



2023_GR_00329 De wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2022132180 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een studenthuisvesting met een handelsplint na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van een boom + het exploiteren van een warmtepomp en hoogspanningscabine - met openbaar onderzoek - Dampoortstraat, 9000 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

- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

Motivering

Mevrouw Sabien Lafaut diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Dampoortstraat 53-71, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69 en 71 kadastraal gekend als afdeling 4 sectie D nrs. 243F, 244C, 245C, 246B, 247C, 248C en 250D.

Deze aanvraag werd op 21/11/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 20/12/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag omvat een nieuwbouwproject met een grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten met 72 units (verder in dit document als 'studentenhuisvesting' benoemd), 3 handelsruimtes (samen 205,50m² NVO), een private fietsenstalling voor bewoners en werknemers (72 plaatsen), een publiek toegankelijke fietsenstalling voor bezoekers (17 plaatsen waarvan 4 voor buitenmaatse fietsen) en 474m² private buitenruimte waarvan 450m² onverhard. Er wordt tevens voorzien in de exploitatie van een warmtepomp (centraal op het dak) en een elektriciteitscabine (achteraan rechts).

Met dit project wordt ook de Dampoortstraat verbreed wat een rooilijnwijziging en plaatselijke wijziging van de inrichting van deze gemeenteweg met zich meebrengt.

De nieuwe bebouwing wordt immers centraal teruggetrokken t.a.v. de bestaande rooilijn/voorgevellijn. De rooilijn wordt verlegd en valt samen met de nieuwe voorgevellijn. De Dampoortstraat zal t.h.v. het project daardoor verbreden: ca. 55cm tot 2m10 over een afstand van ca. 35m. Deze zone met een oppervlakte van 54,06m² wordt overdragen naar het openbaar domein.

Er wordt een nieuw voetpad gerealiseerd en een groen microplein. De rijbaan zelf blijft ongewijzigd.

Het voetpad wordt gerealiseerd tegenaan de voorgevel. Het heeft een amorfe aflijning aan de straatzijde, is min. 1m90 tot max. 3m10 breed en wordt aangelegd in grijze betonstraatstenen maat 22x22 (cfr. bestaande voetpad).

Het microplein (ca. 100m²) tussenin het voetpad en de rijbaan wordt voorzien van een lage beplanting van 40cm tot 80cm hoog, met ter hoogte van de toegangszone 3 hoogstammige inheemse bomen. Dit pleintje wordt in 2 gedeeld door een fietspad in kasseien, haaks op de nieuwe voorgevel.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 3 januari 2023 tot 1 februari 2023.

Resultaat: geen petitielijsten, 7 schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 10 digitale bezwaren.

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

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een nieuw rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

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

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

Het nieuwe voetpad wordt gerealiseerd tegenaan de voorgevel. Het heeft een amorfe aflijning aan de straatzijde, is min. 1m90 tot max. 3m10 breed en wordt aangelegd in grijze betonstraatstenen maat 22x22 (cfr. bestaande voetpad). Er wordt meer ruimte gegeven aan voetgangers, tegelijkertijd wordt ook een beperkte zitgelegenheid/rustplek gemaakt aan de gevel.

Het groen microplein (ca. 100m²) tussenin het voetpad en de rijbaan wordt voorzien van een lage beplanting van 40cm tot 80cm hoog, met ter hoogte van de toegangszone 3 hoogstammige inheemse bomen. Dit pleintje wordt in 2 gedeeld door een fietspad in kasseien, haaks op de nieuwe voorgevel. Op deze manier is de studentenhuisvesting toegankelijk voor fietsers zonder dat over een grotere afstand over het voetpad gereden moet worden.

De Dampoortstraat heeft momenteel een harde en verouderde aanblik: een rijbaan van slechts 3m75 breed, een aanliggende parkeerstrook aan de oneven zijde en aan weerszijden een voetpad (welke aan de even zijde afgezet is met trottoirpalen). Het betreft tegelijkertijd een drukke verbindingroute tussen het stadsregionaal knooppunt Gent-Dampoort en de Gentse Binnenstad (zowel gebruikt door auto, openbaar vervoer en fietsers). Met de verbreding van de Dampoortstraat en de wijze van invulling, wordt een nieuw elan gegeven aan de straat met meer openheid, ruimte en groen. Dit is in lijn met de noodzakelijke verluchting van de Gentse Binnenstad cfr. Ruimte voor Gent (de ruimtelijke structuurvisie op de stad).

