



2025_GR_00031 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2023165664 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen en het bouwrijp maken van gronden in 4 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuisvesting, collectieve ruimtes, commerciële/kantoorruimtes en aanleg van wegenis en groenaanleg - met openbaar onderzoek - Hundelgemsesteenweg en Loskaai, 9050 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 28 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandembroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Johan Deckmyn; Sami Souguir; Freya Van den Bossche; Stephanie D'Hose; Sven Taeldeman; Gert Robert; Veli Yüksel; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Karlijn Deene; Anneleen Van Bossuyt; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Stijn De Roo; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Frederik Sioen; Laura Schuyesmans; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Barbara Bonte; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

de heer Jonas Van Poucke en Jonas Van Poucke namens VITRUVI DEVELOPMENTS BV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Hundelgemsesteenweg 204, /0101, /0003, /0002, /0001, /0101, /0003, /0002, /0001, 206 en Loskaai 1 kadastraal gekend als afdeling 20 sectie A nrs. 349N, 368G, 379H, 380M, 380N, 382P, 382K, 383F2 en 398M. Deze aanvraag werd op 20/12/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 20 juni 2024 werd de vergunning geweigerd, een beslissing waartegen de aanvrager in beroep ging bij de deputatie. In kader van de beroepsprocedure bracht het college op 26 september 2024 een negatief advies uit. Nadien werd door de aanvrager op 24 oktober 2024 een wijzigingsverzoek ingediend. Op 8 november 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard door de Deputatie als vergunningverlenende overheid en er werd beslist dat er een nieuw openbaar onderzoek gevoerd moest worden. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen. Er werd ook gevraagd de gemeenteraad te laten beslissen over het rooilijnplan en de aanleg en wijziging van gemeentewegen.

Beschrijving aanvraag:

Deze aanvraag omvat de verkaveling, het slopen van heel wat gebouwen en bouwrijp maken van de gronden en de omgevingsaanleg (waaronder het openbaar domein).

De aanvraag betreft een verkaveling met 4 bouwloten en een zone bestemd voor de aanleg van wegenis en groenaanleg:

- Lot 1: wonen vermengd met handel, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en bedrijven voor zover deze niet-woonfuncties verenigbaar zijn met het wonen.
- Lot 2, 3, 4: voor wonen en op het gelijkvloers ook de andere vermelde functies

Het verkavelingsplan voorziet ook dat de Loskaai wordt verbreed, zoals beoogd binnen het RUP, en een afschuining krijgt ter hoogte van de Hundelgemsesteenweg.

Rooilijnplan

Het rooilijnplan voorziet enerzijds de verbreding van de Loskaai en anderzijds de toevoeging van een ruime groenzone aan het fietspad langs de Schelde, ter realisatie van de groenklimaat as daar. De zones tussen de rooilijnen die vandaag nog in privaat eigendom zijn, worden toegevoegd aan het gemeentelijk openbaar wegdomein.

De aanpassingswerken aan de Hundelgemsesteenweg ter hoogte van de aansluiting van de verbrede Loskaai gebeuren binnen de bestaande rooilijnen van de Hundelgemsesteenweg.

(Her)aanleg openbaar domein

De (her)aanleg van bestaand en toekomstig openbaar domein omvat volgende stedenbouwkundige handelingen:

- Aanleg van de zones die worden overgedragen aan het openbaar domein
 1. Heraanleg en verbreding Loskaai met kosteloze grondafstand
 2. Aanleg en kosteloze grondafstand openbare groenzone ifv groenklimaat as
- Aanpassingen voet- en fietspad Hundelgemsesteenweg (binnen de bestaande rooilijnen)

Hierbij wordt de rooilijn van de Loskaai en de groen-klimaat as langs de Schelde gewijzigd:

1. De Loskaai wordt verbreed tot een rooilijnbreedte van overal minstens 8m, ter hoogte van de toekomstige inrit naar de private ondergrondse parking verbreedt de rooilijn verder. De rooilijnen ter hoogte van het fietspad langs de Schelde volgen de breedte van de op het RUP aangegeven groenklimaatas.

De Loskaai wordt als woonerf aangelegd. Ter hoogte van de aansluiting op de Hundelgemsesteenweg heeft de eigenlijke rijweg een breedte van 5,5m, aangelegd in betonverharding met kasseien ter hoogte van de toekomstige opritten. Verderop versmalt die tot 4m met aan beide zijden een groene onverharde berm.

