



2023_GR_00865 De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2023003911 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 3 meergezinswoningen bestaande uit respectievelijk 4, 12 en 15 sociale huurwooneenheden en de bijhorende bronbemaling - met openbaar onderzoek - Grote Wede en Waterkluiskaai, 9040 Sint-Amandsberg - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 24 oktober 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Christophe Peeters, voorzitter
Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckeveldt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen; Johan Deckmyn; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Anne Schiettekatte; Veli Yüksel; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Gert Robert; Carl De Decker; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Fourat Ben Chikha; Anita De Winter; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Yüksel Kalaz; Sonja Welvaert; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Els Roegiers; Emilie Peeters; Helga Stevens; Jeroen Van Lysebettens; Martine Verhoeve
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- 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 namens THUISPUNT GENT BV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Grote Wede lot 6, lot 7, Waterkluiskaai 7 en lot 4 kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 1119W2, 1119V2, 1213H2 en 1213G2.

Deze aanvraag werd op 15/02/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 05/07/2023 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

Voorliggend bouwproject is gelegen in Sint-Amandsberg, het oostelijk deelgebied van Gent, net buiten de Gentse binnenstad en op fietsafstand van station Gent-Dampoort.

De site is gelegen in 'woongebied' en wordt in het oosten en westen omringd door één- en meergezinswoningen. Ten zuiden bevindt zich de Schelde, ten noorden liggen de magazijnen van bouwmaterialen De Rocker. Aan de overzijde van de Schelde bevindt zich de vernieuwde site rond het Arbedpark.

De te bebouwen percelen zijn eigendom van Thuispunt Gent en maken deel uit van een verkaveling waarvan de eerste fase gerealiseerd werd door een private ontwikkelaar (Immogra). De gronden werden in 2013 door Thuispunt Gent aangekocht in realisatie van de 'sociale last' uit het Grond- en Pandendecreet uit 2009. Binnen dit decreet diende bij woonprojecten vanaf 50 woningen minstens 20% sociale wooneenheden gerealiseerd te worden. De private ontwikkelaar realiseerde in de verkaveling 2007 SA 261/00 (dd. 08/11/2007) reeds 122 private appartementen verspreid over 5 bouwblokken.

Het onderwerp van voorliggende aanvraag betekent de realisatie van de 'sociale last' in 31 sociale huurentiteiten door de Sociale Woonmaatschappij Thuispunt Gent.

Voorliggende aanvraag wordt gerealiseerd op private onbebouwde percelen, gelegen aan de Waterkluiskaai en de Grote Wede:

- lot 4: Een nieuwe meergezinswoning met 4 woonentiteiten en een fietsenberging.

Dit bouwperceel bevindt zich thv de Waterkluiskaai tussen huisnummer 9 (links) en huisnrs. 6 en 6A (rechts).

- lot 6: Een nieuwe meergezinswoning met 4 woonentiteiten en een fietsenberging

Dit bouwperceel (kadastraal perceelsnr.1119W2) bevindt zich ten oosten van de Grote Wede en ten zuiden van het Kleine Wedepad;

- lot 7: Een meergezinswoning met 15 woonentiteiten en een fietsenberging

Dit bouwperceel (kadastraal perceelsnr. 1119V2) bevindt zich ten westen van het Grote Wedepad.

Openbaar Domein

De openbare wegen (Grote Wede, Kleine Wedepad en Grote Wedepad) die werden aangelegd in uitvoering van de verkavelingsvergunning werden door Immogra aangelegd conform de omgevingsvergunning 2010/60068.

Deze infrastructuur heeft reeds een openbaar karakter maar is nog niet opgenomen in het Openbaar domein van de Stad Gent. Dat moet nog gebeuren in uitvoering van de vergunde verkaveling.

In kader van voorliggend bouwproject, wordt ook nieuw openbaar domein voorzien: delen van lot 6 en een strook van lot 7, zoals vermeld op het plan '152-SWG-rooilijnplan lot 6 en 7-20230629' opgenomen in bijlage bij dit besluit, worden overgedragen naar het openbaar domein.

