbij het pad dus niet dichterbij de aanpalende percelen dan voorzien wordt op het ontwerp.
- Rooilijn: De bochtstralen van de brandweer vallen op het oorspronkelijk ingediende rooilijnplan op een aantal locaties op het privaat domein. De rooilijn moet hier naar aangepast worden (afronden / afschuiven t.h.v. de hoeken) zodanig dat dit volledig binnen het openbaar domein valt. De boombank t.h.v. het grindgazon moet zodanig gepositioneerd worden dat deze volledig binnen het openbaar op privaat domein valt. Een gedeelte openbaar en een gedeelte privaat wordt niet toegelaten. **Dit is aangepast op het Rooilijnplan en plan Grondafstand dat voorgelegd wordt aan de gemeenteraad.**



- Weren autoverkeer: Er moet een autowerende inrichting voorzien worden op het einde van de collectieve parking om te voorkomen dat auto's vrije toegang krijgen tot het auto-vrij gedeelte (vb: paaltjes of bareel).
- Sorteerstraat: De ondergrondse afvalcontainers t.h.v. de Zonedauwstraat kunnen niet zomaar op de rijweg geplaatst worden. Er moet een uitstulping van het voetpad voorzien worden, waarbij het openbaar domein daar plaatselijk her aangelegd zal moeten worden.
- Boordstenen: De boordsteen tussen openbaar en privaat domein moeten doorlopen t.h.v. de paden naar de woningen.

- Huisaansluitingen: Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.
- Technische opmerkingen:
 - De fundering van het betonpad moet aangelegd worden in schraalbetonfundering 20 cm i.p.v. steenslagfundering
 - Waterdoorlatende betonklinkers worden niet toegelaten op het openbaar domein.
 - De geotextiel tussen de toplaag en funderingslaag grindgazon mag weggelaten worden.
 - Huisaansluitingen worden geplaatst op het openbaar domein grenzend aan de rooilijn en worden voorzien in PP.

GROEN

- Bepaalde groenvormen (o.a. scheerhagen, knotbomen, gazon op locaties zonder noodzakelijke betreding) sluiten niet aan bij de huidige beheervisie. Er dient gestreefd naar meer extensieve, robuuste groenvormen (zoals vrij uitgroeiend struweel en bomen, extensieve bloemenweides).
- Indien scheerhagen gewenst zijn, moeten deze op het private perceel voorzien worden en privaat beheerd worden. De nodige onderhoudszone moet dan ook op het private terrein voorzien worden.
- Spelprikkels en enkele zitelementen laden de publieke ruimte op, maar de inplanting dient herbekeken te worden. Op het plan BA_GROENAANLEG_P_N_2_groenplan openbaar is te zien dat de grens privaat – publiek momenteel niet duidelijk afleesbaar is in de effectieve inrichting.

Daarom stellen we dat voor de detaillering van de groenstructuur, spel- en zitinfrastructuur een bilateraal overleg wordt georganiseerd met de ontwerper voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier. Er kan een afspraak gemaakt worden met de Groendienst van de Stad Gent (groendienst@stad.gent / katrijn.deroder@stad.gent).

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg wegenis en riolering

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis met inbegrip van de riolering, zoals aangegeven op het verkavelingsplan en aangepast aan de bijzondere voorwaarden, aan te leggen op eigen kosten. De vergunning geldt als omgevingsvergunning voor de **aanleg van de nieuwe weg**.

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 straatmeubilair zoals paaltjes, en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, in de verkaveling en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent. De houder van de verkavelingsvergunning moet hiertoe minimum 5 maanden vóór de voorlopige oplevering een aanvraag voor de opmaak van een signalisatieplan indienen bij het Mobiliteitsbedrijf via e-mail naar mobiliteit@stad.gent.

Hierbij wordt alle nodige info over de geplande heraanleg meegestuurd: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het plan van aanleg 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 mogen welke wegsegmenten wel/niet gebruiken, enz....