2. Op het grafisch plan van het RUP 'Groenas 4 Bovenschelde' is de breedte van de groenas aangeduid (10m). Ter hoogte van de zone SW2 wordt de breedte van de groenas gemeten vanaf de buitenrand van de dienstweg. Binnen dit project wordt bijgevolg een strook van 10m ten opzichte van de buitenrand dienstweg als groenas ingericht en kosteloos overgedragen naar het openbaar domein. In deze groenstrook is een beperkte wadi ingericht voor infiltratie van de verharding van het openbaar domein. Er is geen overstort vanuit de private wadi's naar deze publieke wadi aangezien deze via een overstortleiding rechtstreeks op de Schelde overstorten. Hierdoor is de impact van de waterhuishouding op de robuustheid van het groen beperkt.

Procedure:

Het openbaar onderzoek in eerste aanleg werd gehouden van 6 februari 2024 tot 6 maart 2024.

Resultaat: 4 digitale bezwaren

De weigeringsbeslissing bevat de bespreking van deze bezwaren.

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus in kader van de beroepsprocedure en liep van 20 november 2024 tot 19 december 2024.

Resultaat: 4 digitale bezwaren

Het collegeadvies van 26 september 2024 hernam integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing (weigering) in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven.

De nieuwe projectinhoudversie in kader van de beroepsprocedure komt op vele vlakken tegemoet aan de weigeringsmotieven in eerste aanleg en bij het eerste advies in beroep waardoor een aangepast standpunt wordt ingenomen. Deze laatste PIV heeft de gemeentelijk omgevingsambtenaar voorwaardelijk gunstig geadviseerd, op basis waarvan het college op 3 januari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uitbracht. Dit advies bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren en is ter info voor de gemeenteraadsleden gekoppeld aan voorliggend besluit.

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.

De gemeenteraad is van oordeel dat het rooilijnplan en bijhorend voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

Aanpassing en verbreding Loskaai

Het verbreden van de Loskaai kadert in het optimaliseren van de verbinding voor voetgangers en fietsers naar de groenklimaatas als nieuwe fietsinfrastructuur en is ook opgenomen in het RUP. Daarnaast is deze ook voorzien voor beperkt gemotoriseerd verkeer, als ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling erlangs. De toegang voor gemotoriseerd verkeer is beperkt tot de inrit naar de toekomstige ondergrondse parking. De Loskaai wordt hierna afgesloten voor gemotoriseerd verkeer met paaltjes.

De weg wordt ingericht als woonerf. Fietsers en voetgangers zijn hier evenwaardig aan de auto. De verbinding zal positief zijn voor voetgangers en fietsers die de verbinding willen maken tussen Ledeberg centrum en de groenklimaatas.

Aanpassing Hundelgemsesteenweg thv aantakking Loskaai

Het is positief dat aanpassingen aan de Hundelgemsesteenweg mee aangevraagd worden om zo een verkeersveilige aansluiting met de Loskaai te voorzien. Door het fietspad door te trekken over de Loskaai met een uitstulping is er een vergrote zichtbaarheid voor uitrijdende auto's en worden conflicten vermeden. Dit komt tegemoet aan bezorgdheden uit de buurt. De druk die het nieuwe project met zich mee brengt kan hierdoor worden gecompenseerd.

Nieuw openbaar domein – groenklimaatas langs de Schelde

Het nieuwe openbaar woongroen draagt bij aan de uitbouw van een robuuste groenstructuur langs de groenklimaatas.

Deze groenas wensen we als stad zo robuust mogelijk in te richten met grote bomen en onderbegroeiing, naast het fietspad aan deze zijde van de Schelde. In deze groenstrook is een beperkte wadi ingericht voor infiltratie van de verharding van het openbaar domein. Er is geen overstort vanuit de private wadi's naar deze publieke wadi aangezien deze via een overstortleiding rechtstreeks op de Schelde overstorten. Hierdoor is de impact van de waterhuishouding op de robuustheid van het groen beperkt.

Dit project is een eerste schakel in het uitwerken van de groen-klimaatas 4. Enerzijds als robuuste groenstructuur langs de Schelde, en anderzijds als doorlopend (kwalitatief) fietspad.

Deze ingrepen zijn positief en komen de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers van dit project en zijn ruime omgeving ten goede.

Op langere termijn zal de fietsontsluiting van dit gebied nog sterk verbeteren. Op vandaag sluit dit pad nog aan op een te smalle doorsteek achter de bedrijven, bij ontwikkeling van deze zones zal ook daar de groen-klimaatas worden ingericht.

Het concrete beplantingsplan moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd worden. Hoogstammen van 2de orde of zuilvormige selecties moeten op min. 3m van de gevel voorzien worden, bomen van 1ste orde op min. 6m.

