



2023_GR_00224 OMV_2022139684 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 4 loten bestemd voor eengezinswoningen, meergezinswoningen (totaal max 36 woonegelegenheden) en parkeerplaatsen, 1 lot voor privaat collectieve tuin en de aanleg van openbaar domein met woonerf karakter, openbare groenzone en rioleringswerken - met openbaar onderzoek - Vrouwenstraat, 9032 Gent - Wondelgem - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 27 maart 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; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; mevrouw Evita Willaert, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Sara Matthieu; 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 Mispion; de heer Fourat Ben Chikha; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandembroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Patricia De Beule; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; 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 Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur; mevrouw Liesbet Vertriest, waarnemend 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

Danny Creëlle namens “CREWO” en Eddy Creëlle namens Cree-Invest BVBA dienden een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Vrouwenstraat 30 kadastraal gekend als afdeling 30 sectie C nrs. 285D, 285E, 287C, 289G, 304C en 305D.

Deze aanvraag werd op 24/10/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 15/11/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De verkaveling betreft de ontwikkeling van 2 onbebouwde terreinen tussen de Vrouwenstraat, de Schaapsdoornstraat en de Langebilkstraat in Wondelgem met ontsluiting via de Vrouwenstraat. Het is centraal gelegen in de deelgemeente Wondelgem, aansluitend op de kern van Wondelgem en gesitueerd tussen de R4 en de Botestraat. Een woonomgeving die voornamelijk gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in open en halfopen bebouwingsvorm.

De verkaveling is gelegen op wandelafstand van bushaltes langsheen de Botestraat en op wandelafstand van de tramhalte Botestraat gelegen op het tramlijn 1 Evergem – Gent – Gent Sint-Pieters. Treinhalte Wondelgem op de lijn Eeklo – Gent Sint-Pieters bevindt zich op 2,3km van het projectgebied.

Het terrein zelf is momenteel op een kleine stal na onbebouwd en wordt gebruikt als grasweide. De stal wordt gesloopt. Er zijn geen markante reliëfverschillen. De aanwezige vegetaties op het terrein zijn de bomenrijen (knotwilgen) langs de grachten en een boomgaard met enkele hagen rond. De grachten en bomenrijen worden grotendeels behouden in het verkavelingsontwerp.

In het kader van het bouwrijp maken worden enkel een aantal bomen ter hoogte van nieuwe ontsluitingswegen geroid. Ook de boomgaard wordt op één omgewaaide boom na, behouden.

Voor deze site werd een masterplan opgemaakt voor een ruimer geheel. Deze verkavelingsaanvraag bouwt verder op het masterplan, met het oog op de realisatie van bouwcluster 1 en 2 en de aangrenzende open ruimte.

Deze bouwclusters krijgen langs elke zijde een groene kamer die elk een andere typologie hebben:

- De zuidelijke kamer situeert zich ter hoogte van de aanwezige boomgaard. Deze boomgaard wordt behouden en versterkt door nieuwe fruit dragende bomen aan te planten over de overige zone van het perceel. Op die manier wordt de boomgaard een volwaardige gaard met een rijke voorraad aan verschillende fruitsoorten.
- De centrale groene kamer tussen de bouwclusters zal een privaat en intiemer karakter kennen. Hier wordt ingezet op het creëren van een microklimaat.

- De noordelijke kamer wordt ingericht als een grote open ruimte die de verbinding maakt tussen de Schaapsdoorn- en Schaapsherderstraat.

De verkaveling is opgevat als een woonerf met woningen met tuinen aan de noord- en zuidzijde van elke erfstraat. De gehele openbare ruimte wordt ingericht in het teken van de zwakke weggebruiker waarbij in principe geen verkeer mogelijk is in de straat, met uitzondering van interventievoertuigen, een verhuishwagen ed. Voor deze erfstraten werd een rooilijnplan opgemaakt.

Een centrale private parkeerpocket (op maaiveld) is voorzien aan de voorzijde van elk bouwcluster. De nieuwe wegen zijn gepositioneerd haaks op de Vrouwenstraat en beperken zich tot een toegang voor gemotoriseerd verkeer tot aan de private parkeerhaventjes, waarna ze overgaan in een erfstraat die enkel toegankelijk is voor zachte weggebruikers en hulpdiensten.

Woonerf en bebouwing zijn ingebed in een groen landschappelijk framework dat is voorzien in het masterplan. Aan de noordzijde van bouwcluster 2 komen de woningen te liggen aan een ruime groene onbebouwde plek die een zachte verbinding (wandelaars en fietsers) tussen de Schaapsdoorn- en Schaapsherderstraat faciliteert. Aan de zuidzijde van bouwcluster 1 komen de woningen te liggen aan een bestaande waardevolle boomgaard.

De 2 erfstraten worden maximaal verkeersvrij ingericht met aan beide flanken een bouwkegel. Elke erfstraat wordt zo omschreven tot een 'bouwcluster'. Elk bouwcluster omvat 2 bouwkegels die volgens eenzelfde typologie worden gerealiseerd. Bouwcluster 1 bestaat uit kavel 1 en 2. Bouwcluster 2 bestaat uit kavel 3 en 4.

