



2024_GR_00128 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2023094737 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 28 loten bestemd voor open en halfopen bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Bredestraat, 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
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

de heer Jean-Paul Beuselinck en Jean-Paul Beuselinck namens JPB BUILDING BV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Bredestraat 127 en 127A kadastraal gekend als afdeling 17 sectie A nrs. 1383F2, 1388K, 1388H, 1388L en 1389D2. Deze aanvraag werd op 13/07/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 11/08/2023 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag betreft het verkavelen van het projectgebied in 28 loten bestemd voor open en halfopen bebouwing. Hiervan zijn 19 loten bestemd voor gesloten en 9 voor halfopen bebouwing.

Er wordt met deze verkaveling enerzijds een nieuwe rooilijn gevestigd en anderzijds wordt de bestaande rooilijn ter hoogte van de Bredestraat aangepast. De twee toegangen tot de achterliggende woningen, alsook de centrale groenzone vooraan de Bredestraat en de groenzone achteraan tussen de woningen worden opgenomen in het openbaar domein en vallen binnen de nieuwe rooilijnen. Ter hoogte van de aantakking op de bestaande wegenis wordt de rooilijn aan de Bredestraat opgeheven. De nieuwe centrale parking blijft privaat.

De toegangsweg van de verkaveling komt te liggen aan de kant van Bredestraat 129 en bestaat uit een 4 m brede betonweg. Langsheen deze weg zijn 6 openbare parkeerplaatsen en een oprit naar de private parkeerhaven voorzien. Na de parkeerhaven gaat de weg over in een rijgedeelte van 2 m beton en ernaast een 2 m brede strook in grindgazon en loopt de weg zo lusvormig door de verkaveling verder.

Het laatste gedeelte van de rijweg tussen de elektriciteitscabine en de Bredestraat wordt in beton aangelegd in functie van de vuilnisophaling die zich naast lot 3 bevindt op de ontwerpplannen.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 augustus 2023 tot 19 september 2023.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 4 digitale bezwaren

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 16 november 2023 tot 15 december 2023.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 3 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. De bezwaarschriften gaan niet over het nieuw openbaar domein.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet 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 spreekt zich daarbij 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:

Op het vlak van circulatie is het ontwerp hoogstaand. Links, naast lot 3, bevindt zich de toegang voor voetgangers en fietsers. Rechts bevindt zich de toegang voor wagens naar de geclusterde private parking. De rest van het projectgebied is autovrij. Door te kiezen voor een geclusterde parking en een autovrij binnengebied staat de leefkwaliteit en verkeersveiligheid voorop. Het openbaar domein kan worden ingericht in functie van ontmoeting, spel, hemelwaterinfiltratie,... Ook het scheiden van het harde en zachte verkeer komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid van de bewoners ten goede.

Met dit project wordt een stuk van de bestaande rooilijn aan de Bredestraat opgeheven. Het nieuwe project is op die manier vlot toegankelijk vanop de Breestraat voor zowel de nieuwe bewoners als de bewoners in de directe en ruimere omgeving.

Het ontwerp gaat uit van een minimum aan verharding. Dit is positief want op die manier wordt er meer ruimte voorzien om water op een natuurlijk manier te laten infiltreren en wordt de bodem zo min mogelijk aangetast.

Op vlak van waterhuishouding (hemelwater en riolering) werd de aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd door Farys. Het hemelwater en het afvalwater wordt op privaat domein gescheiden afgevoerd. Het hemelwater zal binnen de verkaveling blijven om ter plaatse te infiltreren.

Op basis van het advies van IVAGO moeten de ondergrondse afvalcontainers verplaatst worden naar de Bredestraat zelf zodat die vlot opgehaald kunnen worden. Die verplaatsing zorgt ervoor dat enkel een volwaardige toegangsweg aan de rechterkant moet voorzien worden. Aan de linkerkant kan de verharding gereduceerd worden tot een betonpad van 2 m breed in functie van de toegang voor fietsers en voetgangers en met een verbreding in grindgazon voor de oprijbeweging van de brandweer. Die aanpassing van de inrichting van het toekomstige openbaar domein komt de verkeersveiligheid van het geheel ook ten goede.

