



Vergadering van 23 mei 2023

2023_GR_00503 De aanleg, wijziging en gedeeltelijke opheffing van een gemeenteweg in kader van OMV_2022135262 - aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuw onderwijsgebouw, studentenhuisvesting en buurtpark - met openbaar onderzoek - Bargiekaai en Gebroeders De Smetstraat, 9000 Gent - Goedkeuring

Bevoegd: Filip Watteuw

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

Stefaan Saeys namens Katholieke Universiteit te Leuven AV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Bargiekaai 9, 21, 21-25H, 22, 23, 25, 25H en Gebroeders De Smetstraat 1-1A kadastraal gekend als afdeling 10 sectie K nrs. 71W3, 71T3, afdeling 15 sectie F nrs. 3635V8, 3649N, 3658D, 3658G, 3666C, 3677H, 3677E, 3677L, 3677F, 3677G, 3685D2, 3685B2, 3719C3, 3719D3, 3719G3, 3719A3, 3719H3, 3719F3 en 3719E3.

Deze aanvraag werd op 16/11/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 21/12/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

Voorliggende aanvraag vormt een eerste aanvraag die volgt uit het masterplan 'Technologiecampus Bargiekaai Gent' dat voor de volledige campus werd uitgewerkt en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. De aanvraag omvat de realisatie van een nieuw onderwijsgebouw en gebouw voor studentenhuisvesting alsook de aanleg van de

omgeving met een nieuwe publieke doorsteek, een buurtpark en de aansluiting van de nieuwe omgevingsaanleg met de omliggende bestaande omgeving.

De aangevraagde handelingen gaan gepaard met een wijziging aan de bestaande rooilijnen en het vestigen van nieuwe rooilijnen. Op vandaag wordt de projectzone 1 afgebakend door de rooilijn van de Guldenvliesstraat, de Madeleine Schauvliegestraat en de Bargiekaai. Door de inplanting van het nieuwe onderwijsgebouw zijn de Guldenvliesstraat en Madeleine Schauvliegestraat niet langer met elkaar verbonden. In de nieuwe toestand volgt de nieuwe rooilijn enerzijds de langse gevel van het studentenhuisvesting en anderzijds de lijn van de buitenste wand van de Engelse koer van het onderwijsgebouw. De nieuwe doorsteek takt ten noorden aan op de Madeleine Schauvliegestraat en ten zuiden op de Bargiekaai. De rooilijnbreedte van deze nieuwe weg bedraagt 10,05 meter gemeten ter hoogte van de Bargiekaai. De nieuwe weg zal enkel toegankelijk zijn voor fietsers en voetgangers en krijgt het verkeersjuridisch statuut van een woonerf. Door de beperkte breedte van de verharding en met groenzones aan weerszijden heeft de weg een groen karakter.

De gevels van het onderwijsgebouw en de studentenhuisvesting aan de kant van de Bargiekaai worden ingeplant op enkele tientallen centimeters achter de huidige rooilijn. In functie van een leesbare grens tussen openbaar en privaat domein, wordt een nieuwe rooilijn gevestigd op de gevel (kant Bargiekaai) van het onderwijsgebouw en de studentenhuisvesting. De strookjes tussen de huidige en nieuwe rooilijn worden overgedragen naar het openbaar domein.

Op de plaats waar het nieuwe onderwijsgebouw samenvalt met het huidige openbaar domein en ter hoogte van het nieuwe buurtpark wordt de rooilijn van een deel van de Guldenvliesstraat geschrapt en wordt de Guldenvliesstraat omgevormd in een fiets- en voetgangerspad dat aantakt op de bestaande padenstructuur van de campus. De Guldenvliesstraat blijft nog deels behouden voor gemotoriseerd vervoer zodat de gebouwen langs de Guldenvliesstraat blijven grenzen aan een openbare weg. Ter hoogte van de knip wordt een nieuwe rooilijn voorzien die de contour van het resterende deel van de Guldenvliesstraat afbakent. De bestaande route van Bargiekaai naar/doorheen de campus blijft behouden, maar dus gedeeltelijk enkel voor traag verkeer. De aansluiting met de Bargiekaai blijft ongewijzigd.

De aangevraagde handelingen gaan gepaard met een wederzijds grondafstand: enerzijds desaffectatie van het openbaar domein aan de initiatiefnemer en anderzijds opname in het openbaar domein. De zone tussen de rooilijnen in functie van de nieuwe gemeenteweg, alsook de strookjes aan de Bargiekaai tussen de huidige en de nieuwe rooilijn, zullen na inrichting kosteloos worden afgestaan door Odisee VZW en opgenomen worden bij het openbaar domein van de stad Gent.

De zone waar het nieuwe onderwijsgebouw wordt voorzien en die samenvalt met het huidige openbaar domein zal door de stad worden afgestaan aan Odisee, eveneens kosteloos.

De aflevering van de vergunning houdt nog geen bouwrecht in. Daartoe dient de aanvrager over het nodige zakelijk recht/gebruiksrecht te beschikken jegens de eigenaar zijnde concreet het te overbouwen en te desaffecteren deel van de Guldenvliesstraat, wat zich juridisch vertaalt in een ruil met het nieuwe aan te leggen deel ervan. De onderhandse overeenkomst tussen Odisee en Stad Gent waarbinnen deze elementen vastgelegd worden, maakt deel uit van een afzonderlijke (op heden lopende) procedure bij de dienst Vastgoedbeheer.

Procedure:

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

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

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

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

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

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

Het project Bargiekaai draagt bij aan een verbeterde ruimtelijke kwaliteit en draagkracht door de site op een slimme manier te organiseren en de gebouwen in te planten met oog voor voldoende open ruimte. Er wordt met andere woorden verdicht en verlucht op een manier die rekening houdt met de toekomst en waarbij duurzaam gebruik van de site centraal staat. Concreet gaat het ordenen van de site hier gepaard met het desaffacteren van een deel van het openbaar domein zodat het onderwijsgebouw op een ruimtelijk logische wijze kan ingeplant worden en de campus niet langer in twee gedeeld wordt door de openbare weg. Ter compensatie wordt een nieuwe verbinding van de Madeleine Schauvliegestraat met de Bargiekaai voorzien door de aanleg en overdracht van een nieuwe weg.

Daarnaast houdt het project ook rekening met het mobiliteitsplan Gent. Het project zet namelijk in op een verkeersafwikkeling in en rondom het project waarbij de zwakke weggebruiker telkens zonder al te veel hinder en obstakels zijn weg kan vinden. Het mobiliteitsplan draagt een visie uit waarbij de bereikbaarheid van de stad een belangrijke pijler is en er voldoende aandacht is voor de voetganger en de fietser. Het masterplan Technologicampus Gent alsook het project Bargiekaai dragen hier hun steentje in bij met behulp van geclusterde autoparkeervoorzieningen, een autovrije campus met een groen hart om de veiligheid voor fietsers en voetgangers te garanderen alsook verbeterde infrastructuur voor zachte mobiliteit.