Infiltratievoorziening op openbaar domein: om een robuuste groenstructuur te ontwikkelen en een vlot beheer mogelijk te maken moeten taluds zo flauw mogelijk gemaakt worden. In de fase van het technisch dossier moeten voldoende snedes/ lengteprofiel gemaakt worden om het ontwerp van de wadi nog te optimaliseren, in samenspraak met Groendienst en Farys. In functie van beheer moeten de in- en uitstroom duidelijk gematerialiseerd worden.

Brandweer

De brandweerontsluiting loopt deels langs de Loskaai. Er is een keerbeweging mogelijk op de groenklimaatas, al is deze niet noodzakelijk voor het opstellen, zodat het fietsverkeer hierdoor niet langdurig gehinderd wordt en de groenklimaatas zijn robuuste karakter kan vervullen. Intern loopt ook nog een brandweerlus die de bebouwing langs waterzijde ontsluit.

Het project werd gunstig geadviseerd door de Brandweer, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.

Als bijzonder aandachtspunt werd meegegeven dat de opstanden van de boordstenen van de trottoirs waar beide brandweerontsluitingen aansluiten op de Hundelgemsesteenweg maximaal 3cm mogen zijn in plaats van 7cm.

De bomen tussen de Loskaai en de gebouwen mogen de bereikbaarheid van de gebouwen voor de ladderwagen niet hinderen.

Waterhuishouding

De noordelijke 10 m van de Loskaai watert natuurlijk af naar het omliggend groen.

Een deel van de (openbare) verharding jaagpad/groenklimaatas 4 infiltreert op natuurlijke wijze naast de verharde oppervlakte. Er zit nog een groenberm van 1,5 m tussen de wadi en de verharding. De onverharde deel is min. 25 % van de verharding

Het water van de Loskaai (290 m²) wordt via een holle greppel aangelegd. Op die manier kan er op geringe diepte toch water van de Loskaai naar de openbare infiltratievoorziening vloeien. De infiltratievoorziening heeft een dimensie van 9700 l en 83,84 m² op max. 50 cm diepte. De openbare infiltratievoorziening sluit aan op de waterloop.

De infiltratievoorziening is gedimensioneerd conform de GSV.

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.

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Rooilijnplan_versie20231214.pdf (deel van de beslissing)
- Advies De Vlaamse Waterweg - omv-2023165664 - Behandeling in laatste aanleg.pdf
- brandweer advies MLE 056094.016 Loskaai 1 9000 Gent.pdf

- Farys advies 4 Hundelgemsesteenweg 204 Gent-Ledeberg.pdf
- Imewo_advies.pdf
- proximus.pdf
- wyre.pdf
- Verbintenis tot kosteloze grondoverdracht.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 46 stem(men) voor: Dilek Arici; Veerle Baert; Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Jenna Boeve; Sofie Bracke; Bob Cammaert; Yilmaz Cetinkaya; Mathieu Cockhuyt; Rudy Coddens; Charlotte Coucke; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Stijn De Roo; Liesbet De Weder; Stefaan De Winter; Karlijn Deene; Sabena Donkor; Hafsa El-Bazioui; Isabelle Heyndrickx; Bruno Matthys; Bert Misplon; Burak Nalli; Christophe Peeters; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Laura Schuyesmans; Frederik Sioen; Simon Smagghe; Sami Souguir; Sven Taldeman; Sarah Van Acker; Anneleen Van Bossuyt; Bram Van Braeckvelt; Filip Van Laecke; Freya Van den Bossche; Joris Vandenbroucke; Sophie Vanonckelen; Lies Vanpeperstraete; Pascal Vlaeminck; Filip Watteeuw; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 5 onthouding(en): Barbara Bonte; Tom De Meester; Johan Deckmyn; Jonas Naeyaert; Julie Steendam

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 Hundelgemsesteenweg 204, /0101, /0003, /0002, /0001, /0101, /0003, /0002, /0001, 206 en Loskaai 1 en kadastraal gekend als afdeling 20 sectie A nrs. 349N, 368G, 379H, 380M, 380N, 382P, 382K, 383F2 en 398M, 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 met kenmerk).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 6 december 2024, met kenmerk VK-23-1058 – 4de advies) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 20 februari 2024, met kenmerk 5000058558) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 1 maart 2024, met kenmerk JMS 582597) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies Wyre (advies van 6 februari 2024, met kenmerk 25126508) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg (advies van 14 oktober 2024 of later advies in kader van PIV 6) moeten strikt nageleefd worden.