Omgevingsaanleg en nieuw openbaar domein thv LOT 6

1/Goedkeuring nieuwe rooilijn en overdracht van privaat domein naar de publieke ruimte

De nieuwe meergezinswoning op lot 6 wordt samen met 2 private tuinen en een gemeenschappelijke fietsenstalling volledig ommuurd. Het geheel wordt centraal op het perceel ingepland en heeft een bouwbreedte van 22m42 en een bouwdiepte van 23m.

Zo rest er rondom de bebouwing een bouwvrije strook:

- vooraan -ten westen van de nieuwe bebouwing op dit perceel heeft deze strook een oppervlakte van 143,76m²;
- links- ten noorden van de nieuwe bebouwing op dit perceel heeft deze strook een oppervlakte van 91,29m²;
- rechts- ten zuiden van de nieuwe bebouwing op dit perceel- heeft deze strook een oppervlakte van 86m²;
- achteraan- ten oosten van de nieuwe bebouwing op dit perceel heeft deze strook een oppervlakte van 224,19m².

De achteruitbouwstroken vooraan, links en rechts bevinden zich volgens de verkavelingsvoorschriften in de 'zone voor bouwvrije stroken' (Z10). De eigendom van deze 3 stroken wordt overgedragen aan de Stad als *openbare groenzone naast de openbare weg* (de Grote Wede en het Kleine Wedepad). De bestaande rooilijn tussen het perceel en de openbare weg zoals vastgelegd in het BPA en de verkaveling, blijft behouden en ongewijzigd.

Achteraan bevindt zich volgens de verkavelingsvoorschriften de 'zone voor koeren en tuinen' (Z9). Daarbinnen wordt met deze aanvraag een *nieuwe rooilijn* gevestigd tussen de achterperceelsgrens en de nieuwe bebouwing (achtergevel fietsenstalling). In deze strook wordt een *fiets- en wandelpad* aangelegd. Het nieuwe pad sluit ten zuiden aan op het Kleine Wedepad en ten noorden op het Grote wedepad en takt ter plaatse af naar de tuinen van de woningen in de Gentbruggestraat en naar een tuinpoort achteraan de nieuwe sociale meergezinswoning.

Deze nieuwe gemeenteweg wijkt af van de voorschriften van BPA en verkaveling. Voor deze afwijking kan gebruik gemaakt worden van de afwijkingen voor handelingen van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact (cfr. artikel 4.4.7§2 VCRO).

De zone binnen die nieuwe rooilijn wordt overgedragen naar het openbaar domein als openbare weg.

De nieuwe openbare groenzone en de nieuwe openbare weg worden door Thuispunt Gent aangelegd volgens de afspraken met de Stad (technisch dossier wordt ingediend ter goedkeuring voor aanvang van de werken) alvorens ze wordt overgedragen aan de Stad.

2/Aanpassingen aan de bestaande wegen

Ten westen van lot 6, aan beide zijden van de Grote Wede, worden reeds aangelegde -publieke- parkeerplaatsen aangepast:

- Thv de rooilijn met lot 6 wordt 1 parkeerplaats gesupprimeerd om het centrale toegangspad naar de nieuwe meergezinswoning op dit lot te ontsluiten met het voetpad.

Hier worden ook 2 fietsparkeerplaatsen voor bezoekersparkeren voorzien.

- Aan de overkant van de Grote Wede- thv het publieke park- worden 3 parkeerplaatsen gesupprimeerd om een ondergrondse afvalstraat te voorzien en een 10- tal fietsparkeerplaatsen voor bezoekersparkeren.

Ten noorden van lot 6 wordt 1 parkeerplaats gesupprimeerd en opgenomen in de nieuwe openbare groenzone langs de weg.

Omgevingsaanleg en openbaar domein thv LOT 7

1/De nieuwe meergezinswoning op lot 7 wordt samen met de private tuinen en een gemeenschappelijke fietsenberging ommuurd en ten westen ingepland op het perceel. Zo rest er ten oosten op het perceel, tussen het hoofdgebouw met tuinmuur en de rooilijn, een onbebouwde strook met een minimum breedte van 3m60 tot een maximum breedte van 7m18. Deze strook heeft een oppervlakte van 161,38m².