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 verkavelingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze verkavelingsaanvraag 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 aan de verkavelaar in het kader van de beslissing over deze verkavelingsaanvraag.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023094737 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023094737 - advies Brandweer.pdf
- OMV_2023094737 - advies Farys.pdf
- OMV_2023094737 - advies Fluvius.pdf
- OMV_2023094737 - advies Proximus.pdf
- OMV_2023094737 - advies Wyre.pdf
- OMV_2023094737 - Omschrijving advies OA.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 38 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; Stijn De Roo; Mattias De Vuyst; Anita De Winter; Hafsa El-Bazioui; Alana Herman; Isabelle Heyndrickx; Tine Heyse; Yüksel Kalaz; 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:
- 10 onthouding(en): Gabi De Boever; Johan Deckmyn; Karlijn Deene; 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 verkavelingsaanvraag, gelegen Bredestraat 127 en 127A en kadastraal gekend als afdeling 17 sectie A nrs. 1383F2, 1388K, 1388H, 1388L en 1389D2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

voorwaarden vanuit externe adviezen:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 23 november 2023).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 1 december 2023, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 6 december 2023, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 17 augustus 2023, met kenmerk JMS 562089) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 4 september 2023, met kenmerk 25112819) moeten strikt nageleefd worden.

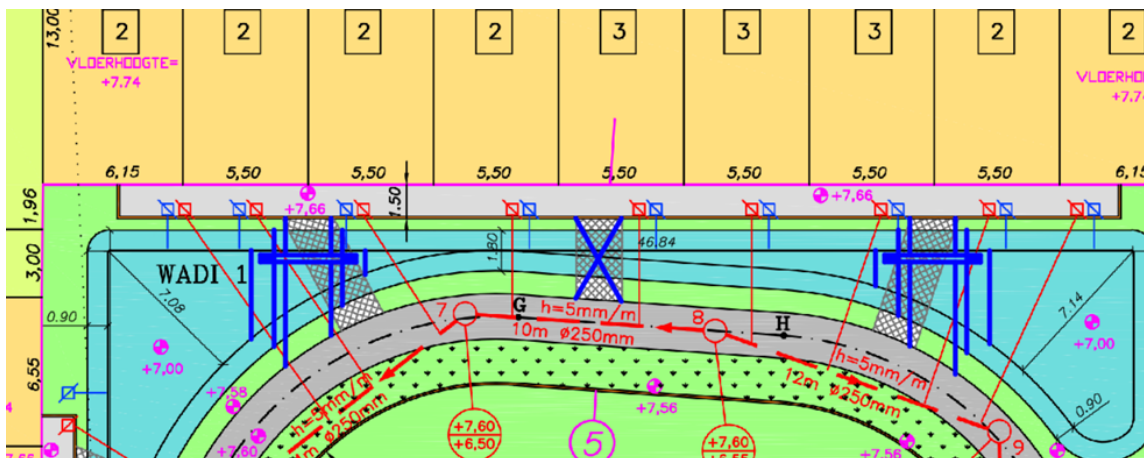
Inrichting

- Afvalcontainers: deze dienen verplaatst te worden naar de Bredestraat. Zie onderstaande schets. De blauwe lijn stelt de plaats voor van de nieuwe containers. De rode lijn stelt de omleiding van de riolering voor.



Door deze aanpassing kan de oprit naast lot 3 versmald worden tot een betonpad van 2 m breed met verbreding met grindgazon voor de oprijbeweging van de brandweer. Alle nodige aanpassingen aan het bestaande openbaar domein (verleggen riolering, uitbreken asfalt,...) zijn ten laste van de verkavelaar. De afvalcontainers dienen vlak geplaatst te worden.

