



Bestemd voor de gemeenteraad

2024_CBS_04620 De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2023109635 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 17 loten bestemd voor een meergezinswoning, atelierwoningen, schakelwoningen, eengezinswoningen en de aanleg van wegenis en groen - met openbaar onderzoek - Herman Teirlinckstraat, 9041 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepenen; Sofie Bracke, schepenen
Tine Heyse, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
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

Michel Daeninck namens DAENINCK, AUDENAERT en Co BVdiende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Herman Teirlinckstraat kadastraal gekend als afdeling 17 sectie C nrs. 567Z, 567B2, 567C2, 567A2, 570A, 571A en 572_. Deze aanvraag werd op 02/11/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 03/01/2024 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

Deze aanvraag voor het verkavelen situeert zich in Oostakker, ten zuidwesten van het op en afrittencomplex met de R4, aan de zuidzijde van de Antwerpsesteenweg. Het te verkavelen perceel is gelegen aan de zuidzijde (achterkant) van het baanwinkelcomplex aan de Herman Teirlinckstraat, vandaag gekend als de site Mediamarkt/Brico (eigenaar Redevco). Aan de zuidzijde en westzijde wordt het te verkavelen perceel omsloten door de Pijkestraat. De randen rondom de te verkavelen percelen langsheen de Herman Teirlinckstraat en de Pijkestraat zijn bebouwd. Langsheen de H. Teirlinckstraat is de schaal van de bebouwing iets groter. Vanaf de Antwerpsesteenweg hoofdzakelijk bedrijvigheid met nadien een overgang naar enkele meergezinswoningen. Richting de Pijkestraat gaat de bebouwing over in grondgebonden eengezinswoningen, een combinatie van gekoppelde of alleenstaande woningen met tuin.

Langsheen de Pijkestraat bevinden zich in hoofdzaak grondgebonden gesloten of halfopen woningen met tuin. Deze woningen hebben hoofdzakelijk 2 bouwlagen met een zadeldak. Aan de zuidzijde van de te verkavelen gronden (Pijkestraat 60) bevindt zich aanpalend een alleenstaande woning in 2^e bouworde.

Ten noorden van de te verkavelen gronden bevindt zich de achterzijde van de baanwinkels Mediamarkt, Brico en Albert Hein. Deze achterzijde omvat vooral de logistieke ruimte bij deze winkels, gesloten bouwvolumes met een hoogte van 6 tot 8m voorzien van poorten, deuren en enkel ramen. Aan deze achterzijde wordt ook een aandeel parkeerplaatsen voorzien (parking personeel).

De te verkavelen percelen zijn momenteel nog deels bebouwd met een serrecomplex, maar ook deels onbebouwd en in gebruik als weide. De te verkavelen gronden zijn bereikbaar via huidige toegang naar het serrecomplex. Op het terrein zijn momenteel geen waardevol groen of waardevolle bomen aanwezig.

Met deze verkaveling wordt het projectgebied van 1,97ha opgedeeld in 20 loten opgebouwd rondom lot 21 dat het openbaar domein en de wegenis omvat. Op hoofdlijnen zal binnen deze verkaveling volgende bebouwing worden gerealiseerd:

- Maximaal 7 grondgebonden woningen die geschakeld worden met een bedrijfsruimte/atelierruimte en dus ook ruimte geven aan maximaal 7 bedrijfsruimte/atelierruimtes. (deellot 1A)
- Een meergezinswoning voor maximaal 33 wooneenheden gecombineerd met de mogelijkheid om in de plint, het gelijkvloers, buurtondersteunende functies te voorzien. (deellot 1B)
- Onder lot 1 wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien voor het gehele project.
- Maximum 23 geschakelde woningen rondom een gemeenschappelijke, private tuin (loten 3-10)
- 9 grondgebonden eengezinswoningen (loten 11-19)

In totaal kunnen dus maximaal 72 woonentiteiten, 7 atelierruimtes en minimum 400m² buurtondersteunende functie worden gerealiseerd binnen deze verkaveling. Met deze verkaveling wordt een woondichtheid van 35 woningen per ha gerealiseerd.

