



Vergadering van 15 juni 2023

2023_GR_00543 De wijziging van 3 gemeentewegen in kader van OMV_2022109639 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 140 sociale huurwooneenheden (3 gebouwen) + gemeenschappelijke buitenruimte en fietsenstallingen + omgevingsaanleg en infrastructuur (Rabot fase 2) - met openbaar onderzoek - Filips van Cleeflaan, Opgeëistenlaan en Scalastraat, 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

De heer Geert Debel en Geert Debel namens THUISPUNT GENT BV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Filips van Cleeflaan, Opgeëistenlaan en Scalastraat kadastraal gekend als afdeling 7 sectie G nrs. 44C2, afdeling 15 sectie F nrs. 3635/52 V, 3635/52 W, 3635/52 T, 3635A10, 3635/52 F en 3635/52 S en op openbaar domein.

Deze aanvraag werd op 07/02/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 08/03/2023 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag is gelegen in de 19^e eeuwse wijk Rabot-Blaisantvest. De projectzone betreft het meest noordelijk gedeelte van de voormalige 'Rabotsite'. Deze site bevindt zich tussen de Opgeëistenlaan en de Filips van Cleeflaan, en strekt zich uit vanaf het Griendeplein (in het zuiden) tot het Rabotpark (in het noorden, met het Nieuw Gerechtsgebouw). Op de site werd in de jaren '70 een modernistisch sociaal woningbouwcomplex opgetrokken, bestaande uit 3

hoogbouwtorens. De 3 woontorens waren morfologisch zeer contrasterend, aanpalend aan het historisch stadscentrum en de vrij uniforme laagbouwwijk van het Rabot.

Voor de vervangingsbouw van de 3 hoogbouwtorens werd een strokenconcept uitgewerkt en werden 3 fasen vooropgesteld. Elke fase bevindt zich op de plek van één van de 3 originele Rabottorens:

- Fase 1A tegenaan het Griendeplein (1^e Rabottoren): gebouw 1 tot en met 3.
- Fase 1B centraal (2^e Rabottoren): gebouw 4 en 5.
- Fase 2 tegenaan het Rabotpark (3^e Rabottoren): gebouw 6 tot en met 8.

Per fase wordt een private gebouwencluster opgericht van 2 of 3 parallelle gebouwen. De gebouwen zijn steeds opgespannen tussen de Opgeëistenlaan en de Filips van Cleeflaan, tussenin de gebouwen bevinden zich hierdoor telkens 1 of 2 collectief private binnentuinen. Rondom en tussenin de clusters ligt het openbaar domein. De collectieve tuinen worden afgeschermd van het openbaar domein door middel van een tuinmuur.

De eerste fase (fase 1A en 1B) en het bijhorend openbaar domein is intussen vergund, gerealiseerd en in gebruik.

Fase 2 is het onderwerp van deze aanvraag. Samen met de gebouwen van fase 2, wordt het hiernavolgend openbaar domein (her)aangelegd: zie punt 1 tot en met 4. Door dit project worden de Filips van Cleeflaan, Opgeëistenlaan en Scalastraat verbreed. De rooilijn langsheen de Filips van Cleeflaan en Opgeëistenlaan wordt hierbij afgeschaft en verlegd. Langsheen de Scalastraat wordt een nieuwe rooilijn gelegd. De rooilijnen worden telkens tegenaan de gebouwen en/of tuinmuren van het bouwproject gelegd.

Volgende loten, zoals vermeld op het plan 'GP Rabot Fase II_Precad december 2022' opgenomen in bijlage bij dit besluit, worden overgedragen naar het openbaar domein: lot 3 en lot 6. Loten 1, 2 en 5 zijn reeds openbaar domein en blijven openbaar domein, of zijn eigendom van Stad Gent en worden openbaar wegdomein.

1/ Zone ten westen van de gebouwen: de 'spine' (wijziging gemeenteweg: Filips van Cleeflaan)

Het bestaande Rabotpark heeft langsheen de Tondelierlaan (het verlengde van de Filips van Cleeflaan) een belangrijke circulatie-as voor traag verkeer, de zogenaamde 'spine'. Langs de as bevindt zich een meervoudige bomenrij. De as zelf maakt een connectie met de fietsersbrug over het Verbindingskanaal en stopt ter hoogte van de Rabotsite. Het ontwerp van de nieuwe 'Rabotsite' voorziet het voortzetten van de spine langsheen de Filips van Cleeflaan tot aan het Griendeplein.

In fase 1A en 1B werd ter hoogte van de gebouwen 1 tot en met 5 deze uitbreiding reeds gerealiseerd. Met deze laatste fase van het Rabotproject wordt de connectie gemaakt tussen de spine in het Rabotpark (noorden) en deze ter hoogte van gebouwen 1 tot en met 5 (zuiden).

Aan de zijde van de gebouwen wordt de spine doorgetrokken met een identiek profiel als de bestaande: een pad in beton met een breedte van 4,20m. Ook het bestaand concept van de begeleidende meervoudige bomenrij wordt herhaald. Aan de straatzijde wordt bijkomend opnieuw een secundair betonpad aangelegd van 2m breed, in het verlengde van dat ter hoogte van gebouwen 1 tot en met 5. Het pad en de spine worden op 2 plaatsen dwars met elkaar verbonden, met name met de doorsteek van de Scalastraat (reeds gerealiseerd) en met de brandweg naar de binnentuin tussen gebouw 7 en 8.

In deze zone wordt 1 afvalstraat gerealiseerd (ter hoogte van het Rabotpark), 16 dwarse parkeerplaatsen voor bezoekers in keien (waarvan 2 voor mindervaliden) en 15 fietsstaanplaatsen.

De 4m-brede brandweerweg naar de binnentuin tussen gebouw 7 en 8 wordt in beton voorzien. De weg is afgesloten voor alle gemotoriseerd verkeer met uitzondering van de brandweer d.m.v. paaltjes. Voor de aanleg van deze brandweerweg moeten 2 bomen geroooid worden: 1 Aesculus (wilde paardenkastanje) met een stamdiameter van +/- 80-90cm en 1 Robinia (acacia) met een stamdiameter van +/- 80-90cm. In ruil worden in deze zone 21 nieuwe bomen voorzien.

2/ Zone ten zuiden van de gebouwen: tussenin gebouw 5 en 6 (wijziging gemeenteweg: Scalastraat)

In fase 1B werd tegenaan gebouw 5 reeds een vergroening voorzien en werd de Scalastraat ten noorden daarvan ook al aangelegd. In deze fase wordt de aansluitende vergroening tegenaan gebouw 6 verder ontworpen en aangelegd, onder meer met 3 bomen.

De vergroening wordt 3 keer beperkt onderbroken i.f.v. een verharde toegang in betonstraatstenen. Dit gebeurt t.h.v. de circulatiekernen 6A (en de 2 autodeelplaatsen), 6B en 6C. Ter hoogte van de kern 6D wordt de verharding uitgebreid tot tegenaan de Opgeëistenlaan in grasbetontegels. Hierdoor kan de brandweer op deze plaats de site bereiken (door middel van een onderdoornit onder gebouw 6).

De wegenis is enkel toegankelijk voor autoverkeer tot aan de inrit naar de ondergrondse parkeergarage in gebouw 5 en de 2 autodeelplaatsen in gebouw 6, waar paaltjes de verdere doorgang verhinderen. Hier voorbij worden 15 fietsstaanplaatsen voorzien.

3/ Zone ten oosten van de gebouwen (wijziging gemeenteweg: Opgeëistenlaan)

Net als ter hoogte van de gebouwen 1 tot en met 5 wordt een nieuw voetpad aangelegd langs het bestaande fietspad. Het voetpad zorgt voor een connectie tussen dat langs het Rabotpark (noorden) en dat ter hoogte van gebouwen 1 tot en met 5 (zuiden). Het pad krijgt hetzelfde profiel als het bestaande: een pad in beton met een breedte van 2m. De zone tussen het nieuwe voetpad en de gebouwen wordt vergroend.

4/ Zone ten noorden van de gebouwen: Rabotpark

Ten noorden van gebouw 8 wordt het bestaande Rabotpark na de werken hersteld tot tegen het daar reeds aanwezige fietspad (tussen de Filips van Cleeflaan en de Opgeëistenlaan). Doorheen dit gebied ligt een erfdiensbaarheidszone voor onderliggende leidingen en collectoren van Aquafin.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 maart 2023 tot 11 april 2023.

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

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd.

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 stedenbouwkundig model voor de gehele Rabotsite verbindt de Rabotwijk met de binnenstad. De nieuwe gebouwen en het openbaar domein krijgen zodanig vorm dat voetgangers en fietsers gemakkelijk van de Filips van Cleeflaan naar de Opgeëistenlaan kunnen en vice versa: doorheen de Lievetuin (de Concordiastraat en Idealstraat) en doorheen de Scalastraat. De spine zorgt voor een goede trage verbinding tussen de fietsersbrug over het Verbindingskanaal en het Griendeplein. In huidige aanvraag wordt de connectie gemaakt tussen de spine in het Rabotpark (noorden) en deze ter hoogte van gebouwen 1 tot en met 5 (zuiden).

De publieke buitenruimte blijft ook maximaal autovrij zodat er ruimte is voor groen, ontmoeten, recreatie, wandelen en fietsen. Bezoekersparkeren voor wagens gebeurt in de Filips van Cleeflaan. Staanplaatsen voor fietsen worden verspreid over het openbaar domein gerealiseerd. In huidige aanvraag wordt hieraan ook de laatste hand gelegd.

Het in- en uitrijden van bewoners en brandweer gebeurt via de Filips van Cleeflaan, met een zo beperkt mogelijk aantal doorsteken ondergeschikt aan de spine (5): het Griendeplein, de Lievetuin (Concordiastraat en Idealstraat), de Scalastraat en de brandweg naar de binnentuin tussen gebouw 7 en 8. In huidige aanvraag wordt de laatste doorsteek gerealiseerd, met name de brandweg. Elk van deze doorsteken wordt enkel daar waar nodig bereikbaar gemaakt voor gemotoriseerd verkeer, de overige delen worden afgeschermd met paaltjes. In huidige aanvraag betekent dit dat de brandweg enkel voor dienstwagens bereikbaar is. De Scalastraat biedt enkel toegang voor gemotoriseerd verkeer tot aan de 2 plaatsen voor deelwagens, ter hoogte van de spine in gebouw 6.

Er is voldoende aandacht besteed aan de doorwaadbaarheid voor zachte weggebruikers. Wel moet worden opgemerkt dat de Scalastraat en de brandweg naar de binnentuin tussen gebouw 7 en 8 naadloos moet aansluiten op de Filips van Cleeflaan (zie ook het brandweerradvisie dd. 15 maart 2023 onder ref. 062788-007/PV/2023). De Scalastraat moet dit ook doen ter hoogte van de Opgeëistenlaan.

Het stedenbouwkundig model laat eveneens visueel doorzichten toe tussen de Rabotwijk en de binnenstad. De groenstructuur speelt in op de grote of lange historische stedenbouwkundige structuren. In huidige vraag is dat onder meer het lineair park lopende van het Griendeplein tot aan de trambrugsite met de spine en haar begeleidende meervoudige bomenrij. Dit park is een belangrijke landschappelijke, trage en recreatieve verbinding op wijk- en parkniveau.

Voor de aanleg van de brandweerweg naar de binnentuin tussen gebouw 7 en 8 worden 2 hoogstambomen geroid: 1 Aesculus (wilde paardenkastanje) met een stamdiameter van +/- 80-90cm en 1 Robinia (acacia) met een stamdiameter van +/- 80-90cm. In ruil worden in deze zone 21 nieuwe bomen voorzien. Het verwijderen van bomen die niet in de nieuwe groenaanleg kunnen geïntegreerd worden is toegestaan.

De gebouwen zijn objecten die te gast zijn in het Rabotpark. Het park loopt visueel door rond de stroken. Ook laag groen wordt waar mogelijk doorgetrokken tot tegen de gevels. In huidige aanvraag gebeurt dit rondom de cluster van de gebouwen heen.

De delen van het terrein die voor de nieuwe rooilijn komen te liggen, worden integraal opgenomen in het wegdomein. Dit is een logische keuze als verderzetting van fase 1A en 1B, en is in lijn met de visie in het RUP.

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):

- GP Rabot Fase II_Rooilijnplan december 2022.pdf (deel van de beslissing)
- GP Rabot Fase II_Rooilijnplan december 2022_met alle lotbenamingen.pdf (deel van de beslissing)
- GP Rabot Fase II_Precad december 2022.pdf (deel van de beslissing)
- Dossier OMV_2022109639 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf
- 1 advies brandweerzone centrum.pdf
- 2 advies farys.pdf
- 3 advies fluvius.pdf
- 4 advies proximus.pdf
- 5 advies telenet.pdf
- 6 advies elia.pdf
- 7 advies ivago.pdf
- GP Rabot Fase II_Vlakkenplan december 2022.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 Filips van Cleeflaan, Opgeëistenlaan en Scalastraat en kadastraal gekend als afdeling 7 sectie G nrs. 44C2, afdeling 15 sectie F nrs. 3635/52 V, 3635/52 W, 3635/52 T, 3635A10, 3635/52 F en 3635/52 S en op openbaar domein, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 15 maart 2023 met kenmerk 062788-007/PV/2023).

In het bijzonder gelden volgende voorwaarden:

- Er moeten op het tracé van de brandweerweg hydranten, gevoed door het openbare waterleidingnet (minimale Ø 100) voorzien worden derwijze dat de afstand tussen hydranten onderling maximaal 100 m bedraagt en de afstand van elke woonentiteit tot een hydrant maximaal 60 m bedraagt.
- De brandweerweg voldoet niet volledig. DE VOLGENDE ZAKEN DIENEN AANGEPAST TE WORDEN CFR. DE SCHETS OPGENOMEN IN HET ADVIES (zie bijlage):
 - Rode vlakken: extra zones overrijdbaar voor brandweervoertuigen.
 - Rode vlakken binnen blauwe lijnen: bijkomende noodzakelijke brandweg.
 - Gele lijnen: verlaagde boordstenen (maximum niveauverschil 3cm – dit geldt ook binnen de zones ingekleurd als brandweerweg).
 - Groen vlak: zone bijkomend te vergroenen (aan de zijde van de brandweg afgezet met boordsteen).
 - Rood kruis: parkeerplaatsen kunnen niet binnen zones voor brandwegen vallen.

Aangezien het wegenisontwerp uitermate belangrijk is voor de bereikbaarheid van de gebouwen, dient voorafgaandelijk de werken, eerst het akkoord bekomen te worden van de brandweer over het definitieve uit te voeren wegenisontwerp.

- De gevels tov de buitengaanderij, incl het buitenschrijnwerk, van de woonentiteiten 7/102/T1/2-G, 7/208/T1/2-G en 7/308/T1/2-G moeten een brandweerstand EI60 hebben. Brandwerende ramen moeten van het gesloten type zijn.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 27 maart 2023, met kenmerk AD-23-357) moeten strikt nageleefd worden.

Volgende voorwaarden worden opgelegd voor de bouwaanvraag van de omgevingsaanleg:

- Voor de omgevingsaanleg en toekomstige openbare rioleringen dient een technisch dossier te worden ingediend. Op dit technisch dossier kan Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren. Alle bovenvermelde opmerkingen dienen hierin verwerkt te worden.
- Farys dient tijdig voor de aanvang der werken te worden ingelicht, zodat Farys toezicht kan uitoefenen tijdens de uitvoering van de voorgestelde werken.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 9 maart 2023, met kenmerk 5000029730) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 26 april 2023, met kenmerk JMS

570367) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Telenet** (advies van 9 maart 2023 zonder kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Elia Asset** (advies van 8 maart 2023, met kenmerk 145687) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **IVAGO** (advies van 22 mei 2023 zonder kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

Voorwaarden m.b.t. de aanleg

Werken nabij de bestaande bomen moeten opgevolgd worden door een extern gecertificeerd boomdeskundige.

Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat.

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt. Ofwel kan voor de uitvoering hiervan beroep gedaan worden op de diensten van Farys. Meer info hierover kan men bekomen via het algemeen waternummer (078/35.35.99) of www.farys.be. Ofwel kan een eigen aannemer aangesteld worden en dient dit in het technisch dossier (zie 'lasten') opgenomen te worden.

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 (tdwegen@stad.gent). 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: tdwegen@stad.gent (deze dienst zorgt voor de verspreiding van dit dossier bij de Groendienst, Farys, de brandweer en IVAGO).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst, Farys, de brandweer en IVAGO 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 '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>
- Brandweerzone Centrum: preventie@bwzc.be
- IVAGO: bert.lammens@ivago.be

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 – 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.

