



Vergadering van 9 februari 2023

2023_GR_00138 OMV_2022110564 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de reconversie van de 'site Smatch' tot een gemengd project met woningen, studentenhuisvesting en handelsruimte, openbare woongroenzone en fietsverbinding + de exploitatie van een klantencabine met transformator en een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Uilkensstraat en Zwijnaardsesteenweg, 9000 Gent - 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

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

Koenraad Belsack namens UPGRADE ESTATE NV en de heer Wouter Blomme diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Uilkensstraat 46, 46-50, 48, 50, Zwijnaardsesteenweg 217, 217-231, 217A, 219, 221, 223, 225, 227, 229 en 231 kadastraal gekend als afdeling 8 sectie H nrs. 136M4, 136V, 136Y3, 136V2, 136F4, 136C4, 137M4, 137K4, 137H4 en 137D4.

Deze aanvraag werd op 21/09/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 12/10/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag betreft de reconversie van de 'site Smatch' tot een gemengd project met woningen, studentenhuisvesting en handelsruimte, openbare woongroenzone en fietsverbinding + de exploitatie van een klantencabine met transformator en een warmtepomp.

De bestaande gebouwen worden allemaal gesloopt behalve een bedrijfsgebouw in de noordoostelijk hoek dat bestaat uit twee bouwlagen. Er worden drie nieuwe gebouwen voorzien in het project. Een gebouw aan de Zwijnaardsesteenweg voor collectieve studentenhuisvesting (Upkot – A), een tweede gebouw aan de Zwijnaardsesteenweg (Upliving – B) en een gebouw in het binnengebied (Upliving – C). Tussen de twee gebouwen aan de Zwijnaardsesteenweg komt een doorsteek voor fietsers en voetgangers doorheen het projectgebied en richting de Uilkensstraat. Ten zuiden van deze doorsteek komt een nieuwe openbare groenzone.

Openbaar domein/rooilijn

Een deel van het terrein (2324 m²) wordt overgedragen naar de stad als openbaar domein. Dit bestaat uit de doorsteek tussen de Uilkensstraat en de Zwijnaardsesteenweg van 10 m breed en ten zuiden van deze doorsteek een openbare groenzone. De bestaande rooilijn ter hoogte van de aantakking van de nieuwe doorsteek aan de Uilkensstraat en de steenweg wordt aangepast. Ter hoogte van de doorsteek wordt de bestaande rooilijn aan de steenweg en de Uilkensstraat opgeheven en volgt de nieuwe rooilijn de doorsteek van 10 m breed. Ter hoogte van het Upliving gedeelte C wordt ook een zone binnen de nieuwe rooilijn voorzien waar de brandweer zich moet kunnen opstellen.

Qua aanleg wordt de doorsteek binnen de rooilijn voorzien van een betonpad van 2,5 m breed dat met grindgazon verbreed wordt tot 6 m breed voor de brandweer. De resterende randen worden van beplanting voorzien. In de openbare groenzone komen wadi's en groenelementen.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 oktober 2022 tot 18 november 2022.

Resultaat : geen petitielijsten, 2 schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 27 digitale bezwaren

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

In deze bezwaarschriften werd aangehaald dat de doorsteek niet nodig is en dat de openbare groenzone te versnipperd is en niet bruikbaar genoeg.

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 rooilijn in deze aanvraag vormt een nieuwe doorsteek tussen de Uilkenstraat en de Zwijnaardesteenweg. Ter hoogte van de steenweg komt deze nieuwe doorsteek uit op de Diksmuidsestraat. De breedte van het over te dragen deel is 10 m aan de steenweg en die breedte wordt aangehouden tot aan de Uilkenstraat. Ter hoogte van het nieuwe gebouw in het binnengebied (Upliving C) wordt er binnen de rooilijn ook een opstelzone voor de hulpdiensten voorzien om dit gebouw te bereiken.

De aanleg van de doorsteek bestaat uit een centraal betonpad van 2,5 m breed dat aan beide zijden verbreed wordt met grindgazon tot 6 m. Op die manier komt de brandweerweg tot op minimum 4 m van de gevels. Deze aanleg gaat uit van een doorsteek voor fietsers en wandelaars en wanneer nodig voor hulpdiensten. Het is niet de bedoeling dat wagens de nieuwe weg kunnen gebruiken. Er worden paaltjes voorzien om dit te vermijden.