Rooilijn

Vanaf de Herman Teirlinckstraat wordt een nieuwe inkomende weg voorzien tussen huisnummers 8 en 10, die weg krijgt een rooilijnbreedte van 10m. Van zodra op het terrein de ruimte beschikbaar is wordt het openbaar domein breder en wordt de centrale as doorheen de verkaveling begrepen binnen nieuwe rooilijnen met een breedte van 12m. De inkomende weg is opgevat als een woonerf met een rijloper van 4m in beton. Om de nodige draaibewegingen te kunnen maken wordt ter hoogte van de H. Teirlinckstraat een overbreedte voorzien in de verharding. De verkaveling wordt opgebouwd als een autoluwe verkaveling. Kort na het binnenkomen via de Herman Teirlinckstraat wordt aan de rechterzijde een openbare buurtparking voorzien van 16pp. Iets verderop, ter hoogte van de eerste bebouwing wordt de toegang naar de ondergrondse parkeergarage voorzien. Vanaf dat punt is geen autoverkeer meer mogelijk, en wordt het openbaar domein afgesloten met paaltjes. Enkel voetgangers en fietsers kunnen verder in de verkaveling via een karrespoor. Dit karrespoor is enkel toegankelijk voor hulpdiensten of in functie van verhuisbewegingen.

Zodra het gemotoriseerd verkeer afgeleid wordt naar de publieksparking of ondergrondse parking gaat de centrale as over in een karrespoor met lopers van 1m50 in geveegd beton en een centrale groenstrook. Dit karrespoor wordt centraal geplaatst en vormt voornamelijk de noodzakelijke toegang/bereikbaarheid voor de brandweer. Deze centrale looper loopt door tot aan de noordwestelijke hoek van de verkaveling waar aansluiting wordt gemaakt met de site van Redevco. Op die manier sluit de centrale fiets en voetgangers as aan op het pad op de commerciële site. Het vormt ook de noodzakelijke verbinding als 2^e ontsluiting voor hulpdiensten. Om garanties te bieden dat deze doorgang ten allen tijde open en toegankelijk blijft werd hiervoor een overeenkomst gemaakt met de Redevco, als eigenaar van de commerciële site. Deze overeenkomst werd toegevoegd bij dit dossier.

Centraal op de publieke buurtparking wordt ruimte voorzien om een sorteerstraat met ondergrondse containers op te richten in functie van individuele/collectief verzamelde afvalophaling.

Het karrespoor vormt de centrale as waarlangs alle bouwloten ontsloten worden. Geënt op deze centrale as worden ook 2 grote groenzones voorzien. Een groenzone meer centraal gelegen tussen de grondgebonden eengezinswoningen en de schakelwoningen. In deze groenzone bestaat de mogelijkheid om in de toekomst nog een trage verbinding richting de Pijkestraat te realiseren.

De tweede groenzone komt op het einde van het karrespoor. In deze tweede groenzone wordt ook ruimte voorzien om een grote, open infiltratiezone te voorzien.

Naast het realiseren van een nieuwe rooilijn voor de centrale verbindings-as wordt ook publiek groen overgedragen naar het Stadsdomein. In totaal wordt 7805m² overgedragen naar het openbaar domein.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 januari 2024 tot 9 februari 2024.

Resultaat : Gedurende dit openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend.

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.

Aangezien de aanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit.

De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

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:

Alle bouwvelden worden omsloten via een centraal pad. Van zodra de ondergrondse parking, die zich volledig situeert onder lot 1, bereikt is wordt dit centraal pad afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Het grootste deel van dit project is op die manier autoluw en enkel toegankelijk voor fietsers en voetgangers. 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.

Voor de brandweer/hulpdiensten vormt dit centrale pad de doorsteek in geval van nood. Het centrale pad geeft uiteindelijk verbinding met de wegenis van de noordelijk gelegen commerciële cluster. Op die manier is de veiligheid gegarandeerd maar wordt ook voor de bewoners en omwonenden een veilige verbinding gemaakt naar de N70 Antwerpsesteenweg. Dit centrale pad, de wegenis, wordt vastgelegd door middel van een nieuwe rooilijn waarbij alle gronden na aanleg worden overgedragen aan de Stad.