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 verkavelingsvergunning een GRB-conform as-built plan opgemaakt worden. Dit as-built plan wordt door de houder van de verkavelingsvergunning ingediend bij Informatie Vlaanderen (ter info zie: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>). De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen i.v.m. de conformiteit aan het GRB voorgelegd wordt.

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 verkavelingsplan en aangepast aan de bijzondere voorwaarden, aan te leggen op eigen kosten.

De volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

- Bepaalde groenvormen (o.a. scheerhagen, knotbomen, gazon op locaties zonder noodzakelijke betreding) sluiten niet aan bij de huidige beheervisie. Er dient gestreefd naar meer extensieve, robuuste groenvormen (zoals vrij uitgroeiend struweel en bomen, extensieve bloemenweides).
- Indien scheerhagen gewenst zijn, moeten deze op het private perceel voorzien worden en privaat beheerd worden. De nodige onderhoudszone moet dan ook op het private terrein voorzien worden.
- Spelprikkels en enkele zitelementen laden de publieke ruimte op, maar de inplanting dient herbekeken te worden.
- Op het plan BA_GROENAANLEG_P_N_2_groenplan openbaar is te zien dat de grens privaat – publiek momenteel niet duidelijk afleesbaar is in de effectieve inrichting.

Daarom stellen we dat voor de detaillering van de groenstructuur, spel- en zitinfrastructuur een bilateraal overleg wordt georganiseerd met de ontwerper voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier. Er kan een afspraak gemaakt worden met de Groendienst van de Stad Gent (groendienst@stad.gent / katrijn.deroder@stad.gent).

3. Verder dienen de te behouden bomen maximaal beschermd te worden tijdens de werffase (werfhekkens rond te behouden bomen, geen werfverkeer is toegestaan via de toegangsdreef vanaf de Eedstraat).
4. We merken ook nog op dat de bestaande wilgen verplanten (zoals voorgesteld) niet echt haalbaar is. Deze staan zeer dicht op elkaar en hebben een grote stamomtrek (tot 160cm). Op de plannen staan er ook nieuwe wilgen 10/12 ingetekend. Dit is ook te bespreken tijdens het gevraagde overleg.

Voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier moet de detaillering van de groenstructuur/groenaanleg (oa precieze positie spel- en zitinfrastructuur, geen scheerhagen op het openbaar domein, duidelijke begrenzing privaat – publiek) met meer robuuste groenvormen uitgewerkt worden en dit tijdens een bilateraal overleg met de ontwerper en de Groendienst van de Stad Gent (groendienst@stad.gent).

De houder van de verkavelingsvergunning 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 Groendienst, AC Zuid Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 323 66 00, mail 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 verkavelingsvergunning, 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 verkaveling.

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

- Elektriciteit
- Water
- Kabeltelevisie
- Telecommunicatie
- openbare verlichting

De volgende voorwaarden uit de adviezen van Eandis, FARYS, Telenet en Proximus NV dienen strikt nageleefd te worden:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 02/09/2021, met kenmerk VK-21-725) moeten strikt nageleefd worden. De bijzondere aandacht wordt gevestigd op de volgende voorwaarden:
 - Sirio-berekening nog overmaken aan FARYS .
 - Opmaak van een technisch dossier (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen of hydraulische noodzaak) dat bestaat uit een grondplan van alle rioleringswerken en wegeniswerken met bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken. Tot het technisch dossier behoren naast de plannen ook een bestek, raming en een aangepaste hydraulische nota (en aangepaste modellering). De werken kunnen pas aanvatten na schriftelijke goedkeuring van FARYS op dit technisch dossier. Zonder schriftelijke goedkeuring op het technisch dossier kan FARYS steeds opmerkingen formuleren.
 - FARYS wenst advies te verlenen op de bouwaanvraag van de gebouwen. Deze dienen ingediend te worden als 1 dossier, gezien de gemeenschappelijke groenaanleg en wadi's binnen privaat gebied. Bij de aanvraag van de

woningbouw zal het RWA-stelsel veel meer uitgewerkt moeten worden met aanduiding van de peilen (MV en BOK, overloopniveau's).