Bij de aanleg van de nieuwe wegenis ligt de focus op de veiligheid en comfort voor fietsers en voetgangers. Zo krijgt de nieuwe weg het verkeersjuridisch statuut van een woonerf en is dus

enkel toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Door het inkorten van de Guldenvliestraat gaat de verbindende functie voor gemotoriseerd vervoer verloren, maar door het voorzien van een nieuw voetgangers- en fietspad ter compensatie blijft wel voor traag verkeer de verbinding tussen de campus en Bargiekaai behouden.

Verder werkt stad Gent aan het project Groenklimaatassen, waarbij men een netwerk van groene en autoluwe stroken wil realiseren waarlangs men veilig kan fietsen en wandelen, zowel functioneel als recreatief. De Bargiekaai maakt deel uit van één van deze groene klimaatassen en zal opnieuw worden ingericht, waarbij er meer aandacht wordt voorzien voor de zwakke weggebruiker enerzijds en groen anderzijds. Het project Bargiekaai sluit hierop aan: er wordt namelijk een parkzone aangelegd ter hoogte van de Bargiekaai en de nieuwe wegen en paden uit voorliggende aanvraag zijn gericht op zacht verkeer waardoor nieuwe veilige fietsverbindingen ontstaan en de groenklimaatas verder wordt opgeladen en uitgebreid.

Daarnaast is het eveneens de bedoeling om een groene long te creëren in het hart van de campussite, met verbindingen naar het overige groen in de nabije omgeving alsook de groene klimaatassen rondom de campus. Dit aspect werd voorzien in het masterplan.

Tenslotte kadert het project ook binnen het masterplan Technologicampus Gent. Dit masterplan werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen en vormt daarmee ook een richtinggevend kader voor de ontwikkelingen op de site. Het voorgestelde project voldoet aan de bepalingen uit het masterplan.

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_BGKOMV_Rooilijnen_Plan_N-A.pdf (deel van de beslissing)
- BA_BGKOMV_P_N_1_scheiding openbaar-privaat domein-B.pdf
- verslag OA.pdf
- Advies brandweer.pdf
- Advies Farys.pdf
- Advies Fluvius.pdf
- Advies Proximus.pdf
- Advies Telenet.pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Bargiekaai 9, 21, 21-25H, 22, 23, 25, 25H en Gebroeders De Smetstraat 1-1A en kadastraal gekend als afdeling 10 sectie K nrs. 71W3, 71T3, afdeling 15 sectie F nrs. 3635V8, 3649N, 3658D, 3658G, 3666C, 3677H, 3677E, 3677L, 3677F, 3677G, 3685D2, 3685B2, 3719C3, 3719D3, 3719G3, 3719A3, 3719H3, 3719F3 en 3719E3, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 maart 2023 met kenmerk 066313-006/SP/2023).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 18 maart 2023, met kenmerk AD-22-1333 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Telenet** (advies van 23/12/2022) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 16/01/2023) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 21/01/2023) moeten strikt nageleefd worden.

De bestaande hoogspanningsdistributiecabine (DC) in Guldenvliesstraat voorziet in de voeding van de volledige omgeving en kan pas buitendienst genomen worden nadat de nieuwe in pandige DC operationeel is. Hiertoe moeten alle sleufwerken tussen Bargiekaai en Aloïs Joosstraat kunnen uitgevoerd worden.

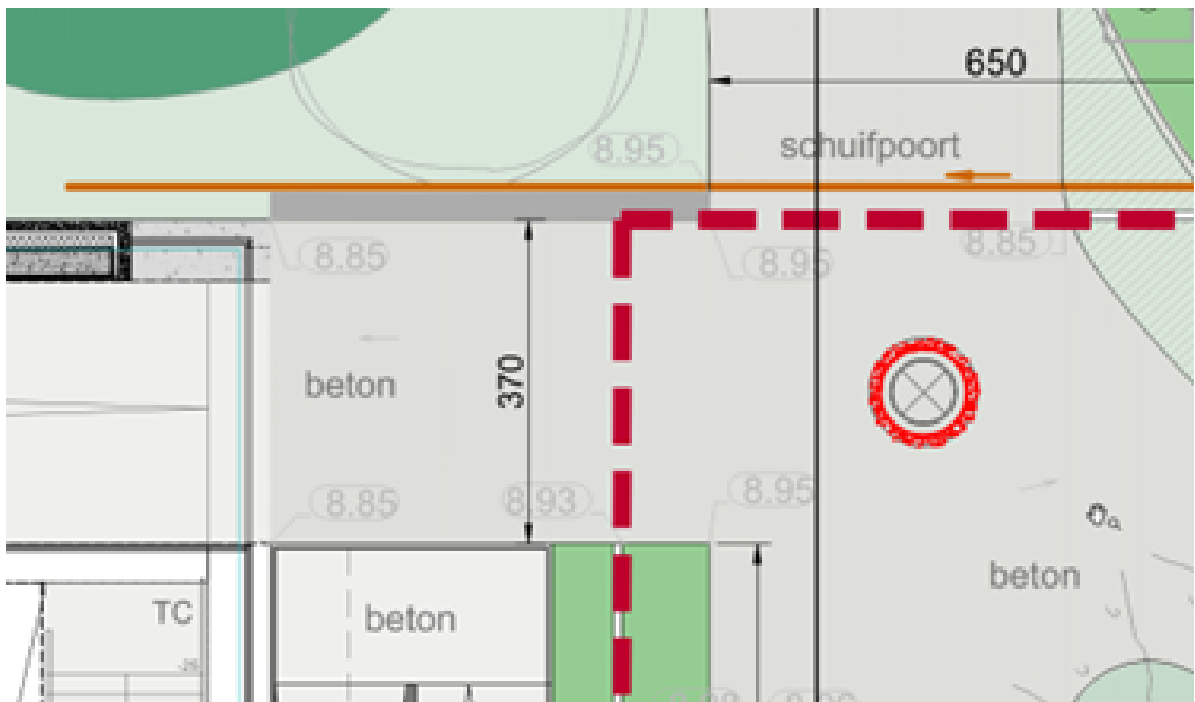
Fluvius voorziet, in overleg met de bouwheer/opdrachtgever, het verplaatsen van voor de bouwwerken hinderende nutsleidingen, maar merkt op dat er nog bestaande nutsleidingen van Fluvius in dienst dienen te blijven in wat op heden Guldenvliesstraat is.