Naast deze nieuwe wegenis worden in het project ook 2 openbare groenzones voorzien. Deze groenzones geven voldoende antwoord aan de groennorm die moet voorzien worden binnen deze ontwikkeling en zorgen voor de nodige groenruimte voor de bewoners, een plaats om te spelen, te ontmoeten, te verblijven maar ook een plaats met voldoende ruimte voor natuur, bio diversiteit en waterinfiltratie. Deze groenzones komen centraal te liggen binnen het project en zijn eveneens gekoppeld aan het centrale pad.

Ook deze groenzones zullen na aanleg overgedragen worden naar de Stad waardoor in totaal 7805m² openbaar domein wordt overgedragen.

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_2023109635 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023109635 - afstand van grond.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023109635 - verslag gem. OA.pdf
- OMV_2023109635 - advies Brandweer.pdf
- OMV_2023109635 - advies Farys.pdf
- OMV_2023109635 - advies Fluvius.pdf
- OMV_2023109635 - advies Proximus.pdf
- OMV_2023109635 - advies Wyre.pdf

Beslist het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen legt aan gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Herman Teirlinckstraat en kadastraal gekend als afdeling 17 sectie C nrs. 567Z, 567B2, 567C2, 567A2, 570A, 571A en 572_, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden uit externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 19 januari 2024 met kenmerk 072063-001/PJ/2024).

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 14 maart 2024, met kenmerk VK-23-215 – 4de advies) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 30 januari 2024, met kenmerk 5000056106) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 5 januari 2024, met kenmerk JMS 562290) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van WYRE (11 januari 2024 onder ref. 25112750) moeten strikt nageleefd worden.

Waterparagraaf

Aangezien als gevolg van het project er minder infiltratie zal zijn van hemelwater, moet rekening gehouden worden met een aantal randvoorwaarden om deze negatieve impact te vermijden:

- Verhardingen dienen beperkt te worden.
- Verharde oppervlakten zoals terrassen, parkings en inritten dienen aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of dienen af te wateren naar een voldoende grote onverharde randzone en niet naar de riolering.

Omdat een waterdoorlatende verharding enkel nut heeft op een waterdoorlatende fundering dienen de voorschriften aangevuld te worden met:

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen *op een waterdoorlatende fundering*. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verharding aanwezig zijn (bv. goten, drainagebuizen, greppels, hellingen, ...).

Bij natuurlijke infiltratie moet het water kunnen afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte op eigen terrein, waar het water kan infiltreren. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening wordt verwezen naar het advies van Farys.

Onkruidbeheersing

- In goten is er steeds een verhoogd risico op kruidgroei door de opeenhoping van vuil, water en organisch materiaal. Goten moeten daarom uitgevoerd worden in grotere geprefabriceerde (beton)elementen of ter plaatse gestort beton, niet in kleinschalig materiaal.
- Ondergrondse infrastructuur (kabels/leidingen) moeten zodanig ingepast worden zodat latere opbrekingen kunnen vermeden worden of zo min mogelijk verstoring teweegbrengen.

Verhardingen die later ingelijfd worden bij het openbaar domein moeten bereikbaar zijn voor veeg- en borstelmachines: minimale breedte van 3,30 m, minimale niveauverschillen, voldoende draagkracht (grote veegmachine weegt 19 ton) en afgeronde of afgeschuinde hoeken.

Voorwaarden mbt de aanleg en inrichting van het openbaar domein

Volgende elementen worden opgenomen als bijzondere voorwaarde om verder mee te nemen in de uitwerking van het technisch dossier:

- Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.
- Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% te hebben en een langshelling van 2 mm/m te hebben. Voor halfverharding dient een helling van 1% te voorzien worden.
- Het privaat domein dient op de rooilijn DUIDELIJK afgescheiden te zijn van het toekomstig openbaar domein (ander materiaalgebruik, boordsteen, afsluiting, ...).
- 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 hierdoor kan de verharding nog geoptimaliseerd worden. Deze wordt voorzien in volwaardige verharding in een betonverharding. Het bestaand voetpad dient t.h.v. de draaicirkels heraangelegd te worden in printbeton (dubbelklinkerformaat).
- De centrale loper van de parkeerhaven dient aangelegd te worden in waterpasserende betonstraatstenen (met verbrede voeg). Enerzijds dient ivago hier op te draaien en anderzijds geraken personen met een beperking niet op hun parkeerplaats langs een aanvaardbaar materiaal.
- De boordstenen rondom rond de parkeerhaven dienen niet in opstand geplaatst te worden. Halfverharding komt onder een helling van 1% zodanig dat het overtollige regenwater kan afstromen richting de groenzones.
- Eveneens dienen de parkeerplaatsen individueel afgebakend te worden door een boordsteen type ID1 en voorzien worden van een P-tegel. De grasdallen dienen goed begaanbaar te zijn.
- Zoals put DWA 3 getekend staat, dienen de boordstenen plaatselijk onderbroken te worden wat niet wordt toegelaten. Deze positie moet herbekeken worden
- De bovenkant van de afvalcontainers dienen vlak te staan en de verharding rondom deze ondergrondse containers dient uitgewerkt te worden met standaard betonstraatstenen 22 x 22 x 8 cm.
- Het technische dossier omvat beter uitgewerkte dwarsprofielen zodat bestaande en toekomstige maaiveldpijlen op elkaar worden afgestemd.
- De toegangspaden richting de loten dienen zoveel als mogelijk per 2 gekoppeld te worden. De gekoppelde toegangspaden mogen maximaal over een breedte van 1,5 m verhard worden waarbij het pad t.h.v. de perceelsgrens uitwaaiert tot 3 meter. Op deze manier heeft elk lot een toegang van max. 1,5 m breed. Eveneens dienen de toegangspaden aangelegd te worden in de standaard betonstraatstenen 22 x 22 x 8 cm.

- De toegangspaden richting de verschillende loten mogen een max. helling hebben van 4% waarbij de voorkeur uitgaat naar 2%. Eveneens dienen de toegangspaden in één helling aangelegd te worden i.p.v. te werken met 2 verschillende hellingen.
- Het aantal en de positionering van de fietsenstallingen op de toegangspaden naar de gebouwen wordt in functie van het technisch dossier in samenspraak met de Stad herbekeken.
- Het pleintje achteraan het karrespoor dient aangepast te worden zodanig dat de volwaardige verharding ligt t.h.v. de draaibeweging van brandweer en het overige voorzien wordt in volwaardig groen.
- Minder versnippering van groen door naar grotere aansluitende gehelen te gaan en dit op basis van de terreineenheden die gehanteerd worden binnen de Groendienst van de Stad Gent (overzicht op te vragen).
- In de oostelijke groenzone bijvoorbeeld dient het maaibeheer met grotere aaneengesloten gehelen uitgewerkt te worden.
- Geen of enkel beter gekozen locaties voor hoge opgaande heestergroepen in de westelijke groenzone.
- Minder bomen (dan ingetekend) worden aangeplant die dan wel vrij kunnen uitgroeien en waar mogelijk worden gelocaliseerd verder van de perceelsgrenzen dan nu voorzien (dus op meer dan 2m), Concrete soorten worden in fase technisch dossier beoordeeld.
- De taluds van de infiltratievoorzieningen worden op bepaalde plaatsen minder steil aangelegd (waardoor het beheer vergemakkelijkt wordt).
- Langs het karrespoor wordt het geschikte IPOD4-profiel voorzien en dit in samenspraak met Farys en DWBW. Er moet een minimale vlakke strook van 1m tussen talud en private percelen voorzien worden.
- In functie van recreatief gebruik wordt een zitbank en kleine spelprikkels in de westelijke groenzone voorzien.

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.

BEPALEN WAARBORGEN

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

START VAN DE WERKEN

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

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

WEGGRENZEN UITZETTEN

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

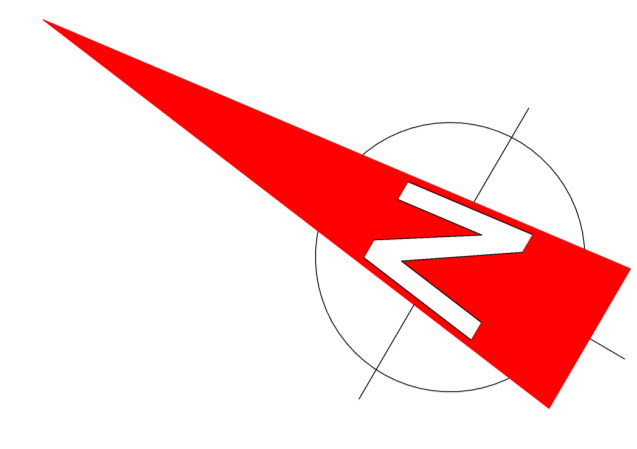
Het college van burgemeester en schepenen beslist het volgende:

Artikel 4:

Oordeelt dat, op basis van het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat bij dit besluit is gevoegd, de verkavelingsaanvraag nr. OMV_2023109635 voor gronden aan Herman Teirlinckstraat voor vergunning in aanmerking komt.

