



Vergadering van 14 maart 2024

2024_GR_00223 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2023090185 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 27 loten bestemd voor eengezinswoningen en meergezinswoningen (max. 64 wooneenheden), het uitvoeren van infrastructuurwerken na het slopen van de bestaande bebouwing - zonder openbaar onderzoek - Everstraat en Antwerpsesteenweg, 9040 Gent - 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
- 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 Charly Schutte diende een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Everstraat 35 en Antwerpsesteenweg 812, kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 334A, 335P6, 335Z6, 335G6, 335P5, 335X6, 335A7, 335Y5, 335D4, 335L7, 335V7, 335D8, 335A8, 335X7, 335B8, 335M6 en 336Y. Deze aanvraag werd op 10/07/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 20/09/2023 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag is gelegen aan de Antwerpsesteenweg en de Everstraat te Sint-Amandsberg. De projectzone is de afwerking van een binnengebied en is gelegen tussen de Antwerpsesteenweg, de Everstraat en de Nieuwelaan. De te verkavelen zone heeft een oppervlakte van circa 13500 m².

De aanvraag is gelegen aan de Antwerpsesteenweg en de Everstraat te Sint-Amandsberg. De projectzone is de afwerking van een binnengebied en is gelegen tussen de Antwerpsesteenweg,

de Everstraat en de Nieuwelaan. De te verkavelen zone heeft een oppervlakte van circa 13500 m².

De verkaveling voorziet 25 loten waarvan 19 voor eengezinswoningen en de overige voor schakelwoningen en meergezinswoningen. Er worden drie bouwzones aangeduid. Eén dwars op de Everstraat aan een nieuwe toegangsweg voor fietsers en wandelaars, de andere twee bevinden zich aan de twee zijdes van een nieuwe openbare groenzone.

Deze verkaveling omvat ook nieuwe wegenis en een openbare groenzone. De aanvraag bevat dus ook een rooilijnplan. De nieuwe openbare weg bestaat enerzijds uit de ingang aan de Antwerpsesteenweg voor wagens, de ingang aan de Everstraat voor fietsers en wandelaars en een centrale groenzone tussen de bouwblokken. Daarnaast wordt er een groenzone ingericht tussen lot 1 en lot 2, die aansluit bij het groen langs de Nieuwelaan. De nieuwe rooilijn omvat de twee toegangen en het centrale plein. De groenzone zit niet binnen de nieuw te vestigen rooilijn maar wordt wel opgenomen in het openbaar domein van de stad.

De via deze verkaveling nieuw te ontwikkelen site wordt bereikbaar gemaakt via de doorgang aan de Antwerpsesteenweg en wordt nagenoeg volledig autoluw opgevat. Parkeren en autoverkeer worden geconcentreerd nabij de toegang aan de Antwerpsesteenweg. Er wordt een openbare maaiveldparking voorzien voor bezoekers waarop in de toekomst ook de inrit naar de ondergrondse parkeergarage voor de bewoners zal aansluiten. Er worden ook openbare fietsenstallingen voorzien.

Voor het dienstverkeer kan een eenvoudig circuit voor de brandweerwagens ontwikkeld worden, rekening houdend met de vereiste bochtstralen voor de toegankelijkheid van de brandweer. De brandweerweg volgt de hoofdtoegang van de site aan de Antwerpsesteenweg, loopt verder via het fiets- en voetgangerspad rondom de centrale groenzone en gaat vervolgens verder tot aan de Everstraat. De aangeduide lus bereikt alle woonentiteiten vanop een afstand kleiner dan 10 meter.

De nieuwe weg die aantakt op de Antwerpsesteenweg is voorzien als een karrenspoor tot aan de toegang tot de openbare fietsenstalling. Daarna gaat de weg over in een lusvormig pad rond de centrale groenzone dat aan de andere kant van de groenzone verder loopt richting Everstraat. Deze padenstructuur wordt uitgewerkt volgens het principe van 2 m grindgazon naast 2 m beton. Zowel aan de Everstraat als voorbij de toegang tot de geclusterde openbare parkeerplaatsen worden paaltjes voorzien.

Ter hoogte van de inrit aan de Antwerpsesteenweg komt een afvalstraatje en twee parkeerplaatsen voor deelwagens.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 28 september 2023 tot 27 oktober 2023.