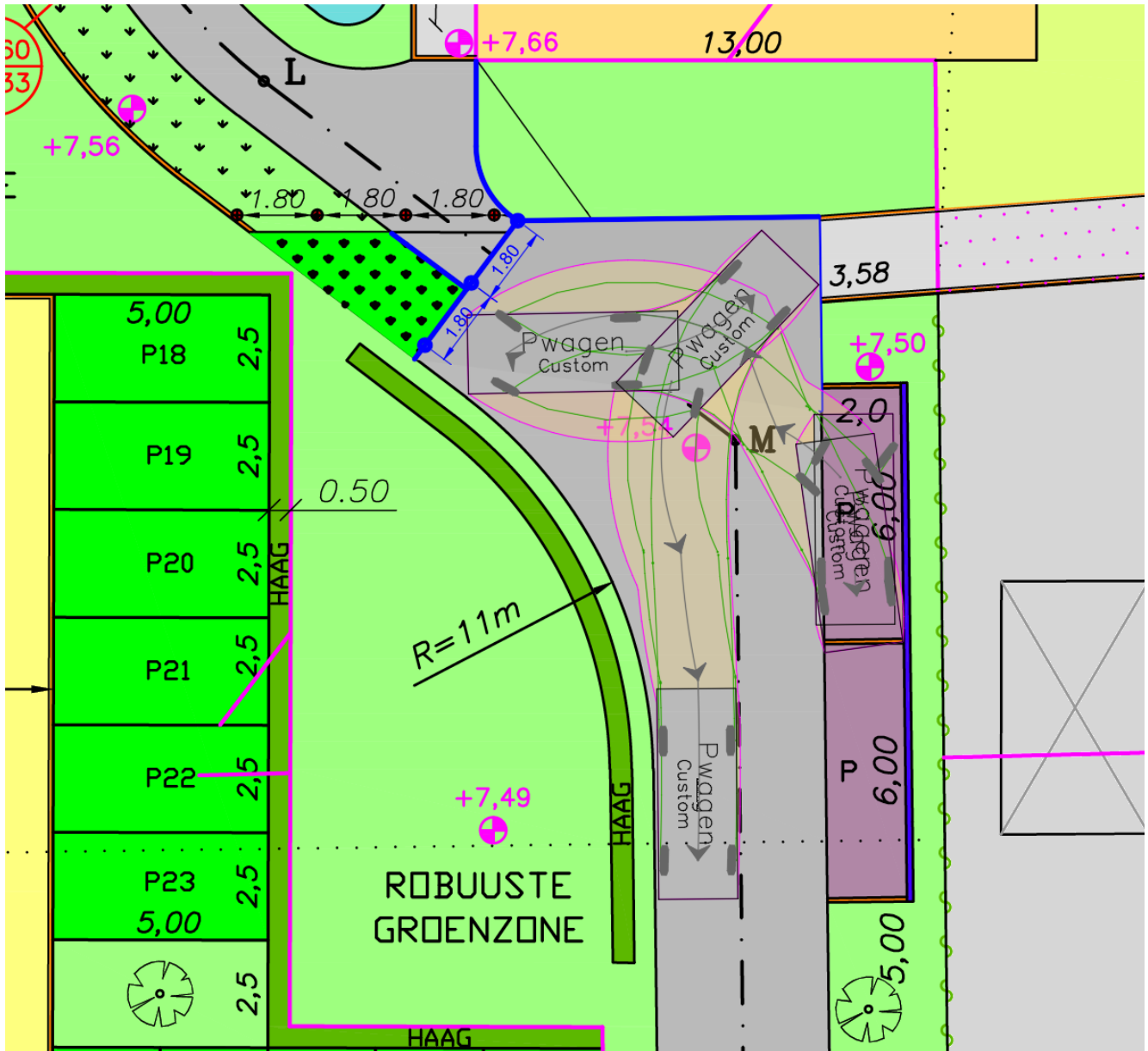
- Het privaat domein moet op de rooilijn DUIDELIJK afgescheiden zijn van het toekomstig openbaar domein. T.h.v. de toegangen /opritten is dit niet duidelijk afleesbaar. Mogelijks kan er gewerkt worden door gebruik te maken van verschillend materialisatie tussen openbaar en privaat domein.
- We wensen voor het volledige projectgebied de bestaande maaiveld peilen en de ontworpen peilen van ieder hoogste en ieder laagste punt van de verharding te ontvangen. Deze dienen op het grondplan wegevis en riolering te staan. Deze dienen in fase technisch dossier gedetailleerder uitgewerkt te worden.
- Alle paden dienen een minimale langshelling te hebben van 2mm/m en een dwarsshelling van min. 2% en max. 4%. Door de grote bouwvelden die uitgaan van één vloerplas zal dit moeten verwezenlijkt worden door het voorzien van een opéénvolging van hogere en lagere punten. Hierbij wordt het niveauverschil tussen de hoge en de lage punten opgevangen in het hellingspercentage van de toegangspaden naar de woningen. Zoals het plan nu uitgewerkt is, zal er op verschillende plaatsen plasvorming ontstaan.
- T.h.v. de openbare parkeervakken dienen de kasseien met grasvoegen aangelegd te worden met een dwarsshelling van 1% zodanig dat het water de tijd krijgt om ter plaatse te kunnen infiltreren.
- De toegangspaden t.h.v. de woningen dienen aangelegd te worden in de standaard betonstraatstenen 22 x 22 x 8 cm. Eveneens dienen deze te voorzien zijn van voldoende helling om plasvorming te vermijden.
- De looppaden over de wadi's dienen vervangen worden door voetpaden van 1,5 m breed waarbij de wadi's onderling verbonden worden d.m.v. een verholen goot.
- Het centrale pad t.h.v. de loten 16 tot 22 dient geschrapt te worden. Eveneens dienen de uiterste 2 looppaden herpositioneerd te worden i.f.v. de looplijnen.