2024_CBS_04620 - De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2023109635 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 17 loten bestemd voor een meergezinswoning, atelierwoningen, schakelwoningen, eengezinswoningen en de aanleg van wegenis en groen - met openbaar onderzoek - Herman Teirlinckstraat, 9041 Gent

Herman Teirlinckstraat



LEGENDE

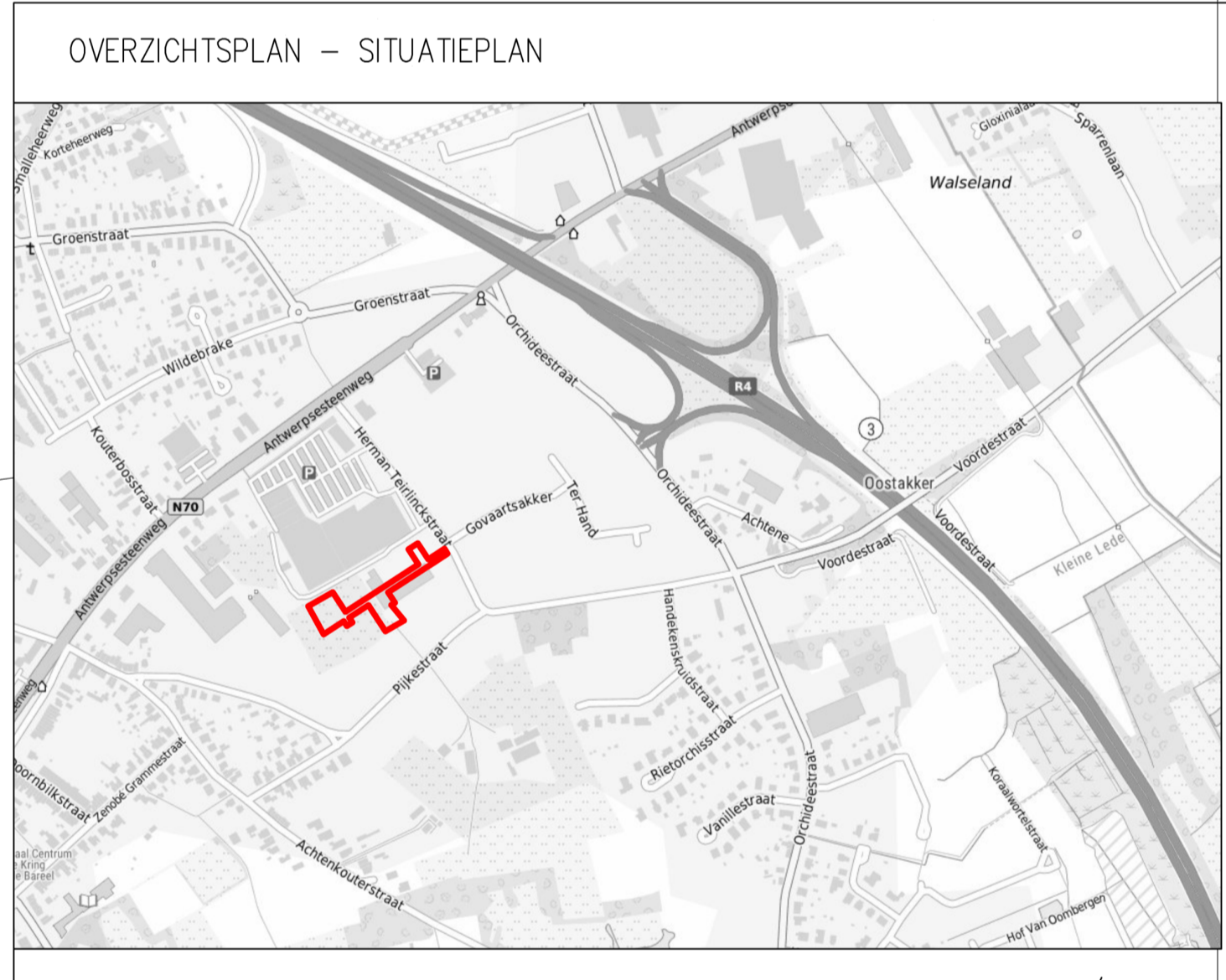
LEGENDE VERKAVELING

Coördinaten in Lambert '72

1	109196.40	196561.84	52	109241.05	196558.82
2	109220.82	196517.10	53	109241.82	196559.35
3	109222.96	196513.15	54	109250.13	196568.61
4	109231.81	196518.88	55	109249.04	196567.90
5	109248.86	196530.56	56	109237.89	196573.48
6	109257.83	196535.72	57	109225.69	196570.96
7	109263.26	196527.32	58	109216.91	196565.74
8	109272.84	196533.51	59	109212.99	196564.84
9	109267.40	196541.91	60	109209.23	196566.26
10	109300.62	196563.41	61	109208.01	196568.37
11	109328.95	196518.14	62	109197.57	196562.45
12	109362.19	196536.67	63	109199.74	196558.70
13	109344.24	196558.63	64	109210.78	196553.02
14	109340.23	196563.53	65	109222.87	196555.35
15	109343.60	196565.83	66	109231.83	196560.65
16	109343.80	196565.53	67	109236.79	196561.51
17	109344.07	196565.71	68	109415.46	196612.41
18			69	109403.93	196630.23
19					
20					
21					
22					
23	109332.30	196583.91			
24	109401.40	196628.62			
25	109412.95	196610.77			
26	109421.36	196618.27			
27	109411.31	196628.93			