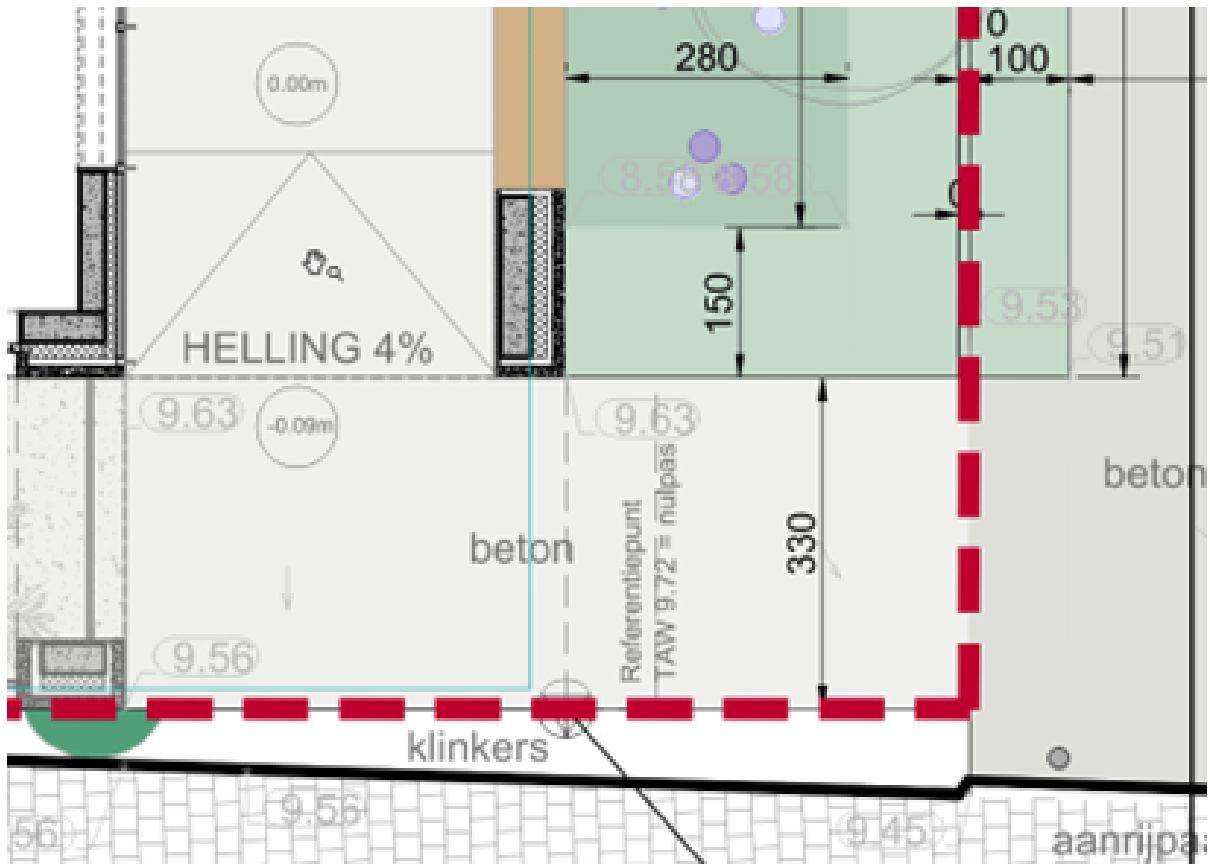
Dit is zo voor aardgas middendruk categorie B, die in de voeding van de gasklantcabine van de campus voorziet alsook voor aardgas lagedruk die in de voeding van de hoekgebouwen Bargiekaai/Guldenvliesstraat voorziet. Deze te behouden nutsleidingen (en hun straatpotjes/sleutelmonden) mogen zich niet onder toekomstige monolieten of niet-opbrekbare

groenzones bevinden, noch in substraatzones van nieuwe plant-of boom-vakken. Mochten deze nutsleidingen verplaatst dienen te worden, dan kan dit na goedkeuring op een bijkomend nutstracé en daaraan nog te koppelen prijsofferte voor de aanvrager.

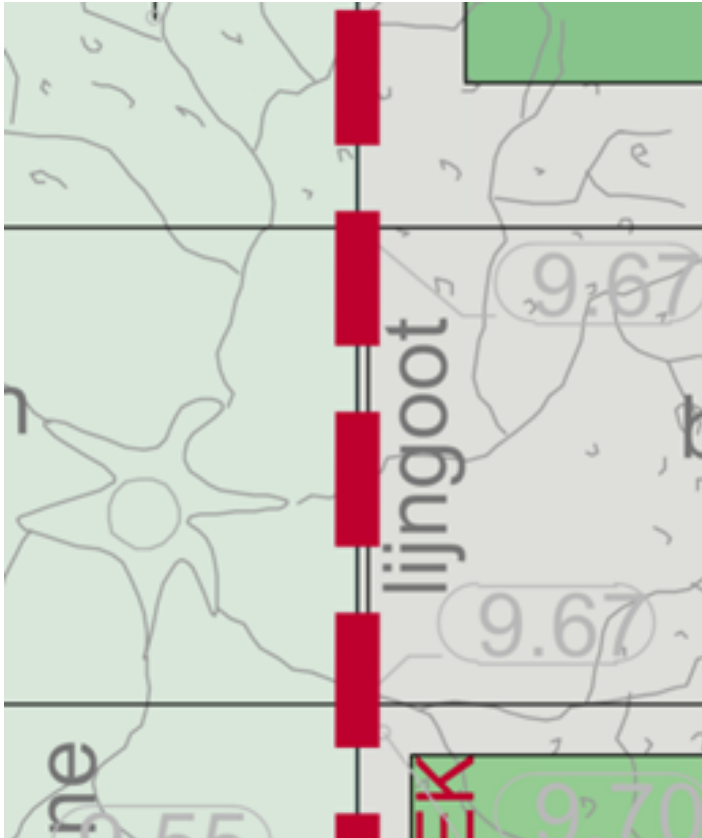
Bijzondere voorwaarden mbt de inrichting van de openbare wegen en groenzone:

- De verholen goten die de wadi's onderling verbinden dienen een minimale diameter van 300 mm te hebben ipv 160mm.
- Binnen het openbaar domein mogen geen PVC leidingen gebruikt worden. Alle aansluitingen van kolken en gebouwen dienen in Polypropeen uitgevoerd te worden.
- De grens tussen het privaat domein en het openbaar domein moet op iedere plaats leesbaar zijn (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, boordsteen, afsluiting, verschil in materialen etc.) ook ter hoogte van de toegangspaden die zowel op privaat als op openbaar domein aangelegd worden in beton.
Dit ontbreekt nog op volgende locaties:

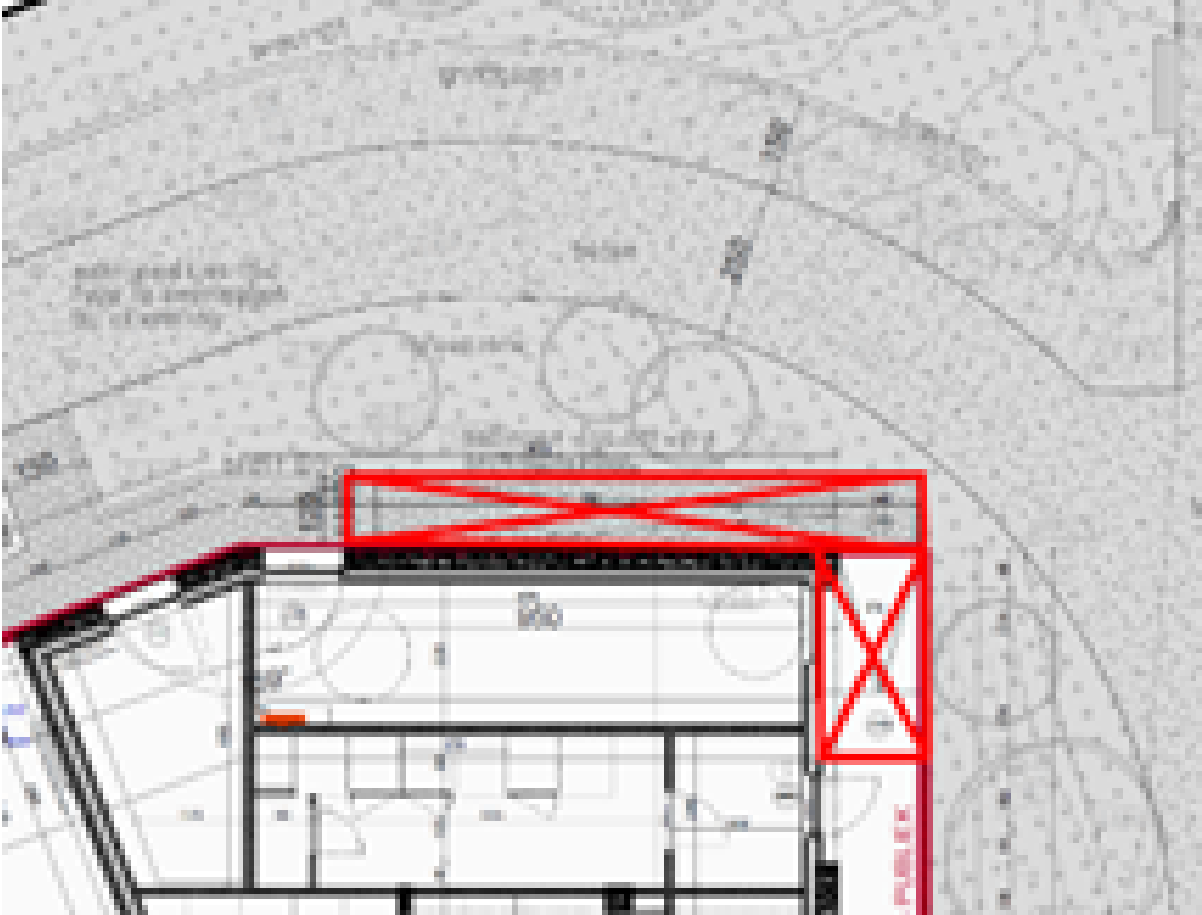




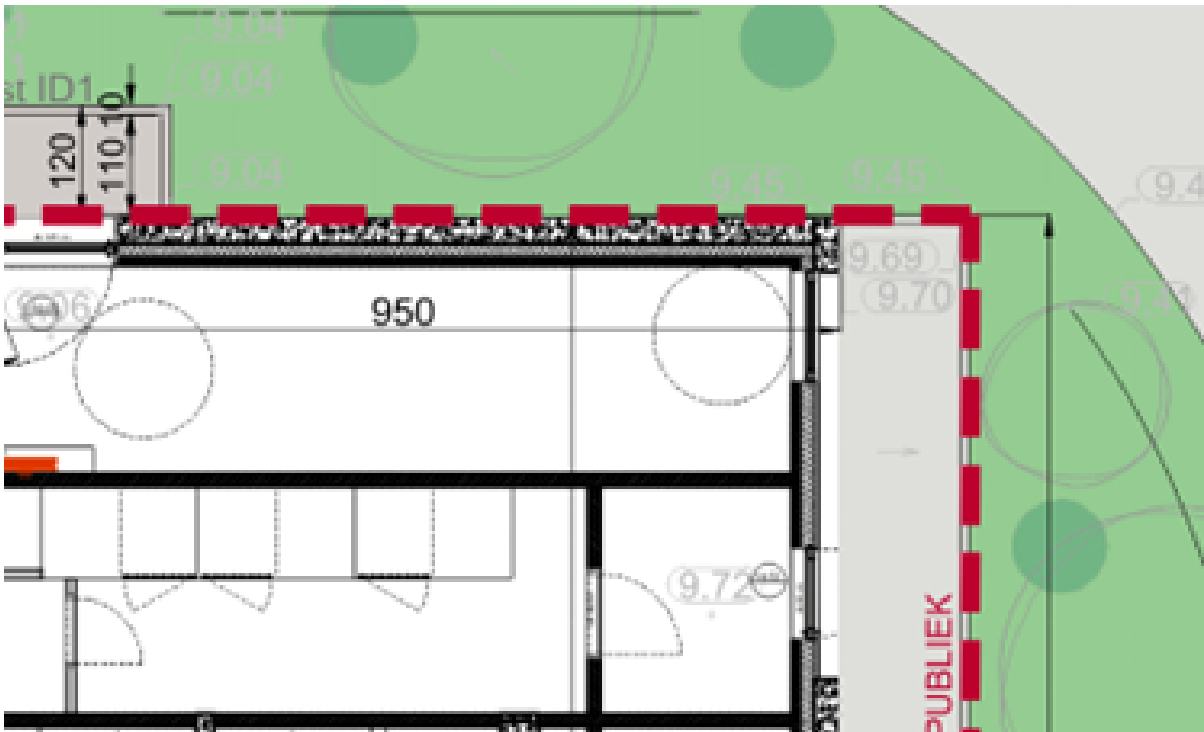
- Lijngoten mogen het onderscheid maken tussen privaat en openbaar maar dienen volledig op het eigen terrein voorzien te worden (dus in geen geval te paard op de grens):