De verkaveling is bestemd voor wonen onder de vorm van grondgebonden woningen, grondgebonden woningen met een nevenfunctie en meergezinswoningen op de kop van elk kavel.

Doorheen het nieuwe openbaar domein voorzien in de verkaveling lopen verscheidene nieuwe openbare trage wegen die de woningen ontsluiten en hen verbinden met het omliggende groengebied. Elke toekomstige woning heeft rechtstreeks contact met de groene zone in het gebied, ofwel openbaar voor kavel 1 en 4, ofwel privaat voor kavel 2 en 3.

Er wordt een onderscheid gemaakt in de trage wegen tussen hoofdpaden en secundaire paden. Het hoofdpad (tussen Schaapsdoorn- en Schaapsherderstraat) is een breed verhard parkpad en vormt een onderdeel van een structurerend netwerk in het gebied voor voetgangers, fietsers, onderhouds- en hulpdiensten. De secundaire paden zijn half verharde paden met een beperkte breedte met een informeel karakter, voornamelijk bedoeld om de tuinen van de rijwoningen toegankelijk te maken en de connectie met de Langebilkstraat te bewerkstelligen en groene gebieden met elkaar te verbinden.

Er wordt een parking op maaiveldniveau voorzien voor elke kavel, deze parkings worden per bouwclusters georganiseerd en liggen op privaat domein. Elk bouwclusters zal voorzien worden van 22 parkeerplaatsen waarvan 2 plaatsen zijn voorzien voor mindervaliden, en 1 voor een deelwagen.

Tot slot worden ook fietsparkeerplaatsen voorzien zowel in de buitenruimte als in de toekomstige woningen. De bouw van de woningen maakt geen deel uit van deze verkavelingsaanvraag.

Langs de Vrouwenstraat wordt ook een aanpassing voorzien van de rooilijn, hiermee wordt de waardevolle wilgenrij en de gracht integraal opgenomen bij de openbare weg.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 november 2022 tot 22 december 2022.

Resultaat : een schriftelijk bezwaar,

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 uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad spreekt zich daarbij uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

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

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van nieuwe wegenis en riolering met zich mee. De verkavelingsconcept gaat uit van grotendeels autovrije wegen wat een meerwaarde is voor de toekomstige bewoners en bijgevolg ook zeer verkeersveilig is. Door in te zetten op doorwaadbaarheid van het project ontstaan tegelijk nieuwe veilige fiets- en voetgangers verbindingen wat ook een meerwaarde is voor de omgeving.

De bodem gelegen tussen de rooilijnen is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken. Voor het aanleggen van de wegenis moet geen afzonderlijke omgevingsvergunning worden aangevraagd. De kosteloze grondafstand na aanleg van de nieuwe wegen en de nieuwe groenzones in functie van de overdracht naar openbaar domein is voorzien in het project en deze last staat redelijk in verhouding tot de schaal van het project.

Ook het verbreden van de Vrouwenstraat is positief, hierdoor wordt de wilgenrij en de gracht opgenomen in het openbaar domein en zal deze strook verder in beheer van de stad komen.

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_2022139684 verslag omgevingsambtenaar.pdf
- OMV_2022139684 advies Brandweer.pdf
- OMV_2022139684 advies Farys.pdf
- OMV_2022139684 advies Fluvius.pdf
- OMV_2022139684 advies Proximus.pdf
- OMV_2022139684 advies Telenet.pdf
- OMV_2022139684 Rooiijnplan.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

keurt het rooiijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Vrouwenstraat 30 en kadastraal gekend als afdeling 30 sectie C nrs. 285D, 285E, 287C, 289G, 304C en 305D, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 12 februari 2023 onder ref. 064188-007/JC/2023).

Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 22 december 2022, met kenmerk VK-22-1091) moeten strikt nageleefd worden.

Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 21 november 2022, met kenmerk 5000019736) moeten strikt nageleefd worden.

Proximus

De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 28 december 2022, met kenmerk JMS 555987) moeten strikt nageleefd worden.

Telenet

De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 16 november 2022, met kenmerk 25095336) moeten strikt nageleefd worden.

Bijzondere voorwaarden mbt de nieuwe wegen:

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 opritten en trottoir blijven ten laste van de verkavelaar.

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.

Volgens de peilen op het plan liggen de openbare wegen vlak (zowel in dwars- als in langshelling) met als gevolg dat er plasmvorming zal ontstaan. In tegenstelling tot de typedwarsprofielen is de betonverharding voorzien van een dwarshelling van 2%. Bij uitwerking van het technisch dossier moeten de verschillende plannen op elkaar afgestemd worden en het ontwerp aangepast worden zodanig dat het water afloopt en infiltreert op het openbaar domein.

Enkel de delen die functioneel strikt noodzakelijk zijn op het openbaar domein, zullen verhard worden. De verharding moet herleid worden tot een minimum. (vb: Zowel in straat 1 als in straat 2 is er naast de oprit naar de privatieve parking een verharde oppervlakte voorzien. Gelieve dit uit het ontwerp te schrappen.)