- Bij de bouwaanvraag van de woningen dient een plan te worden opgemaakt met aanduiding afzetting zones voor infiltratie. Dit plan zal ten alle tijden dienen gevolgd te worden tijdens de bouw van de gebouwen en zal moeten aanwezig zijn in de keet van de aannemer voor controle.
- Bij de woningbouw als bij de infrastructuurwerken dienen de zones voor de wadi afgezet te worden.
- Via infiltratieproeven zal moeten worden aangetoond dat de private infiltratievoorziening werkt. Deze proeven zijn een last van de verkavelaar van huidig dossier.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 29/06/2021) moeten strikt nageleefd worden, hierbij wordt enkel de optie van een inpandige cabine toegestaan door stad Gent. De bijzondere aandacht wordt gevestigd op de volgende voorwaarde:
 - Er moet een nieuwe distributiecabine binnen de verkaveling voorzien worden. De cabine wordt inpandig voorzien (volledig in beheer / op kosten van de bouwheer) op het gelijkvloers met een naar buiten opendraaiende toegangsdeur in het midden van het lokaal en rechtstreeks aan de open buitenlucht. Snel enkele hoofdrichtlijnen voor de bouwheer, toekomstig nog verder door onze dienst patrimonium te specificeren: Het lokaal dient minimum afgewerkte binnenafmetingen te hebben van 4,00m x 4,00m en een vrije hoogte van minstens 2,20m tussen afgewerkte vloerplafond.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus NV (advies van 04/06/2021, met kenmerk JMS 501948) moeten strikt nageleefd worden. De bijzondere aandacht wordt gevestigd op de volgende voorwaarden:
 - 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.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 31/05/2021, met kenmerk 25066732) moeten strikt nageleefd worden. De bijzondere aandacht wordt gevestigd op de volgende voorwaarden:
 - Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.
 - Er werd een offerte opgesteld en ter goedkeuring doorgestuurd naar de aanvrager. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.

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 - Attest verkoop percelen en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Dit attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten voorlopig heeft opgeleverd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Indien een financiële waarborg wordt verleend voor de aanleg van de we, de riolering en/of het openbaar groen, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- Het geheel van deze 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 houder van de vergunning is betekend,

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

Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen verkoopbaarheidsattest is afgeleverd, geldt geen dwingende termijn voor uitvoering van deze lasten. Enkel de vervaltermijnen voorzien in artikel 4.6.4. §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gelden dan.

Bedragen en vrijgave van de borg(en)

Als waarborgen worden gesteld voor de aanleg van nutsleidingen, is het bedrag van de waarborg gelijk aan het verschil van de door de nutsmaatschappijen geraamde kostprijs en het aan de nutsmaatschappijen betaalde voorschot.

De waarborgen voor de aanleg van nutsleidingen worden volledig vrijgegeven na bevestiging door de distributiemaatschappijen van de betaling van het saldo van de geraamde kostprijs.

Als waarborgen worden gesteld voor in de vergunning opgelegde lasten met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, dan is het bedrag van de waarborg gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke kostprijs van de werken (of van het gedeelte van de werken die nog uitgevoerd moeten worden), zoals die blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de Stad Gent, verhoogd met 25%, en aangevuld met een forfaitair bedrag voor de opmaak van een as-built plan.

De waarborg voor de wegen en rioleringswerken wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg, waaronder het forfaitair bedrag voor de opmaak van een as-built plan, wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering.

De waarborg voor de aanleg en het onderhoud van de groenzones wordt in helften vrijgegeven, de ene helft na de voorlopige oplevering van de groenaanleg en de andere helft na de definitieve oplevering na de onderhoudsperiode van 3 jaar, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de verkavelingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan opgevraagd worden bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent .

LAST 5 – Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de zones voor openbaar groen zullen uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering kosteloos aan de stad worden afgestaan.

