



---

**2024\_GR\_00130 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV\_2022153087 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 32 woonentiteiten en 6 grondgebonden eengezinswoningen na de sloop van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen en het plaatsen van warmtepompen - met openbaar onderzoek - Aan de Ratte en Krijtstraat, 9041 Gent - Goedkeuring**

**Beslissing:** Goedgekeurd in openbare vergadering van 26 februari 2024

**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 Braeckevelt, 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; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Carl De Decker; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Karla Persyn; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Anita De Winter; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Mattias De Vuyst; Yüksel Kalaz; Stijn De Roo; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Els Roegiers; Emilie Peeters; Helga Stevens; Jeroen Van Lysebettens; Martine Verhoeve; Anton Vandaele; Nikolaas Schuiten

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**

Wouter Coucke namens DURABRIK BOUWBEDRIJVEN - DURABRIK ENTREPRISES DE CONSTRUCTION NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Aan de Ratte en Krijtstraat 53 kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 1317H, 1320B2, 1320F2 en 1320C2.

Deze aanvraag werd op 15/06/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 25/09/2023 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

### *Beschrijving aanvraag:*

De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 32 woonentiteiten en 6 grondgebonden eengezinswoningen na de sloop van de bestaande bebouwing (aan de Krijtstraat) en het rooien van bomen en het plaatsen van warmtepompen. Een groot deel van het terrein zal als openbare parkzone en wegenis worden overgedragen aan de stad Gent. In de nieuwe openbare wegenis zit onder andere een trage doorsteek tussen Aan de Ratte en de Krijtstraat vervat.

Het noordoostelijke deel van het projectgebied wordt als openbare groenzone overgedragen naar de stad. Het gaat om een terrein van 4815 m<sup>2</sup>.

Tussen de grondgebonden woningen en de meergezinswoning wordt een zone voorzien voor de nieuwe wegenis. Hiervoor wordt dus ook een nieuwe rooilijn gevestigd die deze zone afbakt (2464 m<sup>2</sup>). De rooilijnbreedte bedraagt minimaal 8 m.

Men takt aan op het doodlopend stuk van Aan de Ratte. De straat wordt doorgetrokken tot in het projectgebied. Over de eerste 20-tal meter bestaat de weg uit een strook van 4 m breed om de private parkeerhaven en van daaruit ook de inrit van de ondergrondse parkeergarage te bereiken. Voorbij de oprit naar de parkeerhaven versmalt de weg tot een stuk beton van 2 m breed voor fietsers en voetgangers met een verbreding tot 4 m voor de brandweer in grindgazon. Deze openbare weg loopt met hetzelfde profiel verder rondom de meergezinswoning tussen de voorgevel en de bestaande knotwilgenrij en dan richting de Krijtstraat.

### *Procedure:*

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 4 oktober 2023 tot 2 november 2023.

Resultaat : geen petitielijsten, 25 schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 12 digitale bezwaren

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

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een 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 noordoostelijke deel van het projectgebied wordt als openbare groenzone overgedragen naar de stad. Het gaat om een terrein van 4815 m<sup>2</sup>. Dit is een erg ruime groenzone. De keuze om deze niet te gaan bebouwen is ontstaan nadat er vastgesteld werd dat de knotwilgenrij waardevol is en een verwijzing is naar het verleden (langsheen het water). Door geen bebouwing ten noorden van deze wilgenrij op te richten kan deze maximaal behouden worden. Er is ruimte voor water voorzien in deze groenzone. De inrichting moet nog verder onderzocht worden door de stad Gent en kan in samenspraak met de buurt.

De nieuwe wegenis is zodanig ontworpen dat het doodlopend stuk van Aan de Ratte minimaal wordt doorgetrokken. Enkel de eerste meters van de nieuwe weg zijn voorzien voor autoverkeer. Die worden dan meteen bij het binnenrijden afgewikkeld naar de private parkeerhaven en de ondergrondse parkeergarage. Dit is op vlak van circulatie en bijkomende verharding erg positief.

De rest van het pad is ingericht als voetgangers- en fietspad. Dit pad loopt tussen de eengezinswoningen en de meergezinswoning en verderop richting de Krijtestraat. Op die manier kunnen voetgangers- en fietsers de site en het nieuwe openbaar park ook bereiken via een pad, gescheiden van het autoverkeer. Dit nieuwe pad zorgt er bovendien voor dat de openbare groenzone beter bereikbaar wordt voor de omwonenden en zorgt mee voor de doorwaadbaarheid van deze omgeving. Op termijn kan dit mogelijks nog verder uitgebouwd worden.