Resultaat : geen petitielijsten, 3 schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 14 digitale bezwaren

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 15 januari 2024 tot 13 februari 2024.

Resultaat : geen petitielijsten, 2 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 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:

Wegenis

Er werd gekozen om de hoofdontsluiting voor wagens te voorzien aan de Antwerpsesteenweg en enkel fiets- en wandelverkeer aan de Everstraat toe te laten. Dit is ingegeven vanuit het feit dat de Everstraat een woonstraat is waar de impact van meer verkeersbewegingen groter is dan extra verkeer op de steenweg.

Het Agentschap Wegen en Verkeer verwacht dat de auto-ontsluiting op de weg met de laagste categorie (de Everstraat) komt.

Er zijn genoeg argumenten (vanuit veiligheid en impact op een woonstraat) om het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer niet te volgen, gezien het totaal voorbij gaat aan de planningscontext van deze site en de expliciete mogelijkheid van ontsluiting via de Antwerpsesteenweg die daarin verankerd is.

De aanleg van de wegen met een andere materialisatie (karrenspoor aan de Antwerpsesteenweg versus 2 m beton/2m grindgazon voor de toegangsweg aan de Everstraat en de rondgang rond de centrale groenzone) maakt duidelijk voor wie deze toegankelijk zijn. Het wagenverkeer en het ander verkeer wordt op die manier duidelijk gescheiden. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

Met de twee toegangen wordt de doorwaadbaarheid van dit gebied tussen de Everstraat, Antwerpsesteenweg en de Nieuwelaan verhoogd. Deze doorwaadbaarheid geldt vooral voor fietsers en wandelaars. Dit is positief. De zijde Everstraat blijft wel altijd toegankelijk voor de hulpdiensten.

Op het vlak van circulatie is het ontwerp hoogstaand. 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.

De nieuwe ontsluitingswegen en bijhorende groenzones worden kosteloos overgedragen naar het openbaar domein van de stad. Op die manier zijn ze vrij toegankelijk voor iedereen, ook voor buurtbewoners, en krijgt elke nieuwe woning een duidelijke adressering. Bij een project van deze schaal met een groot aantal individuele woonkavels, is het logisch dat die rechtstreeks palen aan een openbare weg. Opname in het openbaar domein is dan ook evident.

De verharding blijft minimaal door enerzijds de keuze om de hoofdtoegang in een karrenspoor aan te leggen en anderzijds door enkel 2 m te betonneren voor de overige paden. De toegangspaden tot aan de woningen worden telkens geclusterd om de verharding zoveel mogelijk te beperken.

Er zijn verschillende voorwaarden opgenomen met betrekking tot de wegenis en het waterverhaal dat hieraan gekoppeld is. Deze voorwaarden zorgen ervoor dat het regenwater op het openbaar domein er ook wordt opgevangen en geïnfiltreerd. Deze voorwaarden worden mee opgenomen in het gemeenteraadbesluit.

Groen

De aanvraag voorziet in een centrale groenzone tussen de bouwblokken van circa 1.300 m². Tussen de meergezinswoningen aan de Nieuwelaan en verderop richting de Nieuwelaan wordt nog een groenzone (ca. 1.700 m²) overgedragen naar de stad. Samen met de andere gronden langsheen de Nieuwelaan, die al eigendom zijn van de stad, wordt er zo een aaneengesloten openbare groenstructuur langsheen de Nieuwelaan ingericht. Deze groenzone is zichtbaar en bereikbaar vanuit het project door de opening tussen de twee meergezinswoningen. De verkaveling voorziet dus zowel nieuw openbaar groen tussen de bouwblokken alsook een visuele en fysieke verbinding met de groenstructuur langs de Nieuwelaan.

Het voorzien van een centrale groenstructuur is slim en doordacht en resulteert in aaneengesloten stukken openbaar groen die in verhouding staan tot het aantal woonentiteiten die hier opgericht kunnen worden.