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

De basis voor de akte van overdracht is een goed opmetingsplan dat aan een aantal vereisten moet voldoen. Die vereisten moeten worden opgevraagd bij de Dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon 09 266 59 70, email: vastgoedbeheer@stad.gent. 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.

GENT 24ste Afdeling Sectie C

Rooilijnenplan

Ik ondergetekende, **Danny Demoor**, landmeter-expert, LAN 04 0323, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent, ingeschreven op het tableau van de Federale Raden van Landmeters-experten, verzekerd voor beroepsaansprakelijkheid bij ALLIANZ met polisnummer ZCN400066453/294, ben op 27 april 2021 overgegaan tot het opmeten en verdelen van een bebouwd eigendom bestaande uit 2 ééngesinswoningen, stallingen, grond, weiland, een perceel bouwgrond en aanhorigheden, gelegen te 9052 Gent (Zwijnaarde), Eedstraat 22-24. Kadastraal gekend of gekend geweest als *Gent 24ste afdeling, sectie C, nummers 185/N, 185/L, 187/L, 187/M, 190/E en 189/H*.

Lot 12: een perceel grond bestemd om kosteloos af te staan aan de Stad Gent, gelegen te 9052 Gent, Eedstraat 22-24, nummer 185/L en deel van de nummers 187/L, 190/E en 189/H, hiernaast geel ingekleurd. De oppervlakte volgens meting bedraagt **2.998,39 m²**, dit alles volgens de maten en aanduidingen van het plan.

De grenzen zijn bepaald volgens de plaatselijke topografische toestand en de wettelijke vermoedens. In hoekpunten 23 en 24 zit een fenopaal. De andere hoekpunten zijn niet gematerialiseerd. De perceelgrenzen zijn niet gematerialiseerd, tenzij anders vermeld op dit plan.

Aldus naar waarheid op gemaakt te Gent op **21 september 2021**.



Danny DEMOOR
Landmeter-expert

Landmeterbureau Demoor
Visserij 43F
9000 Gent
09/251.12.38
0475/64.79.55
www.landmetersbureau.be
danny.demoor@landmetersbureau.be

