



---

**2023\_GR\_00137 OMV\_2022121917 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor een verkavelingsaanvraag voor de ontwikkeling van een projectgebied dat bestaat uit 9 loten bestemd voor eengezinswoningen, schakelwoning en een meergezinswoning met bijhorende publieke groenvoorzieningen, wegenis en infrastructuur - met openbaar onderzoek - Hutsepotstraat, 9052 Zwijnaarde - De aanleg van een gemeenteweg - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in openbare vergadering van 27 februari 2023

**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 Tine Heyse, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, 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 Anne Schiettekatte; mevrouw Stephanie D'Hose; 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 Tom De Meester; de heer Bert Misplon; de heer Fourat Ben Chikha; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Patricia De Beule; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; mevrouw Alana Herman; mevrouw Els Roegiers; mevrouw Emilie Peeters; mevrouw Helga Stevens; de heer Jeroen Van Lysebettens; mevrouw Martine Verhoeve; de heer Anton Vandaele  
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-  
algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)

- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

## **Motivering**

Davy Demuynck namens EKATOV NV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Hutsepotstraat kadastraal gekend als afdeling 24 sectie B nrs. 152C en 155T4. Deze aanvraag werd op 29/09/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 25/10/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

### *Beschrijving aanvraag:*

De aanvraag situeert zich langs de Hutsepotstraat te Zwijnaarde. Het projectgebied (6218 m<sup>2</sup> met een diepte van ca. 48 m) is tweeledig en bestaat voor het noordwestelijk deel uit een braakliggend terrein. Het zuidoostelijk deel bestaat uit een stuk beboste zone. Langs de Hutsepotstraat komt een mix van woontypologieën voor: gesloten, halfopen eengezinswoningen en meergezinswoningen. Parallel en ten noorden van de Hutsepotstraat loopt de Tramstraat. Langs de Tramstraat komen heel wat grotere bedrijfs- en kantoorgebouwen voor. Deze percelen palen vaak aan de achterzijde aan de woonpercelen langs de Hutsepotstraat.

De aanvraag betreft een verkaveling voor de ontwikkeling van loten bestemd voor eengezinswoningen (7), schakelwoningen (4) en een meergezinswoning met bijhorende publieke groenvoorzieningen, wegenis en infrastructuur.

Aan de noordwestkant komen 7 aaneengesloten eengezinswoningen op minimum 10,5 m van de perceelsgrens. De woningen staan dwars op de Hutsepotstraat op 3,30 m van de rooilijn en op 3,17 m van de achterste perceelsgrens. De loten hebben een breedte van 5,80 m en de bouwzone is 12 m diep.

Qua bouwvoorschriften worden hier drie bouwlagen toegelaten met een plat dak.

Voor deze woningen komt een nieuwe openbare groenzone van 30 m breed. De inrichting ervan wordt verder beschreven.

Centraal komt een bouwzone voor een meergezinswoning. Ook deze staat dwars op de Hutsepotstraat (op 3,30 m van de rooilijn en op 7,65 m van de achterste perceelsgrens). De bouwzone is 814 m<sup>2</sup> groot met een ondergronds gedeelte dat 15 m dieper komt.

Qua bouwvoorschriften worden hier vier bouwlagen met een plat dak toegestaan.

Voor de meergezinswoning komt een nieuw stuk openbaar domein van 12 m breed. De inrichting hiervan wordt verder besproken.

Aan de andere kant (de zuidwestkant) van dit stuk openbaar domein komt een zone voor schakelwoningen (401 m<sup>2</sup>). Deze bouwzone komt op 12,64 m van de rooilijn aan de

Hutsepotstraat, op 7,75 m van de achterste perceelsgrens en op 12,83 m van de rechter perceelsgrens.

Qua bouwvoorschriften worden hier drie bouwlagen met een plat dak toegelaten.

#### Rooilijn/openbaar domein

Daar er twee nieuwe openbare zones worden voorzien wordt de bestaande rooilijn ter hoogte van de Hutsepotstraat aangepast. Er worden op twee plaatsen stukken van de bestaande rooilijn afgeschaft en verlegd.

Het eerste deel over een breedte van ongeveer 30 m en het tweede deel over een breedte van 12 m. De nieuwe rooilijnen vormen telkens de contour van het volledige nieuw openbaar domein.