Hiermee wordt de doorwaadbaarheid voor actieve weggebruikers van deze buurt verhoogd. Op die manier ontstaat zowel op projectniveau als voor de ruimere buurt een nieuwe interessante verbinding. De doorsteek met de openbare groenzone die eraan verbonden is, zorgt immers voor een aaneenschakeling van openbare groenzones die vlot bereikbaar zijn voor wandelaars/fietsers. Op het eind van de Diksmuidsestraat bevindt zich het Paul de Smet de Naeyer park.

Tot slot zorgt het nieuwe openbaar park voor bijkomend groen in een buurt met relatief weinig openbare groenzones.

Er worden verschillende voorwaarden aan zowel de aanleg van de doorsteek als van de openbare groenzone opgelegd. Deze voorwaarden hebben betrekking op waterhuishouding, verdere verfijning verharding voor onder meer de brandweerweg. De aanpassingen zijn van die aard dat dit met voorwaarden kan opgevangen worden en in de verdere uitwerking van het technisch dossier.

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 wegeenis 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):

- OMV_2022110564_advies Brandweer.pdf
- OMV_2022110564_advies Fluvius.pdf
- OMV_2022110564_advies Infrabel.pdf
- OMV_2022110564_advies Proximus.pdf
- OMV_2022110564_advies Telenet.pdf
- OMV_2022110564_advies Farys.pdf
- OMV_2022110564_advies rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2022110564_verslag gem. OA.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:

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Brandweerzone Centrum (advies van 29/03/2022, met kenmerk 062828-006/PV/2022) moeten strikt nageleefd worden.
=> de brandweerweg moet verder uitgewerkt worden en de toegang van de gebouwen in het binnengebied moet verzekerd zijn
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 06/01/2023, met kenmerk AD-22-351 – 3de advies) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Telenet (advies van 18/10/2022) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 20/12/2022, met kenmerk JMS 534274) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 18/10/2022, met kenmerk 5000016267) moeten strikt nageleefd worden.

Andere voorwaarden

Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% te hebben. Ook voor de dwarse paden doorheen de groenzone is dit relevant.

Alle openbare verhardingen (wegen en paden) dienen een langshelling van 2 mm/m te hebben.