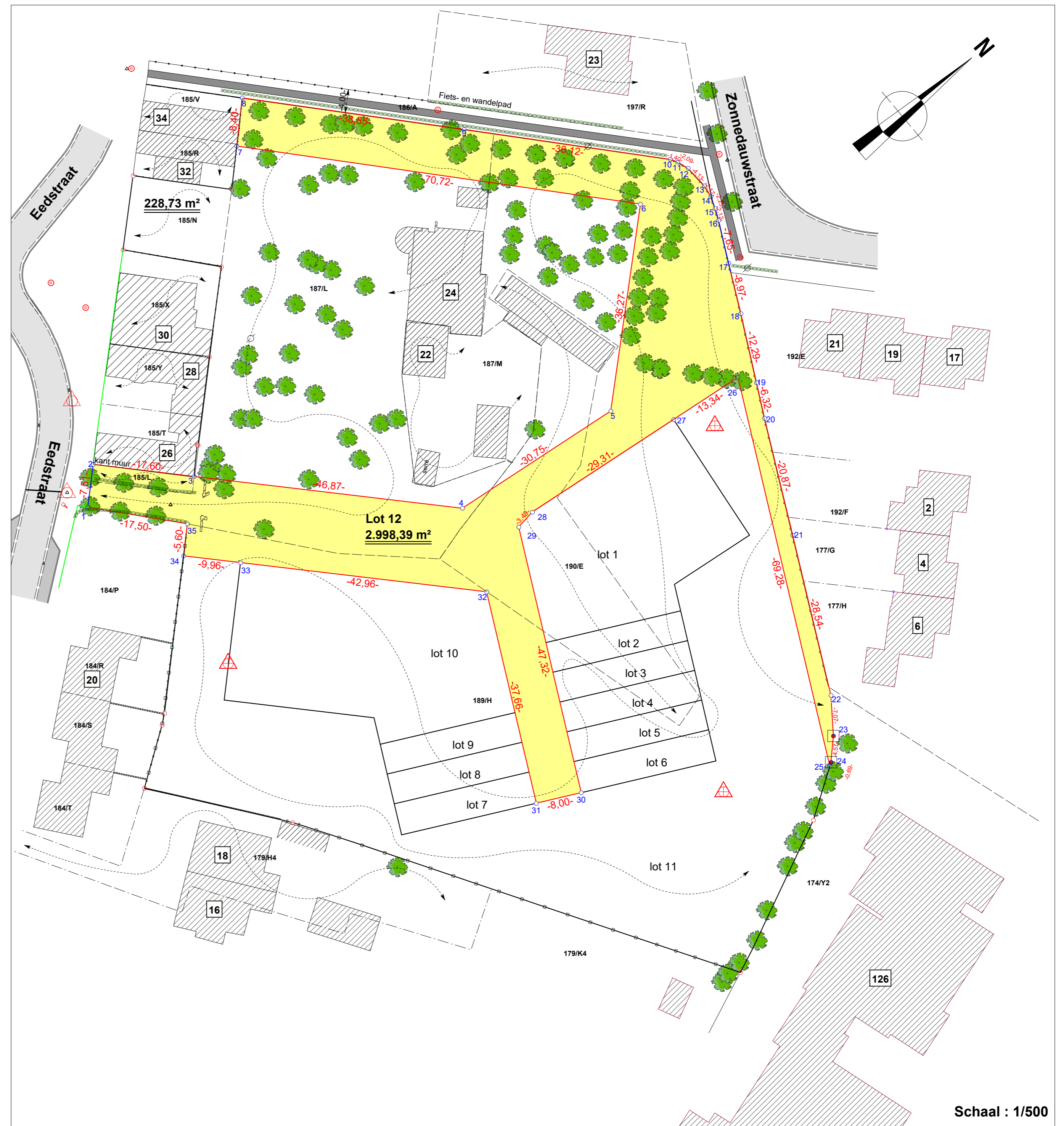
