



Vergadering van 7 december 2023

2023_GR_01048 De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2023056591 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met in totaal 16 units, een overdekte fietsenstalling en een lokaal voor gemeenschapsvoorziening na het slopen van een eengezinswoning en het rooien van enkele bomen - met openbaar onderzoek - Remi Vlerickstraat, 9052 Gent – De aanleg van een gemeenteweg - Goedkeuring

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

WINGMAN namens Gr-Ont BVBA diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Remi Vlerickstraat 18 kadastraal gekend als afdeling 24 sectie C nrs. 437T3, 437V3, 437F3, 437W3, 437X3, 437E2, 437Z3 en 437Y3.

Deze aanvraag werd op 11/07/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 09/08/2023 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard. De huidige aanvraag betreft een herwerking van een eerder geweigerde aanvraag door de Deputatie.

Op 22/12/2022 werd een weigering afgeleverd door de Deputatie voor het bouwen van een meergezinswoning met in totaal 19 units, een overdekte fietsenstalling en een lokaal voor gemeenschapsvoorziening na het slopen van een eengezinswoning en het rooien van enkele bomen (OMV_2021099549). Deze aanvraag werd voorwaardelijk vergund door het CBS, in beroep werd de aanvraag geweigerd. De voornaamste weigeringsgrond betrof de 4^e teruggetrokken bouwlaag. De voorziene teruggetrokken 4^e bouwlaag kon niet aanzien worden als een teruggetrokken bouwlaag, maar betrof een volwaardige 4^e bouwlaag die zich niet over de ganse footprint van het gebouw uitstrekte. Gebouwen met een volwaardige 4^e bouwlaag

komen in de omgeving van de dorpskern niet voor. Er werd geoordeeld dat het aanzienlijk hoger bouwen in binnengebieden dan langsheen de omliggende straten niet getuigt van een slimme manier van verdichten. Hierdoor werd het ontwerp strijdig met de goede ruimtelijke ordening geacht.

De huidige aanvraag voorziet een meergezinswoning met 3 volwaardige bouwlagen. De omstreden 4^e (teruggetrokken) bouwlaag werd achterwege gelaten in voorliggende aanvraag.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag omvat het slopen van een eengezinswoning en het rooien van enkele bomen en de bouw van een meergezinswoning met 16 entiteiten, een overdekte fietsenstalling en een gemeenschappelijk paviljoen op een terrein langs de Remi Vlerickstraat in Zwijnaarde. Het perceel ligt in de tweede bouwlijn en is omsloten door eengezinswoningen, een bedrijfssite en het Ontmoetingscentrum Melac. Het terrein maakt deel uit van het binnengebied dat gevormd wordt door drie straten: de Remi Vlerickstraat, de Dorpsstraat en de Heerweg-Zuid. Het terrein grenst enkel aan de Remi Vlerickstraat aan de openbare weg.

De meergezinswoning wordt centraal op de site ingericht. Verder voorziet het project in de aanleg van nieuwe openbare wegenis en nieuw openbaar groen en dit voornamelijk aan de zuidoostzijde van het terrein. De bestaande rooilijn aan de Remi Vlerickstraat, op de grens met het projectgebied, wordt over een breedte van 7,23 m afgeschaft. Verder wordt een nieuwe rooilijn gecreëerd. De nieuwe rooilijn start vanaf de bestaande Remi Vlerickstraat en volgt de linkerperceelsgrens. Ter hoogte van de garage van het buurperceel buigt de rooilijn af naar rechts vanwaar ze langs de inrit naar de ondergrondse parking loopt. Verder volgt de rooilijn de inplanting van de gebouwen waar een ruimte voor een private voortuin net achter de rooilijn ligt. Aan het uiterste punt van het nieuw gebouw, buigt de rooilijn opnieuw naar rechts vanwaar ze de rechterperceelsgrens volgt tot aan de bestaande Remi Vlerickstraat.

Het voorstel gaat uit van een autovrije ontwikkeling, waarbij de wagens aan de rand blijven. Enkel de weg tot aan de parkeerplaatsen voor bezoekers en de inrit naar de ondergrondse parkeergarage is toegankelijk voor wagens. Daarnaast wordt ook een inrit naar een naastgelegen perceel voorzien. Ter hoogte van dit inkomplein bevinden zich ook de ondergrondse afvalcontainers voor Ivago. Enkel een betonpad van 4 m breed en de parkeervakken in kasseien worden volwaardig verhard. De rest van de weg bestaat uit grasdallen. Verder wordt een pad langs het woonblok aangelegd. Naast het pad bevindt zich een openbaar groenzone.

Voor deze nieuwe wegenis worden nieuwe rooilijnen vastgelegd. De bestaande rooilijn aan de Remi Vlerickstraat, op de grens met het projectgebied, wordt over een breedte van 7,23 m afgeschaft. Verder wordt een nieuwe rooilijn gecreëerd. De nieuwe rooilijn start vanaf de bestaande Remi Vlerickstraat en volgt de linkerperceelsgrens. Ter hoogte van de garage van het buurperceel buigt de rooilijn af naar rechts vanwaar ze langs de inrit naar de ondergrondse parking loopt. Verder volgt de rooilijn de inplanting van de gebouwen waar een ruimte voor een private voortuin net voor de rooilijn ligt. Aan het uiterste punt van het nieuw gebouw, buigt de

rooilijn naar rechts vanwaar ze de rechterperceelsgrens volgt tot aan de bestaande Remi Vlerickstraat.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 17 augustus 2023 tot 15 september 2023.

Resultaat : geen petitielijsten, één schriftelijk bezwaar, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en zes digitale bezwaren

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

Een deel van deze bezwaren gaan over de nieuwe rooilijn. Meer specifiek gaan de bezwaren over de fasering van het project en de verdeling van de meerwaarde voor de buurt binnen deze fases. Bij de aanvraag werd een masterplan toegevoegd voor het volledige binnengebied in drie fases. De trage verbindingen doorheen het binnengebied naar de omliggende bestaande straten en de grootste nieuwe oppervlakte openbaar groen worden pas in een tweede en derde fase voorzien. De aanvraag heeft vandaag enkel betrekking op de eerste fase. Deze eerste fase met een projectgebied van 7000 m² past binnen het masterplan, hypothekeert geen toekomstige ontwikkelingen en legt een basis voor een groter openbaar domein met groenzones en trage wegen in de toekomst. De volledige behandeling van deze bezwaren is opgenomen in het verslag van de omgevingsambtenaar in bijlage.

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 nieuwe openbare domein en de aanleg van de wegenis staat hier in teken van de ontsluiting van de nieuwe meergezinswoning. Het voorstel gaat uit van een autovrije ontwikkeling waarbij de wagens aan de rand blijven. Enkel de weg tot aan de parkeerplaatsen voor bezoekers en de inrit naar de ondergrondse parkeergarage is toegankelijk voor wagens. Daarnaast wordt ook een inrit naar een naastgelegen perceel voorzien. De aansluiting tussen het nieuw openbaar domein en de bestaande wegenis wordt dwars op de Remi Vlerickstraat voorzien. Ter hoogte van dit inkomplein bevindt zich het ophaalpunt voor de afvalcontainers. Vanaf de parkeerhaven voor

bezoekers is het niet de bedoeling om met wagens verder te rijden. Op het einde van het woonerf wordt wel een keerpunt voor hulpdiensten aangelegd. Dit keerpunt ligt net buiten het openbaar domein.

Het nieuw stuk openbaar domein bestaat uit het pad langs het woonvolume en een brede groenstrook aan de oostzijde van dit pad. Het pad wordt uitgevoerd in beton over een breedte van ca. 2 m. De noodzakelijke verbredingen voor de hulpdiensten worden uitgevoerd in grasdallen. Om de verhardingen tot een minimum te beperken, is het wenselijk dat de paden voor trage gebruikers en de doorgangen voor de hulpdiensten zoveel als mogelijk samenvallen. Dit is nog niet op elke plaats het geval. Bijgevolg wordt als bijzondere voorwaarde, voor de wegenis op het openbaar domein, opgelegd dat enkel de delen die functioneel strikt noodzakelijk zijn op het openbaar domein, zullen verhard worden. De verharding moet herleid worden tot een minimum waarbij er moet gekeken worden om de noodzakelijke verharding (voetpad, rijbaan, ...) te laten samenvallen. Het doel moet zijn om de aanleg van volwaardig groen maximaal mogelijk te maken. Dit houdt volgende aanpassingen in:

- De brandweg dient een breedte te hebben van 4 m. De verharding in grasdallen moet beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke. De grasdallen die hierdoor gesupprimeerd kan worden, moet aangeplant worden met volwaardig groen.
- Het betonpad moet in het midden van deze (versmalde) brandweerweg worden gelegd. De rest moet aangeplant worden als volwaardig groen.

De keuze voor een autoluwe inrichting waarbij de focus ligt op zachte weggebruikers, is hier een logische keuze. Het gaat hier om een meergezinswoning die in een woonomgeving wordt opgericht. De voorgestelde inrichting van het openbaar domein sluit goed aan bij dergelijke woontypologie en woonomgeving.

De over te dragen groenzone aan de oostzijde van de wegenis voldoet aan de groennorm die stad Gent hanteert bij woonontwikkelingen met openbaar domein. Het gaat over een bestaande begroeide zone die hierdoor bestendigd wordt als groenzone. De groenzone sluit aan op het nieuw openbaar pad. Op deze manier wordt gekozen voor een logische groen- en padenstructuur en dit centraal in het gebied met een hoge zichtbaarheid.

Voor het volledige gebied werd een visievorming gemaakt waardoor het huidige project geen toekomstige ontwikkelingen hypothekeert. Het nieuw openbaar domein kan in de toekomst aansluiten op mogelijke projecten op de aangrenzende percelen. Op deze manier zal de groenzone een centrale rol spelen in het gebied en zal een netwerk van trage verbindingen tussen de omliggende bestaande straten ontstaan wat een meerwaarde voor de buurt zal zijn.

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):

- Advies Brandweer.pdf
- Advies Farys.pdf
- Advies Fluvius.pdf
- Advies Proximus.pdf
- Advies Wyre.pdf
- BA_TERREIN_I_B_rooilijnenplan.pdf (deel van de beslissing)
- BA_TERREIN_I_N_grondafstandsplan.pdf (deel van de beslissing)
- Dossier OMV_2023056591 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.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 Remi Vlerickstraat 18 en kadastraal gekend als afdeling 24 sectie C nrs. 437T3, 437V3, 437F3, 437W3, 437X3, 437E2, 437Z3 en 437Y3, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Externe adviezen

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 augustus 2023 met kenmerk 067371-003/PV/2023).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 8 september 2023, met kenmerk AD-22-171 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.

Volgende voorwaarden worden opgelegd inzake het toekomstig openbaar domein:

** Voor het toekomstig openbaar domein:*

opmaak van een technische dossier, waarbij bovenstaande bemerkingen zijn verwerkt, (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen of hydraulische noodzaak) dat bestaat uit een grondplan van alle rioleringswerken en wegeniswerken met bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken. Tot het technisch dossier behoren naast de plannen ook een bestek, raming en een aangepaste hydraulische nota (en aangepaste modellering). De werken kunnen pas aanvatten na schriftelijke goedkeuring van Farys op dit technisch dossier. Zonder schriftelijk goedkeuring op het technisch dossier kan Farys steeds opmerkingen formuleren.

** Voor het deel binnen openbaar domein: We vragen om Farys minimum 1 maand voor de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken.*

** De ligging van de riolering dient te worden aangepast, waarbij de DWA-leiding volledig onder betonpad wordt voorzien zo dicht mogelijk tegen de bebouwing. De RWA-leiding wordt hieraan liggend voorzien. Bijkomend moeten de RWA-putten bereikbaar zijn voor onderhoud.*

** Bij de aansluiting van de nieuwe riolering op de bestaande riolering dienen inspectieputten te worden voorzien voor toegang en controle op de riolering. Best wordt de aansluiting op de bestaande riolering beperkt tot 1 aansluiting en geen 2 aansluitingen*

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 10 augustus 2023, met kenmerk ref. JMS 529233) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 9 augustus 2023) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 11 augustus 2023, met kenmerk ref. 5000044168) moeten strikt nageleefd worden.

Omgevingsaanleg:

De volwaardige verhardingen tot de toegangen van de gebouwen zijn verder te beperken, op het openbaar domein zijn deze doorsteken te beperken tot 3 paden van maximaal 2m thv de 3 stijpunten van het gebouw.

De verbreding van de paden met grasdallen ifv de brandweer moet op iedere plaats beperkt blijven tot maximaal 2m breedte, alle overige zones zijn als volwaardig groen aan te leggen. De grasdallen worden op ieder plaats opgesloten met een boordsteen ID1.

Ook in de portaalzone zijn de verhardingen te optimaliseren, de oprit tussen de Remi Vlerickstraat en de inrit naar de ondergrondse parking is te verhard in een betonverharding van 4m breed, de dwarsparkeerplaatsen dienen zo dicht mogelijk tegen deze inrit aangelegd te worden. Tussen het doorgaande pad en de parkeerplaatsen wordt een overbreedte van 1,5m in grasdallen voorzien zodat in- en uitrijden mogelijk wordt. De lengte van de parkeerplaatsen zelf wordt beperkt tot 4,5m, de wagens hangen hierbij met hun neus 0,5m over het groen.

De aanpassingen om de riolering aan te sluiten in de Remi Vlerickstraat moet aan de plannen toegevoegd worden bij het technisch dossier. In alle geval zullen alle geraakte betonplaten op z'n geheel vervangen moeten worden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

De bouwheren/kopers zijn verplicht een gescheiden systeem voor afvoer van afvalwater en oppervlaktewater (dakafvoer, regenwater) aan te leggen en aan te sluiten op de afvoerleiding voor respectievelijk afvalwater en oppervlaktewater.

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg openbare weg, riolering en bijhorend openbaar groen

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.

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

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250

- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Indien nodig zal de Stad Gent bij een gebrekkige uitvoering van de werken een beroep doen op de mogelijkheid om bestuursdwang toe te passen. Dat betekent dat de Stad Gent zelf de wegenwerken/groenaanleg uitvoert in jouw plaats en op jouw kosten. De bestuursdwang is voorzien in artikel 77 van het omgevingsvergunningendecreet.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

BEPALEN WAARBORGEN

Op basis van de geraamde kostprijs worden de eventueel te stellen waarborgen vastgelegd. Je stelt deze voor de aanvang van de werken. Zie last 4

START VAN DE WERKEN

Deel de aanvangsdatum van de werken minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

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

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

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

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

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

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een 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 nl. Farys, Fluvius, Proximus en Wyre.

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 grondoverdracht (verlijden van de akte) vrijgegeven.

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de vergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent .

LAST 5 – Kosteloze grondafstand

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

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zoals ingediend 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.