Voor het deel tussen de eengezinswoningen en de meergezinswoning komt de rooilijn op de voorgevels van de eengezinswoningen te liggen, op de achterste perceelsgrens en ter hoogte van het lot voor de meergezinswoning inclusief ondergrondse parkeergarage.

De inrichting van deze zone bestaat uit een publieke speelzone – het Walleken (konijnenwaranda). Verder komt er een betonpad van 2 m breed met ernaast 2 m grindgazon. Dit pad komt voor de woningen te liggen om deze te ontsluiten.

Voor het deel tussen de meergezinswoning en de schakelwoningen volgt de rooilijn de voorbouwlijn van de twee bouwzones. Achteraan, ter hoogte van de buurpercelen die uitgeven op de Tramstraat, komt de grens van het nieuwe openbaar domein op de achterste perceelsgrens te liggen.

Binnen deze nieuwe rooilijn komt centraal een betonpad van 4 m breed liggen en dit telkens op 4 m van de twee aanpalende bouwzones. Het pad stopt op het einde van de bouwzone. Hierachter komt er een groenzone tot tegen de achterste perceelsgrens.

#### *Procedure:*

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 4 november 2022 tot 3 december 2022.

Resultaat : geen petitielijsten, een schriftelijk bezwaar, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 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.

Er werd onder meer bezwaar ingediend tegen de openbare wegnis tussen lot 8 (meergezinswoning) en lot 9 en de vrees dat dit zal gebruikt worden als ontsluiting van de parkeerhaven aan de Tramstraat. Ook de strijdigheid met het aanpalend gemeentelijk RUP Ardoyen werd aangehaald omdat deze verbinding de groenbuffer zou doorbreken. De integrale samenvatting en bespreking van alle bezwaren wordt via de bijlage ter kennis gebracht aan de gemeenteraad.

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:

#### Openbare zone tussen lot 1 – 7 en lot 8

De doelstelling van deze openbare zone is tweeledig: een combinatie van een toegangspad naar de woningen en een openbare groenzone. Het pad dat voorzien wordt is in totaal 4 m breed (voor de hulpdiensten): twee meter als betonpad en twee meter als grindgazon. Op die manier is de aanleg voorzien op een toegang voor wandelaars en fietsers en niet voor toegang voor autoverkeer elke dag.

De voorgestelde inrichting van de groenzone moet aangepast worden. Het groenplan voor de publieke speelzone moet herzien worden waarbij minstens 1000 m<sup>2</sup> bosaanleg wordt geïntegreerd. Dit wordt opgelegd in de voorwaarden m.b.t. het openbaar domein. Deze voorwaarde volgt uit de compensatie van het te kappen bos voor de realisatie van de schakelwoningen. Deze openbare groenzone wordt ook gericht naar de straatzijde (relatie) en reliëfwijzigingen kunnen eventueel aangebracht worden, maar ophogingen zijn maximaal 1 m hoog.

Aangezien het gaat om de bereikbaarheid van 7 nieuwe grondgebonden woningen is het nodig dit op te nemen in het openbaar domein.

#### Openbare zone tussen lot 8 en lot 9

De openbare zone van 12 m breed tussen deze twee loten wordt voorzien van een centraal betonpad van 4 m breed. Dit is noodzakelijk voor de bereikbaarheid van de hulpdiensten van de toekomstige woongebouwen op beide loten. Het betonpad stopt op het einde van de bouwzone en loopt niet tot de verkavelingsgrens, dit om te vermijden dat de parking aan de Tramstraat via dit nieuwe pad zou ontsloten worden. De verbinding tussen de Hutsepotstraat en deze parking werd vroeger expliciet uit een vergunning uitgesloten omwille van het feit dat dergelijke verbinding de groenzone tussen het industriegebied aan de Tramstraat en de Hutsepotstraat zou doorbreken. Het ging toen om een verbinding voor wagens terwijl het nu de bedoeling is om op lange termijn een fietsverbinding te maken tussen de Tramstraat en de Hutsepotstraat. Dit is wel expliciet toegelaten in het gemeentelijk RUP Technologicampus Ardoyen. Hierdoor zou een logische en veilige fietsverbinding ontstaan tussen het centrum van Zwijnaarde en het centrum van Gent maar ook richting de parkbosbruggen. Door de volledige zone op te nemen in het openbaar domein is er garantie dat een doorsteek op lange termijn wel gerealiseerd kan

worden. Het pad kan dan in de toekomst vanaf het einde van de bouwzone wel versmallen als de brandweer dit niet nodig heeft.