- Het is verboden om water afkomstig van het openbaar domein te laten afstromen richting privaat domein.
- De draaicirkels voor de brandweer zijn niet juist ingetekend. Deze dienen gesimuleerd te worden rekening houdend dat de draaibeweging al reeds start aan de overkant van de

straat. Op basis daarvan dient de verharding t.h.v. de toegangen aangepast te worden. Eveneens mag de opstand t.h.v. de woonerven aangepast worden naar 2 cm i.p.v. 4 cm.

- De woonerven dienen uitgewerkt te worden in betonstraatstenen 22 x 22 x 10 op een legbed van porfiersteenslag 2/7, dikte 4 cm op een fundering van 20 cm schraalbeton i.p.v. in betonverharding waarbij de boordstenen in opstand van 12 cm worden geplaatst voorzien van lokale instroomopeningen naar het groen op de laagste punten.
- De aansluiting tussen het woonerf en de paden t.h.v. de laatste parkeerplaats werd niet goed vorm gegeven. Het is niet mogelijk om de laatste parkeerplaats in te rijden zonder over het groen te rijden en keren is ook niet mogelijk op de verharding van het woonerf. De overgang met de scherpe punten is ook niet in orde. Voorstel: Loodrechte overgang tussen erf en pad, extra verharding i.f.v. inrijden laatste parkeerplaats, insnoeren verharding t.h.v. lot 28, paaltjes te verschuiven naar het begin van het betonpad. Op deze manier zijn er minder paaltjes nodig.



- T.h.v. DP9 dient de groenzone tussen de wegnis en de private parking in een glooiing aangelegd te worden zodanig dat het water de tijd krijgt om te kunnen infiltreren.
- Wegenis ter hoogte van lot 4 t.e.m. 8 waar een wadi voorzien is dient af te wateren richting de wadi.
- T.h.v. de parkeervakken dienen de kopse kanten van de parkeervakken ook afgeboord te zijn d.m.v. een boordsteen type IA met een opstand van 12 cm om te vermijden dat de groenzone wordt kapot gereden.
- De oprit t.h.v. de private parking dient aangelegd te worden in de standaard betonstraatstenen 22 x 22 x 10 cm.