Met deze ingreep gaan 7 openbare autostaanplaatsen verloren. Dit wordt aanvaardbaar geacht in deze stedelijke context. Het projectgebied bevindt zich immers zowel nabij het stadsregionaal knooppunt Gent-Dampoort (waar sterk ingezet moet worden op duurzame mobiliteit, cfr. het STOP-principe: prioriteit voor Stappers en Trappers, vervolgens Openbaar vervoer en tenslotte Privaat vervoer) als in de Gentse Binnenstad (waar een sterke nood is aan verluchting en vergroening, zie eerder). Elk ruimtelijk project vereist steeds een afweging m.b.t. de verschillende maatschappelijke noden op een plek. Op deze locatie overtreft de puntsgewijze noodzakelijke vergroening van het straatbeeld, het behoud van 7 openbare autostaanplaatsen. Op de site bevindt zich wel blijvend 1 inpanidige staanplaats voor laden en lossen

(leveringen handelszaken, verhuisbewegingen studenten, onderhoud bv. loodgieter). Deze staanplaats kan niet in de toegangszone (deze is immers niet inrijdbaar i.f.v. de optimale vergroening van het openbaar domein, zie eerder) maar werd uiterst rechts in de voorgevel gerealiseerd. De staanplaats heeft een zodanige diepte, hoogte en breedte dat een auto met aanhangen en/of camionette kan gestald worden.

Na de heraanleg en uitbreiding van het openbaar domein wordt de zone tussen de bestaande voorbouwlijn/rooilijn en nieuwe voorbouwlijn/rooilijn, met een oppervlakte van 54,06m², tevens kosteloos overdragen naar 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 omgevingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze omgevingsvergunningsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

Het voorstel van wegenis moet aangepast worden op een aantal punten. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden in het kader van de beslissing over deze omgevingsvergunningsaanvraag.

Bijgevoegde bijlage(n):

- BA_rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- stedenbouwkundig advies (verslag OA OMV_2022132180).pdf
- advies 1 - FARYS_advies Dampoortstraat 53-71 Gent.pdf
- advies 2 - FLUVIUS_5000025769_Imewo_advies_.pdf
- advies 3 - PROXIMUS.pdf
- advies 4 - 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 Mispion; 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 omgevingsvergunningaanvraag, gelegen Dampoortstraat 53-71, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69 en 71 en kadastraal gekend als afdeling 4 sectie D nrs. 243F, 244C, 245C, 246B, 247C, 248C en 250D, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 februari 2023 met kenmerk AD-23-149). In het bijzonder dient de aandacht gevestigd te worden op volgende bijzondere voorwaarden: ‘Er dient een technisch dossier te worden ingediend voor de aanleg van dit openbaar domein. De verlening van de bestaande huisaansluiting tot aan de nieuwe grens openbaar/privaat moet worden opgenomen in dit dossier. Hierbij moeten de nodige huisaansluitputjes volgens de richtlijnen van FARYS worden opgenomen in het dossier.’
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 31 januari 2023 met kenmerk 5000025769).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 februari 2023 met kenmerk JMS 520155).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van **Telenet** moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 31 januari 2023 zonder kenmerk).

Voorwaarden m.b.t. de aanleg

- Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.
- Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.
- Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.
- De keermuurtjes aan de keldergaten die worden gesupprimeerd, moeten worden uitgebroken. De putten die daardoor ontstaan zijn te vullen met goede zandgrond die voldoende wordt verdicht.
- Om een duurzame aanplant van hoogstammen mogelijk te maken, moeten de plantvakken vrij zijn van nutsleidingen. Het verplaatsen van de nutsleidingen naar het nieuwe voetpad is dan ook een last bij de ontwikkeling. De aanvrager draagt de kosten en staat in voor het geven van het verplaatsingsbevel voor de betrokken nutsleidingen

die gelegen zijn binnen het toekomstig plantvak. De uit gebruik zijnde leidingen van Fluvius (elektriciteit en gas) moeten niet verplaatst worden, maar wél verwijderd.