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_2023090185 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023090185 - grondoverdracht.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023090185 - verslag gem. OA.pdf
- OMV_2023090185 - advies brandweer.pdf

- OMV_2023090185 - advies Farys.pdf
- OMV_2023090185 - advies Fluvius.pdf
- OMV_2023090185 - advies IVAGO.pdf
- OMV_2023090185 - advies Proximus.pdf
- OMV_2023090185 - advies Wyre.pdf
- OMV_2023090185 - advies AWW.pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan en bijhorend plan 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 Everstraat 35 - Antwerpsesteenweg 812 en kadastraal gekend als afdeling 19 sectie C nrs. 334A, 335P6, 335Z6, 335G6, 335P5, 335X6, 335A7, 335Y5, 335D4, 335L7, 335V7, 335D8, 335A8, 335X7, 335B8, 335M6 en 336Y, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 november 2023 met kenmerk 063260-008/PJ/2023).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 31 januari 2024, met kenmerk VK-23-213 – 3de advies) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 3 oktober 2023, met kenmerk 5000047165) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 2 november 2023, met kenmerk MS 562283) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 3 oktober 2023, met kenmerk 25112835) moeten strikt nageleefd worden.

Projectgebonden

- Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% te hebben en een langshelling van min. 2 mm/m.
- Bij de uitwerking van het technisch dossier dienen de draaicirkels van de brandweer mee op het grondplan ingetekend staan.

- In de centrale groenzone is het voorzien van een enkele zitbanken, geplaatst op een gesloten verharding, noodzakelijk.
- De grens van het openbaar domein moet duidelijk afleesbaar zijn in functie van beheer. Afhankelijk van de locatie wordt dit opgelost door middel van plaatsing van een boordsteen, afsluiting of voorzien van een ander beplantingstype.
- Nieuwe bomen worden op minimaal 3m van gevels geplant (2de en 3de orde bomen), of op 6m van gevels (1ste orde bomen).
- In de inkomzone zijde Everstraat wordt de aanplant van struweel afgestemd op de beschikbare breedtes, zodat alle planten vrij kunnen uitgroeien (beheerlast laag houden).
- De voorziene wadi's worden geoptimaliseerd in de fase technisch dossier (zo nodig aanpassen van taludverhoudingen, asymmetrisch profiel). Om de dwarsprofielen van de wadi's beter te begrijpen / te optimaliseren is een plan met aanduiding waterstanden in diverse scenario's (zomer- en wintersituatie, T20, T100 e.d.) nodig.
- In de centrale speelzone wordt speelinfrastructuur voorzien die complementair is met de elementen in het speelbosje. Dit is nader af te stemmen met Groendienst / Jeugddienst in fase technisch dossier.
- De werkzaamheden nabij bestaande te behouden bomen en boszone worden opgevolgd (sloop en aanleg) door een gecertificeerd bomendeskundige. De nodige posten hiervoor moeten opgenomen worden in het technisch dossier.
- Een technisch dossier wordt ter goedkeuring ingediend aan de Groendienst van de Stad Gent, waarbij voorafgaand de specifieke bepalingen en aanpassingen in functie van de opgelegde voorwaarden voor de openbare groenaanleg met Groendienst worden afgestemd.

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 'uizetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

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

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

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

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

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

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

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

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

AFSLUITING WERF

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

OPLEVERING

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

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

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

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

EINDE VAN DE WERKEN

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

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: tdwegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent

- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtonnen>

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

LAST 4 - 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 .