- Voor wadi 1 en wadi 2 zijn de taluds nu op het absolute maximum voorzien (4/4). Er moet onderzocht worden om plaatselijk een flauwer talud te voorzien in functie van groenbeheer. Dit geldt ook voor de wadi's 3 en 4: waar mogelijk worden de taluds flauwer gemaakt.
- De sortimentskeuze voor de beplantingen voldoet in grote lijnen aan de visie op openbaar groen maar wordt in fase technisch dossier finaal vastgelegd in afstemming met Groendienst.
- Het dossier bevat een bestek en meetstaat. Deze documenten worden in fase technisch dossier in detail beoordeeld. Een aantal specifieke bestekomschrijvingen zijn nog niet opgenomen. Gelieve voorafgaand aan indienen van het technisch dossier hierrond af te stemmen met de contactpersoon van de Groendienst.
- Opvolging van werkzaamheden (sloop en aanleg) nabij bestaande bomen moet worden opgevolgd door een gecertificeerd bomendeskundige. De nodige posten hiervoor moeten opgenomen worden in het technisch dossier.

Artikel 3:

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

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van de nieuwe weg.

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.

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van het groen.

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 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 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 volgende voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 1 december 2023, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 6 december 2023, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 17 augustus 2023, met kenmerk JMS 562089) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 4 september 2023, met kenmerk 25112819) 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.

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 - Verkoopbaarheidsattest en waarborgen

A. Waarborgen om een verkoopbaarheidsattest te bekomen

Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, of verhuurd voor meer dan negen jaar, of bezwaard met een recht van erfpacht of opstal, als de verkavelingsakte is verleden (art 4.2.16 §1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Daarvoor is een verkoopbaarheidsattest nodig van het college van burgemeester en schepenen.

Het college kan dit attest enkel afleveren als je als vergunninghouder (deels) zelf de lasten hebt uitgevoerd en/of (deels) de nodige waarborgen hebt gesteld.

Een waarborg betekent ofwel:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
- 2° een afdoende financiële waarborg verleend door een bankinstelling.

Als het gaat om een financiële waarborg voor de aanleg van de weg, de riolering en/of het openbaar groen, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- Het geheel van de lasten moet uitgevoerd zijn, zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het verkoopbaarheidsattest door het college van burgemeester en schepenen aan de vergunninghouder is betekend,
- de definitieve oplevering vindt drie jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Als er geen financiële waarborg wordt gesteld, gelden enkel de vervaltermijnen voorzien in het Omgevingsvergunningsdecreet (art 99 tem 104).

Bedragen en vrijgave van de borg(en) die verband houden met het verkoopbaarheidsattest

Als waarborgen worden gesteld voor de aanleg van nutsleidingen, is het bedrag van de waarborg gelijk aan het verschil van de door de nutsmaatschappijen geraamde kostprijs en het aan de nutsmaatschappijen betaalde voorschot.

De waarborgen voor de aanleg van nutsleidingen worden volledig vrijgegeven na bevestiging door de distributiemaatschappijen van de betaling van het saldo van de geraamde kostprijs.

Als waarborgen worden gesteld voor in de vergunning opgelegde lasten met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, dan is het bedrag van de waarborg gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke kostprijs van de werken (of van het gedeelte van de werken dat nog uitgevoerd moet worden), zoals blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de Stad Gent, verhoogd met 25%, en aangevuld met de geraamde kostprijs voor de opmaak van een as-built plan.

De waarborg voor de wegen- en rioleringswerken wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg, waaronder het forfaitair bedrag voor de opmaak van een as-built plan, wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de grondoverdracht (verlijden van de akte).

De waarborg voor de aanleg en het onderhoud van de groenzones wordt in helften vrijgegeven, de ene helft na de voorlopige oplevering van de groenaanleg en de andere helft na de grondoverdracht (verlijden van de akte), na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

B. Waarborgen voor de goede uitvoering van de werken

Indien er geen waarborgen worden gesteld in functie van het bekomen van een verkoopbaarheidsattest, dan ben je als vergunninghouder 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.

