



2022_GR_00442 OMV_2021183526 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een woningbouwproject: het bouwen van 2 meergezinswoningen met ondergrondse parkeergarage, rooien van bomen en heraanleg Potuitstraat - met openbaar onderzoek - Potuitstraat , 9040 Sint-Amandsberg - De aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 23 mei 2022

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Christophe Peeters, 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; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; mevrouw Evita Willaert, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Annelies Storms; mevrouw Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; de heer Carl De Decker; mevrouw Karlijn Deene; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; de heer Bert Mispion; 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 Emilie Peeters; mevrouw Helga Stevens; de heer Jeroen Van Lysebettens
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Danny Van Campenhout, 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

Bart Dufour namens ANTONISSEN DEVELOPMENT GROUP BVBA en Sven Potvin - Bart Dufour diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Potuitstraat kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 634G5, 634H5, 634K5 en 634L5. Aanvankelijk werd een aanvraag ingediend op 06/07/2020 (OMV_2020081911). Deze aanvraag betrof een woningbouwproject waarbij de heraanleg van de Potuitstraat werd voorzien en de overdracht ervan naar openbaar domein. Dit dossier werd voorwaardelijk vergund door het College van burgemeester en schepenen op 23/12/2020. Echter werd het dossier geweigerd door de Deputatie (12/08/2021). Met de nu voorliggende aanvraag wordt getracht tegemoet te komen aan de weigeringsgronden van de vorige omgevingsaanvraag (zie beschrijving aanvraag). Deze aanvraag werd op 10/12/2021 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 04/01/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

Met deze aanvraag wordt de bouw van 2 meergezinswoningen voor 31 woonentiteiten en de heraanleg en overdracht van de Potuitstraat naar openbaar domein voorzien.

Naar aanleiding van de vorige geweigerde aanvraag (OMV_2020081911), werden een aantal aanpassingen doorgevoerd in het ontwerp op vlak van mobiliteit (het behouden van het oorspronkelijk aantal parkeerplaatsen in de Potuitstraat in plaats van het behoud van slechts een klein deel) en het bouwvolume (een duidelijkere afbouw van de teruggetrokken 4^{de} bouwlaag aan meerdere zijden, binnen het gabariet van een hellend dak).

De Potuitstraat is weliswaar een openbare weg, maar de wegzate werd nog niet overgedragen naar het openbaar domein van de stad, de grens tussen privaat en openbaar is vandaag niet duidelijk afleesbaar op het terrein. Deze toegangsweg blijft ook in dit ontwerp deels in privaat eigendom, maar het gedeelte tot aan de toegang tot residentie Nachtegaal en de private oprit naar het nieuwe project wordt heraangelegd en opgenomen in het openbaar domein. De grens komt te liggen aansluitend aan de rechterkant van de inrit van residentie Nachtegaal, en dus een stuk dichter naar de Antwerpsesteenweg in vergelijking met de vorige vergunningsaanvraag (OMV_2020081911). Het zuidelijk deel blijft/wordt een private oprit voor de nieuwe woongebouwen. Deze wordt aangelegd in betonklinkers. De parkeerstrook en het aantal parkeerplaatsen wordt, in tegenstelling tot vorige vergunningsaanvraag, behouden en heraangelegd in waterdoorlatende verharding. Deze parkeerstrook biedt plaats aan 21 autostaanplaatsen (waarvan 1 integraal toegankelijke plaats) en 10 fietsenstallingen.

De Potuitstraat tot en met de aansluiting op de Antwerpsesteenweg wordt heraangelegd als openbare weg en zal overgedragen worden aan stad Gent (ca. 955m²) om te worden opgenomen in het openbaar domein. De voornaamste ingrepen betreffen het sterk terugbrengen van de noodzakelijke verhardingen en aanpassingen aan de nutsleidingen. De rijwegbreedte wordt teruggebracht van, op bepaalde stukken 2 wegzaten, naar 1 rijweg van grotendeels 4,5m breed. Ter hoogte van de aansluiting op de Antwerpsesteenweg wordt deze verbreed tot 5,5m in functie van het in- en uitrijden. Ook wordt deze verbreding voorzien als een zone waar de rolcontainers (op dagen van huisvuilophaling) kunnen geplaatst worden. Daarnaast wordt ook een verbreding voorzien (ca. 6,18m) in functie van een keerpunt ter hoogte van de Antwerpsevoetweg.

