



2023_GR_00328 De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2022132738 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 5 loten bestemd eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Aan de linde, 9030 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 24 april 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; de heer Johan Deckmyn; 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 Anneleen Van Bossuyt; de heer Tom De Meester; de heer Bert Misplon; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; 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 Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Alana Herman; mevrouw Els Roegiers; mevrouw Emilie Peeters; mevrouw Helga Stevens; de heer Jeroen Van Lysebettens; mevrouw Martine Verhoeve; de heer Anton Vandaele
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

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

Motivering

De heer Bart Sobry, Bart Sobry namens Pyloon BVBA en de heer Xavier Pattyndiende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Aan de linde kadastraal gekend als afdeling 29 sectie A nrs. 363M, 367/57 S, 367/2 M2, 367/2 P3 en 367/2 L4. Deze aanvraag werd op 14/10/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 23/11/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De verkavelingsaanvraag bevindt zich Aan de Linde te Mariakerke. In de onmiddellijke omgeving komen vooral vrijstaande en halfopen woningen voor. Aan de Linde is op vandaag een doodlopende straat waar een 5-tal woningen op uitgeven. Het projectgebied is op vandaag niet bebouwd maar wel bebost. Om de verkaveling te realiseren moeten dus bomen gekapt worden. De aanvraag bevat een boscompensatieformulier voor een oppervlakte van 2457 m². Het totale projectgebied bedraagt circa 3.000 m².

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden in 5 loten bestemd voor eengezinswoningen. Het gaat om twee halfopen woningen en een rij van drie woningen. De bouwzones van de loten werden zo geschikt dat nog heel wat waardevolle bomen behouden blijven.

Om de nieuwe woningen bereikbaar te maken wordt het openbaar domein van Aan de Linde verlengd. Hiervoor wordt het bestaande lot dat op het eind van Aan de Linde ligt aangepast. De voortuinstrook van de bestaande woning met huisnummer 5 wordt opgenomen in het openbaar domein, net als een stuk aan de linkerkant. Op die plek voorziet de verkaveling een nieuwe openbare weg. Het eerste deel in het verlengde van de bestaande straat heeft een rooilijnbreedte van 12 m, het tweede deel haaks daarop in noordelijke richting heeft een rooilijnbreedte van 11 m.

In het eerste deel worden 5 parkeerplaatsen voorzien op het openbaar domein en in de hoek een keerpunt dat dienst doet als opstelzone voor de brandweer. Vanaf dat punt wordt de straat omgebogen naar het noorden en wordt enkel een karrenspoor voorzien met toegangspaden naar de woningen. Hier komt ook ruimte voor water. Het nieuwe openbaar domein loopt aan de noordzijde tot aan de perceelsgrens/verkavelingsgrens.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 2 december 2022 tot 31 december 2022.

Resultaat : Een petitielijst, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 9 digitale bezwaren.

Een deel van deze bezwaren ging over het nieuw openbaar domein. Mits beperkte aanpassingen via bijzondere voorwaarde kan de aanvraag en het bijhorend openbaar domein stedenbouwkundig aanvaard worden. 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:

Met deze aanvraag wordt het bestaand doodlopend openbaar domein van Aan de Linde verlengd om enerzijds deze woningen te bereiken en anderzijds de doorwaadbaarheid van dit binnengebied tussen de Losweg en de Damstraat te verhogen op langere termijn. Hiervoor wordt een stuk bestaande rooilijn geschrapt, namelijk het stuk rooilijn dat het doodlopend stuk aanduidt. De nieuwe rooilijn wordt gelegd langs de voorgevels van de nieuwe woningen tot aan de aanpalende noordelijke en noordoostelijke percelen. De nieuwe openbare weg afgebakend door die nieuwe rooilijn wordt via kosteloze grondafstand integraal opgenomen in het openbaar domein van de stad Gent als een logisch verlengde van de bestaande openbare weg Aan de Linde.

Qua aanleg van het openbaar domein wordt gekozen voor 5 parkeerplaatsen bij het doortrekken van Aan de Linde. Op het einde wordt een keerpunt voor de brandweerweg voorzien. Vanaf dit keerpunt, richting het noorden, wordt een karrenspoor voorzien met toegangspaden naar de private percelen. Het is de bedoeling dat er niet dagelijks met de wagen op dit karrenspoor gereden wordt maar dat dit enkel sporadisch voor wagens en dagelijks voor fietsers en wandelaars gebruikt wordt.