- Aangezien de centrale straat tussen de studentenhuysvesting en het onderwijsgebouw een woonerf zal zijn als verkeersjuridisch statuut worden voetgangers geacht de centrale looper te gebruiken. We wensen tevens de verharding tot het absolute minimale te beperken. Aangezien er geen functionele relatie bestaat tussen de kleedkamers en de afvalberging kan onderstaande zone groen ingericht worden. Hierdoor wordt tevens een te smalle groenzone thv de hoek vermeden:

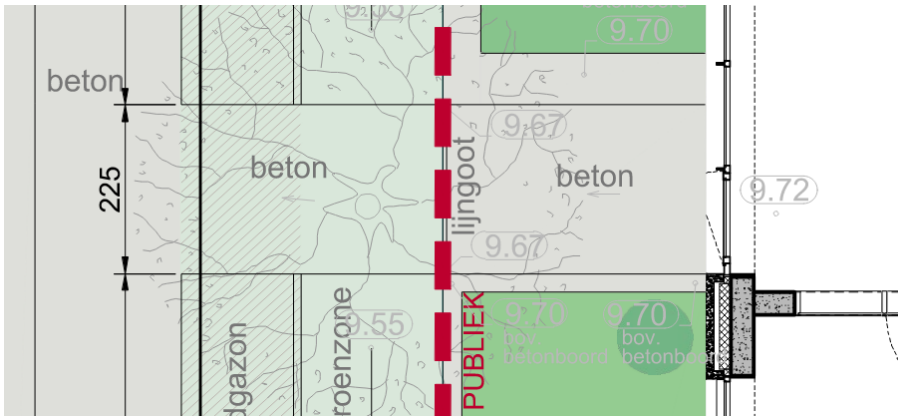


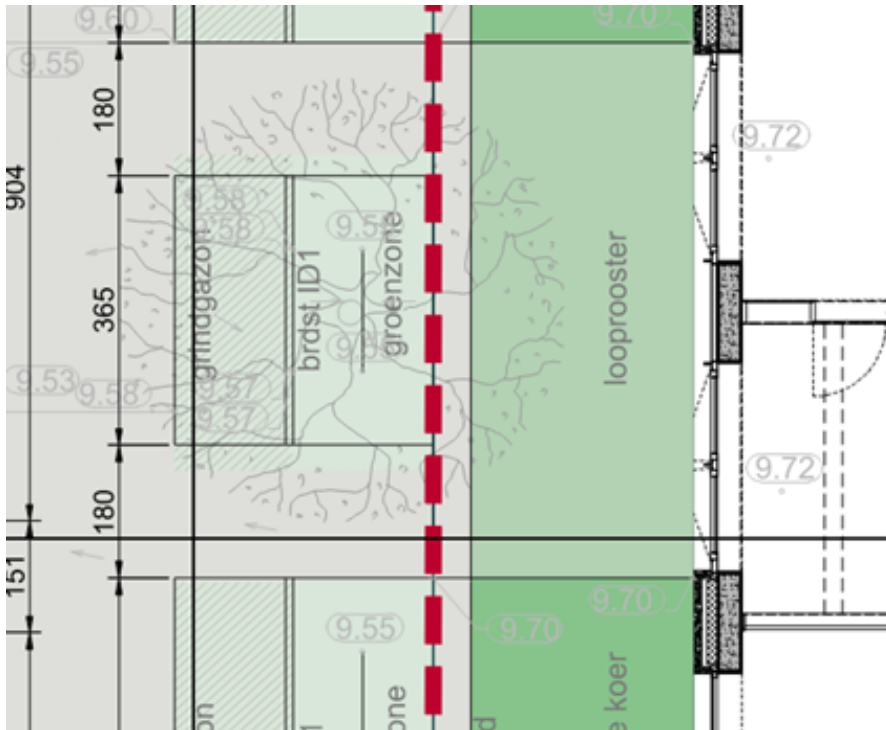
Deze hoek werd nog niet aangepast – de verharding boven de deur heeft geen functie en dient groen voorzien te worden met een duidelijk onderscheid op de grens:



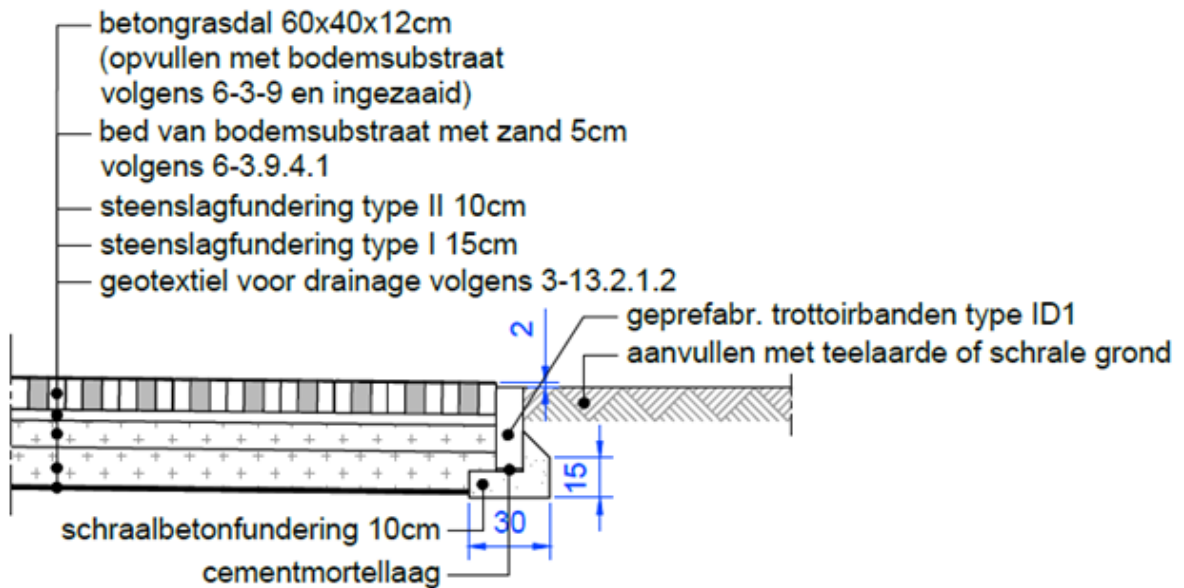
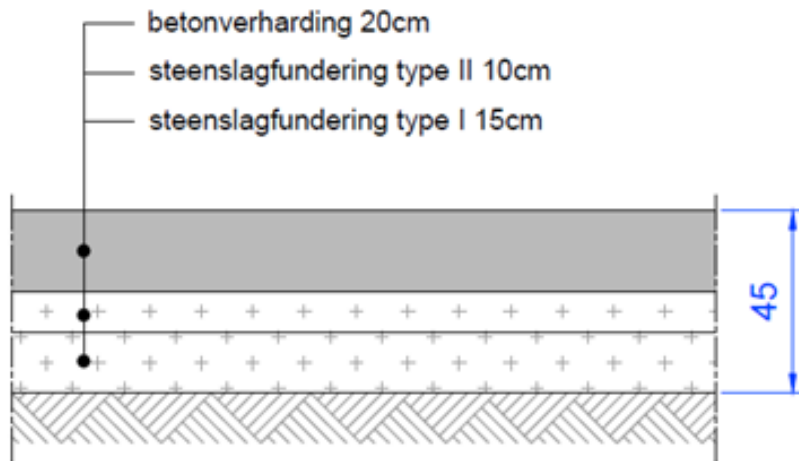
- Paden op het openbaar domein zijn te beperken tot 1,5m breedte.

Bovendien lijkt dit pad uit te komen op een boom:

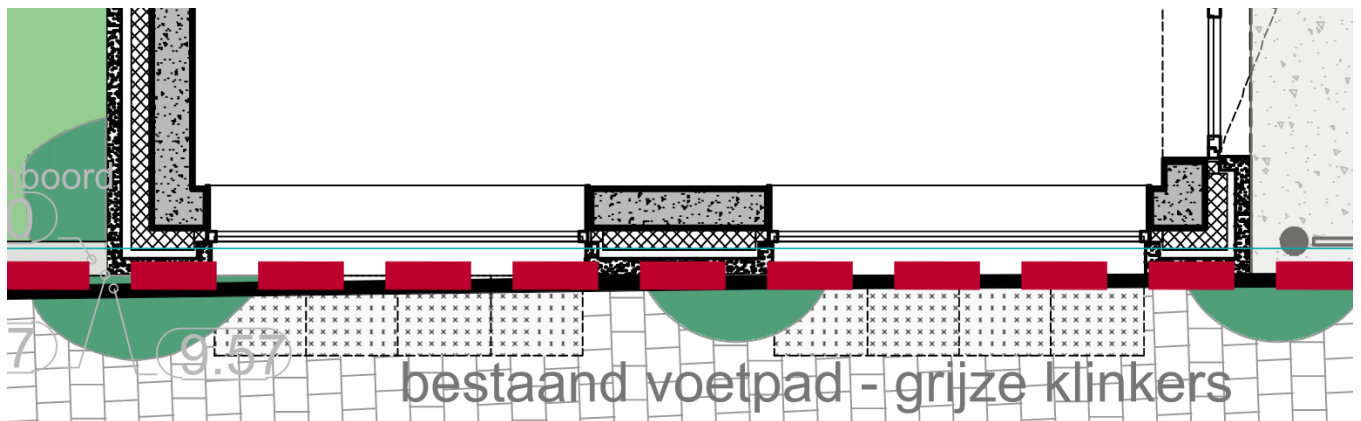




- De anti-parkeerpaaltjes die gebruikt worden om het woonerf af te sluiten dienen zodanig geplaatst te worden dat er één paaltje centraal in de betonverharding komt te staan. Dit paaltje wordt voorzien van toeleidende markering om de zichtbaarheid en het risico op aanrijding te beperken. De positie van de overige palen wordt op deze centrale paal afgestemd.
- Alle gesloten verhardingen dienen een minimale dwarshelling van 2% en een maximale dwarshelling van 4% te hebben. Ze hebben tevens een minimale langshelling van 2 mm/m.
- De betonpaden dienen uitgevoerd te worden volgens volgende opbouw:
- De betongrasdallen worden aangelegd volgens volgende opbouw:



- Betonstraatstenen worden niet opgevoegd met mortel maar ingeveegd met zand.
- De straatkolken dienen voorzien te zijn van een betonnen bak type I ipv volledig uit gietijzer te bestaan.
- Alle kantstroken in beton dienen ter plaatse gestort te worden, prefab kantstroken worden niet toegestaan.
- Het is niet duidelijk wat de “roosters” onder de perceelsgrens aan het onderwijsgebouw, kant Bargiekaai voorstellen. In elk geval is het plaatsen van keldergaten/openingen/verluchtingen of andere private deksels/infrastructuren in het trottoir niet toegestaan. Dit betekent immers een definitieve inname van het openbaar domein.
Hiervoor moet de bouwheer een andere oplossing zoeken. Het plan is in die zin aan te passen



- Overgangen voor fietsers dienen naadloos uitgevoerd te worden (ipv met een opstand van 3cm).
- Voorkomen dat het keerpunt vrij blijft van geparkeerde wagens lijkt in dit ontwerp niet mogelijk (voorzien van signalisatie?).
- In functie van behoud van bestaande bomen moeten de uitvoering opgevolgd worden door een extern gecertificeerd bomendeskundige.
- De exacte inplanting van de spelprikkels in de infiltratievoorziening moet in samenspraak met Farys en Groendienst (veiligheid) bepaald worden. De speelzone in zand moet voorzien worden van enkele speeltoestellen. De boom in de zandzone (=obstakelvrije valdempende ondergrond) moet verplaatst worden naar de graszone.
- Detaillering van beplanting, beheer en speeltoestellen en spelprikkels moet afgestemd worden met Groendienst in fase technisch dossier.
- Een aantal bomen zijn ingetekend met zeer grote kroondiameters (12 tot 15m). Het kan lang duren voor deze kroondekking bereikt is, en dit vraagt ook optimale condities. Vanuit de ligging langs de groenklimateas is streefdoel om meer bomen te voorzien in de zuidelijke helft van het park.
- Het aandeel intensief gazon in het zuidelijke parkdeel kan nog verlaagd worden en moet afgestemd worden op de gewenste betreding.
- In het zuidelijk parkdeel zijn twee zones gearceerd, dit is niet opgenomen in de legende.
- Er moeten 2 zitbanken (type Stad Gent) voorzien worden gekoppeld aan het pad op een verharde ondergrond.
- In de raming is het luik groenaanleg en -beheer niet opgenomen. Dit is op te maken in de fase technisch dossier.

Artikel 3:

legt aan de houder(s) van de omgevingsvergunning, bij afgifte van de vergunning, 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.

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 'uizetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

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

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

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

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

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

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

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

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

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

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

EINDE VAN DE WERKEN

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

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: tdwegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-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 – 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 de groenaanleg.

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 definitieve 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

Groenvoorziening

In functie van de realisatie van een nieuw park verleent de aanvrager, als last van de vergunning, aan de stad, een eeuwigdurende en kosteloze erfpacht op een partij grond, aangelegd door en op kosten van de aanvrager, zoals bepaald in het technisch dossier.