Er is ruimte voor water binnen het nieuw openbaar domein voorzien. Tussen het pad en de meergezinswoning bevindt zich een wadi waarvan de verschillende onderdelen onderling verbonden zijn door middel van een verholten goot die onder de toegangspaden loopt.

De nieuwe rooilijn bakent de zone voor wegenis af tussen de grondgebonden woningen, aan de voorkant van de meergezinswoning en verderop via de doorsteek naar de Krijtestraat. Ter hoogte van het bestaand doodlopend stuk Aan de Ratte wordt een stuk rooilijn opgeheven om op die manier de straat door te trekken om het nieuwe project te gaan ontsluiten. De nieuwe openbare groenzone wordt ook deel van het stedelijk openbaar domein maar valt niet binnen de nieuwe rooilijn.

Ook aan de Krijtestraat wordt een stuk rooilijn opgeheven om de aantakking van de doorsteek met de Krijtestraat te voorzien.

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):**

- OMV\_2022153087 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2022153087 - verslag gem. OA.pdf
- OMV\_2022153087 - advies Brandweer.pdf
- OMV\_2022153087 - advies Farys.pdf
- OMV\_2022153087 - advies Fluvius.pdf
- OMV\_2022153087 - advies Proximus.pdf
- OMV\_2022153087 - advies Wyre.pdf
- OMV\_2022153087 - advies Team Stadsbouwmeester 25082022.pdf
- OMV\_2022153087 - advies Team Stadsbouwmeester 29062021.pdf
- OMV\_2022153087 - advies Team Stadsbouwmeester 23122021.pdf

### **Beslissing**

#### **Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen**

##### **Beslist het volgende:**

- 36 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; Stijn De Roo; Mattias De Vuyst; Anita De Winter; Hafsa El-Bazioui; Alana Herman; Isabelle Heyndrickx; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Bert Mispion; Manuel Mugica Gonzalez; Emilie Peeters; Christophe Peeters; Karla Persyn; Anne Schiettekatte; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckvelt; Jeroen Van Lysebettens; Jef Van Pee; Anton Vandaele; Nicolas Vanden Eynden; Martine Verhoeve; Filip Watteeuw; Evita Willaert
- 0 stem(men) tegen:
- 12 onthouding(en): Gabi De Boever; Tom De Meester; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; Yüksel Kalaz; Caroline Persyn; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Nikolaas Schuiten; 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 Aan de Ratte en Krijtstraat 53 en kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 1317H, 1320B2, 1320F2 en 1320C2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 oktober 2023 met kenmerk 068895-003/pj/2023).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 16/01/2024) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 19 oktober) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 3 november 2023, met kenmerk JMS 588802) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 27 september 2023) moeten strikt nageleefd worden.

Groenzone nieuwe inrichting

- De grens tussen openbaar en privaat moet overal fysiek gemarkeerd worden, bij voorkeur door een boordsteen.
- Infiltratievoorzieningen: ter hoogte van profiel A-A' moet een vlakke zone voorzien worden tussen boordsteen en kruin talud en een minimale afstand van de gevels voorzien worden. In functie van vlot groenbeheer moeten taluds waar mogelijk flauwer gemaakt worden. Positie en vormgeving van de grote wadi in de bestaande groenzone moet verfijnd worden op basis van bestaande groenelementen, de totale boombeschermingszone (TBBZ) en landschappelijk goed geïntegreerd worden. Dit moet afgestemd worden met Groendienst en Farys.
- Er moet een toegang voor groenbeheer voorzien worden vanaf de brandweg naar de openbare groenzone. De locatie en uitvoering zijn ter plekke met Groendienst te bekijken.
- Het beplantingssortiment wordt in detail bekeken in de fase van opmaak technisch dossier en moet passen binnen de beheervisie van de Groendienst. Voorafgaand aan indienen technisch dossier wordt hierover afgestemd met Groendienst.

Sloop

Voorafgaand aan de sloop in de toekomstige openbare groenzone wordt een werfinrichtings- en circulatieplan ter plekke met Groendienst besproken. Waar nodig worden ter bescherming van bestaande bomen en bestaand groen de nodige beschermingsmaatregelen getroffen. De standaardvoorwaarden voor werken in bestaande groenzones zijn van toepassing:

- Alle groenzones buiten de ingetekende zone van de werfzone zijn verboden terrein voor het stockeren/plaatsen van materiaal, voertuigen, machines en werfkranen.
- De bomen en beplanting mogen onder geen enkel beding beschadigd/gesnoeid worden, ook mag hier niets aan verankerd worden.
- Onder een kraan/container/werfkeet in de groenzone dienen (rij)platen te worden geplaatst om het gewicht te verdelen zodat er geen putten ontstaan alsook om verdichting van de bodem tegen te gaan. Onder bomen mag niets gestockeerd worden.
- Na de werkzaamheden dient de groenzone in zijn oorspronkelijke staat hersteld te worden volgens de regels van goed vakmanschap.
- Er mag niet machinaal worden gegraven en niets gestockeerd worden onder de natuurlijke kroonprojectie (°) van de bomen. Kroonprojectie = de visuele zone die onder de boom tot stand komt wanneer de boomkruin loodrecht naar beneden wordt geprojecteerd.
- Volgende minimale graafafstanden worden gehanteerd voor open sleuven, grondzuiging en airstade zijn wel toegelaten. Wortels dienen beschermd te worden tegen uitdroging.

Diameterklasse boomstam in cm	Afstand tot de stam in m
<15	1
15-30	1,5
30-50	2
50-70	2.5
>70	3 + ETW/ETT'er op werf aanwezig!

- Indien er een advies is gegeven door een ETW/ETT'er dient zijn/haar verslag ten alle tijde op de werf aanwezig te zijn.
- Indien men dicht bij de stam moet zijn, kan men manueel ondergraven op een diepte van minstens 70 cm.
- Indien buiten deze zone toch nog dikke wortels (> 5cm diameter) worden aangetroffen mogen deze niet worden verwijderd en dient manueel te worden gegraven.
- De wortels van bomen op privé-domein mogen niet verwijderd en beschadigd worden, hier gelden dezelfde voorwaarden als op openbaar domein.
- Het Standaardbestek 250 laatste versie is van toepassing.
- Bij onvoorziene problemen is overleg ter plaatse met de Groendienst en IPRNW vereist. Voor de Groendienst kan men steeds contact opnemen met Ruth Van den Berghe (0471 55 68 62) of Jonas Vergauwen (0484 68 08 44).
- De aannemer is verplicht om beschadigingen aan bomen en beplanting te melden bij de stad Gent voor de aanvang van de werken.

- Indien de bomen beschadigd worden gedurende de werken, zal de schade worden berekend volgens de Uniforme Methode voor de waardebeoordeling van bomen op het openbaar domein.

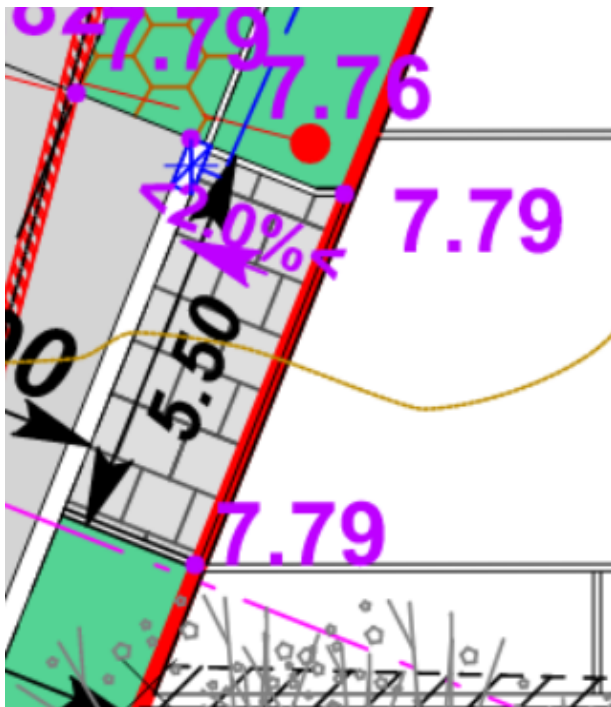
Naast sloop van de gebouwen worden ook alle overige gebiedsvreemde elementen opgebroken en verwijderd van de site (niet-limitatief: verhardingen, serres, hekkens, waterputten, tuinhuis, vijver...).

Na de sloop wordt ook een algemene opkuis van de site uitgevoerd.

Na afronding van sloop en opkuis wordt een rondgang met Groendienst gehouden.

#### Oprit

**Er wordt slechts één oprit met een breedte van maximum 4,50 meter op het openbaar domein toegestaan (dus niet die van 5,5 meter).** Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. Eveneens dient deze parking fysiek afgesloten te zijn van het openbaar domein.



#### Technische voorwaarden:

- Grasdallen aanleggen die uitkomen op een spie is technisch niet uitvoerbaar in tegenstelling tot grindgazon.
- Elk parkeervak dient voorzien te zijn van een P-tegel.
- Bestek en meetstaat worden in fase Omgevingsvergunning nog niet beoordeeld.
- De toegangspaden en de opritten dienen aangelegd te worden in betonstraatstenen 22 x 22 met een dikte van 8 cm voor de toegangspaden en 10 cm dik t.h.v. de oprit.
- T.h.v. de toegangspaden aan lot 2 dient er links en rechts een groene berm te worden voorzien van +/- 0,5 m.

- De toegangspaden op openbaar domein richting de woningen hebben een breedte van 1,5 m i.p.v. 2 m.
- T.h.v. de Krijtestraat dient het bestaand openbaar domein worden aangepast i.f.v. de brandweertoegang (max. opstand van 4 cm) en fietsdoorsteek (naadloos).

### Mobiliteit

Op de plaats waar autostaanplaatsen 11 en 12 zijn ingetekend, moeten in plaats zoveel mogelijk openbare fietsstelplaatsen worden voorzien. De inrichting van deze openbare fietsstelplaatsen moet in overeenstemming zijn met IPOD III (zie IPOD III (calameo.com)). De ondergrond van de fietsstelplaatsen dient ook steeds vlak/egaal te zijn.

### Wadi

Bij een bovengrondse infiltratievoorziening mag, in geval de komdiepte beperkt is tot 30 cm, steeds de volledige oppervlakte van de infiltratiekom of het infiltratieveld worden ingerekend. Deze wordt bepaald als de horizontale projectie van de infiltratievoorziening op het niveau van de noodoverlaat.

Indien de bodem dieper ligt dan 30 cm kan de bodem worden meegeteld onder voorwaarde dat de infiltratievoorziening bij een volledige vulling binnen de 72 uur wordt geleidigd en indien er een onderhoudsprogramma wordt uitgevoerd waardoor de doorlatendheid van de bodem wordt behouden. Zoniet worden alleen de wanden in rekening gebracht.

### **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.

Met betrekking tot het beheer van de over te dragen groenzone, gelden volgende specifieke bepalingen:

*Afwerking van de groenzone na de sloop:*

- *Aanvullen tot op aansluitend maaiveldniveau met grond code 211 en inzaaien met extensieve bloemenweide.*
- *Ter bescherming van de groenzone tijdens de bouwwerkzaamheden wordt een tijdelijke duurzame afsluiting geplaatst (kastanjehekwerk met hoogte 1m50) op 1,5m van de kroonprojectie van de wilgen (zijde ontwikkeling). Deze afsluiting blijft staan tot en met de overdracht van het beheer naar Groendienst.*

*Beheer tussen sloop en overdracht van beheer naar Groendienst*

- *Maaien met afvoer (frequentie 2x/jaar) 36*
- *Indien noodzakelijk bomenbeheer bij de perceelsgrenzen.*

- *De knotwilgenrij wordt voorafgaand aan de overdracht beheer geknot.*

## 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 (Alle gebiedsvreemde elementen moeten op plan opgenomen worden (niet-limitatief: verhardingen, serres, hekkens, waterputten, tuinhuis...)).
- 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 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.

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.

Dit technisch dossier wordt bij voorkeur per mail ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen (tdwegen@stad.gent). Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, Postadres: Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00.

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

### AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

### AFSLUITING WERF

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

### OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en 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.

**Specifiek voor dit project geldt volgende regeling:**

Voor de *groenzone zonder inrichting ten noordoosten van knotwilgenrij excl. infiltratiezone* wordt het groenonderhoud overgenomen door de Groendienst vanaf de voorlopige oplevering. Voorafgaand aan de voorlopige oplevering wordt hiervoor een beheerovereenkomst opgemaakt tussen Groendienst en ontwikkelaar. De ontwikkelaar neemt daarvoor het initiatief. Deze overeenkomst kent een einde op het moment van de definitieve oplevering van het geheel (3 jaar na de voorlopige oplevering).