Om tegemoet te komen aan de bezwaarschriften moeten de parkeerplaatsen op openbaar domein aan de zuidkant nog wat opgeschoven worden richting het oosten. Op die manier blijft de mogelijkheid om het aanpalende zuidelijk perceel in de toekomst nog een oprit te geven voor Aan de Linde.

Door de rooilijn tot tegen de noordelijke percelen te voorzien ontstaat met deze ontwikkeling de mogelijkheid om op langere termijn de doorwaadbaarheid van het binnengebied op langere termijn te verhogen. Zo kan er een doorsteek voor wandelaars/fietsers/... voorzien worden bij het ontwikkelen van aanpalende gronden. Aangezien de aanpalende terreinen geen deel zijn van deze verkaveling en er geen melding gemaakt wordt van een wijziging aan erfdiensbaarheden, verandert daar vandaag niets aan.

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_2022132738 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2022132738 - verslag gem. OA.pdf
- OMV_2022132738 - advies ANB.pdf
- OMV_2022132738 - advies Farys.pdf
- OMV_2022132738 - advies Fluvius.pdf
- OMV_2022132738 - advies Brandweerzone Centrum.pdf
- OMV_2022132738 - advies Proximus.pdf
- OMV_2022132738 - advies TELENET.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 35 stem(men) voor: Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Stijn De Roo; Anita De Winter; Hafsa El-Bazioui; Alana Herman; Isabelle Heyndrickx; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Sara Matthieu; Bert Misplon; Manuel Mugica Gonzalez; Emilie Peeters; Christophe Peeters; Anne Schiettekatte; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckvelt; Jeroen Van Lysebettens; Jef Van Pee; Anton Vandaele; Nicolas Vanden Eynden; Joris Vandenbroucke; Martine Verhoeve; Filip Watteeuw; Evita Willaert
- 0 stem(men) tegen:

- 13 onthouding(en): Adeline Blancquaert; Gabi De Boever; Tom De Meester; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Yüksel Kalaz; Caroline Persyn; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysemans; 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 Aan de linde en kadastraal gekend als afdeling 29 sectie A nrs. 363M, 367/57 S, 367/2 M2, 367/2 P3 en 367/2 L4, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden uit externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 december 2022 met kenmerk 065795-004/JC/2022).

Nutsmaatschappijen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 6 januari 2023, met kenmerk VK-22-1230) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 2 december 2022, met kenmerk 5000020830) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 2 januari 2023, met kenmerk JMS 556797) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 29 november 2022, met kenmerk 25107404) moeten strikt nageleefd worden.

Riolering

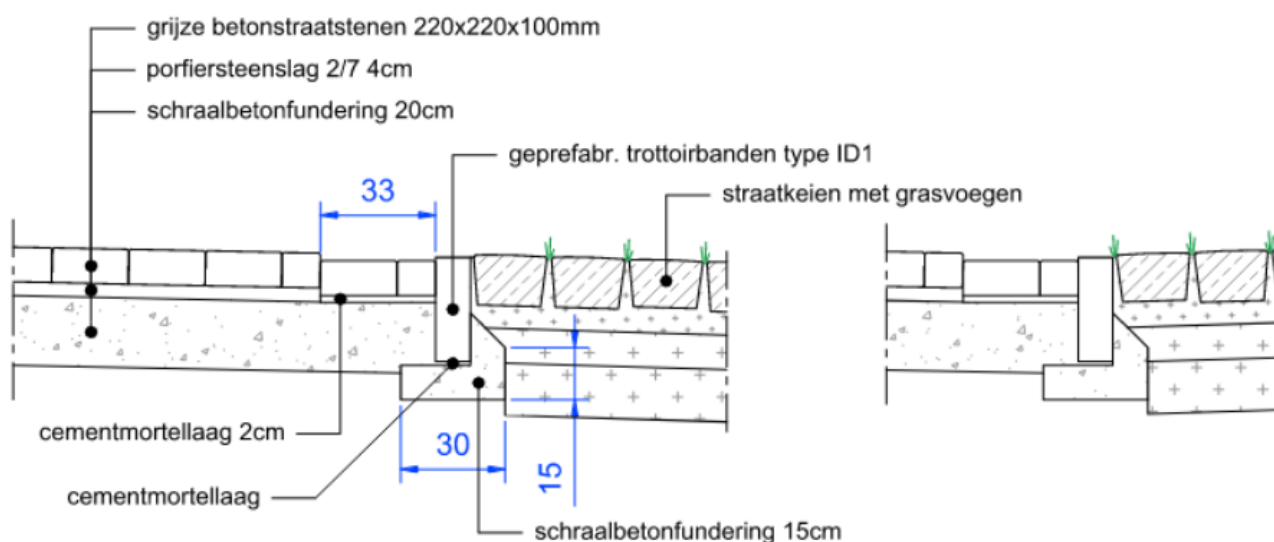
Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwateren één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Openbare wegenis