Indien een verkoopbaarheidsattest van toepassing is wordt deze borg (B) niet meer bovenop de reeds verplichte borg (zie A = 125 % van de geraamde totaalprijs) gevraagd, op voorwaarde dat deze borg (A) reeds is gesteld vooraleer wordt gestart met de werken.

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de verkavelingsvergunning 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 1 en 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_00128 - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van
OMV_2023094737 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 28
loten bestemd voor open en halfopen bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Bredestraat,
9041 Gent

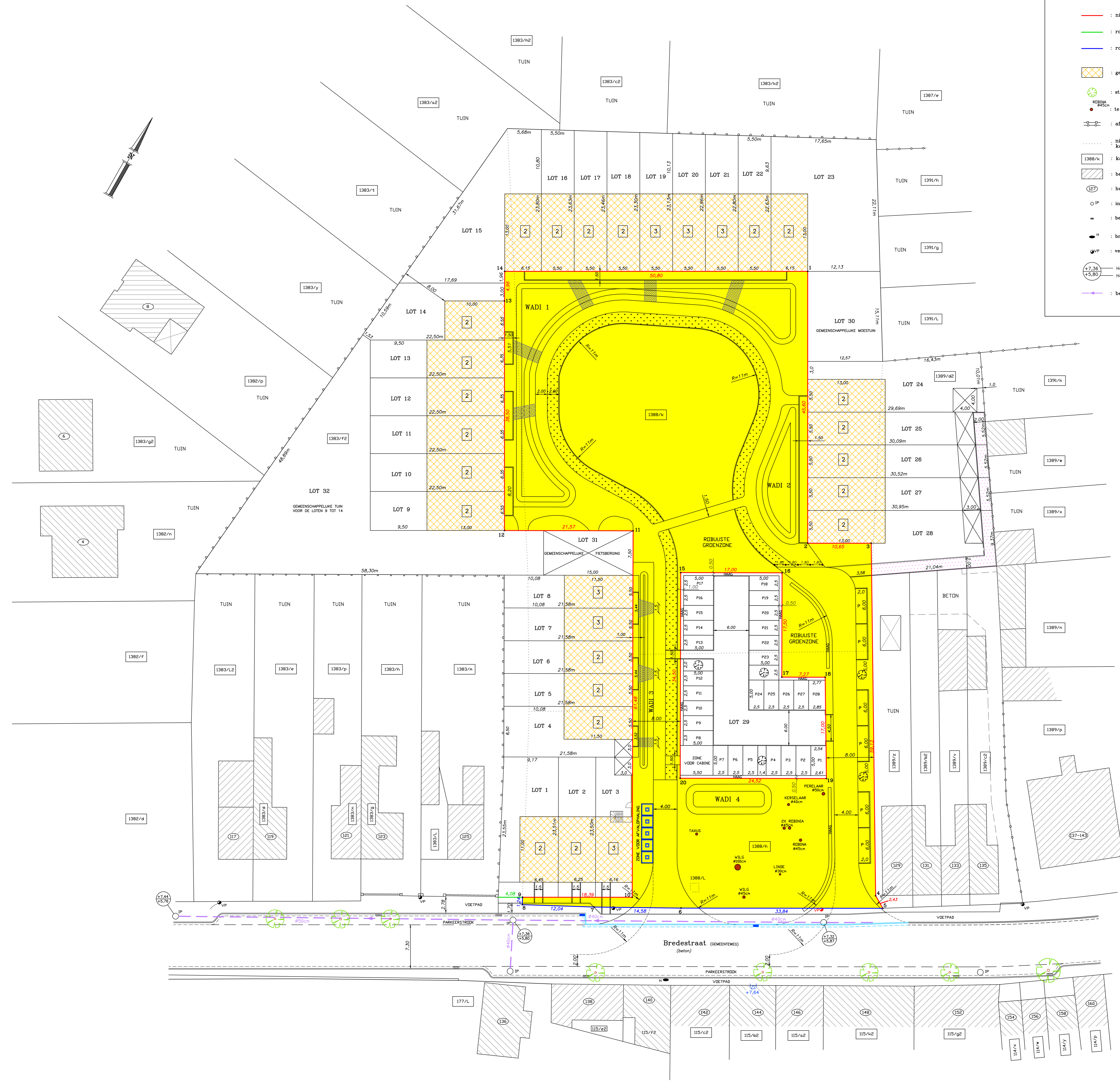
PROVINCIE	OOST – VLAANDEREN	
STAD	GENT (Oostakker)	
EIGENAARS	- NV Roger Wille, Oostveld Kouter 74, 9920 Lievegem. (eigenaar van nr. 1383/f2) - JPB INVEST BUILDING bv, Hoogveldstraat 7, 9020 Oostkamp. (eigenaar van nrs. 1388/h, 1388/g, 1388/i en 1389/d2)	
ROOILIJNPLAN		
LIGGING	Aan de Bredestraat nr. 127. Er gekadastréerd : Gent, 17de Afdeling, Sectie A, nrs. 1383/f2, 1388/h, 1388/k en 1389/d2.	
SCHAAL	1 / 250	Dossiernr. 2018/15
DATUM	12 december 2022	aangepast 17 oktober 2023
DE ONTWERPER	Opgemaakt door: BV WILLE-CAUS Paul Caus (landmeter-expert) Oostveld Kouter 61 Beeldig door de rechtbank van 9920 Lievegem. Eerste Afdeling te Gent. OED: NR 0469.434.270 LAN 040751 tel: 09/372.05.44 paul.caus@telenet.be	
DE AANVRAGER	JPB Building bv GEVOLMACHTIGD DOOR DE EIGENAARS Jean-Paul Beustrick	