De voornoemde strook bevindt zich volgens de verkavelingsvoorschriften voor een deel in de 'zone voor koeren en tuinen' (Z9) en voor een deel in de 'zone voor bouwvrije stroken' (Z10). De eigendom van deze voor- en zijtuinstrook wordt overgedragen aan de Stad als *openbare groenzone naast de openbare weg* (de Grote Wede en het Grote Wedepad).

De bestaande rooilijn tussen het perceel en de openbare weg (de Grote Wede), zoals vastgelegd in het BPA en de verkaveling, blijft behouden en ongewijzigd.

De nieuwe openbare groenzone wordt door Thuispunt Gent aangelegd volgens de afspraken met de Stad (technisch dossier wordt ingediend voor aanvang van de werken) alvorens ze wordt overgedragen aan de Stad.

2/Ten zuidwesten van lot 7 bevindt zich het perceel nr. 1213H2. De infrastructuur op dit perceel werd aangelegd conform de omgevingsvergunning 2010/60068.

Op dit perceel zal het voetpad beperkt worden doorgetrokken (verlengd met ca. 2m³⁸, over een breedte van 2m¹⁴) conform de voorschriften en zonering van het BPA en de verkaveling.

Zo geeft de voordeur van de nieuwe woning rechtstreeks uit op de openbare weg.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 juli 2023 tot 11 augustus 2023.

Resultaat : geen petitielijsten, 3 schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 33 digitale bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag voorlopig voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het milieulijk van deze vergunningsaanvraag werd nog niet geadviseerd. Voor de gemeenteraadsbeslissing is dit niet noodzakelijk. De uiteindelijke beslissing van het college zal uiteraard wel gebaseerd zijn op een volwaardige verslag van de omgevingsambtenaren over alle onderdelen van de aanvraag.

Het voorlopig advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van 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 voor de stedenbouwkundige handelingen op basis van het voorlopig advies van de omgevingsambtenaar. De uiteindelijke beslissing zal uiteraard ook het milieulijk omvatten.

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

Het bouwblok aan de Waterkluiskaai is nooit gesloten geweest. Er was een houtzagerij gevestigd. Bij de reconversie van de site van de houtzagerij werd het bouwblok, zoals het BPA voorziet, naar binnen geplooid. Het bouwblok werd als het ware binnenste buiten gekeerd. De ruimtelijke ambitie van het BPA is het 'sluiten' van het bouwblok door het creëren van nieuwe stedelijke facades aan de binnenzijde. Anderzijds wordt er in het BPA ingezet op zachte doorsteken. Zo kan er in het verlengde van de Nekkervijverstraat een zachte verbinding ontstaan tussen de Gentbruggestraat en de Wolterslaan. Een andere zachte verbinding vanuit

de Gentbruggestraat zorgt voor een aantakking naar het hart van het bouwblok, waar plaats voorzien wordt voor 'publiek groen'.

Met de voorliggende verdere realisatie van deze verkaveling is de herontwikkeling zoals beoogd door het BPA niet ten einde. Een deel van het 'publiek groen', de doorsteek richting Wolterslaan en het bouwblok palend aan lot 8, zijn afhankelijk van reconversie (al dan niet) van de daar nog aanwezige bedrijven.

De bebouwing van de reeds gerealiseerde inbreiding (door de private ontwikkelaar) bestaat uit bouwvolumes met een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterzijde. Ze zijn gegroepeerd en geven uit op de Grote Wede, de straat die aantakt op de Waterkluiskaai.

Doordat dit bouwblok door het BPA 'binnenstebuiten' wordt gekeerd ontstaan er tal van verschillende contexten in het voormalige binnengebied. Zo ontstaan er onder meer formele publieke ruimte en minder formele tussenruimtes.