De zone naast de weg wordt vrijgemaakt van verharding, deels beplant en ingericht met de noodzakelijke infiltratievoorzieningen. Doorheen het infiltratiebekken wordt een wandelstrook in halfverharding (dolomiet) voorzien met afwatering richting bekken. Op deze manier kan men

ook naast de rijweg richting de Antwerpsesteenweg wandelen vanuit het Potuitpark of de appartementsgebouwen.

De aansluiting met de Antwerpsesteenweg wordt mee aangelegd, waarbij de aanleg van een verhoogd fietspad en inrit naar analogie gebeurt met andere heraanlegwerken langs de steenweg.

Bijkomend wordt ook een deel van de collectieve tuinzone ("wildernis") overgedragen naar openbaar domein. Het betreft een zone van 640 m², dat deel gaat uitmaken van het Potuitpark. Deze zone is nagenoeg parallel aan de huidige grens met het Potuitpark en is op zijn smalste punt 8m breed. De grens is fysiek leesbaar doordat het eerste deel van de grens samenvalt met de zitmuur in gestampt beton (zitmuur wordt gerealiseerd op privaat domein) en het tweede deel van de grens - in het verlengde van deze zitmuur - aangeduid wordt via een zevental grote zwerfkeien. Dit nieuw stuk park zal beheerd worden als wild bos.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 januari 2022 tot 10 februari 2022.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 5 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 artikel 31 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.

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

De toegangsweg en de Potuitstraat liggen binnen het BPA Rozebroeken en is hierbinnen bestemd als "zone voor openbaar groen", "zone voor parkeerterreinen", "zone voor privaat park", "zone voor wandelwegen" en "zone voor wegen". Om deze bestemming te realiseren wordt een deel van de toegangsweg heraangelegd als een volwaardige openbaar openbare domein weg volgens de huidige regelgeving en normen. De grens van het openbaar domein wordt hierbij gelegd tot waar de weg effectief een openbare functie zal vervullen (dus tot voorbij de aansluiting met de Antwerpsevoetweg en de oprit van residentie Nachtegaal). De rest van de toegangsweg houdt krijgt louter een private functie als oprit naar een privaat woonproject.

Deze toegangsweg (met de straatnaam Potuitstraat) kent reeds een lange historiek, waarbij verschillende malen de bedoeling was deze over te dragen aan stad Gent, maar dit nooit effectief gebeurd is. Dit blijkt onder andere uit:

- Proces-verbaal van de dienst Wegen- en Rioleringswerken van stad Gent van voorlopige oplevering dd° 23 oktober 1982 met enkele opmerkingen waar geen gevolg werd aan gegeven (over deel tussen Antwerpsesteenweg en Antwerpsevoetweg).
- Proces-verbaal van weigering van de dienst Wegen- en Rioleringswerken dd° 31 december 1985 met opmerkingen (over deel tussen Antwerpsesteenweg en Antwerpsevoetweg).

- BPA Rozebroeken dd° 17 oktober 1989 kleurt de volledige toegangsweg in als “zone voor wegen”.
- Verkavelingsvergunning van 12 juli 2001 (2000 SA 240/00) waarop de toegangsweg ingekleurd wordt als “zone in te lijven bij het openbaar domein”. Werd opgeheven binnen het RUP Stedelijk Wonen op 27 juni 2017.
- Stedenbouwkundige vergunning voor de aanleggen van wegenis en riolering van 02 maart 2007. Hierbij werd als last opgenomen dat de weg diende overgedragen te worden aan stad Gent. De borg voor de aanleg van deze weg werd ook effectief gestort door de eigenaar. De werken zijn echter nooit aangevat, waardoor de vergunning is vervallen.

Met voorliggende aanvraag wordt eindelijk een duidelijke oplossing geboden voor de huidige onduidelijke situatie.