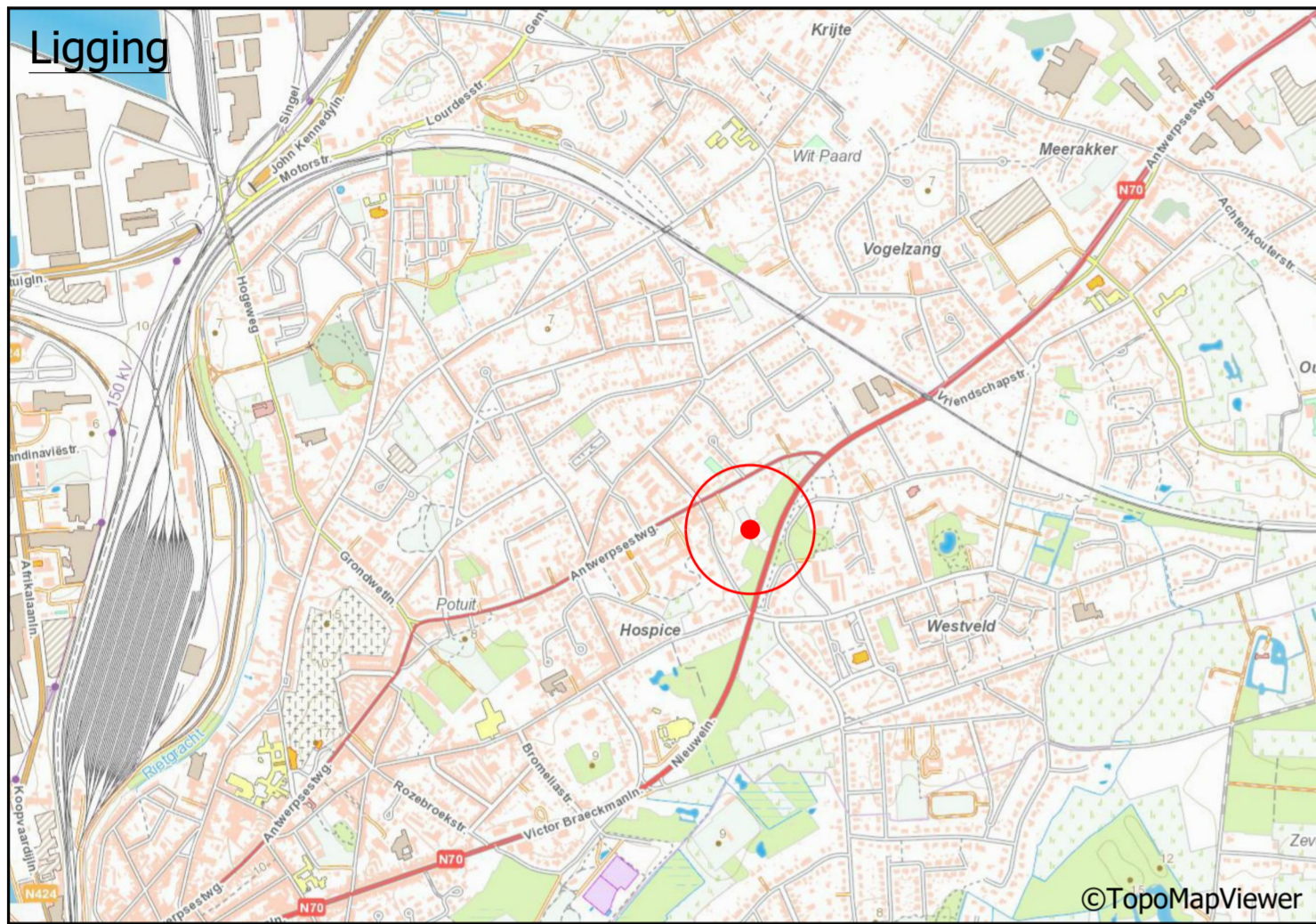
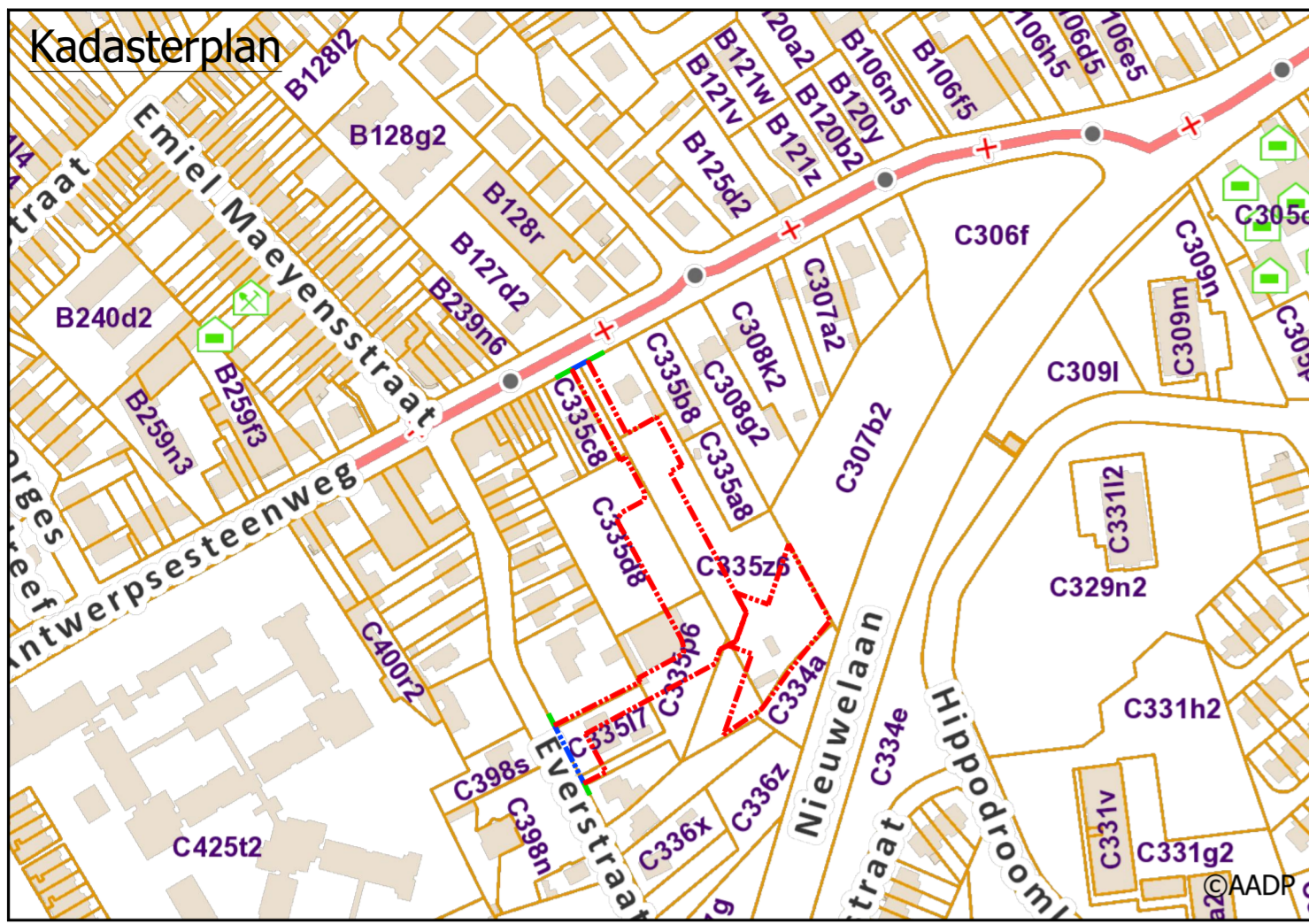
LAST 5 – Kosteloze grondafstand