Deze fietsverbinding ligt in lijn met de doelstelling van het wijkmobiliteitsplan van Zwijnaarde waarin werd opgenomen de Hutsepotstraat vooral als fietsstraat in te zetten en de Tramstraat vooral in te zetten voor wagens.

Voorlopig zal de openbare zone vooral dienen voor de eigen bewoners om vlot de gebouwen te bereiken met de fiets en te voet. Indien nodig kan het gebouw ook voor hulpdiensten vlot bereikt worden. Aangezien het gaat om de bereikbaarheid van nieuwe woonentiteiten is het nodig dit op te nemen in het openbaar domein.

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):**

- OMV\_2022121917 - advies ANB.pdf
- OMV\_2022121917 - advies brandweer.pdf
- OMV\_2022121917 - advies FARYS.pdf
- OMV\_2022121917 - advies Team Stadsbouwmeester.pdf
- OMV\_2022121917 - advies Telenet.pdf
- OMV\_2022121917 - advies Proximus.pdf
- OMV\_2022121917 - advies Fluvius.pdf
- OMV\_2022121917 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2022121917 - plan overdracht.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2022121917 - verslag gem. OA.pdf

### **Beslissing**

#### **Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen**

##### **Beslist het volgende:**

- 34 stem(men) voor: Fourat Ben Chikha; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Stijn De Roo; Anita De Winter; Hafsa El-Bazioui; Alana Herman; Isabelle Heyndrickx; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Bert Misplon; Manuel Mugica Gonzalez; Emilie Peeters;

Christophe Peeters; Karla Persyn; Anne Schiettekatte; Sami Souguir; Sven Taldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckvelt; Jeroen Van Lysebettens; Jef Van Pee; Anton Vandaele; Joris Vandenbroucke; Martine Verhoeve; Filip Watteeuw; Evita Willaert

- 0 stem(men) tegen:
- 12 onthouding(en): Adeline Blancquaert; Gabi De Boever; Tom De Meester; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Caroline Persyn; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Helga Stevens; Anneleen Van Bossuyt; Sonja Welvaert

**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 Hutsepotstraat en kadastraal gekend als afdeling 24 sectie B nrs. 152C en 155T4, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Nutsmaatschappijen

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 13 december 2022, met kenmerk VK-22-591 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 28 oktober 2022, met kenmerk 5000015614) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 15 december 2022, met kenmerk JMS 541095) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 25 oktober 2022, met kenmerk 25094637) moeten strikt nageleefd worden.

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28 oktober 2022 met kenmerk 068246-002/PJ/2022).

Aanleggen trottoirs en rioolaansluitingen

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.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer.

De eerste meter groene berm langsheen de betonpaden mag maximaal een dwarshelling van 10% hebben zodat het mogelijk blijft voor de brandweer om hier op af te stempelen.

Alle openbare verhardingen (wegen en paden) dienen een langshelling van 2 mm/m te hebben. Momenteel is er geen langshelling voorzien t.h.v. het toekomstig openbaar domein.

Er moet bij het ontwerp van het openbaar domein de keuze gemaakt worden om openbare verlichting op palen te voorzien of aan de gevel van de gebouwen.

#### Groenplan

Het groenplan voor de Publieke speelzone wordt herzien waarbij minstens 1000 m<sup>2</sup> bosaanleg wordt geïntegreerd. Deze openbare groenzone wordt ook gericht naar de straatzijde (relatie) en reliëfwijzigingen kunnen eventueel aangebracht worden, maar ophogingen zijn maximaal 1 m hoog.

#### Mobiliteit

De paaltjes op de nieuwe weg tussen de meergezinswoningen en schakelwoning moeten zeker wegneembaar zijn zodat alle opties open blijven voor een toekomstige fietsverbinding.