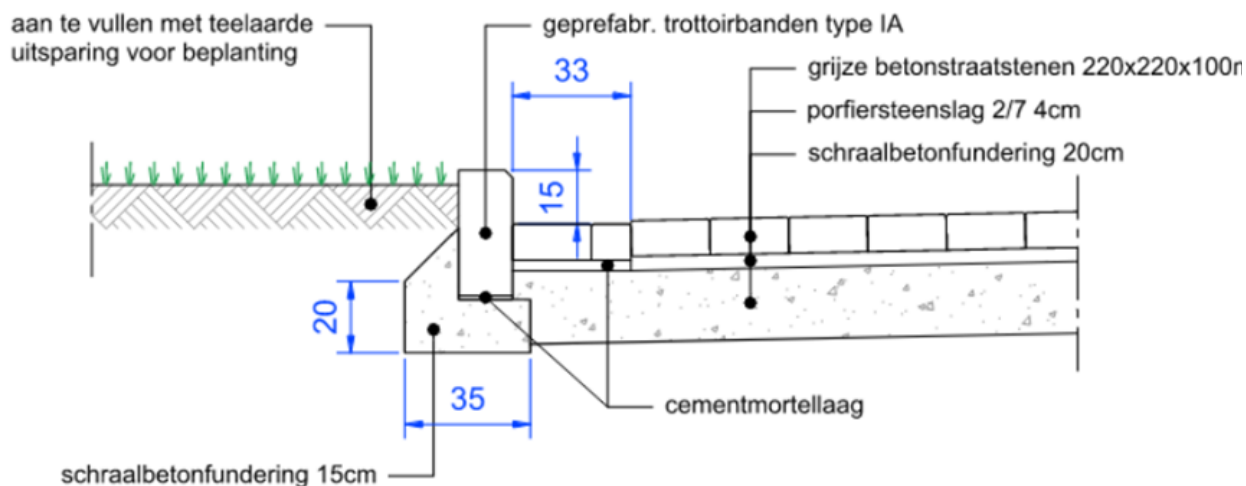
- De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis met inbegrip van de riolering, zoals aangegeven op het verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten.
- De bodem gelegen tussen de rooilijnen is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken.

- 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.
- Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande/toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken.
- 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.
- Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.
- Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar en fysiek afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, haag, afsluiting, verschil in materialen etc.).
- De gekoppelde paden richting de woningen hebben een breedte van 1,5 m en mogen t.h.v. de perceelgrens uitwaaiëren zodat beide percelen een pad van 1,5 m breedte hebben.
- Het woonerf wordt aangelegd in de standaard betonstraatstenen 22 x 22 x 10 cm i.p.v. in waterpasserende betonstraatstenen.
- Tussen de parkeervakken en het woonerf wordt een boordsteen type ID1 geplaatst. De goot wordt uitgewerkt in betonstraatstenen i.p.v. ter plaatse gegoten.
- Het woonerf en de parkeervakken worden opgesloten door een boordsteen type IA die in opstand is geplaatst.

Kantstrook naast parkeerstrook in kasseien met grasvoege



Plantvak met opstaande boordsteen



- Bij de aanleg van het keerpunt moet de verharding tot een minimum beperkt worden en enkel maar verharding aan te leggen t.h.v. de draaicirkels van de brandweerweg. We willen het volwaardig groen zo maximaal mogelijk houden en geen extra parkeerplaatsen creëren.

- De overstort die nu voorzien is in put RWA2 moet vervangen worden door een overstortkolk in de wadi.
- De slikkers moeten rechtstreeks aangesloten worden op de wadi zodanig dat het water eerst kan infiltreren.
- De breedte van de parkeerplaatsen mag van 2,5 m naar 2 m aangepast worden.
- De fundering onder de betonverharding is een steenslagfundering type I (10 cm) en type II (15 cm)
- Huisaansluitputjes worden op het toekomstig openbaar domein geplaatst net op de grens met de rooilijn.
- Bestek wordt beoordeeld bij fase technische dossier.
- De parkeerplaatsen moeten opgeschoven worden naar het zuidwesten zodat de meest oostelijke parkeerplaats minder op het bestaand openbaar domein terecht komt.

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 niet als omgevingsvergunning voor de aanleg van het groen. Daarvoor is een aparte omgevingsvergunning nodig.

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 gegeorefererd 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
- 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-buitplannen>

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

Waarborgen om een verkoopbaarheidsattest te bekomen

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 vervalttermijnen 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.

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_00328 - De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2022132738 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 5 loten bestemd eengezinswoningen - met openbaar onderzoek - Aan de linde, 9030 Gent

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
ARRONDISSEMENT GENT
STAD GENT (MARIAKERKE)
VERKAVELING AAN DE LINDE

LIJGING: Aan De Linde
9030 Gent (Mariakerke)
Gent 29° afdeling Mariakerke sectie A
NRS. 367/57/S - 363/M - 367/02/P/3 - 367/02/L/4 - 367/02/M/2

ONTWERPER: **STUDIEBUREAU GOEN**
SIEDENBOUW - LANDMEETKUNDE - INFRASTRUCTUUR

Massemesteenweg 1-3
B-9230 Wateren
09/369.88.54 09/368.20.77
info@studiebureau-goen.be
www.goen.be

Cunther ERMENS
Bekwilde Landmeter-expert
Ingeschreven op het Tableau van de Federale Rode van Landmeters-Experts op nr. LAND03972

ROOILIJNPLAN

NEERGELEGD IN HET ADMINISTRATIEF CENTRUM VOOR OPENBAAR ONDERZOEK
VANAF TOT EN MET
NAMENS HET COLLEGE,
DE ALGEMEEN DIRECTEUR DE BURGEMEESTER

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN
DE ALGEMEEN DIRECTEUR DE VOORZITTER

Index	Datum	Omschrijving

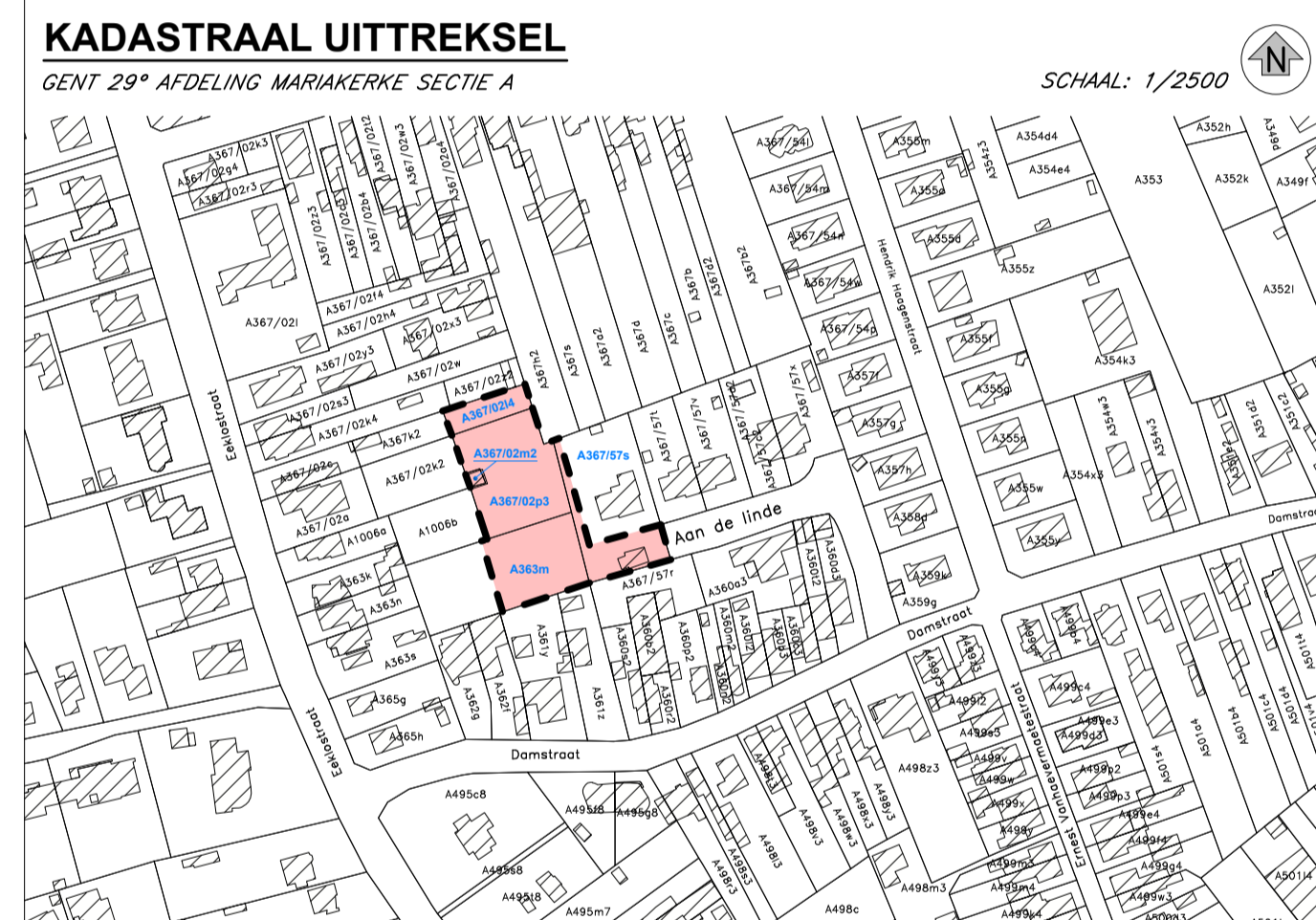
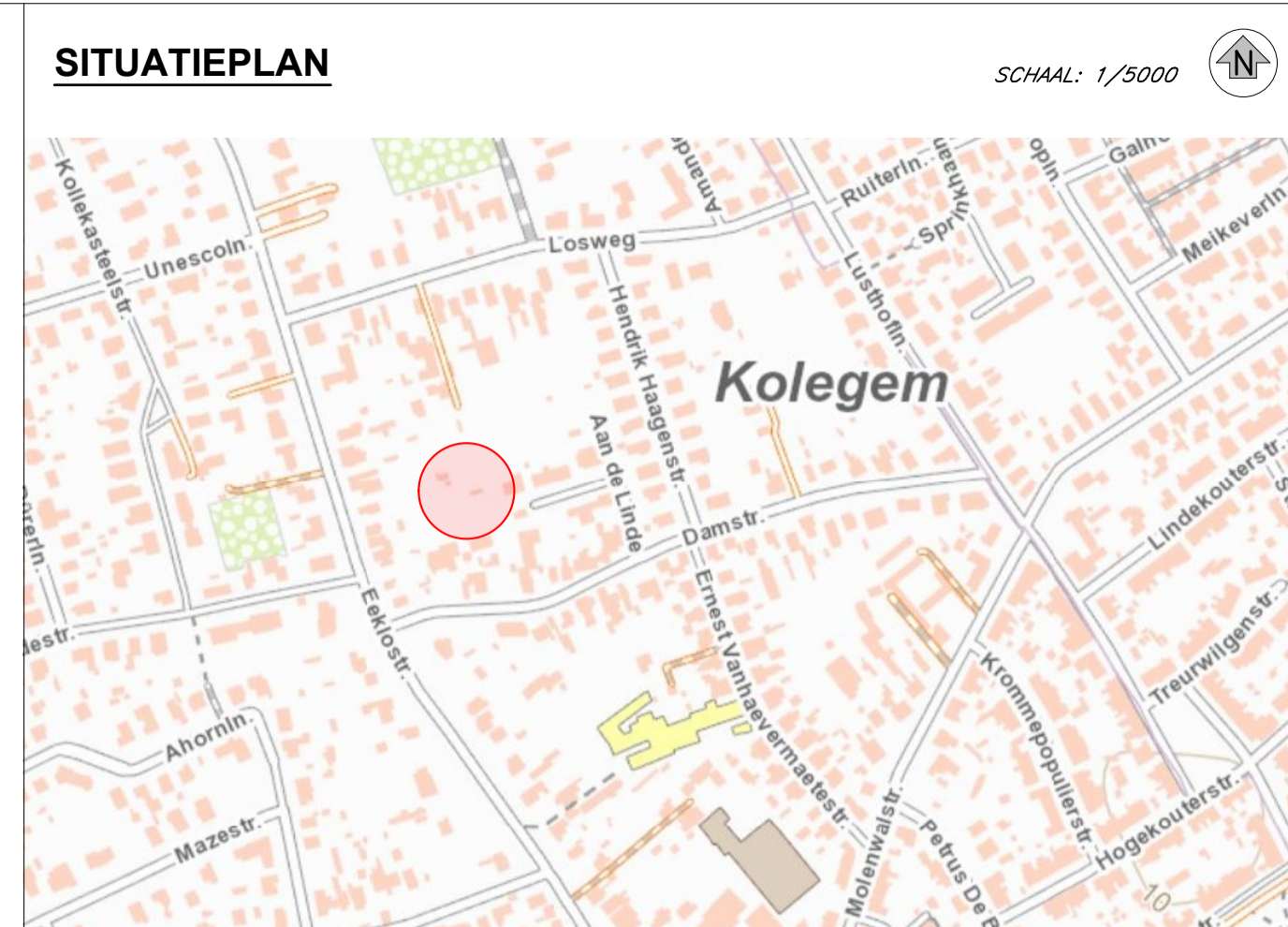
DOSSTERNR.	Datum ingediend plan:	SCHAAL:	INDEX:	PLAN N°.
2021/5018	05/10/2022	1/250	-	R

OPP. LOT A: 1055.26m² IN TE NEMEN GROND

GENT 29° AFDELING MARIAKERKE SECTIE A

KAD. NR.	OPP.	EIGENAAR (naam + adres)
DEEL VAN NR. 363M	174.50m ²	COCQUYT Danny VE 1/1 Eeklostraat 0166 - 9030 Gent VERVAET Anne VE 1/1 Halewijnstationstraat 0039 - 9031 Gent
DEEL VAN NR. 367/02/L/4	61.06m ²	LAPIN Alain VE 1/2 - LEYBAERT Anne VE 1/2 Aan De Linde 0005 - 9030 Gent
DEEL VAN NR. 367/02/P/3	279.09m ²	LAPIN Alain VE 1/1 - LEYBAERT Anne VE 1/1 Aan De Linde 0005 - 9030 Gent
DEEL VAN NR. 367/57/S	540.61m ²	LAPIN Alain VE 1/1 - LEYBAERT Anne VE 1/1 Aan De Linde 0005 - 9030 Gent

DE IN TE NEMEN GROND ZAL KOSTELOOS AFGESTAAN WORDEN
AAN DE STAD GENT (MARIAKERKE)



COÖRDINATEN VOLGENS STELSEL LAMBERT 1972 PUNTER ROOILIJN

PT.	Y (m)	X (m)
A	196557.10	102063.04
B	196550.05	102042.45
C	196553.10	102037.77
D	196589.65	102025.06
E	196598.18	102020.88
F	196598.96	102017.34
G	196608.49	102014.38
H	196608.53	102008.45
I	196534.08	102032.45
J	196535.98	102038.20
K	196545.17	102037.52
L	196543.67	102062.04
M	196544.93	102066.85
N	196545.04	102067.34

LEGENDE ROOILIJNEN

- TE BEHOUDEN BESTAANDE ROOILIJN OP BASIS VAN DE BESTAANDE TOESTAND
- AF TE SCHAFFEN ROOILIJN
- NIEUWE ROOILIJN