- De stad zal de aanplant zelf opnemen, maar het plantvak dient door de ontwikkelaar plantklaar aangelegd te worden. De wijze van het plantklaar aanleggen van de plantvakken dient nog vastgelegd te worden in het technisch dossier: teelaarde, diepte aanvulling, zaadmengsel, eventueel tijdelijk inzaai i.f.v. plantseizoen
- Er dient een robuuste plantbescherming voorzien te worden in het plantvak.
- Cfr. de richtlijn voor stedelijke context wordt 20 à 30m³ doorwortelbaar volume voor een duurzame aanplant voorzien. Bomengranulaat wordt voorzien onder het voetpad om het volume maximaal te maken.
- De exacte glooiingen van het plantvak dienen nog vastgelegd te worden in het technisch dossier. Glooiende randen van het plantvak bemoeilijken de nette uitvoerbaarheid (boordstenen, 22x22 BSS, plantbescherming).
- Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. Het voetpad wordt maximaal afgewaterd naar het plantvak.

Artikel 3:

Legt aan de houder(s) van de omgevingsvergunning, bij afgifte van de vergunning, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 – Aanpassing 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.

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.

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 route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en het plantklaar aanleggen van de plantvakken 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.

De Stad Gent neemt de aanplant en het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de voorlopige 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 het plantklaar aanleggen van de plantvakken 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 en verplaatsen 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.

In casu betekent dit ook het volgende: om duurzame aanplant van hoogstammen mogelijk te maken, moeten de plantvakken vrij zijn van nutsleidingen. Het verplaatsen van de nutsleidingen naar het nieuwe voetpad is dan ook een last bij de ontwikkeling. De aanvrager draagt de kosten en staat in voor het geven van het verplaatsingsbevel aan de betrokken nutsleidingen die gelegen zijn binnen het toekomstig plantvak. De uit gebruik zijnde leidingen van Fluvius (elektriciteit en gas) moeten niet verplaatst worden, maar wél verwijderd.

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 – Waarborg voor de goede uitvoering van de werken

Als vergunninghouder ben je verplicht om een “bankwaarborg op eerste verzoek” te stellen ter garantie van de goede uitvoering van de wegen-, rioleringswerken en het plantklaar maken van de plantvakken.

Deze waarborg voor de goede uitvoering van de werken bedraagt

- voor wegen- en rioleringswerken: 15% van de verhoogde geraamde kostprijs voor de wegen- en rioleringswerken. Dit is 15% van 125% van de geraamde kostprijs van de wegen- en rioleringswerken.
- voor groenaanlegwerken: 50 % van de verhoogde geraamde kostprijs van de groenaanlegwerken. Dit is 50% van 125% van de geraamde kostprijs voor groenaanleg.

Deze bankwaarborg voor de goede uitvoering van de werken wordt verplicht gesteld voor de aanvang van de werken en wordt pas bij grondoverdracht (verlijden van de akte) vrijgegeven.

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de vergunning 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 cfr. de verplichtingen bij de concrete uitvoering van last 1 en 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_00329 - De wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2022132180 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een studentenhuisvesting met een handelsplint na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van een boom + het exploiteren van een warmtepomp en hoogspanningscabine - met openbaar onderzoek - Dampoortstraat, 9000 Gent

Rooilijnplan in functie van aanvraag tot omgevingsvergunning

GENT, 4de Afdeling, SIE D, percelen 250D, 248C, 247C, 246B, 245C, 244C & 243F

Ondergetekende, Ian Vander Auwermeulen, Landmeter-Expert te Melle, kantoor houdend aan Caritasstraat 40, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent, ingeschreven op het tableau van de federale raden van landmeters-experten onder nummer LAN121500, verzekerd voor beroepsaansprakelijkheid bij NV Protect SA (BE - 0440.719.894 - polisnummer 00/A.12362) voor EXTERIA bvba (BE 0543.441.906), is op 14 februari 2020 overgegaan tot het opmeten en splitsen van enkele percelen, gelegen te GENT - Dampoortstraat 53 - 71, ten kadaster gekend of gekend geweest als GENT, 4de Afdeling, SIE D, percelen 250D, 248C, 247C, 246B, 245C, 244C & 243F met het oog op de opmaak van een rooilijnplan in functie van een nieuw op te richten gebouwcomplex. Zoals op bijgaand plan aangeduid (rode en blauwe lijn).

Na splitsen in functie van de nieuwe rooilijn ontstaan volgende percelen:
 - Lot 1, gevormd uit delen van de percelen 250D, 248C, 247C, 246B, 245C, 244C & 243F heeft een oppervlakte, volgens opmeting, van **1479,95 m²**.
 - Lot 2, gevormd uit delen van de percelen 250D, 248C, 247C, 246B, 245C, 244C & 243F heeft een oppervlakte, volgens opmeting, van **54,06 m²** en zal na het verkrijgen van een omgevingsvergunning opgenomen worden in het openbaar domein.

Voor het bepalen van de grenzen aangeduid op dit plan is beroep gedaan op:
 - PV van Opmeting door landmeter-expert Marc FEYS voor het landmeterskantoor FEYS te Poperinge op datum van 19 augustus 2019 betreffende de percelen 248C, 247C, 246B, 245C, 244C & 243F.
 - PV van Opmeting door landmeter-expert Wouter DE MAEGT voor het landmeterskantoor TECCON te Mariakerke op datum van 12 mei 2017 betreffende percelen ten noorden gelegen van de op te meten projectzone.
 - Patrimonium Documentatie Kadastrale grenzen
 - Bestaande uiterlijke terreinkenmerken (muren, eventuele afsluitingen,...) en de algemene bestaande toestand ter plaatse

Alles volgens maten en aanduidingen van bijgaand plan. Trouw en echt verklaard te Melle, 15 november 2022.

Registratie in de databank van de afbakeningsplannen onder het referentienummer



Caritasstraat 40, 9090 Melle
 gsm: 0472 90 44 85 e-mail: ian@exteria.be
 www.exteria.be

Ian Vander Auwermeulen,
 Landmeter-expert,

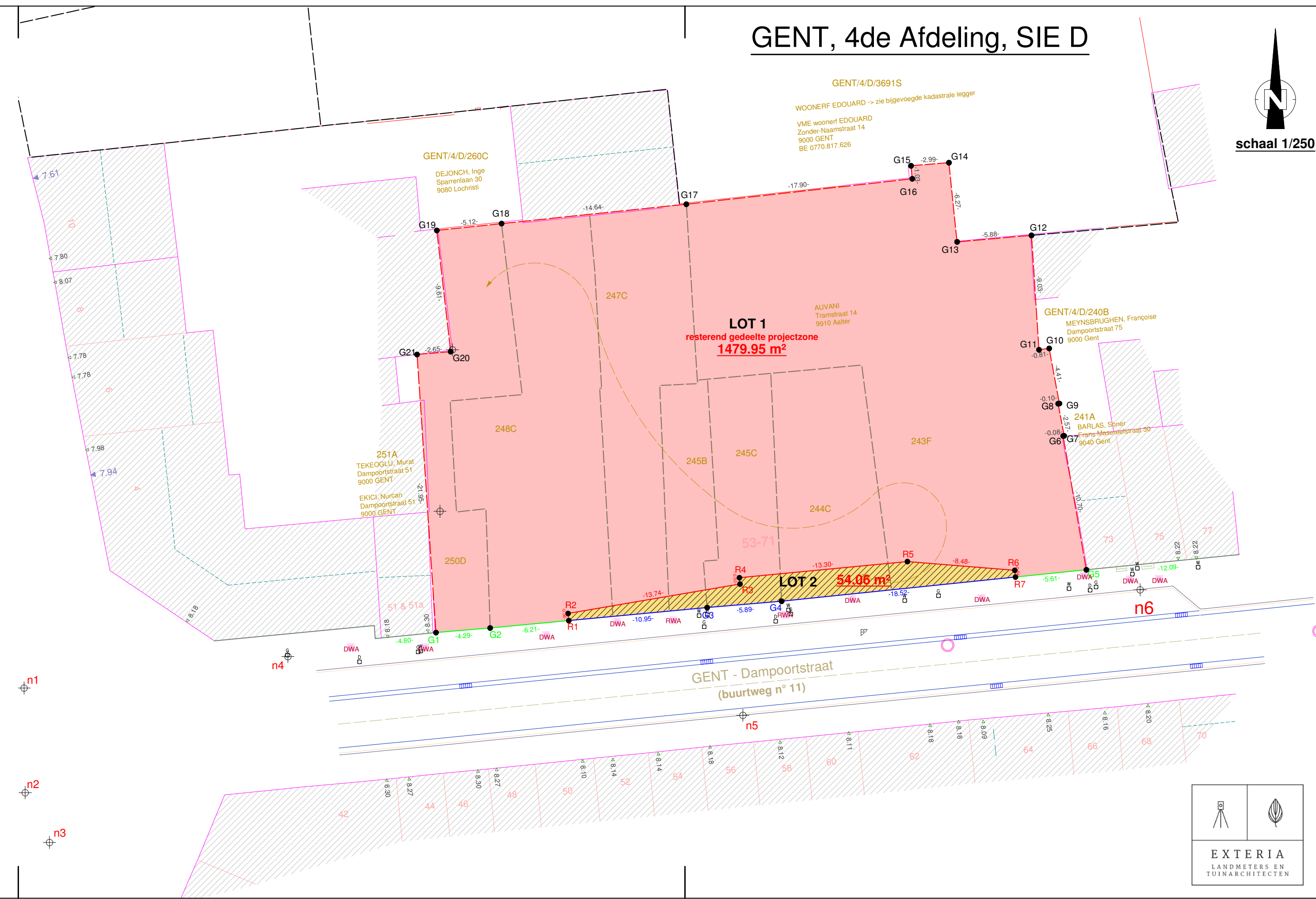
(Handwritten signature)

Legende lijnen

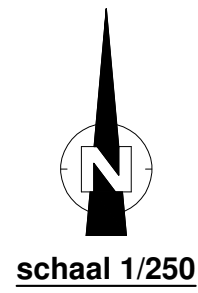
- | | | |
|---------------------|------------------------|-------------------------|
| — rand gracht | — waterlijn | — teen talud verhard |
| — kabelgoot | — perkoenpalen | — kruin talud verhard |
| — as waterloop | — rand rijweg | — teen talud onverhard |
| — as greppel | — as rijweg | — kruin talud onverhard |
| — borstwering | — rand verkeersdrempel | — rand vijver |
| — afsluiting draad | — overgang verharding | — onverharde weg |
| — afsluiting beton | — rand fietspad | — rand bos |
| — afsluiting divers | — rand verharding | — rand struikgewas |
| — haag | — rand straatgoot | — zitbank |
| — loofbomenrij | — rand keldergat | — zichtbaar deksel |
| — muren | — verdieping | — boordsteen |
| — weideafsluiting | — afdak | — onbekende lijn |
| — gevel hangar/kot | — gevel woning | — vangrail |
| — kunstwerk | — hoogspanningsmast | — spoorrail links |
| — bushok | — uitbreiding | — spoorrail rechts |
| — kopmuur | — verheven garage | — weegbrug |
| — voetpad | — knik talud | — kaaimuur |
| — cultuur grens | | — waterkeermuur |
| | | — binnenmuur |