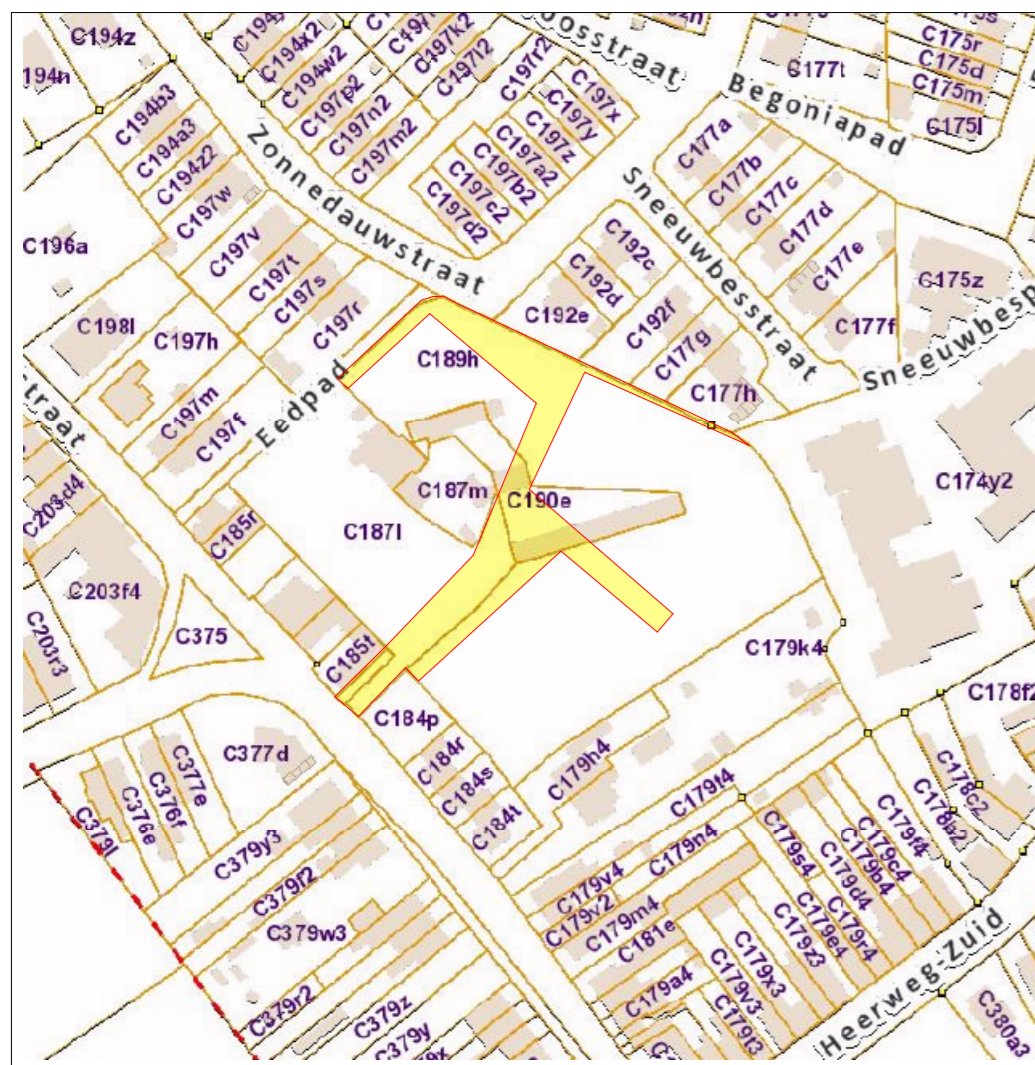
Coördinatenlijst Lambert 72