28	109409.91	196634.03			
29	109414.95	196637.38			
30	109437.60	196652.14			
31	109434.85	196656.76			
32	109432.45	196660.72			
33	109404.46	196642.41			
34	109386.28	196670.31			
35	109370.29	196659.94			
36	109397.23	196633.75			
37	109325.03	196593.50			
38	109260.88	196551.99			
39	109238.93	196585.91			
40	109257.33	196535.39			

Beschrijving der grenzen
 lijn 41-40-39 volgens af te schaffen roollijn, onzichtbare grenslijn;
 lijn 41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100 volgens verkavelingsvergunning, onzichtbare grenslijn;
 lijn 54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100 volgens verkavelingsvergunning, onzichtbare grenslijn;
 punten zijn niet gemeteriseerd op het terrein;

Pijkestraat



PROVINCIE: Oost-Vlaanderen GEMEENTE: Gent
 LICING: Herman Teirlinckstraat, 9041 Oostakker
 GENT, 17^e afdeling, sectie E, kad.nr. 570 A, 571 A, 572, 567 Z, 567 B2, 567 C2, d 567 A2

verkaveling te Herman Teirlinckstraat - Oostakker
ROOLLIJNPLAN

Aanvrager:

TER GOEDKEURING
 gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van:
 op bevel van de secretaris de burgemeester-voorzitter

SCHAAL : 1/250 DOSS: v_20220405 DATUM : 5 september 2023

WIJZIGINGEN

Opgemaakt door landmeter-expert Doeninck Michel,

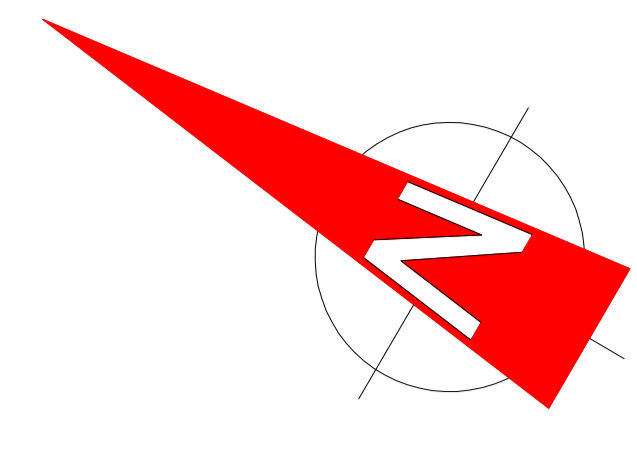
DAENINCK-AUDENAERT landmeetkundig

landmeetkundig bureau Daeninck-Audenaert bvba
 Willemeor 33 - 9940 Evergem
 www.daeninck-audenaert.be