#### Riolering

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwateren één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

De bouwheren/kopers zijn verplicht een gescheiden systeem voor afvoer van afvalwater en oppervlaktewater (dakafvoer, regenwater) aan te leggen en aan te sluiten op de afvoerleiding voor respectievelijk afvalwater en oppervlaktewater.

#### Openbaar domein tussen eengezinswoning (loten 1 – 7) en meergezinswoning (lot 8)

- het grindgazon dat de woningen 1 t.e.m. 7 ontsluit is te beperken tot aan het toegangspad richting de laatste woning net als het betonpad.
- Putdeksels van riolering moeten gepositioneerd te worden zodanig dat ze binnen één en hetzelfde materiaal vallen.
- Waterdoorlatende bestrating, waaronder grindgazon, moet vlak aangelegd worden zodanig dat het water kan infiltreren ook bij een hevigere regenbui.
- de dwarshelling van het betonpad t.h.v. de woning 1 t.e.m. 7 moet omgedraaid worden zodat het betonpad afwatert richting de parkzone i.p.v. richting de woningen.

#### Openbaar domein tussen meergezinswoning en schakelwoningen (lot 8 en lot 9)

- De aanleg van de oprit ifv de ondergrondse garage blijft ten laste van de verkavelaar.
- Voor de inrit naar de ondergrondse garage van lot 8 wordt maximaal één oprit van 6m breed toegestaan op voorwaarde dat er meer dan 20 parkeerplaatsen via deze inrit ontsloten worden. Bij een lager aantal parkeerplaatsen wordt deze breedte beperkt tot 3m.

#### **Artikel 3:**

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

### **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 verkavelingsvergunning 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 verkavelingsvergunning 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 'uitzetplan' 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 gegeoreferent 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 Grootschalig 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](mailto:tdwegen@stad.gent)
- Farys: [vergunningen@farys.be](mailto:vergunningen@farys.be)
- Groendienst: [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)
- Projectbureau Ruimte: [landmeetcel@stad.gent](mailto:landmeetcel@stad.gent)
- Dienst Vastgoed: [vastgoedbeheer@stad.gent](mailto:vastgoedbeheer@stad.gent)
- Mobiliteitsbedrijf: [mobiliteit@stad.gent](mailto:mobiliteit@stad.gent)
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

## **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](mailto: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](http://www.stad.gent/gentverlicht).

#### **LAST 4 - Verkoopbaarheidsattest en waarborgen**

Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, of verhuurd voor meer dan negen jaar, of bezwaard met een recht van erfpacht of opstal, als de verkavelingsakte is verleden (art 4.2.16 §1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Daarvoor is een verkoopbaarheidsattest nodig van het college van burgemeester en schepenen.

Het college kan dit attest enkel afleveren als je als vergunninghouder (deels) zelf de lasten hebt uitgevoerd en/of (deels) de nodige waarborgen hebt gesteld.

Een waarborg betekent ofwel:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
- 2° een afdoende financiële waarborg verleend door een bankinstelling.

Als het gaat om een financiële waarborg voor de aanleg van de weg, de riolering en/of het openbaar groen, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- Het geheel van de 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 vergunninghouder is betekend,
- de definitieve oplevering vindt drie jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Als er geen financiële waarborg wordt gesteld, gelden enkel de vervaltermijnen voorzien in het Omgevingsvergunningsdecreet (art 99 tem 104).

#### **Bedragen en vrijgave van de borg(en) die verband houden met het verkoopbaarheidsattest**

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 dat nog uitgevoerd moet worden), zoals blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de Stad Gent, verhoogd met 25%, en aangevuld met de geraamde kostprijs 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 grondoverdracht (verlijden van de akte).

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 grondoverdracht (verlijden van de akte), 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 je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent) .