De weg wordt aangelegd als een woonerf volgens de ontwerprichtlijnen van IPOD. Een woonerf zal naar profiel het best aansluiten op het effectief gebruik van deze weg. Als een van de hoofdtoegangen naar het Potuitpark zal de heraanleg tot woonerf de verkeersveiligheid voor wandelaars en fietsers bovendien ten goede komen doordat een afzonderlijk fiets- en wandelpad wordt voorzien in de groenzone naast de rijweg. De hoeveelheid verharding wordt sterk teruggebracht tot wat strikt noodzakelijk is om een veilige aansluiting om de Antwerpsesteenweg en een vlotte circulatie te kunnen garanderen. Hierbij wordt een meer samenhangende groenzone gerealiseerd en ruimte vrij gemaakt voor de noodzakelijke waterinfiltratie. Aangezien ook de aansluiting met de Antwerpsesteenweg wordt aangelegd met verhoogd fietspad, wordt ook de verkeersveiligheid voor fietsers langs de Antwerpsesteenweg plaatselijk verbeterd. Hierbij wordt dezelfde aanleg gehanteerd als op andere locaties langs de Antwerpsesteenweg.

Meer in detail worden nog volgende voorwaarden opgelegd aan het ontwerp van het toekomstig openbaar domein:

- Ook ter hoogte van de oprit moet een verzonken boordsteen voorzien worden.
- Ter hoogte van de aansluitingen op de Antwerpsevoetweg moet de overgang tussen het pad en de nieuwe wegenis naadloos uitgewerkt worden.
- Rondom overloopkolken is een netheidsboord in kasseien te voorzien.
- Legverband voetpad en fietspad draaien in de delen die buiten de inrit vallen.
- Positie rijbaankussen afstemmen op deksel van rioleringsput D2 (putdeksel op ware grootte tekenen).
- Ter hoogte van de aansluiting van het fietspad van de Antwerpsesteenweg op het asfalt moet de kantstrook onderbroken worden.
- Peilen toevoegen aan het deel van de Antwerpsesteenweg dat aangepast wordt.
- De topklaag van de Antwerpsesteenweg is te vervangen tot de helft van de rijweg in het deel waar in langse richting een zaagsnede aangebracht wordt.
- De groenzone met de wadi moet afgeschermd worden in functie van foutparkeren
- Aangezien de kolk die aangesloten is op de spoelput hoger zit dan de noodoverlaat van dezelfde ononderbroken infiltratiezone zal deze nooit gevoed worden met water.

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):

- Advies Brandweer.pdf
- Advies Farys.pdf
- Advies Fluvius.pdf
- inrichting OD Potuitstraat.pdf
- OMV_2021183526 stedenbouwkundig advies OA.pdf
- Potuitstraat inplantingsplan en grondafstand.pdf (deel van de beslissing)
- Potuitstraat rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan en het inplantingsplan met inbegrip van de erin opgenomen kosteloze grondafstand voor wegenis en openbaar groen, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Potuitstraat en kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 634G5, 634H5, 634K5 en 634L5, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

FARYS

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS moeten strikt nageleefd worden.

Volgende voorwaarden worden opgelegd voor het toekomstig openbaar domein:

- Verduidelijking werking geul en verbinding met de infiltratievoorziening, nu is niet duidelijk of hier geen overstroming kan voorkomen.
- Voeding spoelput.
- 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 schriftelijk goedkeuring op het technisch dossier kan FARYS steeds opmerkingen formuleren.

- Na uitvoering van de openbare infiltratievoorziening zal de ontwikkelaar moeten aantonen dat deze goed is uitgevoerd dmv nieuwe infiltratieproeven. Deze resultaten moeten gelijk zijn aan de huidige resultaten.
- We vragen om FARYS|TMVW tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken.
- Graag ontvangt FARYS tijdens de uitvoering van de werken
 1. alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,
 2. ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...).
 3. Werfverslagen / proefverslagen
 4. Camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)
- Na uitvoering van de werken ontvangt FARYS graag
 1. As-builtonplannen
 2. Fiches van de huisaansluitingen als van de aansluitingen straatkolken
 3. PV van voorlopige oplevering

BRANDWEER

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van de Brandweer van 12/01/2022 onder ref. 056434.007/PV/2022).

FLUVIUS

Het advies van Fluvius (advies van 26/01/2022, met kenmerk 345893) moet strikt nageleefd worden. **Aanvulling: indien een nieuwe elektriciteits-/gascabine vereist is, moet deze binnen het vergunde bouwvolume gerealiseerd worden.**

PROXIMUS NV

Het advies van Proximus NV (advies van 24/02/2022, met kenmerk JMS 459548) moet strikt nageleefd worden.

TELENET

Het advies van Telenet (advies van 06/01/2022) moet strikt nageleefd worden.

TECHNISCHE VOORWAARDEN

- * Ook ter hoogte van de oprit verzonken boordsteen te voorzien.
- * Ter hoogte van de aansluitingen op de Antwerpsevoetweg moet de overgang tussen het pad en de nieuwe wegenis naadloos uitgewerkt worden.
- * Rondom overloopkolken is een netheidsboord in kasseien te voorzien.
- * Legverband voetpad en fietspad draaien in de delen die buiten de inrit vallen.
- * Positie rijbaankussen afstemmen op deksel van rioleringsput D2 (putdeksel op ware grootte tekenen).
- * Ter hoogte van de aansluiting van het fietspad van de Antwerpsesteenweg op het asfalt moet de kantstrook onderbroken worden.
- * Peilen toevoegen aan het deel van de Antwerpsesteenweg dat aangepast wordt.
- * De toplaag van de Antwerpsesteenweg is te vervangen tot de helft van de rijweg in het deel waar in langse richting een zaagsnede aangebracht wordt.
- * De groenzone met de wadi moet afgeschermd worden ivf foutparkeren
- * Aangezien de kolk die aangesloten is op de spoelput hoger zit dan de noodoverlaat van dezelfde ononderbroken infiltratiezone zal deze nooit gevoed worden met water.

De bodem gelegen tussen de rooilijnen is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken.

Artikel 3:

legt volgende lasten op aan de vergunninghouder:

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 en aangepast aan de bijzondere voorwaarden, 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 straatmeubilair zoals paaltjes, en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, op de site en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent. De houder van de omgevingsvergunning 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 gegeoreferereerd 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 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.

LAST 2 – Openbaar groen

De houder van de vergunning is verplicht om het openbaar groen zoals aangegeven op het plan en aangepast aan de bijzondere voorwaarden, aan te leggen op eigen kosten.

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

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

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

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 op het inplantingsplan aangeduide 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.

Artikel 3:

legt volgende lasten op aan de vergunninghouder:

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 en aangepast aan de bijzondere voorwaarden, 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 straatmeubilair zoals paaltjes, en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, op de site en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent. De houder van de omgevingsvergunning 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 gegeoreferereerd 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 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.

LAST 2 – Openbaar groen

De houder van de vergunning is verplicht om het openbaar groen zoals aangegeven op het plan en aangepast aan de bijzondere voorwaarden, aan te leggen op eigen kosten.

De houder van de vergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-bepantingsplan. 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 wegenis. Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, moeten de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd worden:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

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

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

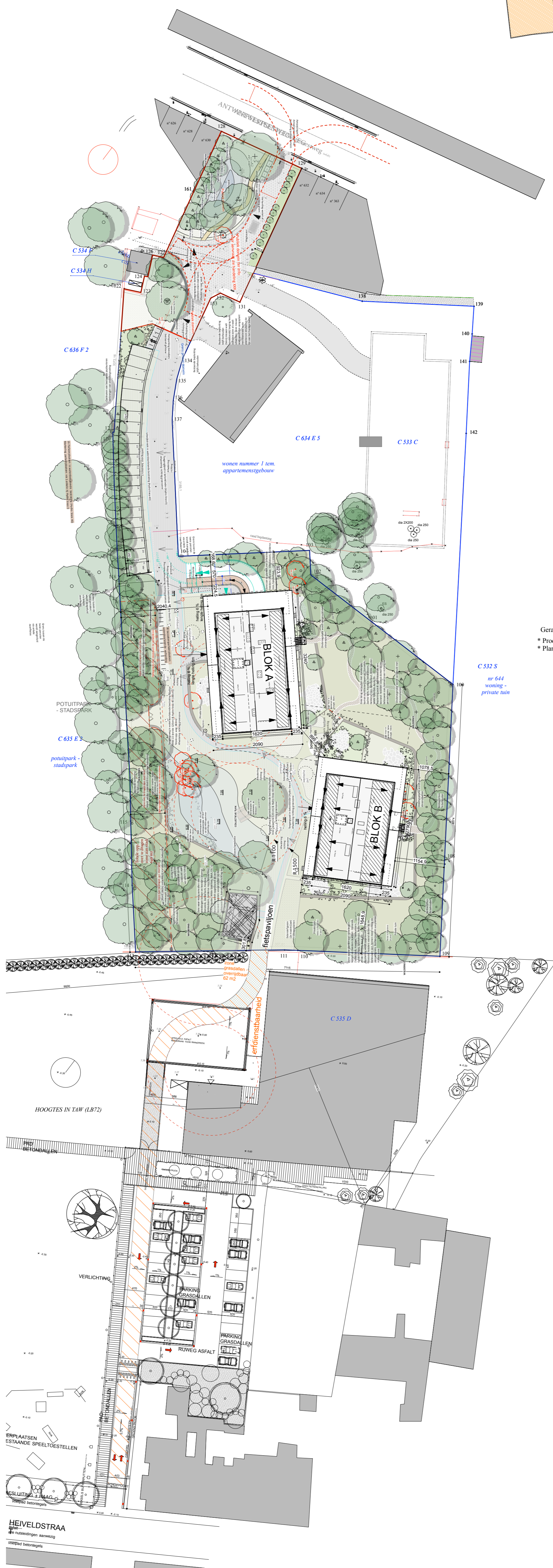
De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de op het inplantingsplan aangeduide zones voor openbaar groen zullen uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan.

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.

- Met unanimitéit

2022_GR_00442 - OMV_2021183526 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een woningbouwproject: het bouwen van 2 meergezinswoningen met ondergrondse parkeergarage, rooien van bomen en heraanleg Potuitstraat - met openbaar onderzoek - Potuitstraat , 9040 Sint-Amandsberg - De aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg



Geraadpleegde plannen
 * Proces-verbaal van opmeting landmeter Kreps dd. 24/06/2011
 * Plan van verkoop landmeter J. De Leenheer dd. 12/02/1992 met nr. 5229/J1 LOT 6

LEGENDE BESTAANDE TOESTAND

	GEBOUW		WISSELINGENING
	BERGPLAATS/GARAGE		LICHTSIGNAAL
	GRACHT BENEDEKANT		BOVENLEDINGSIPAAL
	GRACHT BOVENKANT		SIGNALISATIE WEGWAZER
	TALUD ONDERKANT		SIGNALISATIE VERKEERSTEB
	TALUD BOVENKANT		SIGNALISATIE PLATENNAAM
	OMTREK STRUK		SIGNALISATIE TOEGANGSTROCH
	FRAND BOS		SIGNALISATIE BUSSTRAAM
	RUI LOOFBOMEN		PAAL LANGSPANNING
	RUI NAALDBOMEN		PAAL VERLICHTING
	DRAADGAAS		PAAL DIVERSE
	OMHEINING HOUT		VLAGGEMAST
	PRIVKELDRAAD		STRAATKAP WATER
	MUUR		STRAATKAP GAS
	VANGRAAL EMKEL		ELECTRICITEIT KABINEKAST
	BETONPLATEN		KABINEKAST TV
	HAAG		STRAATKAP TELEFOON
	SCHIEDING VERHARDINGEN		KABINEKAST TELEFOON
	WEGMARKERING VOL WIT		DEKSELSTRAATKAP DIVERSE
	WEGMARKERING STRIEP WIT		PUTDEKSEL
	KWS		STRAATKOLK
	BETON		PUTDEKSEL BRANDKRAAN
	KASSEI		MEETPLANT
	BETONKLINKERS		MERKPAAL PRIVAAT
	BETONDALS		KILOMETERPAAL
	STEENSLAG		HEKTOMETERPAAL
	STRUK		HOOGTEPEIL MAANVELD
	LOOFBOOM		DORPELPEIL GEBOUW
	NAALDBOOM		DORPELPEIL GARAGE
	FRUITBOOM		

LEGENDE

BEPLANTINGEN

- Bestaande bomen
- Te rooien bomen
- Nieuwe bomen
- Nieuwe heesters/meerstammigen
- Vaste planten /bodembedekkers
- Gazon
- Extensief gazon
- DIVERSE**
- Bestaande hoogtepunten
- Nieuwe hoogtepunten
- Hoogtelijnen
- Zone over te dragen aan stad Gent

VERHARDINGEN

- Verharding in mozaiekkasseien
- Betonverharding - geborsteld
- Pad in houtsnippers
- Terrassen in flagstones
- CONSTRUCTIES**
- Muur (60h.) in gestampt beton
- Fietsenstalling
- Houten bergruimte/zitconstructie
- Metalen hekwerk/poortje (60 hoog)
- Tuinafsluiting (idem als gevelbekleding)

TABEL VERHARDINGEN

Delen van overdekte constructies of verhardingen die ter plaatse in de bodem infiltreren of afstromen richting een groene zone waar het kan infiltreren.

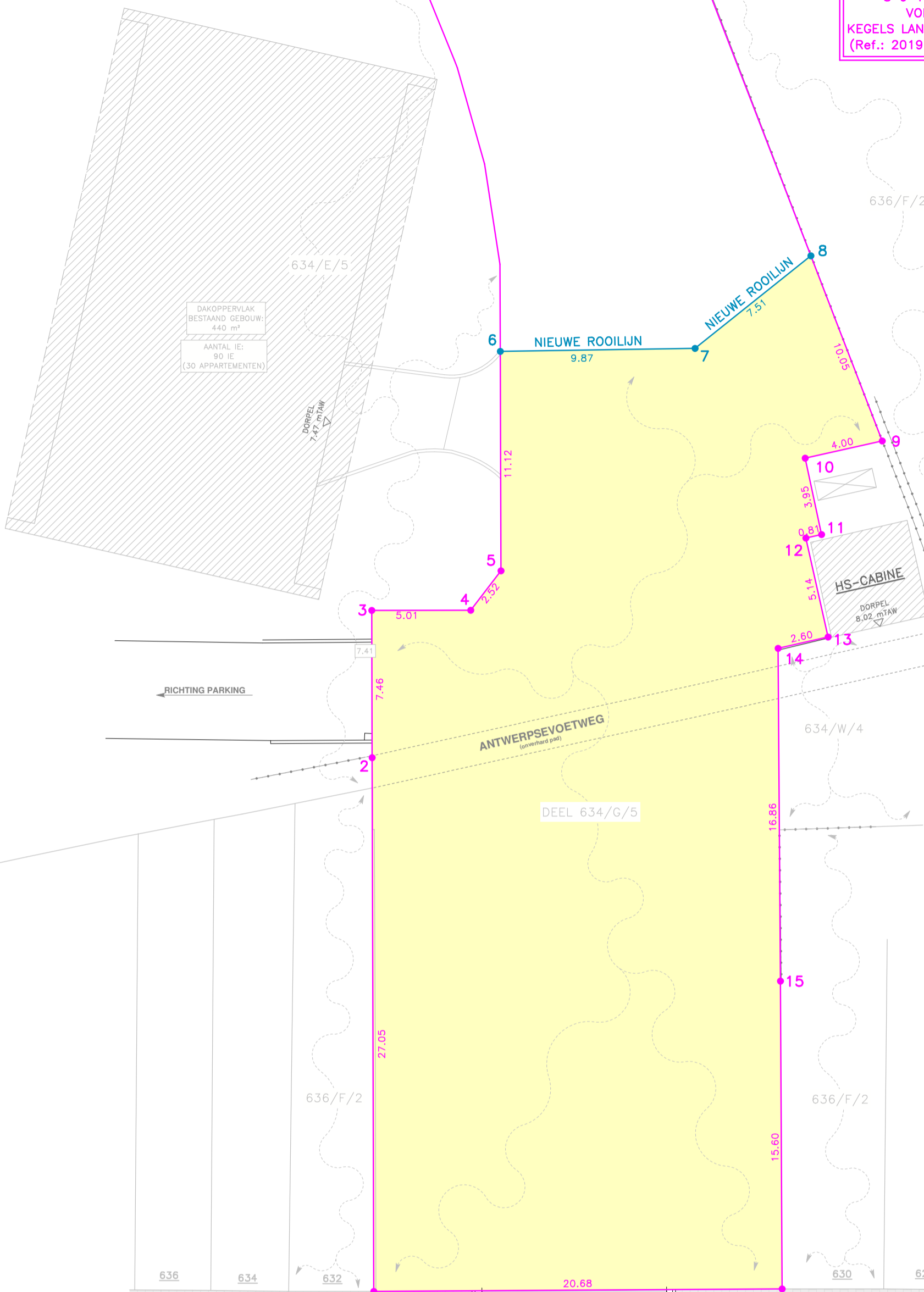
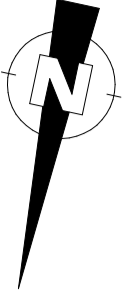
Betonklinkerverharding Hydro Lineo 0	569 m ²
Betonklinkerverharding Hydro Lineo 40 (waterdoorlatend)	667 m ²
Private terrassen in flagstones	133,6 m ²
Bospad (waterdoorlatend)	82 m ²

Delen van overdekte constructies of verhardingen die NIET ter plaatse in de bodem infiltreren of afstromen richting een groene zone waar het kan infiltreren.

Dak-oppervlakte blok A	680 m ²
Dak-oppervlakte blok B	585 m ²
Dak-oppervlakte fietsenstalling	63 m ²
Inrit ondergrondse parkeergarage (beton)	106 m ²

GRONDPLAN GRONDAFSTAND

GRENZEN
1-2-3-4-5-6
EN
8-9-10-11-12-13-14-15-16-1
VOLGENS OPMETINGSPLAN
KEGELS LANDMETER - EXPERTENBUREAU NV
(Ref.: 2019.11.113 - PK. dd. 13/11/019)



**ZONE OP TE NEMEN IN HET
OPENBAAR DOMEIN**
957 m²
Gent, 19e afdeling, Sint-Amansberg, 2e afdeling, sectie C
deel nr. 634/G/5

Coördinatenlijst

Nr	X	Y
1	107024.93	195280.63
2	107030.58	195254.18
3	107032.14	195246.89
4	107027.23	195245.85
5	107026.14	195243.58
6	107028.47	195232.71
7	107018.84	195230.53
8	107014.07	195224.73
9	107008.60	195233.16
10	107012.24	195234.82
11	107010.63	195238.44
12	107011.37	195238.77
13	107009.24	195243.45
14	107011.59	195244.53
15	107008.01	195261.00
16	107004.71	195276.25

ANTWERPSESTEENWEG (gewestweg - asfalt)

REFERENTIELEVEL: ALLE PEILEN IN mTAW
SCHAAL: 1/200



Ondernemerscentrum Roeselare Spanjestaat 141 8800 Roeselare info@burostiel.be www.burostiel.be

(HER)AANLEG POTUITSTRAAT (TOEKOMSTIG OPENBAAR DOMEIN)

BOUWHEER: ANTONISSEN DEVELOPMENT GROUP Napelsstraat 8 2000 Antwerpen	BOUWPLAATS: Oost-Vlaanderen, Gent Potuitstraat Gent, 19e afdeling, Sint-Amansberg, 2e afdeling, sectie C deel nr. 634/G/5
BA_Potuitstraat_P_N_4_grondplan grondafstand	03/12/2021 1/200

DATUM	INDEX	WIJZIGING