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](mailto:tdwegen@stad.gent)
- Farys: [vergunningen@farys.be](mailto:vergunningen@farys.be)
- Groendienst: [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)
- Projectbureau Ruimte: [landmeetcel@stad.gent](mailto:landmeetcel@stad.gent)
- Dienst Vastgoed: [vastgoedbeheer@stad.gent](mailto:vastgoedbeheer@stad.gent)
- Mobiliteitsbedrijf: [mobiliteit@stad.gent](mailto: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 onderstaande adviezen van de nutsbedrijven.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 16/01/2024) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 19 oktober) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus (advies van 3 november 2023, met kenmerk JMS 588802) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 27 september 2023) moeten strikt nageleefd worden.

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](mailto: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](http://www.stad.gent/gentverlicht).

#### **LAST 4 – Waarborg voor de goede uitvoering van de werken**

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

Deze waarborg voor de goede uitvoering van de werken bedraagt

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

**Deze bankwaarborg voor de goede uitvoering van de werken wordt verplicht gesteld voor de aanvang van de werken en wordt pas bij definitieve oplevering 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](mailto: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 1 en 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.

2024\_GR\_00130 - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV\_2022153087  
R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit  
32 woonentiteiten en 6 grondgebonden eengezinswoningen na de sloop van de bestaande  
bebouwing en het rooien van bomen en het plaatsen van warmtepompen - met openbaar  
onderzoek - Aan de Ratte en Krijtstraat, 9041 Gent

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN  
ARRONDISSEMENT GENT  
**STAD GENT (OOSTAKKER)**  
**VERKAVELING AAN DE RATTE**

LIGGING: AAN DE RATTE - KRIJTESTRAAT  
9041 GENT (OOSTAKKER)  
GENT 17° AFDELING OOSTAKKER SECTIE B  
NRS.1317/H-1320/B/2-1320/C/2-1320/F/2

ONTWERPER: **STUDIEBUREAU GOEN**  
Massemesteenweg 1-3  
B-9230 Wetteren  
09/369.88.54 09/368.20.77  
info@goen.be www.goen.be  
Gunther ERMENS  
Bekijldig Landmeter-expert,  
ingeschreven op het Tableau van de Federale Rode van Landmeters-Experten op nr. LANG09172

**ROOILIJNPLAN**

NEERGELEGD IN HET ADMINISTRATIEF CENTRUM VOOR OPENBAAR ONDERZOEK VANAF TOT EN MET NAMENS HET COLLEGE, DE ALGEMEEN DIRECTEUR DE BURGEMEESTER

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN DE ALGEMEEN DIRECTEUR DE VOORZITTER

Index	Datum	Omschrijving

DOSSIERNR:	Datum ingediend plan:	SCHAAL:	INDEX:	PLAN N°:
2019/4796	06/12/2023	1/500		R

**OPP. LOT 4: 2464.22m<sup>2</sup>**  
GENT 17° AFDELING OOSTAKKER SECTIE B

KAD. NR.	OPP.	EIGENAAR (naam + adres)
DEEL VAN NR. 1320/B/2	695.39m <sup>2</sup>	HET GRONDJUWEEL VE 1/1 LANDEGEMSTRAAT 10 - 9031 GENT
DEEL VAN NR. 1320/C/2	1766.68m <sup>2</sup>	HET GRONDJUWEEL VE 1/1 LANDEGEMSTRAAT 10 - 9031 GENT
DEEL VAN NR. 1320/F/2	2.16m <sup>2</sup>	HET GRONDJUWEEL VE 1/1 LANDEGEMSTRAAT 10 - 9031 GENT

**OPP. LOT 5: 4814.98m<sup>2</sup>**  
GENT 17° AFDELING OOSTAKKER SECTIE B

KAD. NR.	OPP.	EIGENAAR (naam + adres)
DEEL VAN NR. 1317/H	2241.47m <sup>2</sup>	- SAELENS CECILIA VE 1/1 GROENSTRAAT 289 - 9041 GENT - STOCKMAN ADRIEN VE 1/1 GROENSTRAAT 289 - 9041 GENT
DEEL VAN NR. 1320/C/2	29.78m <sup>2</sup>	HET GRONDJUWEEL VE 1/1 LANDEGEMSTRAAT 10 - 9031 GENT
DEEL VAN NR. 1320/F/2	2543.72m <sup>2</sup>	HET GRONDJUWEEL VE 1/1 LANDEGEMSTRAAT 10 - 9031 GENT