Nr	X	Y
1	103426,13	187759,61
2	103420,90	187764,99
3	103433,44	187777,33
4	103466,78	187810,28
5	103469,65	187840,90
6	103444,80	187867,32
7	103393,28	187818,86
8	103387,35	187824,82
9	103415,60	187851,48
10	103441,96	187876,18
11	103443,15	187876,91
12	103445,12	187877,63
13	103449,24	187877,94
14	103451,39	187877,68
15	103453,50	187876,94
16	103455,46	187876,14
17	103462,38	187872,87
18	103470,51	187869,09
19	103481,57	187863,73
20	103487,26	187860,97
21	103506,16	187852,12
22	103532,00	187839,99
23	103537,78	187835,92
24	103541,08	187832,77
25	103541,47	187832,19
26	103478,83	187861,79
27	103477,59	187848,51
28	103474,86	187819,33
29	103475,42	187815,88
30	103518,19	187795,62
31	103514,76	187788,39
32	103480,73	187804,52
33	103450,16	187774,33
34	103443,08	187767,33
35	103439,15	187771,32

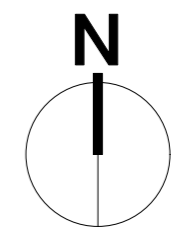
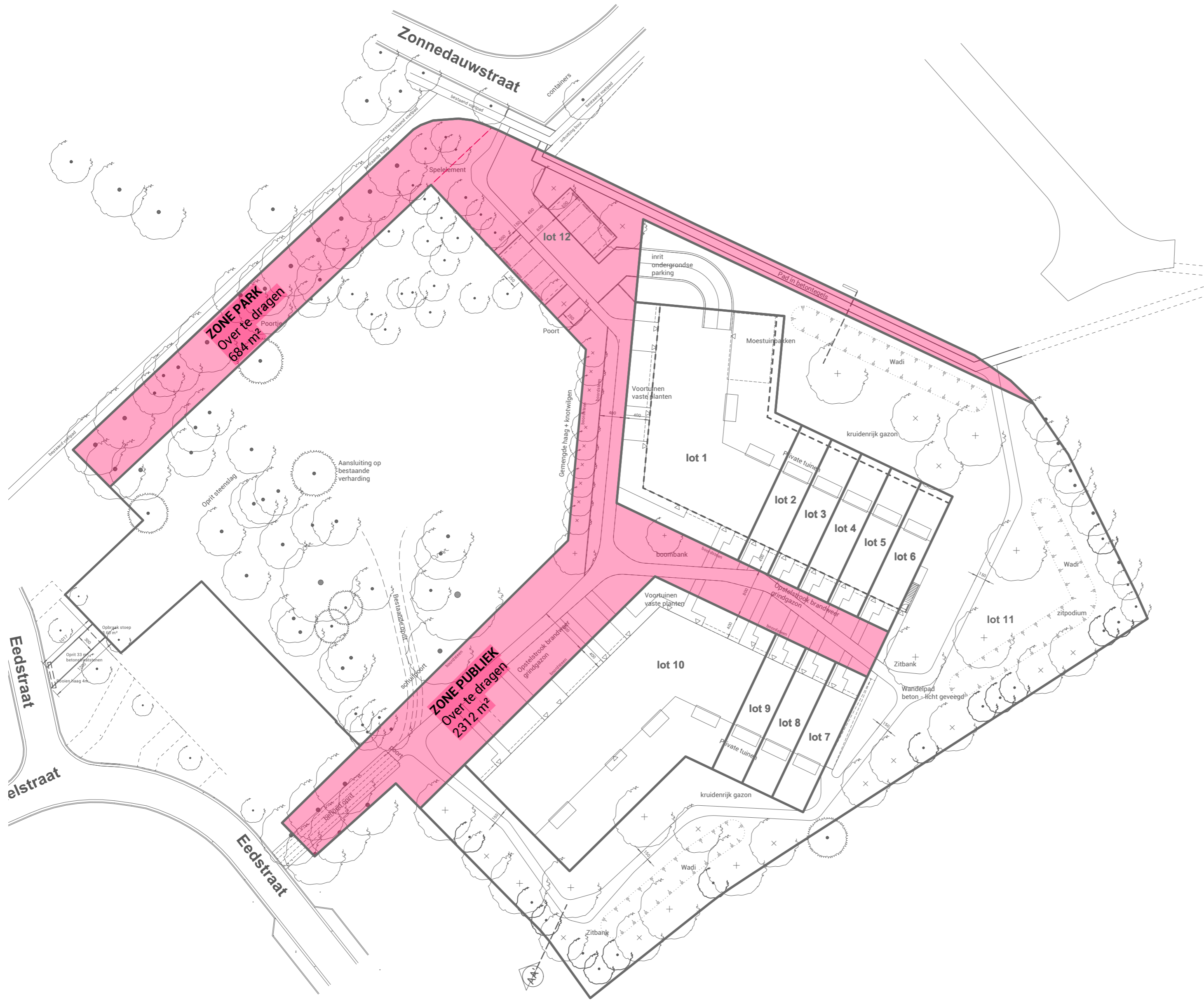
Legende




- nieuwe rooilijn
- af te schaffen rooilijn
- te behouden rooilijn

UITTREKSEL KADASTRAAL PLAN



Schaal : 1/500



		Alfons Braeckmanlaan 233 B-9040 Gent T +32 (0)9 210 55 20 info@provoost.engineering www.provoost.engineering				
Ontwepster Infrastructuur	Architect Havana architectuur François Laurentplein 1 bus 5 - 9000 Gent T +32 (0)9 223 40 23	Landschaps architect  atelier GRAS Anloon Sandersstraat 32 - 9000 Gent T +32 (0)9 233 93 22	Aanvrager  RVM Invest Westerring 13 - 9700 Oudenaarde T +32 (0)55 38 65 81	getekend: KW dossier nr: 9457-OMV1	datum: 25/02/2021 schaal: 1:500	WIJZIGINGEN : . . . afmetingen: in cm
Adres WOONONTWIKKELING EEDSTRAAT, ZWIJNAARDE adres: Eedstraat - 9052 Zwijnaarde AANVRAAG OMGEVINGSPROJECT		NT - Plan grondafstand				