Groen:

Hoogstammen van 2de orde of zuilvormige selecties moeten op min. 3m van de gevel voorzien worden, bomen van 1ste orde op min. 6m.

Waar privaat groen grenst aan openbaar groen moet er een duidelijke afscheiding (zoals een boordsteen) voorzien worden om de grens te markeren (i.f.v. leesbaarheid beheer).

Het beplantingsplan moet voorafgaand aan indienen technisch dossier met Groendienst afgestemd worden.

Taluds van de infiltratievoorziening op openbaar domein moeten zo flauw mogelijk gemaakt worden. In fase technisch dossier moeten voldoende snedes gemaakt worden om dit te optimaliseren. In- en uitstroom moeten duidelijk gematerialiseerd worden.

Wegenis:

Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% en een langshelling van min. 2 mm/m te hebben.

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande/toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de (toekomstige) openbare verhardingen. De vloerpassen en dorpelpeilen dienen in fase technisch dossier op de plannen te staan. De peilen van de openbare verharding 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. 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. Dit zeker ook thv de aansluitingen op de bestaande wegenis en van dorpels van toegangen.

Grens privaat en openbaar moet DUIDELIJK afgescheiden zijn van het toekomstig openbaar domein dit d.m.v. gebruik van een verschillend materiaal, boordsteen, andere type beplanting, ...

Er kan slechts één oprit van 4,5 m breed worden toegestaan naar de ondergrondse parking of 6 m indien dit inclusief het toegangspad is, die aangelegd wordt in betonstraatstenen 10 cm dik in een legbed van porfiersteenslag 2/6 4 cm dik op een fundering van 15 cm schraal beton. Oprit dient haaks aangelegd te worden op het betonpad.

Het water afkomstig van de wegenis die via de holle greppel richting de wadi wordt gestuurd, zal volgens ons de Schelde inlopen omwille van de grote langshelling. Vandaar dat op het einde van de holle greppel een straatkolk voorzien moet worden die het water zo afvoert richting wadi 1.

Het instroomvlakje waarlangs het water van de Loskaai naar de wadi loopt moet beperkt worden in breedte. Een hol aangelegde kasseistrook van 60cm is voldoende.

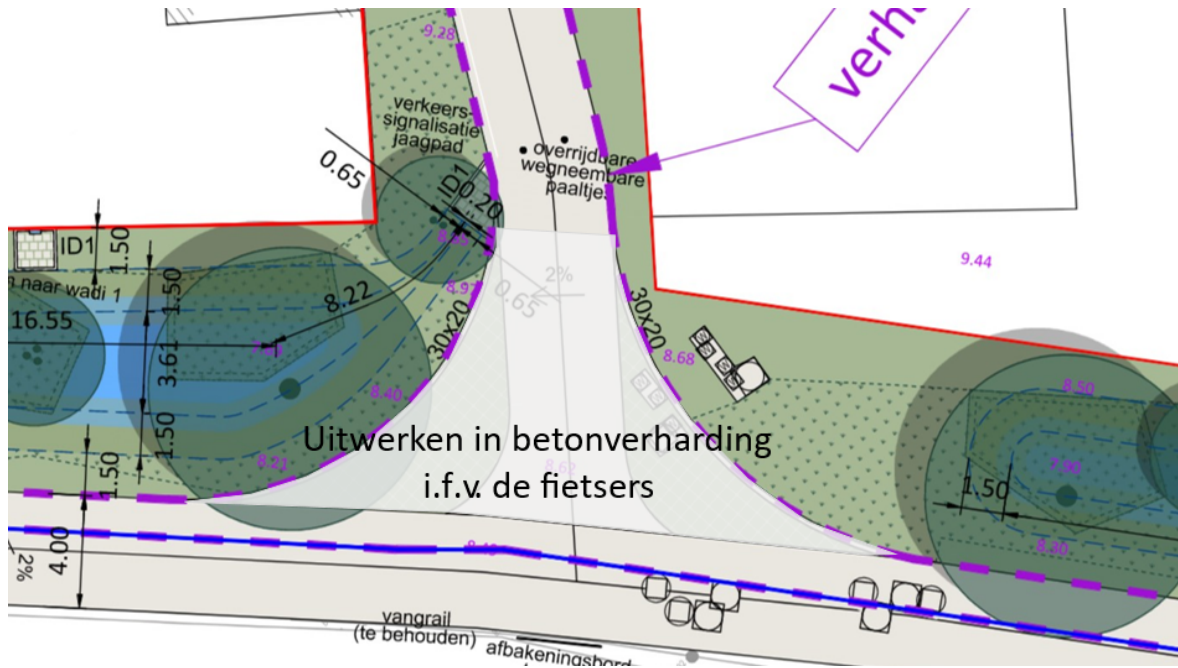
Grindgazon dient afgeboord te worden d.m.v. een boordsteen type ID1.

De positie van de verlichtingspalen dient verder afgestemd te worden met Fluvius en de lichtcel van Stad Gent. Zoals ze nu ingetekend staan t.h.v. de toegangspaden richting de verschillende loten, is dit niet mogelijk.

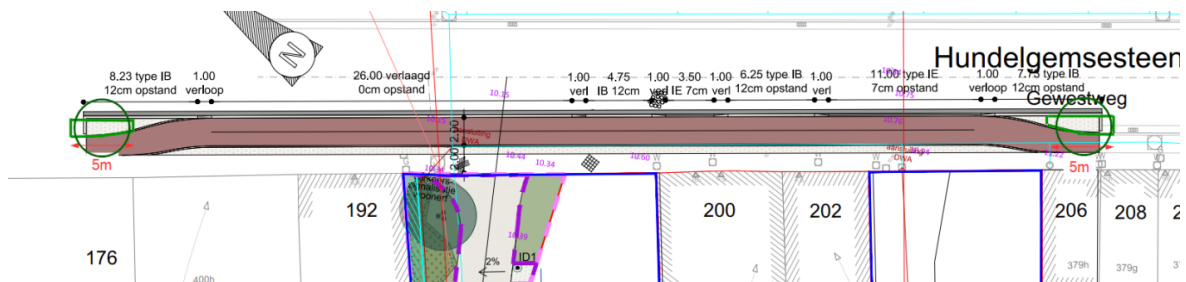
De standplaats voor onderhoud dient uit deze omgevingsvergunning geschrapt te worden en kan niet voorzien worden op het openbaar domein.

De paaltjes t.h.v. de oprit naar de ondergrondse parking en het toegangspad dienen geschrapt te worden.

Het grindgazon dient aangepast te worden naar betonverharding zodat fietsers hun bochten beter kunnen nemen. De deksels in de betonverharding dienen opgebroken te worden en volledig omstort te worden door de nieuwe wegenis beton.



Voor en na de uitstulping van het fietspad is een voldoende lang plantvak met een boom op 3m van de gevel te voorzien. Dit om de geleiding van de uitstulping met een verticaal element te vergroten.



Opritten moeten mee uitgewerkt worden, rekening houdend met de draaicirkels van de brandweer. De boorstenen worden enkel verlaagd voorzien thv inritten en oversteekplaatsen.

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

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 vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) 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 (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten 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.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

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

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

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

WEGGRENZEN UITZETTEN

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

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

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

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

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan,

zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

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

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

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

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan, incl.groenelementen + 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 termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

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

EINDE VAN DE WERKEN

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

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: tdwegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

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

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.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