DAENINCK MICHEL
 landmeter-expert
 Lieve 14 09191
 WITTEMEOR 33
 9940 BLEIDINGE
 tel. 09 207 21 10
 fax. 09 207 08 10
 daen@daeninck.be
 daen@daeninck.be

AUDENAERT KRIS
 landmeter-expert
 Lieve 14 09191
 GUNDSKERWEG 8
 9080 LOCHRISTI
 tel. 09 207 08 10
 fax. 09 207 08 10
 kris@daeninck.be
 kris@daeninck.be

Herman Teirlinckstraat



LEGENDE

LEGENDE VERKAVELING

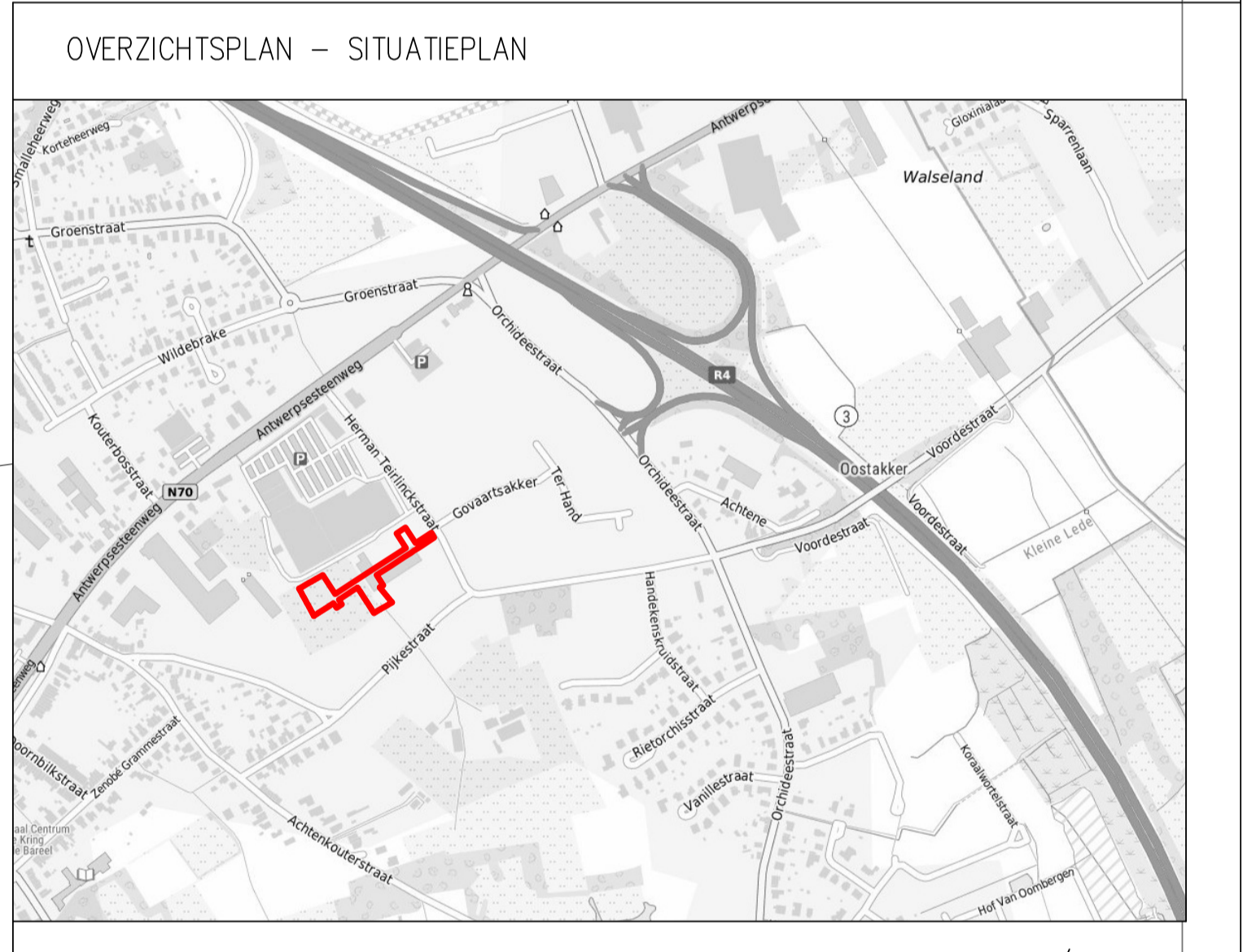
	CONTOUR
	PERCEEL
	BOUWZAKE HOE
	OPENBAAR DOMEN
	RAN PRIVAAT
	RAN MIDE_GIENDOW
	WEGENS
	ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE
	NIEUWE ROODLIN
	NIEUWE ROODLIN MET PARK
	KADASTRAAL PERCEEL
	GRONDAFSTAND