GENT

24e afd./ Zwijnaarde

Sectie C, nrs. 437E2, 437F3, 437T3, 437V3, 437W3, 437X3, 437Y3, 437Z3

Dossier Remi Vlerickstraat 18
9052 Zwijnaarde

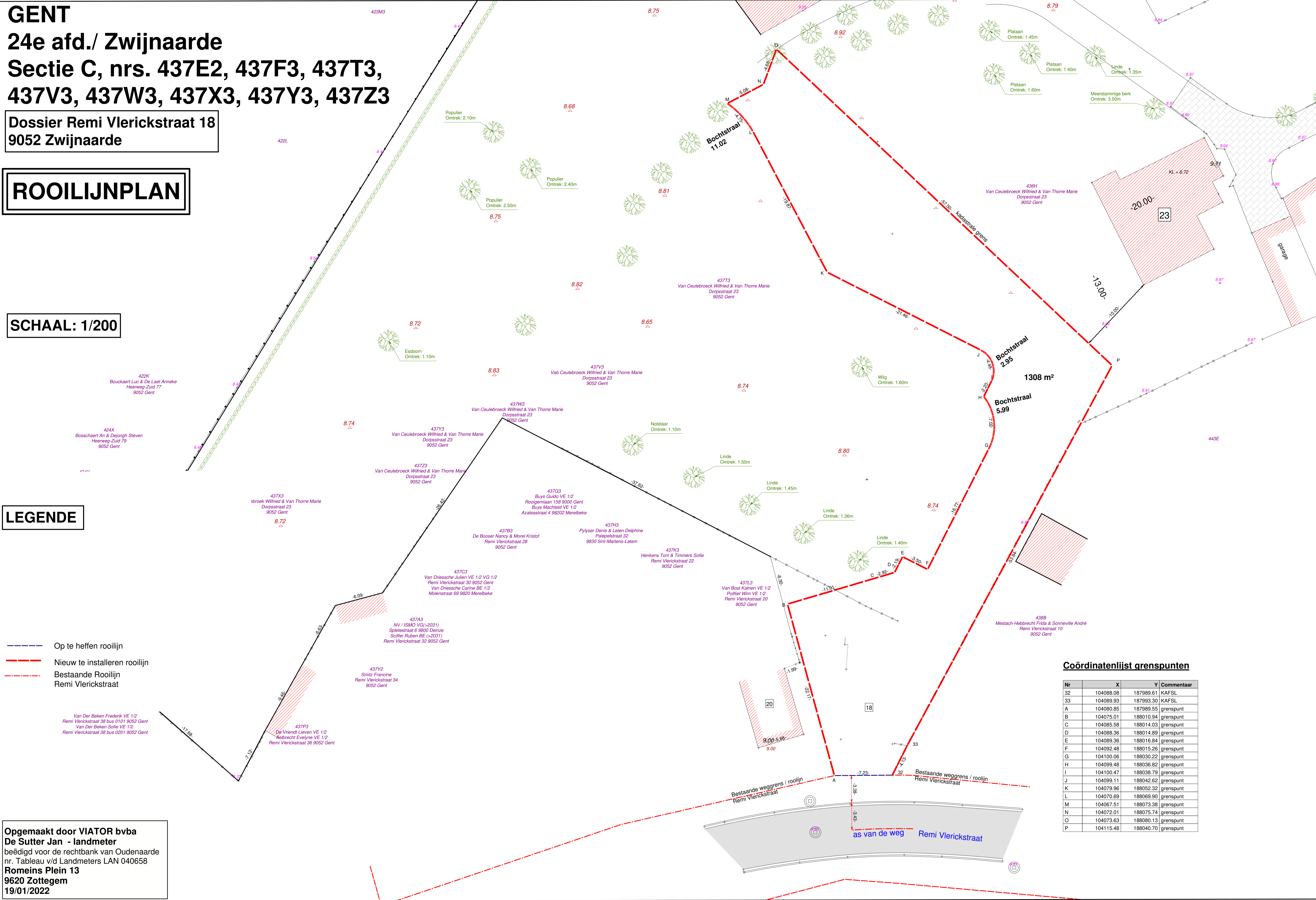
ROOILIJNPLAN

SCHAAL: 1/200

LEGENDE

- Op te heffen rooilijn
- Nieuw te installeren rooilijn
- - - Bestaande Rooilijn
- Remi Vlerickstraat

Opgemaakt door VIATOR bvba
De Sutter Jan - landmeter
beëdigd voor de rechtbank van Oudenaarde
nr. Tableau v/d Landmeters LAN 040658
Romeins Plein 13
9620 Zottegem
19/01/2022