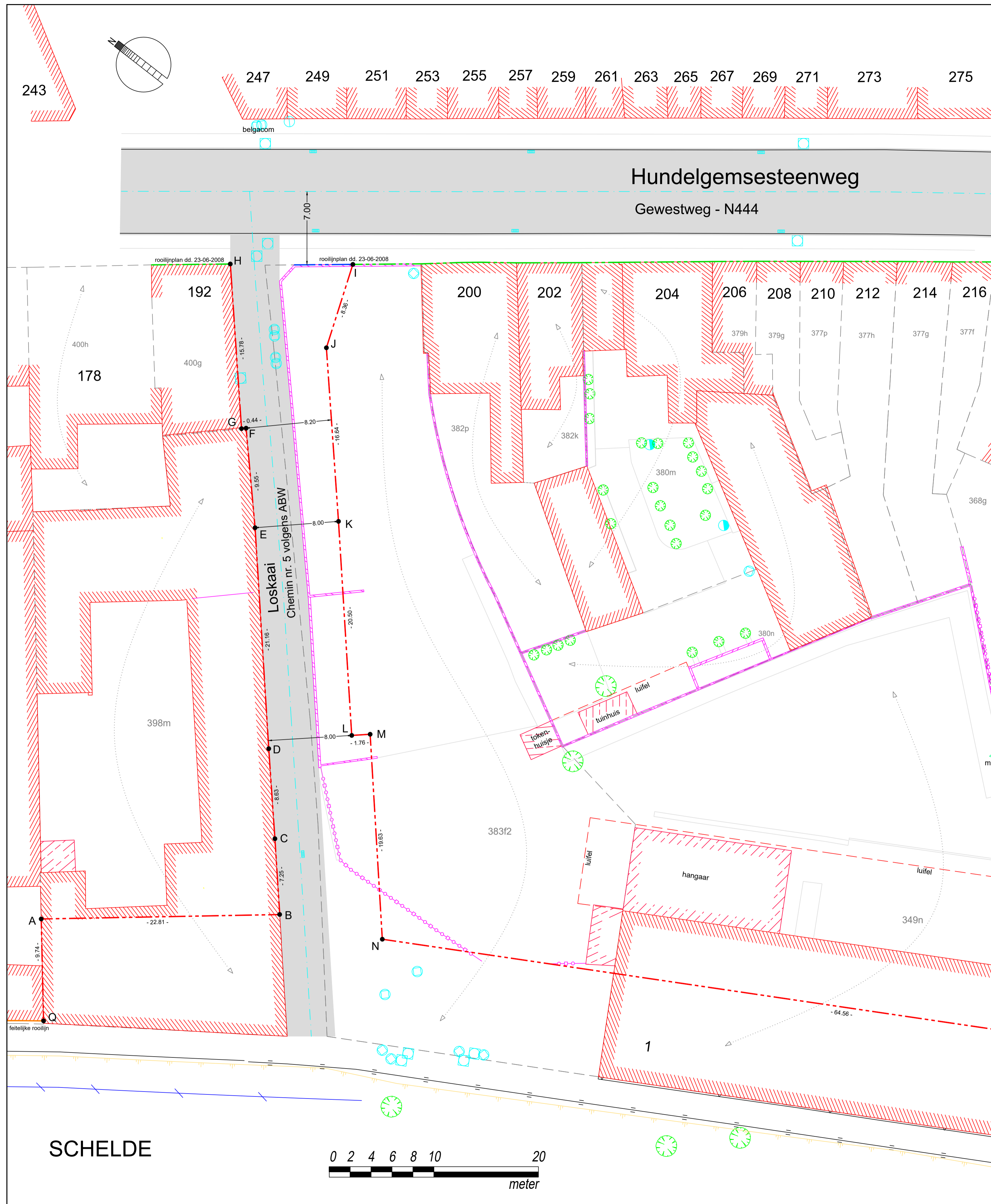
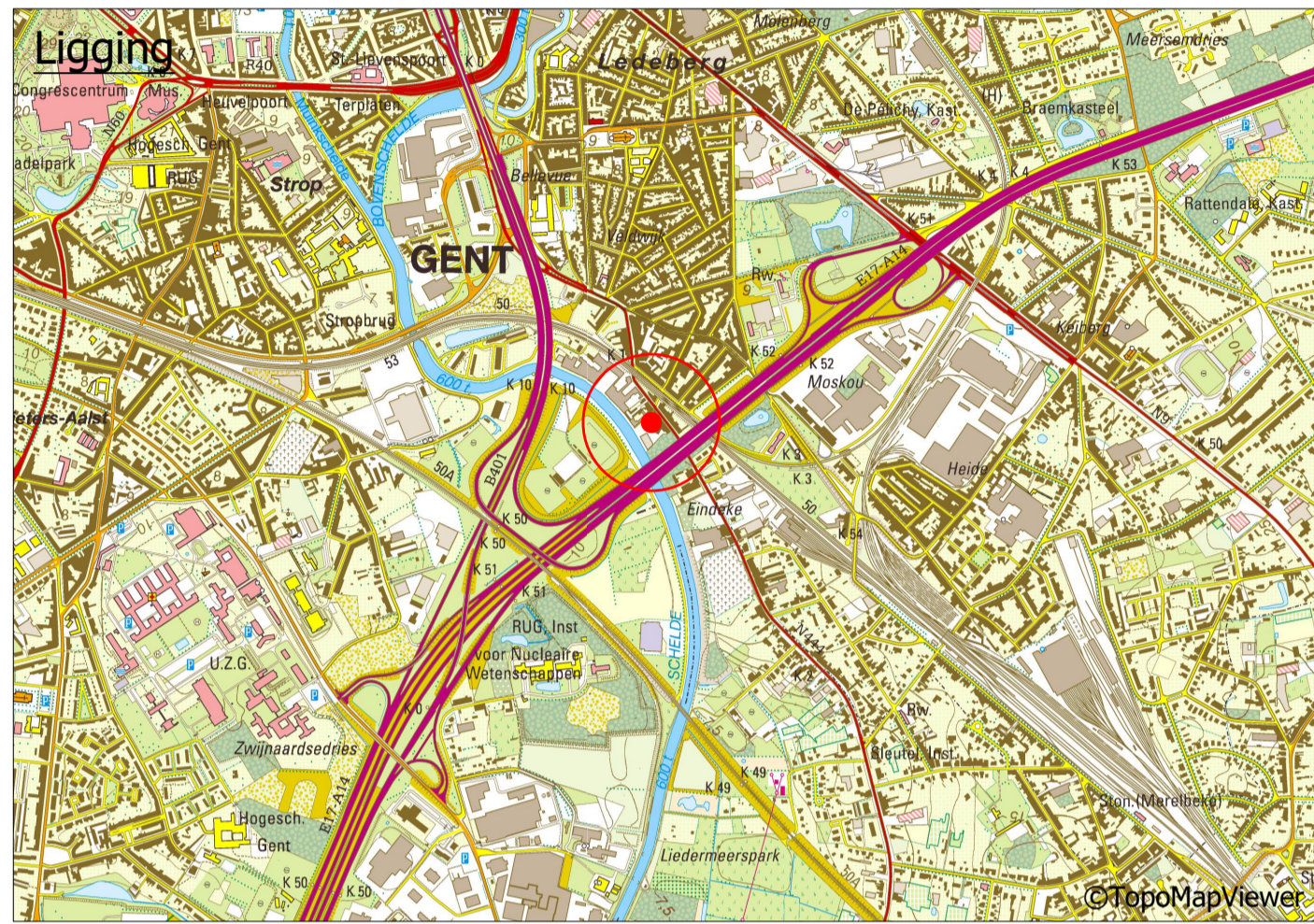
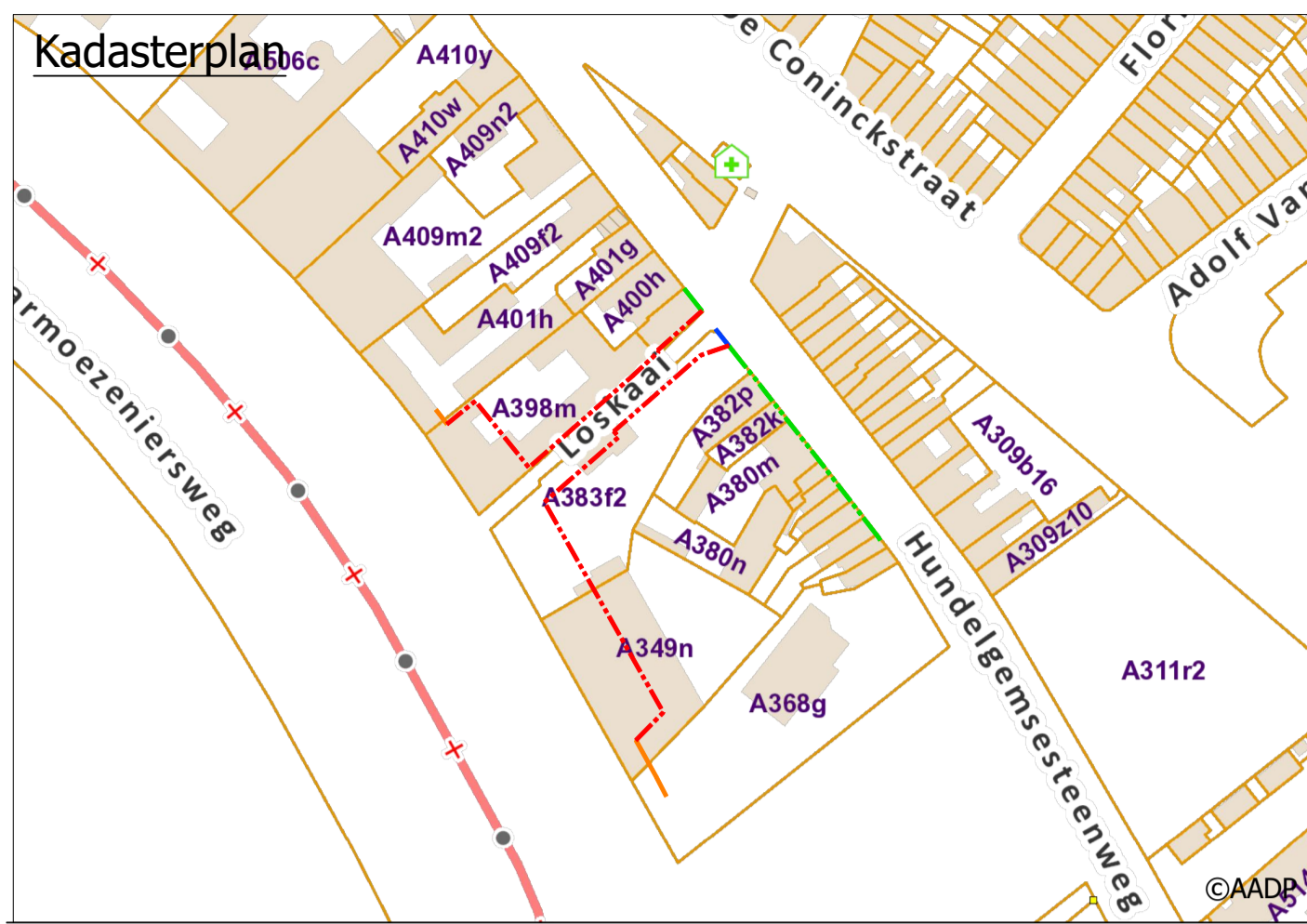
Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (*zie hoger*) 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.