De nieuwe trage weg achteraan lot 6 betekent een ruimtelijke meerwaarde voor de volledige site om volgende redenen:

- Door deze ingreep worden de aanpalende tuinen van de woningen en de fietsenstalling van de nieuwe sociale meergezinswoning via een openbaar fiets- en wandelpad ontsloten.
- Op termijn kan dit fiets- en wandelpad, bij verdere ontwikkeling van de site De Rocker, ook een trage en groene verbinding doortrekken tot aan de Nekkervijverstraat.
- De groene publieke strook met fiets- en wandelpad wordt een kwaliteitsvolle publieke verblijfsruimte in het bouwblok met plaats voor ontmoeting tussen de bewoners en gebruikers.
- In praktijk gebruiken de aanpalende bewoners het perceel vandaag reeds voor de ontsluiting van hun tuinen. Dit laat zich aflezen aan het olifantenpad dat is ontstaan in de vegetatie op lot 6. Deze bewoners zijn vragende partij om de ontsluiting van de tuinen te kunnen behouden en om dit een officieel karakter te geven, wat door voorliggende aanvraag gerealiseerd wordt.
- Het Kleine Wedepad zorgt voor een doorsteek vanaf de Gentbruggestraat naar het binnengebied. De intekening van het Kleine Wedepad in het verkavelingsplan is vrij nauw en wordt geflankeerd door zijgevels, omheiningen en de ontsluiting van de garages lot 2. Door de realisatie van voornoemd pad wordt ook het Kleine Wedepad permanent en kwalitatief ontsloten met de zone openbare wegenis aan de oostzijde van lot 7 (het Grote Wedepad). De lengte van het nauwe Kleine Wedepad wordt daarenboven onderbroken en wordt zo deel van een grotere en samenhangende figuur van open ruimte in het bouwblok.

Het voorzien van voor- en zijtuinstroken voor en naast de nieuwe gebouwen als openbare groenzones, betekent een ruimtelijke meerwaarde voor de volledige site om volgende redenen:

- De tuinen van woningen gelegen aan de Gentbruggestraat worden reeds door het Grote Wedepad ontsloten met het openbaar domein. Dmv de nieuwe 'groene berm met openbaar karakter' wordt dit Grote Wedepad visueel verbreed en wordt zo een kwaliteitsvolle publieke verblijfsruimte in het bouwblok.
- Bij verdere ontwikkeling van de site 'De Rocker' zal de Grote Wede ook een trage verbinding doortrekken naar de Nekkervijverstraat. Dmv de nieuwe 'groene berm met openbaar karakter'

worden de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden voor het tragewegennetwerk gevrijwaard en versterkt.

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):

- 152-SWG-rooilijnenplan lot 6 en 7-20230629.pdf (deel van de beslissing)
- BA_LOT67_I_N_schema.pdf
- Dossier OMV_2023003911 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf
- Dossier OMV_2023003911 - Stedenbouwkundige handelingen extern advies Brandweer.pdf
- Dossier OMV_2023003911 - Stedenbouwkundige handelingen extern advies TELENET.pdf
- Dossier OMV_2023003911 - Stedenbouwkundige handelingen extern advies PROXIMUS.pdf
- Dossier OMV_2023003911 - Stedenbouwkundige handelingen extern advies FLUVIUS.pdf
- Dossier OMV_2023003911 - Stedenbouwkundige handelingen extern advies FARYS.pdf
- Dossier OMV_2023003911 - Stedenbouwkundige handelingen extern advies Vlaamse Waterweg.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 34 stem(men) voor: Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tom De Meester; Anita De Winter; Hafsa El-Bazioui; Alana Herman; Isabelle Heyndrickx; Tine Heyse; Yüksel Kalaz; Manuel Mugica Gonzalez; Emilie Peeters; Christophe Peeters; Anne Schiettekatte; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckeveld; Jeroen Van Lysebettens; Jef Van Pee; Nicolas Vanden Eynden; Martine Verhoeve; Filip Watteeuw; Sonja Welvaert; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:

- 9 onthouding(en): Gabi De Boever; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Caroline Persyn; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Helga Stevens; Anneleen Van Bossuyt

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 Grote Wede lot 6, lot 7, Waterkluiskaai 7 en lot 4 en kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 1119W2, 1119V2, 1213H2 en 1213G2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg afgeleverd op 24 augustus 2023 moeten strikt nageleefd worden.
- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30 augustus 2023 met kenmerk 014339-002/MLE/2023).