#### **LAST 5 – 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.

2023\_GR\_00137 - OMV\_2022121917 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor een verkavelingsaanvraag voor de ontwikkeling van een projectgebied dat bestaat uit 9 loten bestemd voor eengezinswoningen, schakelwoning en een meergezinswoning met bijhorende publieke groenvoorzieningen, wegenis en infrastructuur - met openbaar onderzoek - Hutsepotstraat, 9052 Zwijnaarde - De aanleg van een gemeenteweg

**ASSET**  
ASSET nv  
Coudure 85  
9000 GENT  
Tel : 09/253 56 84  
Email: info@asset.be

**STAD GENT**  
Botermarkt 1, 9000 Gent

**gent.**

project  
**ROOILIJNPLAN - HUTSEPOTSTRAAT (tussen huisnummers 120-150)**

9052 Gent (Zwijnaarde)  
Provincie Oost-Vlaanderen

Ontwerpfase: <b>ROOILIJNPLAN</b>	plannummer <b>01</b>
Datum: 28/04/2022	Dossiernummer Asset: <b>21/07973</b>
Schaal: 1/250	

**ROOILIJNPLAN HUTSEPOTSTRAAT**  
GENT, Afdeling 24 (Zwijnaarde), Sectie B  
Kadastrale nummers: 152c & 155L4

Dieter Van den Saffele,  
Landmeter-Expert, werkend in dienst van Asset NV, beëdigd door de  
Rechtbank van 1ste aanleg te Gent  
Ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van  
Landmeters-Experten onder het nummer LAN161676