2025_GR_00031 - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van
OMV_2023165664 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen en het bouwrijp maken van gronden in 4 loten bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen, meergezinswoningen, studentenhuysvesting, collectieve ruimtes, commerciële/kantoorruimtes en aanleg van wegenis en groenaanleg - met openbaar onderzoek - Hundelgemsesteenweg en Loskaai, 9050 Gent



Coördinaten van de rooilijn (Lambert 72)

PUNT	X	Y	BESCHRIJVING
A	106125.78	191294.14	niet gematerialiseerd
B	106140.10	191276.39	niet gematerialiseerd
C	106145.54	191281.18	niet gematerialiseerd
D	106151.98	191286.93	niet gematerialiseerd
E	106167.87	191300.90	niet gematerialiseerd
F	106174.86	191307.42	hoekpunt gevel
G	106174.56	191307.74	hoekpunt gevel
H	106186.33	191318.23	hoekpunt gevel
I	106193.49	191308.95	niet gematerialiseerd
J	106185.64	191306.06	niet gematerialiseerd
K	106173.24	191294.97	niet gematerialiseerd
L	106157.85	191281.43	niet gematerialiseerd
M	106159.01	191280.11	niet gematerialiseerd
N	106144.21	191267.18	niet gematerialiseerd
O	106175.96	191210.94	niet gematerialiseerd
P	106168.71	191203.52	hoekpunt gevel
Q	106118.22	191287.99	hoekpunt gevel

Info rooilijn

De grenspunten A tem U zijn vastgelegd volgens verkavelingsplan opgemaakt door Compagnie-O architecten ontvangen dd. 13-12-2023. Die zich gebaseerd hebben op het RUP nr. 160 groenas 4 - Bovenscheide, opgemaakt door ruimtelijk planner Aerts J., definitief vastgelegd door de gemeenteraad op 29-06-2016.

tecon landmeters-experten Kleimoer 16 9030 gent - mariakerke tel. +32 9 380 36 82 www.tecon.be info@tecon.be

ROOILIJNPLAN

Kadastraal
PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD GENT
 20ste Afd., Sie A, nrs. 349n, 383f2, 398m, 400g

Gelegen te
Hundelgemsesteenweg - Loskaai, 9000 Gent

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van	Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
In openbaar onderzoek schepencollege van tot	Gepubliceerd in Staatsblad op

Op datum van **14 december 2023** is ondergetekende **Wouter De Maegt**, Landmeter-Expert, beslist door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent en ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van Landmeters-Experten onder het nummer LAN/04 0514, handelend in opdracht van Tecon bvba, gevestigd te 9030 Mariakerke - Kleimoer 16, overgegaan tot het **opmaken van het rooilijnplan** 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;

Wouter De Maegt
 opgemaakt te Mariakerke op 14-12-2023

Planrefnr. AAPD	Opgemeten	Opgemaakt	Schaal
nvt	PK 14-10-2021	SH 14-12-2023	1:200
Dossiernummer	Versie	Versie	Formaat
2021.31351	1	4	A1

Eike 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.
 Planmetrie (xy): Lambert72 / Altimetrie (z): nvt

Legende

	AFSLUITING METAAL
	AS WEG
	BOUWSEL
	BUITENMUUR
	GEVEL
	NIEUWE ROOILIJN
	OUDE ROOILIJN
	VOLGENS ROOILIJNPLAN
	TE BEHOUDEN ROOILIJN VOLGENS ROOILIJNPLAN
	FEITELIJKE ROOILIJN KADASTER (informatief)
	SCHIEDING VERHARDING TALUD
	RAND WATER VERHARD VANGRAIL
	BOOM
	ELECTRICITEITSPAAL
	VERLICHTINGSPAAL
	ONDERZOEKSCHOEW VIERKANT
	ONDERZOEKSCHOEW ROND
	SLIKKER