De verharding ter hoogte van de fietsenstallingen moet tot tegen het gebouw verschoven worden. Zoals dit nu ingetekend staat clashen de fietsen met de extra verharding voor de brandweer.

Grens privaat en openbaar moet duidelijker mee opgenomen worden op het grondplan. Eveneens moet het privaat domein op de rooilijn duidelijk afgescheiden zijn van het toekomstig openbaar domein.

De opbouw van het grindgazon en de betonverharding is niet volgens de voorschriften van Stad Gent en moet als volgt aangepast worden:

- Grindgazon:
 1. Toplaag grindgazon, dikte 7 cm
 2. Funderingslaag grindgazon, dikte 25 cm
 3. Geotextiel of geogrid te voorzien, afhankelijk van draagkracht ondergrond
- Betonverharding:
 1. Betonverharding, dikte 20 cm
 2. Steenslagfundering type II, dikte 10 cm
 3. Steenslagfundering type I, ditke 15 cm

De oprit naar de ontwikkeling dient loodrecht aan te sluiten op de openbare weg en heeft een max. breedte van 4 m. Alle verbredingen van de oprit op het openbaar domein in functie van de brandweer dienen uitgevoerd te worden in grasdallen. Enkel de delen die strikt noodzakelijk zijn op het openbaar domein zullen verhard worden.

Bestek en raming die mee vervat zijn in de omgevingsvergunning wordt pas beoordeeld in fase technisch dossier.

Bijzondere voorwaarden mbt of ifv het openbaar groen

- de leidingenstrook langs de Vrouwenstraat wordt gesitueerd op minstens 2,5m afstand (rand leidingensleuf) ten opzichte van de stam van de knotwilgen
- de concrete inrichting van de noordelijke en zuidelijke (boomgaard) kamer worden verfijnd in de fase van het technisch dossier en dit in samenspraak met de Groendienst van de stad Gent
- de bestaande boomgaard en de noordelijke kamer moeten vrij blijven van werfinrichting en werfcirculatie (ter voorkoming verdichting en schade aan de bestaande groenelementen)

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.

BEPALEN WAARBORGEN

Op basis van de geraamde kostprijs worden de eventueel te stellen waarborgen vastgelegd. Je stelt deze voor de aanvang van de werken. Zie last 4

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 gegeoreferereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes met vermelding van het type en laadpalen, de routes en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform woonerf is 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
- 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-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

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 - 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 .

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_00224 - OMV_2022139684 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 4 loten bestemd voor eengezinswoningen, meergezinswoningen (totaal max 36 woongelegenheden) en parkeerplaatsen, 1 lot voor privaat collectieve tuin en de aanleg van openbaar domein met woonerf karakter, openbare groenzone en rioleringswerken - met openbaar onderzoek - Vrouwenstraat, 9032 Gent - Wondelgem - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg

Coördinaten hoekpunten rooilijn Lambert 72 coördinaten (m)			
Nr	X	Y	Materiaal
1	102734.90	197602.75	NG
2	102683.75	197573.93	NG
3	102672.46	197593.97	NG
5	102772.69	197535.67	NG
6	102721.54	197506.85	NG
7	102710.26	197526.87	NG
8	102687.67	197566.96	NG
9	102738.82	197595.78	NG
11	102736.75	197479.86	NG
12	102725.47	197499.88	NG
13	102776.62	197528.70	NG
19	102647.10	197638.98	NG
20	102644.43	197637.52	NG
21	102645.78	197635.18	NG
22	102659.19	197612.03	NG
23	102665.86	197600.53	NG
24	102666.39	197599.62	NG
25	102679.65	197576.72	NG
26	102690.33	197558.30	NG
27	102700.91	197539.65	NG
28	102711.99	197520.27	NG
29	102755.16	197442.46	NG
30	102757.23	197443.51	NG

Tabel met tussenafstanden en verantwoording rooilijn	
Hoekpunten	Afstand (m)
1-2	58.71
2-3	23.00
5-6	58.71
5-9	69.00
6-7	22.98
7-8	46.02
8-9	58.71
11-12	22.98
12-13	58.71
19-20	3.05
20-21	2.70
21-22	26.75
22-23	13.29
23-24	1.06
24-25	26.46
25-26	21.30
26-27	21.44
27-28	22.33
28-29	88.98
29-30	2.32

NP = nieuwe paalsteen
BS = bestaande paalsteen
NG = niet gematerialiseerd

LEGENDE

- nieuwe rooilijn
- af te schaffen rooilijn
- Huidige kadastergrens
- Bouwzone (verkaveling)
- .1 Hoekpunt

Geraadpleegde bronnen:

- Databank der meetplannen

Grondafstand voor openbare wegenis: 1429m²

Grondafstand voor openbaar groen: 8129m²

Meer- of minwaarde: n.v.t.
Gratis grondafstand via last
(zie artikel 28, § 4 Gemeentewegendecreet)



Schaal 1/500

0 5 10 15 20 25m

B41_Rooilijnplan