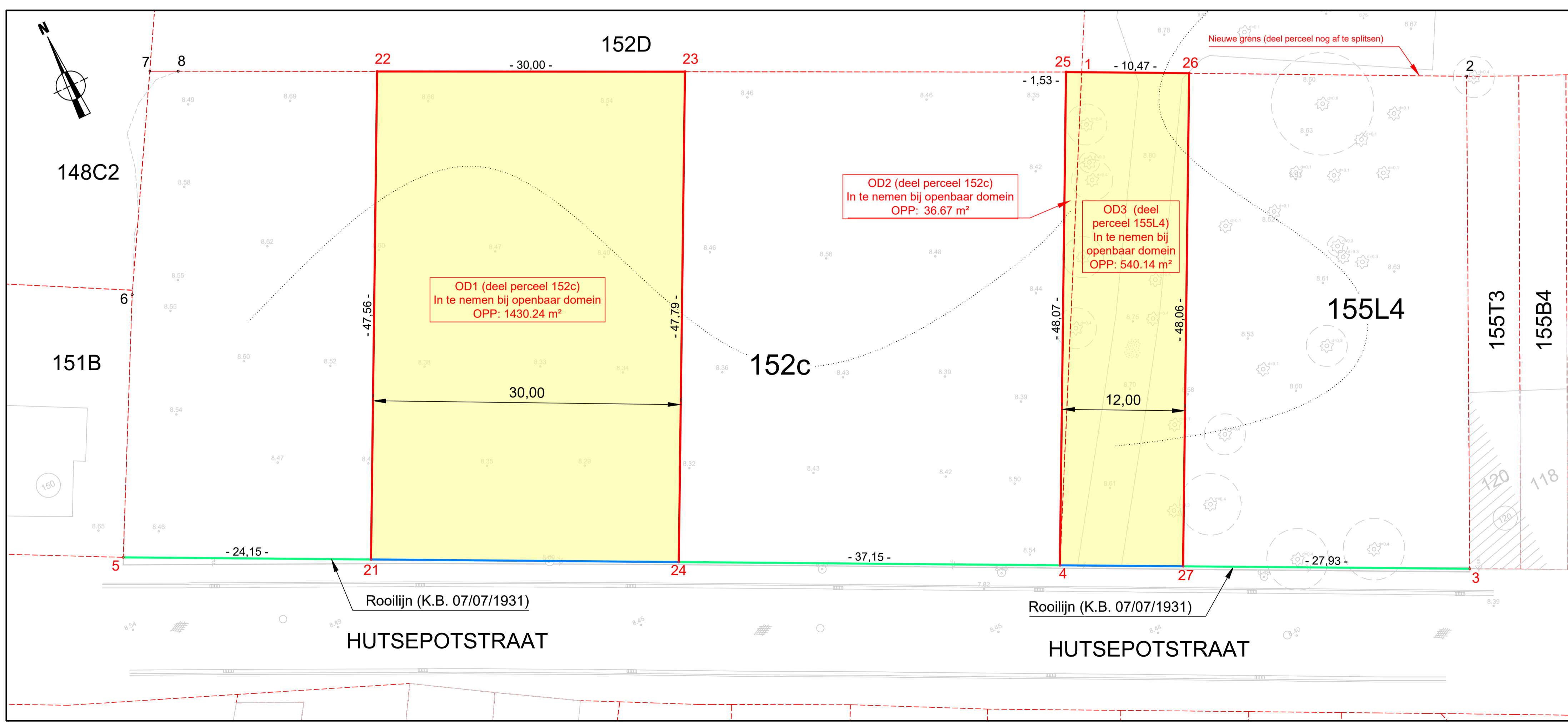
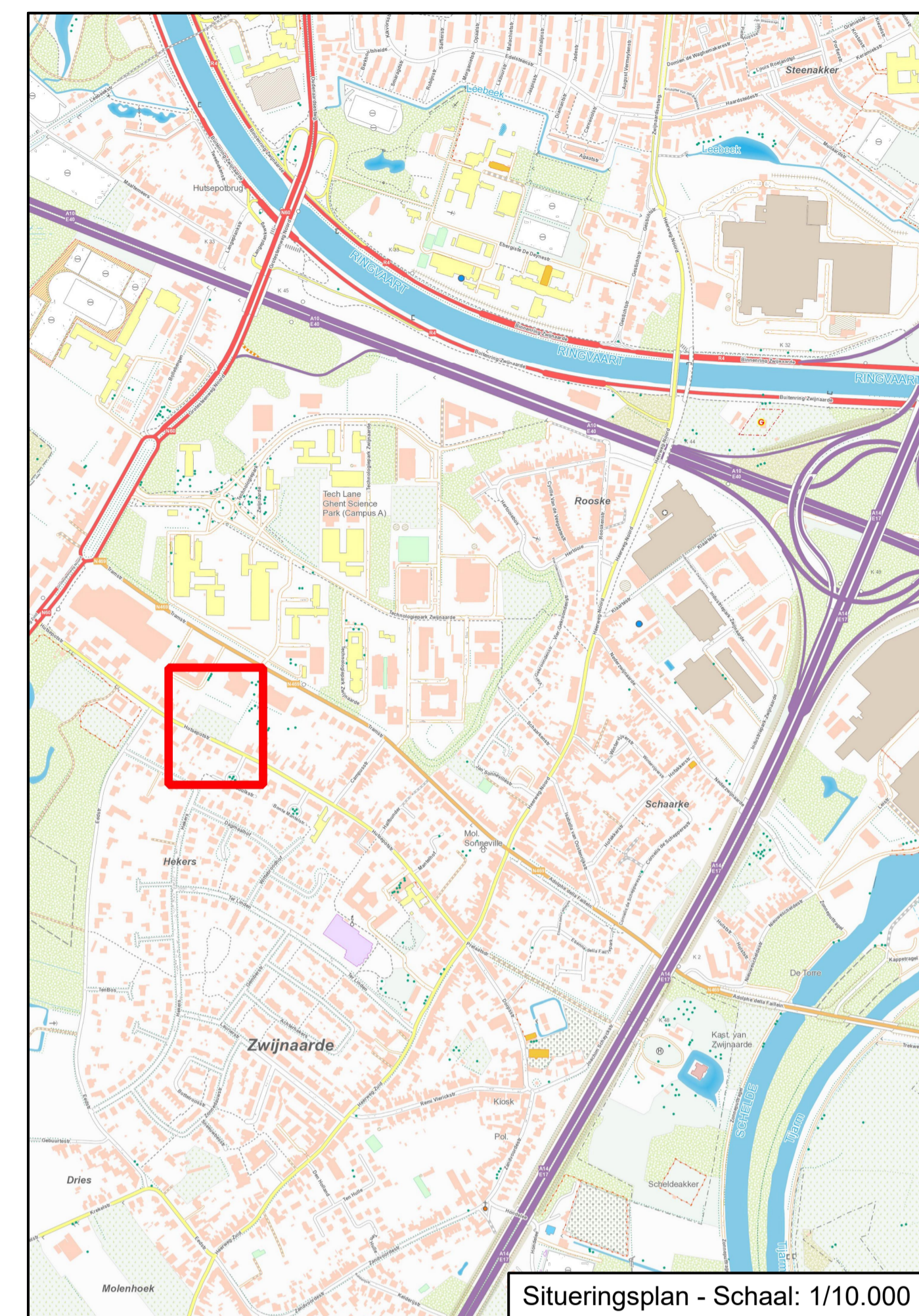
Indexen:

Index	Datum	Omschrijving	Tek.
A	28/04/22	1ste uitgave	DVDS

**LEGENDE :**

- Bestaande eigendomsgrens
- Grens onbevaarbare waterloop
- Te behouden rooilijn (feitelijk)
- Te behouden rooilijn (uit rooilijnplan, atlas der buurtwegen, ...)
- Af te schaffen rooilijn (feitelijk)
- Af te schaffen rooilijn (uit rooilijnplan, atlas der buurtwegen, ...)
- Nieuwe rooilijn
- Grondinname
- Grondwederafstand
- 155L4 Kadastraal perceelnummer
- Knik- of hoekpunt van de ineming

Voorlopige vaststelling GR	Openbaar onderzoek	Definitieve vaststelling GR
Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van ...	Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd van ..... tot .....	Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van ...
De adjunct-algemeen directeur van Stad Gent en OCMW Gent Danny Van Campenhout	De adjunct-algemeen directeur van Stad Gent en OCMW Gent Danny Van Campenhout Voor de burgemeester (bij delegatiebesluit van 24 januari 2019) Filip Watteuw Eerste Schepenen en schepenen van Mobiliteit,	De adjunct-algemeen directeur van Stad Gent en OCMW Gent Danny Van Campenhout De voorzitter van de gemeenteraad Zeneb Bensafia



**COORDINATEN (Lambert72)**

NR.	X	Y
1	103577.290	188755.650
2	103611.025	188739.235
3	103590.767	188695.719
4	103554.820	188713.110
5	103472.630	188752.850
6	103484.360	188775.610
7	103495.230	188794.570
8	103497.730	188793.380
21	103494.369	188742.339
22	103515.243	188785.075
23	103542.351	188772.219
24	103521.377	188729.280
25	103575.911	188756.304
26	103586.708	188751.067
27	103565.622	188707.884

\* deze punten niet gematerialiseerd  
\* de niet beschreven grenzen, zijn niet gematerialiseerd

Ondertekende, Dieter Van den Saffele, werkend in dienst van ASSET nv, verklaart op datum van 28 april 2022 te zijn overgegaan tot de opmaak van het rooilijnplan van een deel van de Hutsepotsstraat te Zwijnaarde (Gent) tussen huisnummers 120 en 150 en het betreft de percelen die kadastraal gekend zijn onder:  
Gent, Afd. 24, Sectie b, nummers: 152c en 155L4

De nieuwe rooilijn werd vastgesteld op hoekpunten:  
- 21-22-23-24  
- 4-25-26-27

Deze bronnen werden geraadpleegd:  
- Perceel 152c (hoekpunten 1-4-5-6-7-8): grenzen volgens PV van afpaling opgemaakt door landmeter-expert Philippe Verbeke (dd. 23-09-2014)  
- Perceel 155L4 (hoekpunten 1-2-3-4): grens volgens PV van splitsing opgemaakt door landmeter-expert Dieter Van den Saffele (dd. 18-11-2021)  
- Er werden geen grenspalen gevonden  
- Rooilijnplan Hutsepotsstraat (K.B. 07/07/1931)  
- Bestaande toestand op het terrein  
- Kadastrale plannen

Dieter Van den Saffele  
Landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent.  
Ingeschreven op het tableau van de landmeters-experten onder het nummer LAN161676

BIJLAGE 1 : OVERDRACHT OPENBAAR DOMEIN

Digitaal ondertekend  
door Dekeyser  
Christian  
Datum: 28/04/2022  
08:55:00

Digitaal ondertekend  
door STEUKERS BART  
EDMOND H  
Datum: 21/04/2022  
18:12:20

Digitaal ondertekend  
door Davy Demuynck  
(Signature)  
Datum: 21/04/2022  
16:27:16

Digitaal ondertekend  
door vanfleteren kristof  
alfons I  
Datum: 25/04/2022  
08:25:48

- LOT
  - Perceelsgrens bestaand
  - Bestaande rooilijn
  - x-x- Nieuwe rooilijn
  - Af te schaffen rooilijn
- Toekomstig over te dragen openbaar domein