Coördinaten in Lambert '72

1	109196.40	196561.84	52	109241.05	196558.82
2	109220.82	196517.10	53	109241.82	196559.35
3	109222.96	196513.15	54	109250.13	196558.61
4	109231.91	196518.88	55	109249.04	196567.90
5	109249.86	196530.56	56	109237.89	196573.48
6	109257.83	196535.72	57	109225.69	196570.96
7	109263.26	196527.32	58	109216.91	196565.74
8	109272.84	196533.51	59	109212.99	196564.84
9	109267.40	196541.91	60	109209.23	196566.26
10	109300.62	196563.41	61	109208.01	196568.37
11	109328.95	196518.14	62	109197.57	196562.45
12	109362.19	196536.67	63	109199.74	196558.70
13	109344.24	196558.63	64	109210.78	196553.02
14	109340.23	196563.53	65	109222.87	196555.35
15	109343.60	196565.83	66	109231.83	196560.65
16	109343.80	196565.53	67	109236.79	196561.51
17	109344.07	196565.71	68	109415.46	196612.41
18			69	109403.93	196630.23
19					
20					
21					
22					
23	109332.30	196583.91			
24	109401.40	196628.62			
25	109412.95	196610.77			
26	109421.36	196616.27			
27	109411.31	196628.93			
28	109409.91	196634.03			
29	109414.95	196637.28			
30	109437.60	196652.14			
31	109434.85	196656.76			
32	109432.45	196660.72			
33	109404.46	196642.41			
34	109386.28	196670.31			
35	109370.29	196659.94			
36	109397.23	196633.75			
37	109325.03	196583.50			
38	109260.88	196551.89			
39	109238.93	196585.91			
40	109257.33	196535.39			

Beschrijving der grenzen
 lij. 41-42-43-44-46-47-48-49-50-52-1-2-3-4-5-6-51-7-8-9-10-12-13-15-16-17-18-20
 -21-22-23-31-32-33-35-36-37-38-39; volgens verkavelingsvergunning, onzichtbare grenslijn;
 Punten zijn niet gemarkeerd op het terrein.

Pijkestraat



PROVINCIE: Oost-Vlaanderen GEMEENTE: Gent

LIGGING: Herman Teirlinckstraat, 9041 Oostakker

GENT, 17^e afdeling, sectie E, kad.nr. 570 A, 571 A, 572, 567 Z, 567 B2, 567 C2, di 567 A2

verkaveling te Herman Teirlinckstraat - Oostakker
PLAN VOOR GRONDAFSTAND

Aanvrager:

TER GOEDKEURING
 gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van:
 op bevel de secretaris de burgemeester-voorzitter

SCHAAL : 1/250 DOSS: v_20220405 DATUM : 5 september 2023

WIJZIGEN
 Opgemaakt door landmeter-expert Daeninck Michel,

DAENINCK-AUDENAERT landmeetkundig

landmeetkundig bureau Daeninck-Audenaert nvba
 Willemaer 33 - 9940 Evergem
 www.daeninck-audenaert.be

DAENINCK MICHEL
 landmeter-expert
 WITTEMAER 33
 9940 BLEIDINGE
 tel. 09 267 29 25
 fax 09 267 29 26
 email da@da.be

AUDENAERT KRIS
 landmeter-expert
 GUNDSKERWEG 8
 9080 LOCHRISTI
 tel. 09 267 88 88
 fax 09 267 88 89
 email k@da.be