Coördinatenlijst grenspunten

Nr	X	Y	Commentaar
32	104088.08	187989.61	KAFSL
33	104089.93	187993.30	KAFSL
A	104080.85	187989.55	grenspunt
B	104075.01	188010.94	grenspunt
C	104085.58	188014.03	grenspunt
D	104088.36	188014.89	grenspunt
E	104089.36	188016.84	grenspunt
F	104092.48	188015.26	grenspunt
G	104100.06	188030.22	grenspunt
H	104099.48	188036.82	grenspunt
I	104100.47	188038.79	grenspunt
J	104099.11	188042.62	grenspunt
K	104079.96	188052.32	grenspunt
L	104070.69	188069.90	grenspunt
M	104067.51	188073.38	grenspunt
N	104072.01	188075.74	grenspunt
O	104073.63	188080.13	grenspunt
P	104115.48	188040.70	grenspunt

GENT

24e afd./ Zwijnaarde


Sectie C, nrs. 437E2, 437F3, 437T3, 437V3, 437W3, 437X3, 437Y3, 437Z3


Dossier Remi Vlerickstraat 18
9052 Zwijnaarde


GRONDAFSTAND


SCHAAL: 1/200

LEGENDE

 Over te dragen aan het openbaar domein
Oppervlakte 13 are 08 ca.
Delen van nrs. 437 t3, 437e2, 437f3

 Op te heffen rooilijn

 Nieuw te installeren rooilijn

 Bestaande Rooilijn
Remi Vlerickstraat

*Van Der Beken Frederik VE 1/2
Remi Vlerickstraat 38 bus 0101 9052 Gent
Van Der Beken Sofie VE 1/2
Remi Vlerickstraat 38 bus 0201 9052 Gent*

*437P3
De Vriendt Lieven VE 1/2
Aelbrecht Evelyne VE 1/2
Remi Vlerickstraat 36 9052 Gent*

*437Y2
Smitz Francine
Remi Vlerickstraat 34
9052 Gent*

*437A3
NV / ISMO VIG(-2031)
Spolestraat 6 9800 Deinze
Sciffer Ruben BE (-2031)
Remi Vlerickstraat 32 9052 Gent*

*437C3
Van Driessche Julien VE 1/2 VG 1/2
Remi Vlerickstraat 30 9052 Gent
Van Driessche Carine BE 1/2
Molenstraat 69 9820 Merelbeke*

*437B3
De Booser Nancy & Morel Kristof
Remi Vlerickstraat 28
9052 Gent*

*437H3
Pyllyser Denis & Leten Delphine
Palepelstraat 32
9830 Sint-Martens-Latem*

*437K3
Henkens Tom & Timmers Sofie
Remi Vlerickstraat 22
9052 Gent*

*437L3
Van Bost Kaijien VE 1/2
Polliet Wim VE 1/2
Remi Vlerickstraat 20
9052 Gent*

Linde Omtrek: 1.40m

Linde Omtrek: 1.36m

Linde Omtrek: 1.45m

Notelaar Omtrek: 1.10m

Wig Omtrek: 1.60m

Linde Omtrek: 1.50m

Esdoorn Omtrek: 1.10m

Populier Omtrek: 2.50m

Populier Omtrek: 2.40m

Populier Omtrek: 2.10m

Coördinatenlijst grenspunten

Nr	X	Y	Commentaar
32	104088.08	187989.61	KAFSL
33	104089.93	187993.30	KAFSL
A	104080.85	187989.55	grenspunt
B	104075.01	188010.94	grenspunt
C	104085.58	188014.03	grenspunt
D	104088.36	188014.89	grenspunt
E	104089.36	188016.84	grenspunt
F	104092.48	188015.26	grenspunt
G	104100.06	188030.22	grenspunt
H	104099.48	188036.82	grenspunt
I	104100.47	188038.79	grenspunt
J	104099.11	188042.62	grenspunt
K	104079.96	188052.32	grenspunt
L	104070.69	188069.90	grenspunt
M	104067.51	188073.38	grenspunt
N	104072.01	188075.74	grenspunt
O	104073.63	188080.13	grenspunt
P	104115.48	188040.70	grenspunt

Opgemaakt door VIATOR bvba
De Sutter Jan - landmeter
beëdigd voor de rechtbank van Oudenaarde
nr. Tableau v/d Landmeters LAN 040658
Romeins Plein 13
9620 Zottegem
19/01/2022