Legende punten

- | | | |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| • kws verharding | ▽ hoogtepunt | ⊗ straatkap water |
| • gras | ▽ maaiveldhoogte | ⊗ straatkap gas |
| • onverhard, niet begroeid | • kleine boom | ⊗ straatkap elektriciteit |
| • rubberen matten/tegels | • loofboom | ⊗ straatkap hydrant |
| • fluister asfalt | • naaldboom | ⊗ straatkap divers |
| • betonverharding | • stronk | ⊗ particulier deksel |
| • betontegels | • struik | ⊗ cirkelvormig putdeksel |
| • kasseiverharding | • paal straatverlichting | ⊗ huisaansluiting |
| • steenslag | • paal elektriciteit | ⊗ scharnierpunt hek/poort |
| • dolomiet | • paal verkeerslichten | • meerpaal |
| • grenspaal | • paal bovenleiding | • slagboom |
| • grenspaal nmbs | • dorpelhoogte | • wegdekreflector |
| • straatkolk horizontaal | • dorpel garage | • cirkelvormig putdeksel |
| • straatkolk verticaal | • huisnummer | • kilometerpaal |
| • keldergat | • verkeersbord | • hectometerpaal |
| • paal nutsvoorzieningen | • plaatsnaambord | • parkeermeter |
| • paal divers | • reflectorpaal | • zebraapad |
| • paal beton, hout of metaal | • publiciteitspaal | • waterniveau punt |
| • onbekend punt | • openbare brievenbus | • kroonlijsthoogte |
| • kathodische bescherming | • viaggenmast | • bovenzijde dakgoot |
| • peilbuis | • openbare vuilbak | • onderzijde dakgoot |
| • paal nmbs | • fietsenstalling | • nokhoogte |
| • cabine divers | • bovengrondse brandkraan | • muurhoogte |
| • cabine radio/tv | | • hoogte plat dak |



GENT, 4de Afdeling, SIE D



Coördinatenlijst – Lambert '72:

Puntnr.	X	Y	INFO
G1	105625.91	194268.89	Niet gematerialiseerd
G2	105630.18	194269.26	Niet gematerialiseerd
G3	105647.27	194270.87	Niet gematerialiseerd
G4	105653.13	194271.37	Niet gematerialiseerd
G5	105677.13	194273.84	Niet gematerialiseerd
G6	105675.30	194284.38	Niet gematerialiseerd
G7	105675.38	194284.39	Niet gematerialiseerd
G8	105674.91	194286.92	Niet gematerialiseerd
G9	105675.01	194286.93	Niet gematerialiseerd
G10	105673.40	194291.17	Niet gematerialiseerd
G11	105672.81	194300.17	Niet gematerialiseerd
G12	105666.95	194299.66	Niet gematerialiseerd
G13	105666.31	194305.90	Niet gematerialiseerd
G14	105663.32	194305.65	Niet gematerialiseerd
G15	105663.42	194304.63	Niet gematerialiseerd
G16	105645.63	194302.63	Niet gematerialiseerd
G17	105631.07	194301.10	Niet gematerialiseerd
G18	105625.98	194300.56	Niet gematerialiseerd
G19	105627.07	194291.02	Niet gematerialiseerd
G20	105624.43	194290.80	Niet gematerialiseerd
G21	105593.48	194264.52	Meetnagel
n1	105593.48	194264.52	Meetnagel
n2	105593.56	194256.29	Meetnagel
n3	105595.47	194252.36	Meetnagel
n4	105614.25	194267.00	Meetnagel
n5	105650.09	194262.38	Meetnagel
n6	105681.37	194272.27	Meetnagel
n7	105700.49	194266.60	Meetnagel
n8	105785.91	194275.81	Meetnagel
n9	105787.12	194284.00	Meetnagel
R1	105636.37	194269.84	Niet gematerialiseerd
R2	105636.31	194270.40	Niet gematerialiseerd
R3	105649.85	194272.71	Niet gematerialiseerd
R4	105649.80	194273.21	Niet gematerialiseerd
R5	105663.04	194274.49	Niet gematerialiseerd
R6	105671.50	194273.80	Niet gematerialiseerd
R7	105671.55	194273.27	Niet gematerialiseerd

Legende ROOILIJNPLAN

- perceelsgrens
- kadastrale grens
- te behouden rooilijn
- af te schaffen rooilijn
- nieuwe rooilijn
- ▨ op te nemen in openbaar domein
- ▨ arcering privaat perceel(en)

Nota's bij opmeting / grensbepaling:
 1° de grenspunten werden op terrein niet gematerialiseerd
 2° bij eventuele afbraak van de panden dienen de grenzen te worden geverifieerd en desnoods een nieuw PV te worden opgesteld.
 3° interne perceelsgrenzen in de totale oppervlakte werden op basis van kadastrale oppervlaktes en uiterlijke terreinkenmerken ingetekend - geen verder grensonderzoek werd verricht.