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.



landmeters-experten kleimoer16 9030 gent - mariakerke tel. +32 9 380 36 82 www.tecon.be info@tecon.be			
<h2>AFBAKENINGSPLAN</h2> <p>Plan grondoverdracht</p>			
Kadastraal PROVINCIE OOST-VLAANDEREN STAD GENT 19e Afd., Sie C, nrs. 335g6, 335p6, 335x6, 335z6, 335i7, 335x7 & 335d8			
Gelegen te Antwerpsesteenweg thv 814 - Everstraat 35, 9000 Gent			
Gemeten oppervlakte kavel 27: 4436m² <small>(deel 335g6, deel 335p6, deel 335x6, deel 335z6, deel 335i7, 335x7, deel 335d8)</small> Gemeten oppervlakte kavel 28: 1714m² <small>(deel 335z6, deel 335g6)</small>			
Grensinfo De grenspunten 1 tem 58 zijn vastgelegd volgens het nieuwe rooilijnplan opgemaakt door landmeter-expert Sven Verheugen dd. 29-01-2024 Dit plan van grondoverdracht is de realisatie van de nieuwe rooilijn volgens bovenvermeld plan. Kavel 27 en 28: zie ook verkavelingsplan dd. 29-01-2024.			
Op datum van 29 januari 2024 is ondergetekende Sven Verheugen , Landmeter-Expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent en ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van Landmeters-Experten onder het nummer LAN/211883, handelend in opdracht van Tecon bvba, gevestigd te 9030 Mariakerke - Kleimoer 16, overgegaan tot het opmaken van het afbakingsplan van bovenvermelde eigendom. Alle maten en lijnen die zouden kunnen verband houden met stedenbouwkundige zoneringen zijn slechts ter informatie en figuratief weergegeven. Alle maten volgens plan. Voor waar en echt verklaard om te gelden naar recht;			
Sven Verheugen <small>opgemaakt te Mariakerke op 29-01-2024</small>			
Planrefnr. AAPD	Opgemeten TV 08-07-2020	Opgemaakt SH 29-01-2024	Schaal 1:200
Dossiernummer 2023.37465	Versie 1	Versie 3	Formaat 594x594mm
<small>Elke eindgebruiker van deze opmeting dient zich ervan te vergewissen dat de nauwkeurigheid van elk object op dit plan bepaald wordt door zijn idealisatie, zijn relatieve en zijn absolute positie. Elk object heeft een standaardafwijking afhankelijk van de gebruikte opmetings- en karteringstechniek welke werd gekozen in functie van de specificaties van de opdracht. Planimetrie (xy): lambert72 (Fepos) / Altimetrie (z): nvt</small>			