De stad verkrijgt het gebruik en genot ervan binnen het jaar na de definitieve oplevering ervan.

Openbare weg

In functie van de realisatie van een nieuw deel van de Guldenvliesstraat staat de aanvrager, als last van de vergunning, een partij grond, kosteloos af aan de stad, aangelegd door en op kosten van de aanvrager, zoals bepaald in het technisch dossier.

Deze afstand zal juridisch verankerd worden in een ruil van grond, eigendom van de stad, die de aanvrager nodig heeft voor de nieuwbouw.

De stad verkrijgt de eigendom van de af te stane grond binnen het jaar na de definitieve oplevering ervan.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zoals ingediend in last 2 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.



tecon landmeters-experten
 Kleimoer 16 9030 gent - mariakerke tel +32 9 380 36 82 www.tecon.be info@tecon.be

ROOILIJNPLAN

Kadastraal **PROVINCIE OOST-VLAANDEREN**
STAD GENT
 15de Afd., Sie F, nrs. 3685d2 en 3677e

Gelegen te
Guldenviesstraat 24, 9000 Gent

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

In openbaar onderzoek schepencollege van tot

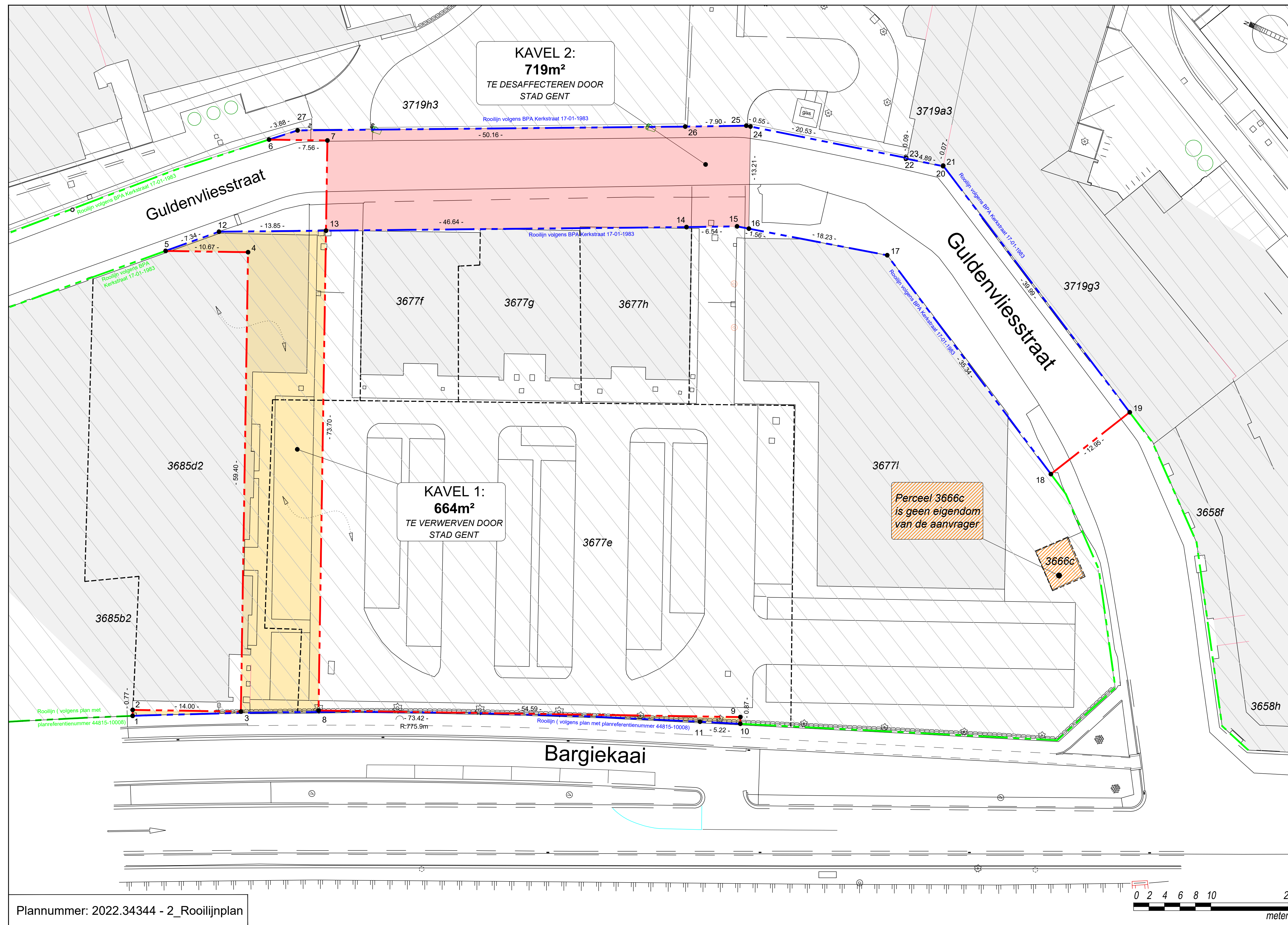
Goedgekeurd door deputatie in zitting van

Op datum van **20 oktober 2022** is ondergetekende **Wouter De Maegt**, Landmeter-Expert, bevestigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent en ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van Landmeters-Experten onder het nummer LAN/04 0514, handelend in opdracht van Tecon bvba, gevestigd te 9030 Mariakerke - Kleimoer 16, overgegaan tot het **opmaken van het afbakingsplan** van bovenvermelde eigendom. Alle maten en lijnen die zouden kunnen verband houden met stedenbouwkundige zoneringen zijn slechts ter informatie en figuratief weergegeven. Alle maten volgens plan. Voor waar en echt verklaard om te gelden naar recht;

Wouter De Maegt
 opgemaakt te Mariakerke op 20-10-2022

Planrefnr. AAPD	Opgemeten nvt	Opgemaakt TG	20-10-2022	Schaal 1:250
Dossinummer 2022.34344	Versie 1	Versie 2		Formaat 498 x 1096mm

Elke eindgebruiker van deze opmeting dient zich ervan te vergewissen dat de nauwkeurigheid van elk object op dit plan bepaald wordt door zijn idealisatie, zijn relatieve en zijn absolute positie.
 Elk object heeft een standaardafwijking afhankelijk van de gebruikte opmetings- en karteringstechniek welke werd gekozen in functie van de specificaties van de opdracht.
 Planimetrie (xy): lambert72 (flacos) / Altimetrie (z): nvt



Coördinaten der grenspunten van de rooilijnen

PUNT	X	Y	BESCHRIJVING	PUNT	X	Y	BESCHRIJVING
1	103565.38	194641.18	niet gematerialiseerd	15	103655.70	194596.87	niet gematerialiseerd
2	103566.09	194641.50	niet gematerialiseerd	16	103656.08	194595.36	niet gematerialiseerd
3	103571.78	194628.71	niet gematerialiseerd	17	103660.50	194577.67	niet gematerialiseerd
4	103626.05	194652.86	niet gematerialiseerd	18	103643.73	194546.56	niet gematerialiseerd
5	103621.72	194662.60	niet gematerialiseerd	19	103655.27	194540.67	niet gematerialiseerd
6	103640.40	194656.52	niet gematerialiseerd	20	103674.05	194575.98	niet gematerialiseerd
7	103643.48	194649.62	niet gematerialiseerd	21	103673.98	194575.97	niet gematerialiseerd
8	103576.14	194619.65	niet gematerialiseerd	22	103672.85	194580.73	niet gematerialiseerd
9	103598.33	194569.78	niet gematerialiseerd	23	103672.94	194580.76	niet gematerialiseerd
10	103597.58	194569.32	niet gematerialiseerd	24	103668.15	194600.73	niet gematerialiseerd
11	103595.59	194574.27	niet gematerialiseerd	25	103668.02	194601.26	niet gematerialiseerd
12	103626.88	194657.38	niet gematerialiseerd	26	103664.59	194608.38	niet gematerialiseerd
13	103632.83	194644.88	niet gematerialiseerd	27	103643.04	194653.67	niet gematerialiseerd
14	103652.86	194602.77	niet gematerialiseerd				

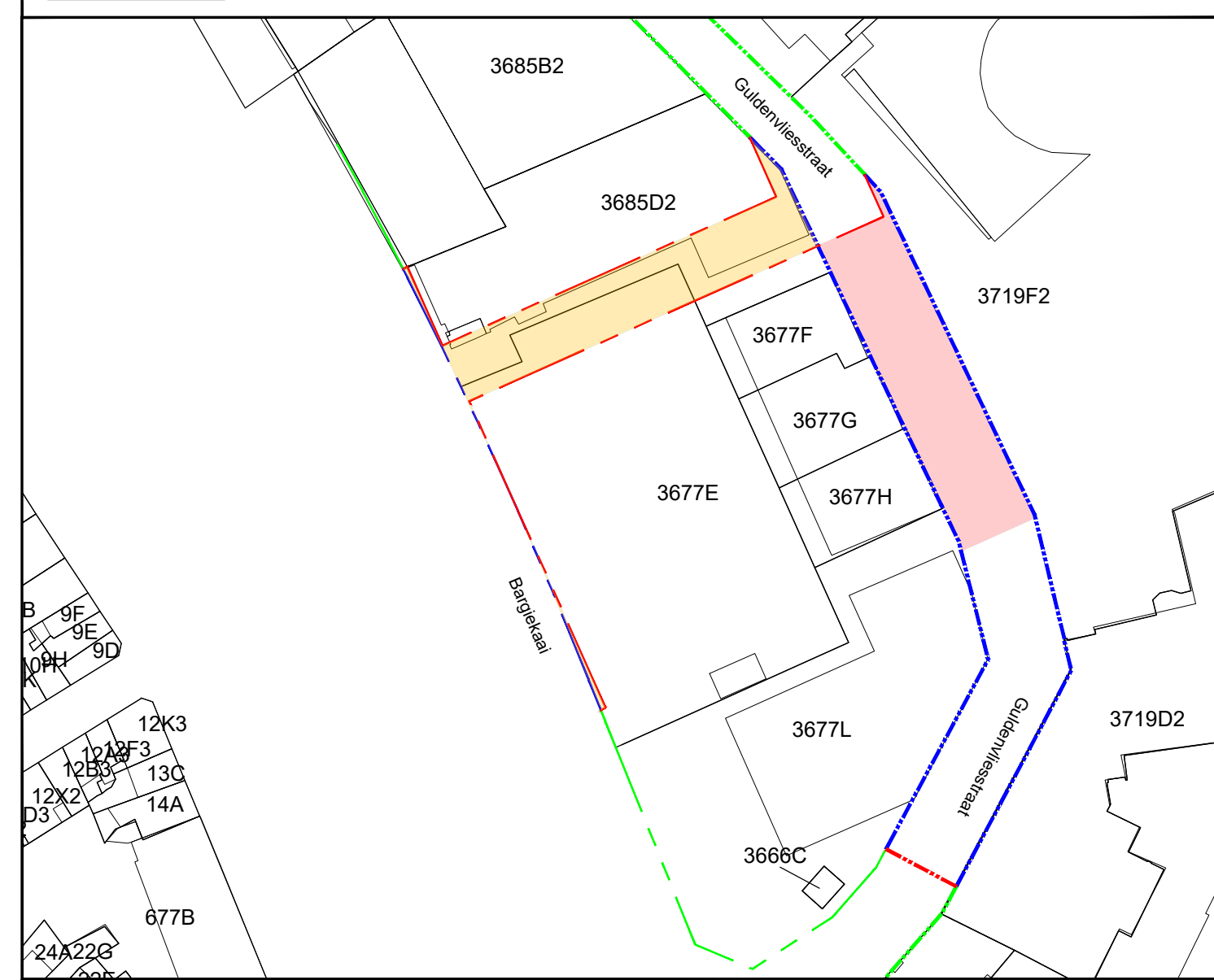
Vastlegging van de rooilijnen

- Rooilijnen 1 t/m 5, 6 t/m 10 en 18-19 zijn nieuwe rooilijnen.
- Rooilijn 1-11-10 volgens rooilijn op opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert K. Schollaert dd. 17-04-2009, gekend ten kadaster met planreferentienummer 44815-10008.
- Overige rooilijnen volgens BPA Kerkstraat dd.17-01-1983.

Info:
 Lijst met eigenaarsgegevens van de getroffen kadastrale percelen is toegevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van dit rooilijnplan

Kadastraalplan

Schaal: 1:1000



Kavel 1: 664m²
 Gent 15de Afdeling Sectie F

Perceelnummer	Oppervlakte
3685d2	420m²
3677e	244m²

Kavel 2: 719m²
 Gent 15de Afdeling Sectie F

Perceelnummer	Oppervlakte
Openbaar domein	719m²

Legende

- AFSLUITING ALGEMEEN
- AFSLUITING BETON
- AFSLUITING HOUT
- AFSLUITING METAAL
- AFSLUITING PRIJKELDRAAD
- - - AS GRACHT
- - - AS WEG
- GEVEL
- HAAG
- KADASTER (informatief)
- RAND WEG
- TALUD
- TE BEHOUDEN ROOILIJN
- OUDE ROOILIJN
- NIJEUWE ROOILIJN