GRONDPLAN

Schaal : 1/250

LEGENDE

- : zone bestemd voor overdracht naar openbaar domein
oppervlakte = 4061 m²
- : nieuwe rooilijn
- : rooilijn te behouden (de bestaande rooilijn is op basis van de bestaande toestand)
- : rooilijn af te schaffen (de bestaande rooilijn is op basis van de bestaande toestand)
- : geplande bouwzone woningen
- : straatboom
- : te behouden bestaande boom
- : afsluiting
- : niet-gematerialiseerde kadastrale grens
- : kadastrummer
- : bestaande bebouwing
- : huisnummer
- : inspectieput riolering
- : bestaande straatkolk
- : brandkraan
- : verlichtingspaal
- : Hoogte detail inspectieput
- : Hoogte loop riolering
- : bestaande riolering



DE HOEKPUNTEN WERDEN NIET GEMATERIALISEERD TENZIJ ANDERS VERMELD.

COORDINATENLIJST VOLGENS LAMBERT 72			
PTNR	X	Y	OMSCHRIJVING
0001	108349.96	199540.11	NIEUWE ROOILIJN
0002	108369.84	199499.07	NIEUWE ROOILIJN
0003	108379.43	199503.71	NIEUWE ROOILIJN
0004	108405.85	199450.81	PERCEELSGRENS
0005	108407.86	199449.45	BESTAANDE ROOILIJN
0006	108377.39	199434.73	BESTAANDE ROOILIJN
0007	108364.18	199428.54	BESTAANDE ROOILIJN
0008	108353.19	199423.66	BESTAANDE ROOILIJN
0009	108352.68	199424.79	NIEUWE ROOILIJN
0010	108369.23	199432.80	NIEUWE ROOILIJN
0011	108342.58	199488.20	NIEUWE ROOILIJN
0012	108323.14	199478.84	NIEUWE ROOILIJN
0013	108306.36	199513.50	NIEUWE ROOILIJN
0014	108304.24	199517.98	NIEUWE ROOILIJN
0015	108352.81	199485.37	NIEUWE ROOILIJN
0016	108368.13	199492.74	NIEUWE ROOILIJN
0017	108375.72	199476.97	NIEUWE ROOILIJN
0018	108382.27	199480.12	NIEUWE ROOILIJN
0019	108389.87	199464.91	NIEUWE ROOILIJN
0020	108367.77	199454.28	NIEUWE ROOILIJN

SITUERINGSPLAN