Coördinaten van de grenspunten

PUNT	X	Y	BESCHRIJVING
1	107693.89	195612.58	niet gematerialiseerd
2	107715.55	195571.90	niet gematerialiseerd
3	107716.38	195570.35	niet gematerialiseerd
4	107718.73	195571.63	niet gematerialiseerd
5	107722.71	195564.28	niet gematerialiseerd
6	107727.47	195555.48	niet gematerialiseerd
7	107727.18	195551.74	niet gematerialiseerd
8	107719.31	195547.48	niet gematerialiseerd
9	107716.88	195546.16	niet gematerialiseerd
10	107716.48	195545.51	niet gematerialiseerd
11	107714.76	195542.62	niet gematerialiseerd
12	107716.19	195539.98	niet gematerialiseerd
13	107718.57	195535.59	niet gematerialiseerd
14	107720.96	195531.19	niet gematerialiseerd
15	107723.35	195526.80	niet gematerialiseerd
16	107725.73	195522.40	niet gematerialiseerd
17	107728.12	195518.01	niet gematerialiseerd
18	107730.50	195513.62	niet gematerialiseerd
19	107732.89	195509.22	niet gematerialiseerd
20	107735.27	195504.83	niet gematerialiseerd
21	107737.66	195500.43	niet gematerialiseerd
22	107740.04	195496.04	niet gematerialiseerd
23	107742.43	195491.64	niet gematerialiseerd
24	107743.58	195489.52	niet gematerialiseerd
25	107745.65	195481.76	niet gematerialiseerd
26	107745.34	195480.70	niet gematerialiseerd
27	107724.54	195469.44	niet gematerialiseerd
28	107725.47	195467.66	niet gematerialiseerd
29	107685.78	195447.61	niet gematerialiseerd
30	107699.50	195420.78	niet gematerialiseerd
31	107709.77	195425.99	niet gematerialiseerd
32	107700.20	195443.64	niet gematerialiseerd
33	107709.21	195448.52	niet gematerialiseerd
34	107714.27	195451.26	niet gematerialiseerd
35	107719.55	195454.12	niet gematerialiseerd
36	107724.83	195456.98	niet gematerialiseerd
37	107730.10	195459.84	niet gematerialiseerd
38	107735.16	195462.58	niet gematerialiseerd
39	107744.17	195467.46	niet gematerialiseerd
40	107760.20	195476.15	niet gematerialiseerd
41	107762.61	195482.88	niet gematerialiseerd
42	107766.28	195484.61	niet gematerialiseerd
43	107769.86	195486.30	niet gematerialiseerd
44	107774.68	195499.83	niet gematerialiseerd
45	107769.70	195509.01	niet gematerialiseerd
46	107739.33	195565.06	niet gematerialiseerd
47	107744.97	195568.05	niet gematerialiseerd
48	107733.08	195590.46	niet gematerialiseerd
49	107719.25	195582.70	niet gematerialiseerd
50	107701.29	195616.55	niet gematerialiseerd
51	107785.84	195503.27	niet gematerialiseerd
52	107795.32	195529.66	niet gematerialiseerd
53	107813.52	195496.19	niet gematerialiseerd
54	107794.40	195472.66	niet gematerialiseerd
55	107783.33	195457.23	niet gematerialiseerd
56	107781.64	195455.07	niet gematerialiseerd
57	107764.20	195443.24	niet gematerialiseerd
58	107777.70	195480.51	niet gematerialiseerd

De hoekpunten zijn niet gematerialiseerd tenzij anders vermeld