In het bijzonder gelden volgende voorwaarden:

- De brandweerweg thv de opstel/ keerplaats aan lot 6 en 7 loopt deels over boordstenen. De plannen dienen aangepast te worden zodat het volledige tracé van de brandweerweg over een breedte van 4m vrij is van obstakels. Voorafgaandelijk de werken dient eerst het akkoord bekomen te worden van de brandweer over het definitieve uit te voeren wegenisontwerp.
- De paaltjes die voorzien worden op de openbare wegenis nodig om de gebouwen bereikbaar te maken voor de voertuigen van de brandweer moeten overrijdbare paaltjes zijn.?
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS afgeleverd op 24 juli 2023 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS afgeleverd op 18 juli 2023 onder ref. 578607 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET afgeleverd op 6 juli 2023 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 31 augustus 2023 onder ref. 5000045233 moeten strikt nageleefd worden.

Openbaar groen

- Het beplantingsplan moet verder verfijnd worden in overleg met de Groendienst van de Stad.
- Waar het plantvak grenst aan de gevels van het gebouw, wordt een substraatstrook met tredmengsel van 40cm voorzien (ter hoogte van tuilmuren is dit niet noodzakelijk).

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.

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.

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

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

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

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

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

EINDE VAN DE WERKEN

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

CONTACTGEGEVENS

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

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zoals ingediend in last 2 zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= voorafgaande perceelsidentificatie) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

2023_GR_00865 - De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2023003911 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 3 meergezinswoningen bestaande uit respectievelijk 4, 12 en 15 sociale huurwooneenheden en de bijhorende bronbemaling - met openbaar onderzoek - Grote Wede en Waterkluiskaai, 9040 Sint-Amandsberg

Gent, 19e Afdeling, Sectie C



ROOILIJENPLAN

ondergetekende, Jan Willen, Landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde, met inschrijvingsnummer op de lijst van titularissen: LAN131531, verzekerd voor beroepsaansprakelijkheid bij Allianz Benelux nv met polisnummer ZCN400066453, en bureladres te 9000 Gent, Raas Van Gaverestraat 67c, handelend in naam van Ellips bv,

is op datum van 30 januari 2023 overgegaan tot de vaststelling van een nieuwe rooilijn gelegen te 9040 Gent (Sint-Amandsberg), Grote Wede en kadastraal gekend als **Gent, 19de Afdeling, Sectie C, nummer 1119V2 en 1213H2**. Een deel van de percelen 1119W2 en 1213H2 worden kosteloos overgedragen naar het openbaar domein, waardoor er drie nieuwe rooilijnen ontstaan: 2-7, 1-9 en 10-11-12-13.