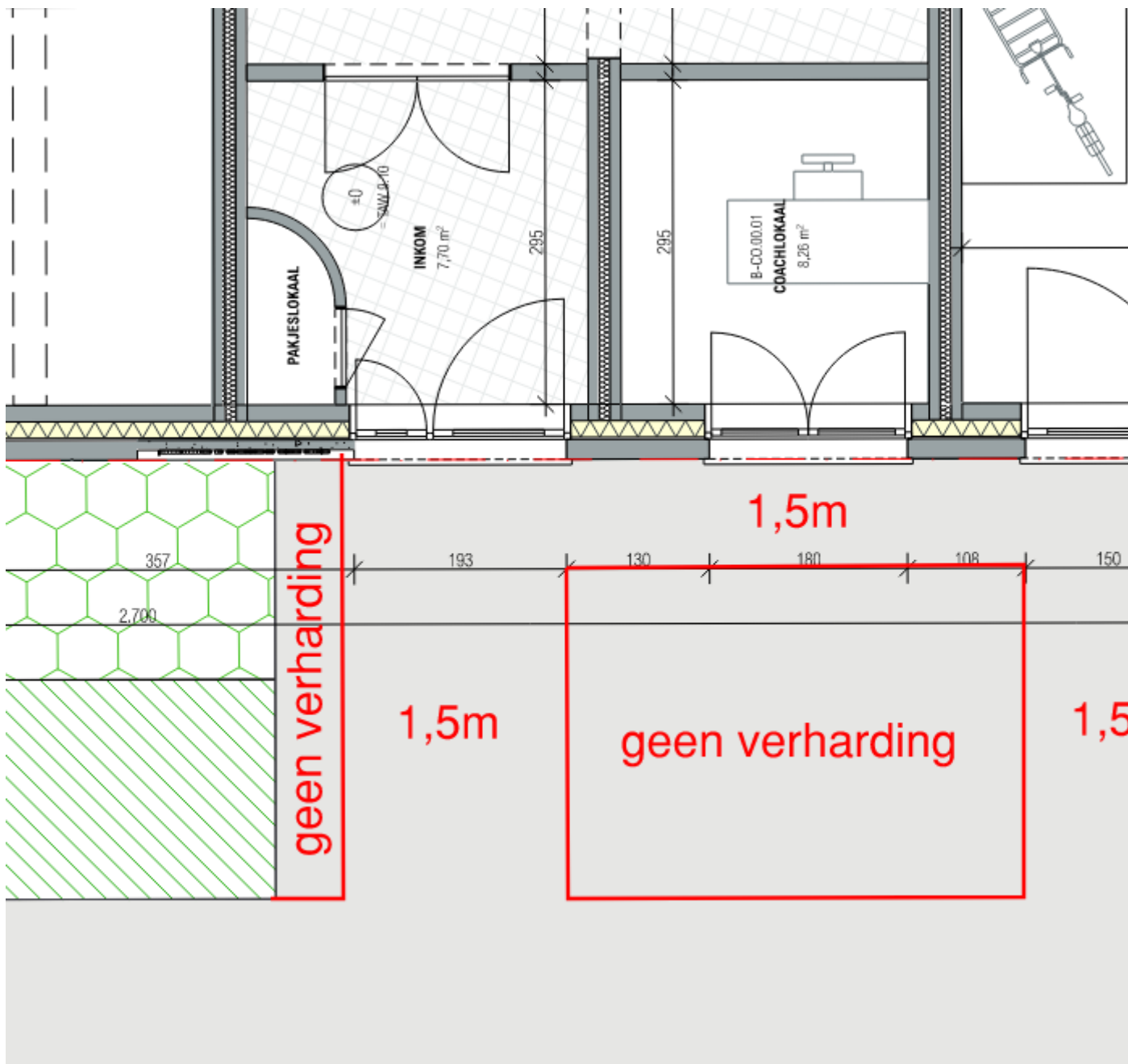
Vloerpassen van de private gebouwen moeten reeds vastliggen bij het overmaken van het technisch dossier. T.h.v. het openbaar domein worden geen hellingen of trappen voorzien richting de verschillende toegangen van de private gebouwen. Om de verschillen in maaivelpeilen op te vangen zullen hoogst waarschijnlijk verschillende vloerpassen nodig zijn.

Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

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.

Eveneens moeten de hoeken van de brandweg afgerond worden i.f.v. de draaicirkels om op deze manier maximaal groen te hebben. Het is aangewezen om ifv de simulaties de boom iets te verplaatsen.

Het grote verharde vlak voor de inkom van B-Upliving 1 dient beperkt te worden tot 2 paden richting inkom en fietsenstalling en 1 pad langs de gevel om het coachlokaal te bereiken – allemaal met een breedte van maximaal 1,5m. De rest is groen te voorzien.



Hebruik van bestaande boordstenen wordt niet toegelaten, er dienen overal nieuwe boordstenen voorzien te worden.

De boordstenen zijn van het type IA i.p.v. IC2 waarbij de opstand 12 cm is i.p.v. 10 cm (en naadloos thv de toegangen naar het openbaar domein – dit is correct weergegeven).

De smalle, lange wadi ligt heel dicht tegen het gebouw waardoor de talud aan de zijde van het gebouw niet beheerbaar is. Mogelijks is het beter om de wadi met zijn bodem door te trekken tot tegen het gebouw. Dit is verder af te stemmen met de Groendienst en Farys.

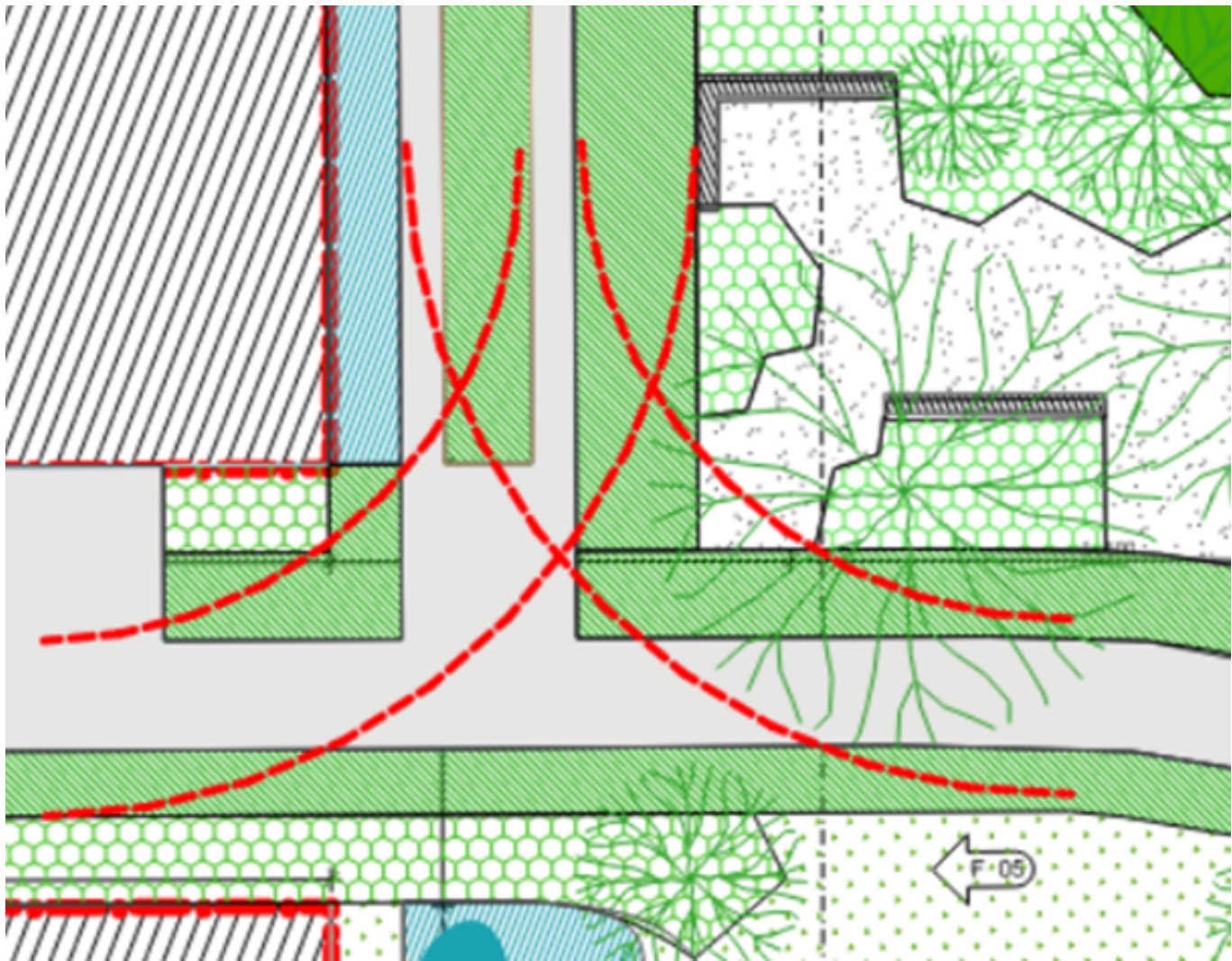
In het ontwerp loopt de verholen goot doorheen het grindgazon. De goeie werking hiervan dient verder uitgewerkt te worden in het technisch dossier.

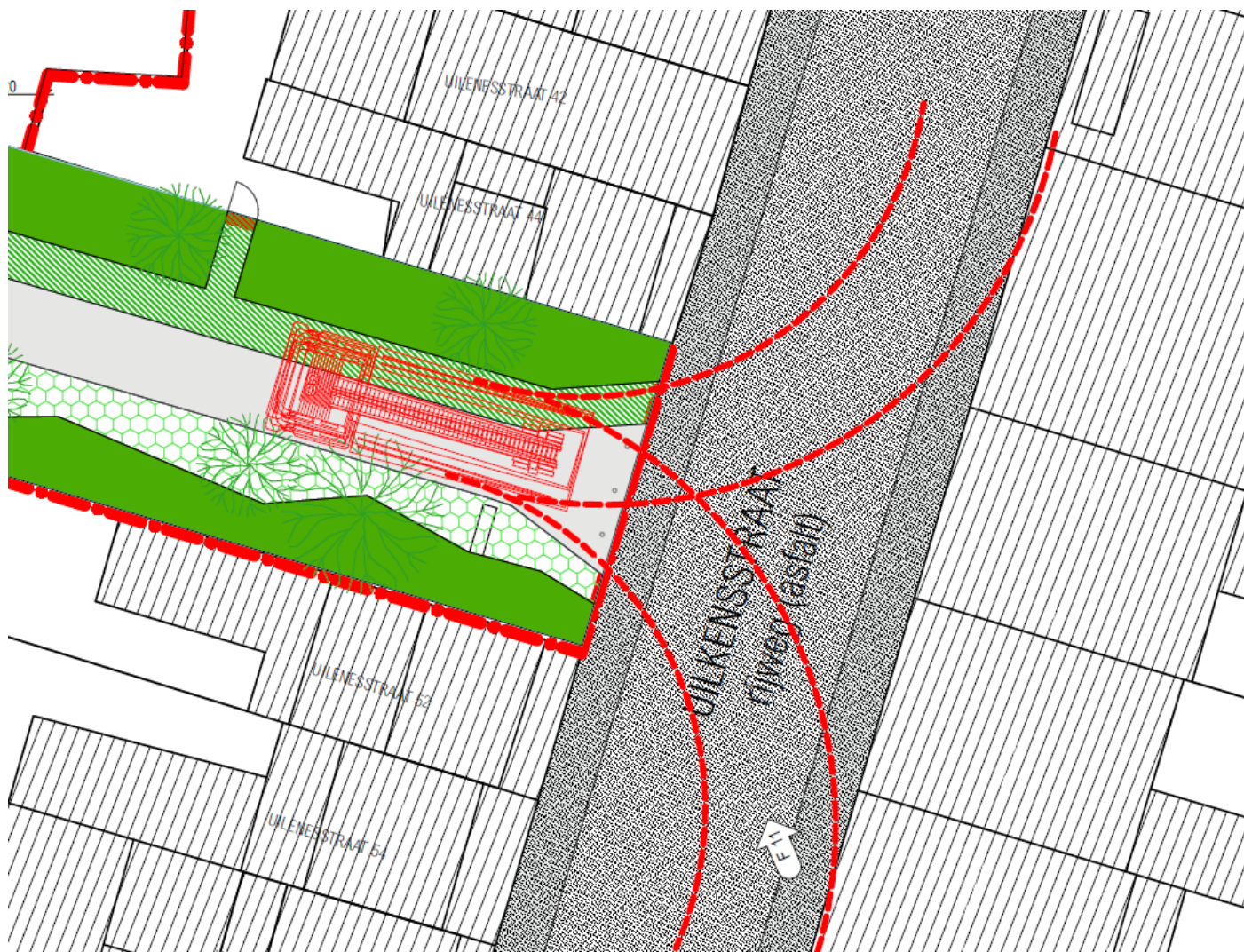
Padjes richting private percelen mogen niet verhard worden – ook halfverhardingen worden niet toegestaan.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

In geen geval mogen deuren (of ramen) opendraaien over het openbaar domein.

De verharding lijkt nog steeds niet voldoende afgestemd te zijn op de bochtstralen van de brandweer.





Dit is geen realistische simulatie – de bochtstralen schuren langs de bestaande gevellijn – er dient rekening gehouden te worden met de inrichting van het openbaar domein voor het simuleren met de brandweer).

De inspectieput in de Zwijnaardsesteenweg t.h.v. de ingang naar de verkaveling mag niet in de boordsteen vallen. Gelieve de put zodanig aan te passen dat het putdeksel in de rijweg valt.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Openbare verlichting

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 Fluvius), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. De ontwikkelaar dient **minstens 1 jaar 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.

Artikel 3:

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

De omgevingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van de nieuwe weg.

LAST 2 – Openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

De omgevingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van het groen.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om **een technisch dossier op te stellen**.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand

- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Indien nodig zal de Stad Gent bij een gebrekkige uitvoering van de werken een beroep doen op de mogelijkheid om bestuursdwang toe te passen. Dat betekent dat de Stad Gent zelf de wegenwerken/groenaanleg uitvoert in jouw plaats en op jouw kosten. De bestuursdwang is voorzien in artikel 77 van het omgevingsvergunningendecreet.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

Deel de aanvangsdatum van de werken minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uizetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een georeferencieerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan 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 welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)

- AS-Builtplan + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De waarborgtermijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: tdwegen@stad.gent

- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtonnen>

LAST 3 –Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

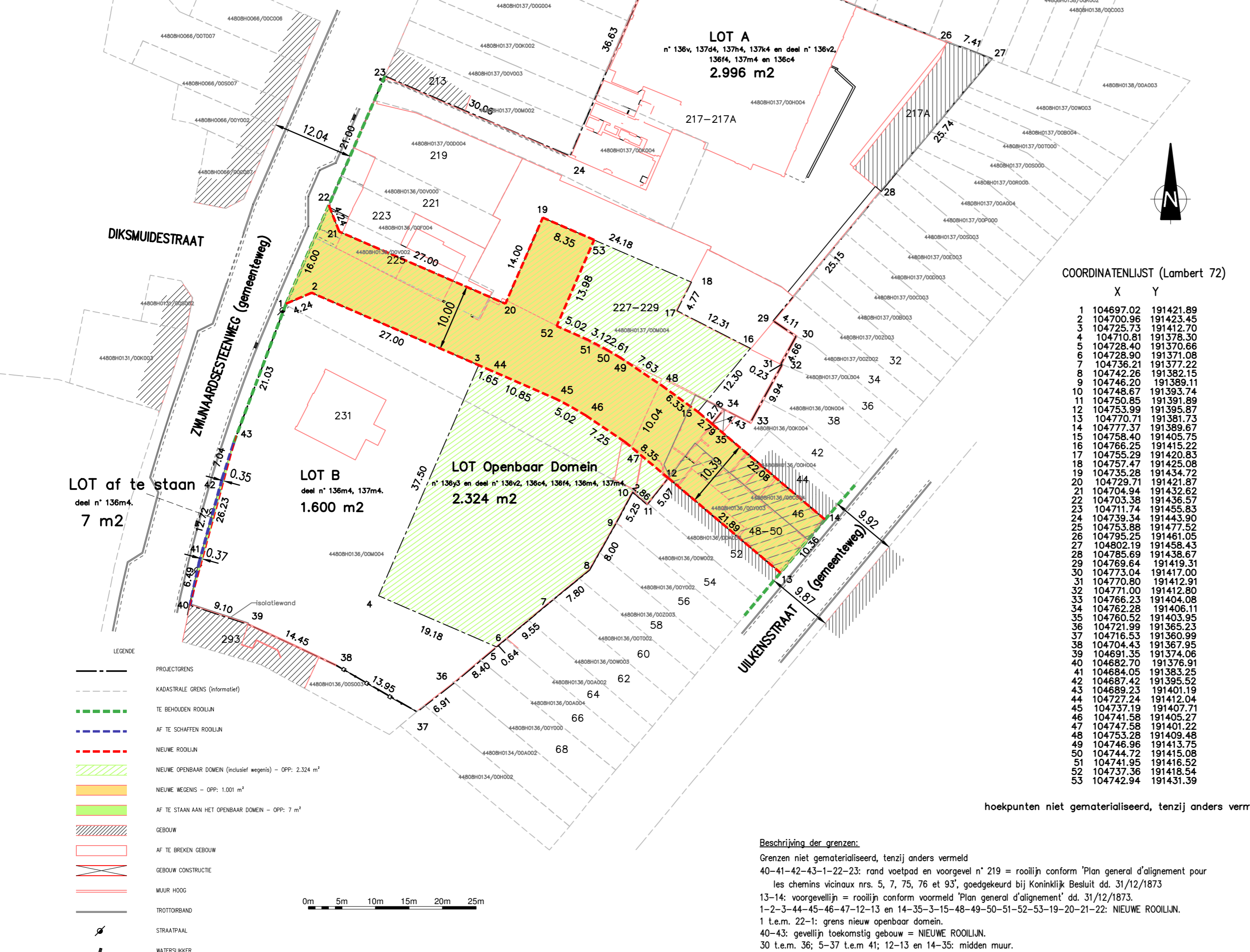
LAST 4 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zoals ingediend in last 2 zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= voorafgaande perceelsidentificatie) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.



COORDINATENLIJST (Lambert 72)

	X	Y
1	104697.02	191421.89
2	104700.96	191423.45
3	104725.73	191412.70
4	104710.81	191378.30
5	104728.40	191370.66
6	104728.90	191371.08
7	104736.21	191377.22
8	104742.26	191382.15
9	104746.20	191389.11
10	104748.67	191393.74
11	104750.85	191391.89
12	104753.99	191395.87
13	104770.71	191381.73
14	104777.37	191389.67
15	104758.40	191405.75
16	104766.25	191415.22
17	104755.29	191420.83
18	104757.47	191425.08
19	104735.28	191434.72
20	104729.71	191421.87
21	104704.94	191432.62
22	104703.38	191436.57
23	104711.74	191455.83
24	104739.34	191443.90
25	104753.88	191477.52
26	104795.25	191461.05
27	104802.19	191458.43
28	104785.69	191438.67
29	104769.64	191419.31
30	104773.04	191417.00
31	104770.80	191412.91
32	104771.00	191412.80
33	104766.23	191404.08
34	104762.28	191406.11
35	104760.52	191403.95
36	104721.99	191365.23
37	104716.53	191360.99
38	104704.43	191367.95
39	104691.35	191374.06
40	104682.70	191376.91
41	104684.05	191383.25
42	104687.42	191395.52
43	104689.23	191401.19
44	104727.24	191412.04
45	104737.19	191407.71
46	104741.58	191405.27
47	104747.58	191401.22
48	104753.28	191409.48
49	104746.96	191413.75
50	104744.72	191415.08
51	104741.95	191416.52
52	104737.36	191418.54
53	104742.94	191431.39

hoekpunten niet gematerialiseerd, tenzij anders vermeld

Beschrijving der grenzen:

Grenzen niet gematerialiseerd, tenzij anders vermeld
 40-41-42-43-1-22-23: rand voetpad en voorgevel n° 219 = rooilijn conform 'Plan general d'alignement pour les chemins vicinaux nrs. 5, 7, 75, 76 et 93', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit dd. 31/12/1873
 13-14: voorgevellijn = rooilijn conform voormeld 'Plan general d'alignement' dd. 31/12/1873.
 1-2-3-4-45-46-47-12-13 en 14-35-3-15-48-49-50-51-52-53-19-20-21-22: NIEUWE ROOILIJN.
 1 t.e.m. 22-1: grens nieuw openbaar domein.
 40-43: gevellijn toekomstig gebouw = NIEUWE ROOILIJN.
 30 t.e.m. 36; 5-37 t.e.m. 41; 12-13 en 14-35: midden muur.

Dossiernummer
K193926
Ligging
Zwijnaardsesteenweg 225-229 en Uilkenstraat 46-50 te 9000 Gent

Opdrachtgever
Upgraded Estate
Burggravenlaan 31/301
9000 Gent

Kadaster
Gent, 8° afdeling, sectie , n° 136v2-136y3-136c4-136f4-136m4-137m4

Datum 27/01/2022 Schaal 1/500 XY-Stelsel Lambert 72 Z-Stelsel - Tekenaar ks Plannen 1 van 1

Kenneth Smith
Landmeter-expert, beëdigd door de rechtbank van Eerste Aanleg te Gent
Inschrijvingsnummer op de lijst van titularissen, LAN040640
Zaakvoerder bvba Kenneth Smith
Maatschappelijke zetel: Hellestraat 6, 9800 Deinze

Ellips Landmeters - Raas Van Gaverestraat 67C - B-9000 Gent - Tel +32 9 330 31 32 - kenneth@ellips.info - www.ellips.info

TABEL GRONDINNEMINGEN					
Kadastraal:		Gent, 8° afdeling			
volgnummer	Sectie	perceelsnummer	Naam eigenaar(s)	adres	oppervlakte volgens kadaster in m²
1	H	136v2 136y3 (volledig) 136c4 136f4 137m4	GANDIA nv (ON 0427 657 459)	tussen Zwijnaardsesteenweg 225-231 en Uilkenstraat 46-50	4.586
					2.324

- Een berekening van de meer- of minderwaarde van de gronden is niet van toepassing gelet op de verklaring tot afstand van recht door de eigenaar zoals toegevoegd aan het dossier.
 - Er zijn geen nutsleidingen die na wijziging of verplaatsing op private eigendom komen te liggen.

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

De adjunct-gemeendirecteur
Stad Gent en OCMW Gent

De voorzitter van de gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd van tot

De adjunct-gemeendirecteur
Stad Gent en OCMW Gent

Voor de burgemeester

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

De adjunct-gemeendirecteur
Stad Gent en OCMW Gent

De voorzitter van de gemeenteraad