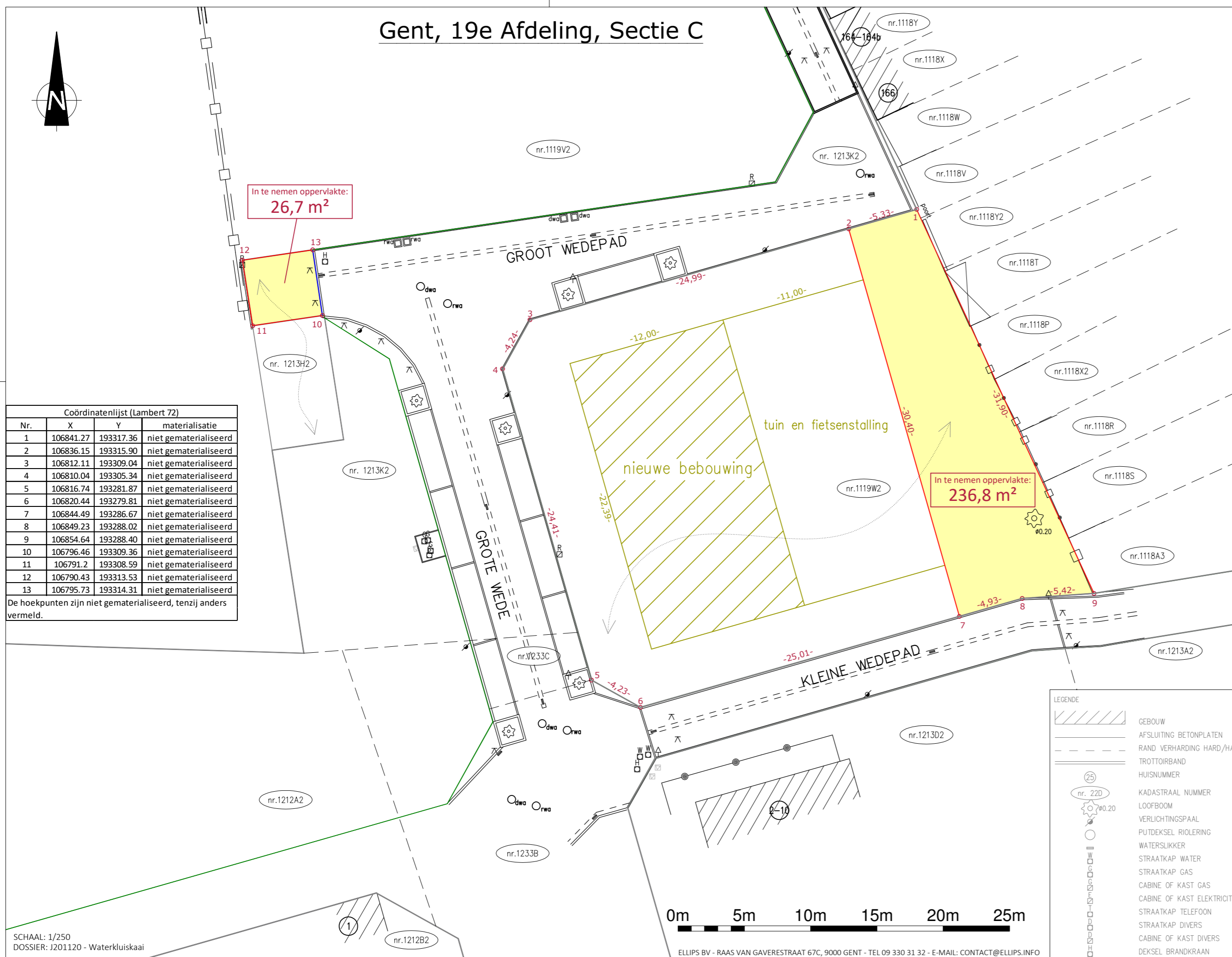
naar waarheid opgemaakt te Gent, 29 juni 2023.

Geraadpleegde plannen:

- opmeting bestaande toestand Ellips bv, dd. 14/01/2021;
- verkavelingsplan opgemaakt door Expertisebureau Martens dd. 12/03/2007;
- Opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert F. Vlaeminck dd. 07/02/2013;
- PV van meting opgemaakt door landmeter-expert M. Nies dd. 17/09/2016.

Coördinatenlijst (Lambert 72)				
Nr.	X	Y	materialisatie	
1	106841.27	193317.36	niet gematerialiseerd	
2	106836.15	193315.90	niet gematerialiseerd	
3	106812.11	193309.04	niet gematerialiseerd	
4	106810.04	193305.34	niet gematerialiseerd	
5	106816.74	193281.87	niet gematerialiseerd	
6	106820.44	193279.81	niet gematerialiseerd	
7	106844.49	193286.67	niet gematerialiseerd	
8	106849.23	193288.02	niet gematerialiseerd	
9	106854.64	193288.40	niet gematerialiseerd	
10	106796.46	193309.36	niet gematerialiseerd	
11	106791.2	193308.59	niet gematerialiseerd	
12	106790.43	193313.53	niet gematerialiseerd	
13	106795.73	193314.31	niet gematerialiseerd	

De hoekpunten zijn niet gematerialiseerd, tenzij anders vermeld.

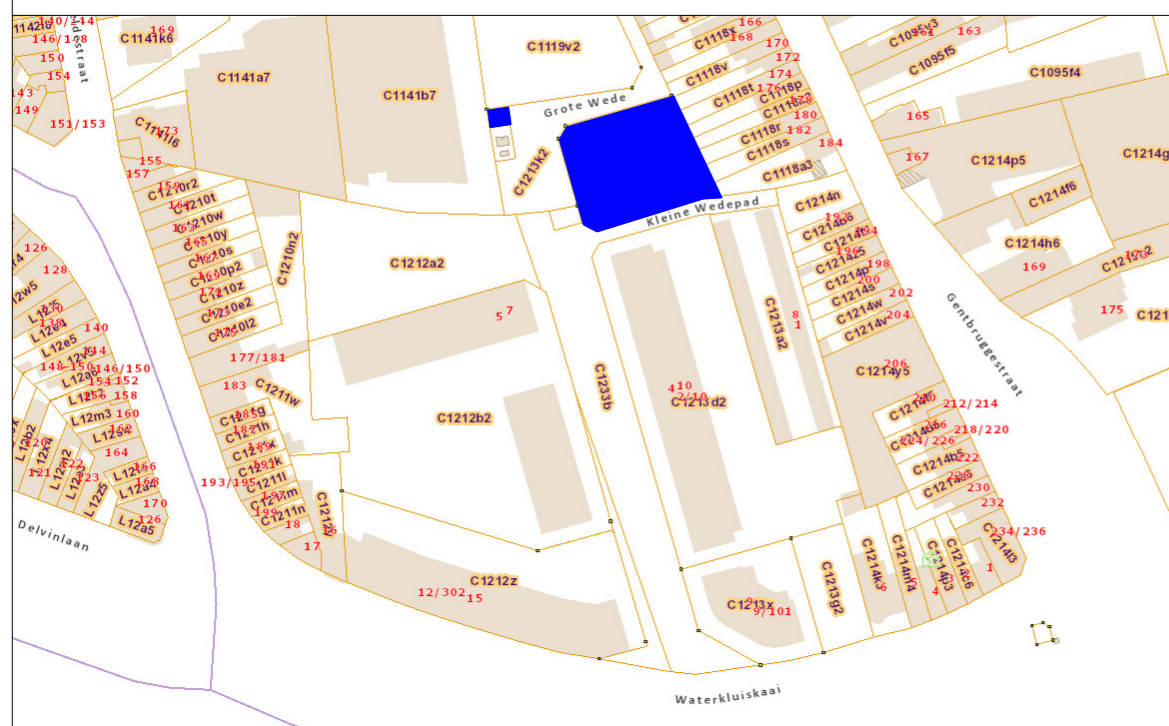


TABEL BETROKKEN PERCELEN							
abdeling	Sectie	perceelsnummer	aard	Naam eigenaar(s)	adres	totale oppervlakte volgens kadaster in m ²	oppervlakte bedding in m ²
Gent 19 afd.	C	1119W2	bougrond	Woningent nv Lange Steenstraat 54, 9000 Gent	9040 Gent (Sint-Amandsberg), Grote Wede	1 079	237
Gent 19 afd.	C	1213H2	bougrond	Domein van IMEWO Burselssesteenweg 199, 9090 Melle	9040 Gent (Sint-Amandsberg), Grote Wede	78	27

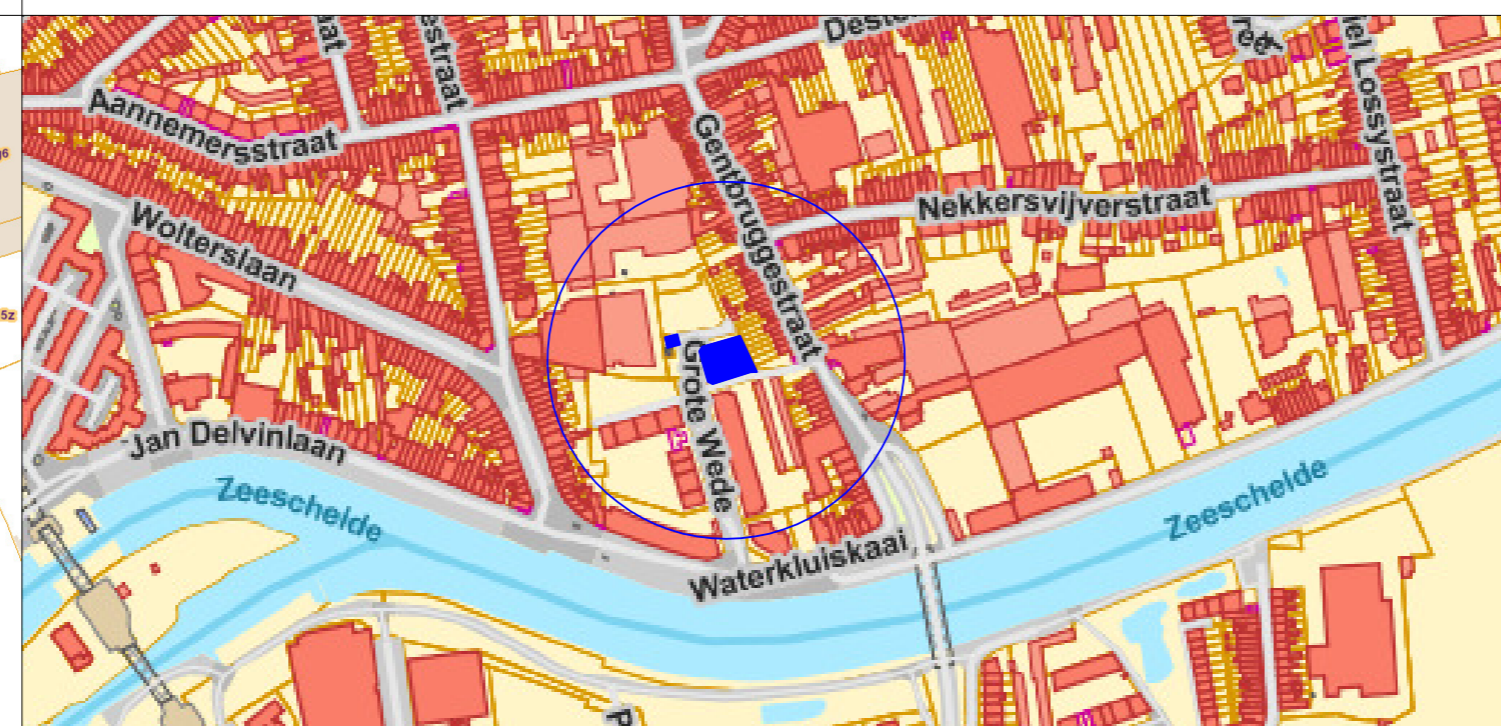
Een berekening van de meer- of minwaarden van de gronden is niet van toepassing gelet op de kosteloze grondafstand bij de bouwaanvraag.
Er zijn geen nutsleidingen die na de overdracht op private eigendom komen te liggen

ELLIPS BV - RAAS VAN GAVERESTRAAT 67C, 9000 GENT - TEL 09 330 31 32 - E-MAIL: CONTACT@ELLIPS.INFO

Kadastraal plan 1/1000



Situeringplan 1/5000



Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

De adjunct-algemeendirecteur
Stad Gent en OCMW Gent

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van

het publiek werd neergelegd van tot

De adjunct-algemeendirecteur
Stad Gent en OCMW Gent

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

De adjunct-algemeendirecteur
Stad Gent en OCMW Gent

Publicatie in het Belgische Staatsblad: