



Vergadering van 11 februari 2021

**2021\_GRMW\_00190 OMV\_2020127285 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van wegenis- en rioleringswerken ten behoeve van de realisatie van 4 bouwvelden op de site The Loop - met openbaar onderzoek - Buchtenstraat en Poortakkerstraat , 9051 Sint-Denijs-Westrem - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg. - 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
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

### **Motivering**

Kristof Vanfleteren namens IDD Real Estate BVBA diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Buchtenstraat en Poortakkerstraat kadastraal gekend als afdeling 25 sectie A nrs. 109K, 109F, 109M, 109E, 120F, 122N, 122W, 122M, 123A, 124B en 125E en op openbaar domein.

Deze aanvraag werd op 30/09/2020 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 10/11/2020 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

*Beschrijving aanvraag:*

De aanvraag is gelegen in veld 6 aan de westzijde van The Loop, een te ontwikkelen nieuw stadsdeel in het zuiden van Gent. Veld 6 bevindt zich ten westen van het kerngebied en de bijhorende ontsluitingslussen. Aan de zuidzijde sluit het projectveld aan bij het bestaande bedrijvenlint van de Poortakkerstraat en de Buchtenstraat. Dit bedrijventerrein bestaat in hoofdzaak uit relatief kleinschalige bedrijven met een gemengd profiel, gaande van kantoren over kantoorachtigen, commerciële ruimten en groothandelsactiviteiten tot opslag- en productieactiviteiten. Ten noorden van veld 6 bevindt zich een gemeenschapsvoorziening (autokeuring). Aan noord- en westzijde wordt het veld geflankeerd door de Buchtenstraat. Langsheen de spoorlijn is de Buchtenstraat onverhard. Ter hoogte van het midden van het

projectveld bevindt zich een rotonde. Het deel ten noorden van deze rotonde kent een klassiek profiel voor tweerichtingsverkeer. Het deel ten zuiden van deze rotonde is voorzien voor éénrichtingsverkeer. Aan de zijde van de projectsite bevindt zich een dubbelzijdig fietspad.

Het terrein in kwestie, wordt begrensd door de Poortakkerstraat en de Buchtenstraat en is momenteel grotendeels braakliggend. Door het terrein loopt een private oprit vanaf de Buchtenstraat naar de woning Buchtenstraat 26 (4 op de plannen en volgens de kadastrale legger). Voor de sloop van deze woning werd reeds een vergunning verleend (2017/04103 Dig). De aanvang van deze vergunning werd gemeld op 28/01/2019. Uit de fotoreeks toegevoegd aan de aanvraag blijkt deze woning nog niet gesloopt. Er is een tweede woning aanwezig op het projectgebied in de noordwestelijke hoek. Deze woning blijft behouden.

Voor de ontwikkeling van het projectgebied werd een inrichtingsstudie opgemaakt die voorziet in de creatie van 5 bouwvelden voor kantoorachtigen. In de verdere beschrijving en beoordeling wordt bouwveld 4+5a als bouwveld 4 beschouwd en bouwveld 5b als bouwveld 5. Ten noordwesten wordt, waar het gebied overstromingsgevoelig is, een groenzone en kwelruimte gepland. Het inrichtingsplan voorziet een nieuwe centrale toegangsweg die bouwvelden 2 tot en met 5 bedient. Voorliggende aanvraag betreft de wegen- en rioleringswerken ten behoeve van de realisatie van deze vier bouwvelden.

Voor de ontwikkeling van bouwveld 1, ten noordoosten van het projectgebied, werd reeds een vergunning verleend op 17/08/2017 voor het bouwen van twee gebouwen voor kantoorachtigen (2017/04103 Dig).

Voor de ontwikkeling van bouwveld 3, ten zuidoosten van het projectgebied, werd reeds een omgevingsvergunning verleend op 27/02/2020 voor het bouwen van twee kantoorachtige gebouwen met ondergrondse parking + het exploiteren van een geothermische warmtepomp en koelinstallaties (OMV\_2018068651).

Voor bouwveld 4 loopt er momenteel eveneens een aanvraag OMV\_2020161926 voor het bouwen en exploiteren van kantoorachtigen met magazijn en de exploitatie van een bronbemaling in kader van de bouwwerken. Hierover is nog geen beslissing genomen.

Er werd reeds een gelijkaardige omgevingsvergunning verleend op 31/10/2019 voor wegen- en rioleringswerken ten behoeve van de realisatie van 4 bouwvelden tussen de Poortakkerstraat en Buchtenstraat (OMV\_2019052435). Hierin werden lasten opgelegd door gemeenteraadsbesluit 2019\_GRMW\_01015 OMV\_2019052435 goedgekeurd op 21/10/2019 omtrent de vaststelling van de rooilijnen, de aanleg en kosteloze overdracht naar het openbaar domein.

Voorliggende aanvraag is een wijziging van het vorige wegenisontwerp. Bij de verdere ontwikkeling van bouwveld 4 bleek een groter bouwveld nodig om het gewenste programma te realiseren. Hiervoor is een wijziging van de in het voorgenoemde gemeenteraadsbesluit vastgestelde rooilijnen nodig en een verplaatsing van het vergunde fietspad vereist, vooraleer een aanvraag tot ontwikkeling van dit bouwveld kan worden overwogen (zie lopende aanvraag OMV\_2020161926).

Voorliggende aanvraag voorziet een gelijkaardige wegenis als hetgeen reeds vergund werd ter hoogte van bouwvelden 2, 3 en 5 maar voorziet geen wegenis meer tussen bouwvelden 4 en 5.

Een deel van bouwveld 5 wordt namelijk toegevoegd aan bouwveld 4 om dit laatste bouwveld groter te maken.

De fietsroute wordt nu voorzien in rechte lijn ten noorden van bouwvelden 2 en 5 en ten zuiden van bouwveld 1 en de groenzone. Dit fietspad komt zo volledig vrij te liggen van de geplande wegenis en verbindt de Poortakkerstraat met de Buchtenstraat langsheen de spoorlijn.

De nieuwe weg takt aan op het bestaande rond punt in de Poortakkerstraat. De breedte tussen de nieuwe rooilijnen bedraagt 20m. Hierin wordt een weg in asfaltverharding met breedte 5,50m gepland. Op het einde van de wegenis wordt ruimte voor keerbewegingen gepland. Bouwveld 3 en 5 beschikken over een inrit met breedte 12m. Bouwveld 4 beschikt over 2 opritten met breedte 6m. Bouwveld 2 beschikt over 2 opritten met elk breedte 12m. De oprit naar bouwveld 2 takt niet aan op de huidige private oprit naar de woning met huisnummer 26 (4 op de plannen en op de kadastrale legger). De opritten zijn voorzien in grijze betonstraatstenen. Het ontwerp voorziet een riolering met gescheiden stelsel. Er wordt ruimte voorzien voor twee elektriciteitscabines: één op openbaar domein en één op privaat terrein tussen bouwvelden 3 en 4.

Langs beide zijden van de wegenis worden wadi's, grachten en groenzones met in totaal 24 laanbomen voorzien. Er wordt een vijftal knotwilgen gerooid.

De nieuwe fiets- en voetgangersverbinding heeft een breedte van 3,00m en bestaat uit geveegd beton. Langs beide zijdes van het fietspad is een groenstrook voorzien. Tussen bouwvelden 1 en 2 bedraagt de totale breedte tussen de nieuwe rooilijnen 8m. Hier is plaats voorzien voor de aanplanting van 10 laanbomen. Tussen bouwveld 5 en de groenzone bedraagt de breedte 5m. Hier worden geen bomen voorzien op openbaar domein.

De zone tussen de nieuwe rooilijnen wordt overgedragen naar het openbaar domein. Hierdoor wordt de Poortakkerstraat verbonden met de Buchtenstraat langsheen de spoorlijn. Alle eigenaars verbinden zich er toe om de wegenis- en rioleringswerken op eigen kosten aan te leggen en de gronden kosteloos af te staan aan stad Gent.

#### *Procedure:*

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 18 november 2020 tot 17 december 2020. Resultaat : geen petitielijsten, een schriftelijk bezwaar, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren. De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31§1 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

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

#### OPENBAAR DOMEIN

De ontwikkeling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van nieuwe wegenis en riolering met zich mee. De nutsvoorzieningen maken deel uit van een afzonderlijk door de betrokken maatschappijen uit te voeren studie en zijn ook ten laste van de bouwheer. De bodem gelegen tussen de rooilijnen is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken. Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten of het verwezenlijken van rioolaansluitingen van toepassing. Op gronden bestemd voor overdracht in het openbaar domein zijn deze reglementen eveneens van toepassing in de periode vanaf de aflevering van de vergunning tot de realisatie van de overdracht. De opritten en trottoir blijven ten laste van de aanvrager.

#### WEGENIS

De aangevraagde wegenis voldoet in hoofdlijnen aan de vereisten vanuit IKZ (besproken op 17/09/2020). De weg ligt centraal in het nieuwe openbare domein waardoor aan beide zijdes ruimte ontstaat voor wadi's, groenaanleg en laanbomen. De werken zorgen voor een kwaliteitsvolle straat die toegang biedt tot de toekomstige ontwikkelingen op de potentiële bouwvelden conform de inrichtingsstudie.

De wegenis zelf zal gemengd verkeer kennen ten behoeve van de ontsluiting van de bouwpercelen. De rijweg voor gemengd verkeer is 5,50 m breed en dient enkel voor de lokale bereikbaarheid. Ze loopt dood op een hanepoot.

Daarnaast wordt er nog een vrijliggend fietspad aangelegd van 3m breed dat de Poortakkerstraat met de Buchtenstraat verbindt. Dit fietspad maakt deel uit van de fietsverbindingen van The Loop, aangezien het de doorsteek via de spooronderdoorgang naar Maaltenaard – Beukenlaan verbindt met de aantakking op het fietspad langsheen de R4. De fietsers voor veld 6 kunnen eveneens via de Amelia Earhartlaan richting Sint-Pietersstation en verder door naar Gent-Centrum rijden. De breedte van 3m, binnen een groen gabarriet van 5m tot 8m, is aanvaardbaar aangezien het hier geen hoofdfietsverbinding betreft. Ook voetgangers kunnen van dit pad gebruikmaken om de diverse bouwvelden te bereiken.

De maximale breedte van de opritten wordt bepaald in het tweede deel van het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD II). Er zal slechts 1 oprit per lot toegelaten worden, voor bedrijven is de maximale oprit beperkt tot 12m of een inrit van 6m en een uitrit van 6m. De positie van de opritten zoals aangeduid op de aanvraag is bindend.

Voor bouwveld 2 kan enkel de oprit ter hoogte van het keerpunt behouden worden. De oprit aan de zuidzijde wordt uit de vergunning gesloten. De gracht moet hier worden doorgetrokken.

De voorziene afschuining aan de oprit van bouwvelden 4 en 5 is uit te voeren in betongrassdallen. Deze kan enkel aanvaard worden indien de brandweer ook toegang moet nemen via deze oprit. Op het inplantingsplan is dit niet correct weergegeven.

De bestaande oprit naar de nog te slopen woning is niet aangesloten op de nieuwe wegenis, wat in de voorgaande vergunning wel het geval was. Als voorwaarde wordt een tijdelijke aansluiting van deze woning opgelegd die in verbinding staat met de geplande oprit naar bouwveld 2. Hierdoor kan deze woning blijven functioneren totdat deze effectief gesloopt is, wat in de voorliggende aanvraag onduidelijk is.

De wegenis binnen de ontwikkeling wordt sterk in ophoging aangelegd. Het ophogen van het terrein mag niet tot gevolg hebben dat aanpalende percelen belast worden met de afvoer van regenwater van de opgehoogde percelen. Deze voorwaarde geldt in het bijzonder voor de delen gelegen in overstromingsgevoelig gebied zoals opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg. Ophogingen worden hier niet toegelaten. Het oorspronkelijke maaiveld dient hier behouden te blijven. De niveaus van het fietspad moeten hiertoe worden aangepast. Fietsellingen worden ontworpen met een helling kleiner of gelijk aan 4%. Het eindpunt van de wegenis en beide opritten moet hierbij ook in grotere helling van maximaal 4% worden geplaatst zodat een vlotte aansluiting met het nieuwe fietspad mogelijk wordt. Dit moet verder worden opgenomen in het technisch dossier.

Het ontworpen maaiveld moet naadloos zonder niveauverschillen aansluiten op de omliggende percelen. Gezien het toekomstig maaiveld niet weergegeven is ter hoogte van de bouwvelden kan dit in deze zones niet beoordeeld worden en zal dit moeten blijken uit de aanvragen van de verschillende bouwvelden. Dit houdt in dat de omgevingsaanleg en het ontwerp van de gebouwen in de bouwvelden moet rekening houden met het natuurlijke maaiveld en dat enkel ter hoogte van de nieuwe rooilijn een ophoging bespreekbaar is. Een volledige ophoging van de bouwvelden is niet aanvaardbaar aangezien de bestaande natuurlijke afvoer van regenwater van de aanpalende percelen niet mag gehinderd worden.

De ontwikkelaar moet telkens instaan voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit dient te gebeuren volgens de richtlijnen van de Stad Gent (en Fluvius), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. De ontwikkelaar dient ruime tijd voor de start van de uitvoeringswerken advies op te vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres: [openbareverlichting@stad.gent](mailto:openbareverlichting@stad.gent). De openbare verlichting dient telkens conform het Lichtplan te worden geplaatst. Alle info over het lichtplan is te raadplegen via [www.stad.gent/gentverlicht](http://www.stad.gent/gentverlicht).

Er zijn enkele aanpassingen nodig in het ontwerp om te voldoen aan bovenstaande opmerkingen. Deze aanpassingen moeten samen met onderstaande verfijningen worden opgenomen in de opmaak van het technisch dossier:

- Per bouwveld is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwateren één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

- Alle grachten dienen thv de kopse kanten afgewerkt te worden met betonnen kopmuren. Deze kopmuren worden voorzien op 1m van de rand van de opritten. Dit geldt eveneens voor de grachten in het deel dat aansluit op de Poortakkerstraat.
- Het fietspad en naastgelegen groenzone dient ter hoogte van het keerpunt afgeschermd te worden tegen het inrijden van wagens. Dit kan bv door het voorzien van een extra wadi, een heuvel, een palenrij, etc.
- Voor het verplaatsen van installaties van de openbare verlichting die zich ter hoogte van de inrit bevinden, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, fax: 09/266.79.39, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Er moet eveneens, voorafgaand aan de werken, contact opgenomen worden met de netbeheerder Fluvius op het nummer 078 35 35 34. Afhankelijk van het type armatuur kunnen zij inschatten wat er moet gebeuren. Alle verplaatsingen gebeuren enkel voor zover ze technisch haalbaar zijn en dit bepaald door Fluvius. Na schriftelijk akkoord van de aanvrager wordt opdracht gegeven aan Fluvius om de werken uit te voeren.
- Alle opritten en het voetpad moeten aangelegd worden in betonstraatstenen van het dubbelklinkerformaat met halfsteensverband.
- Opritten met zwaar verkeer worden aangelegd op 15 cm schraal beton met een legbed van 4cm in granulaatmengsel van porfiersteenslag 2/7. Opritten zonder zware belasting worden aangelegd op een fundering van 10 cm zandcement en een legbed van 3cm zandcement.
- De rijweg moet voorzien worden van 2 onderlagen van 6cm APO-A ipv slechts één laag van 6 cm.
- De middengeleider thv de aansluiting op de rotonde moet afgeboord worden met een opstaande boordsteen ipv een afgeschuinde boordsteen zoals de overige middengeleiders.
- Thv de aansluiting van het fietspad op het reeds bestaande fietspad van de Poortakkerstraat is de boordsteen ID1 op te breken en sluit het beton naadloos aan op het asfalt. Deze aansluiting dient ook vloeiend te verlopen met bochtstralen van 5m afschuiningen.

#### GROENAANLEG

Voor het realiseren van de weg moeten een vijftal bomen gerooid worden. Ook bij de verdere geplande ontwikkeling (realisatie bouwvelden) zullen nog (knot)bomen verwijderd moeten worden. Enkel de bomen langs de Buchtenstraat zullen in de toekomst ook behouden moeten worden (gezien ze staan op de grens van het terrein). Het ontwerp voorziet de aanplant van 24 nieuwe bomen. De aanplanting gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de wegenis.

#### ELEKTRICITEITSCABINE

De meest noordelijke elektriciteitscabine staat op een zichtlocatie langsheen de bocht van het nieuwe fietspad en op het uiteinde van de nieuwe wegenis. Er wordt reeds een cabine voorzien tussen bouwvelden 3 en 4. In functie van een maximale bundeling van dergelijke infrastructuren en om het openbaar domein maximaal te vrijwaren wordt de meest noordelijke hoogspanningscabine uit de vergunning gesloten. Bij voorkeur wordt gezocht naar een

integratie in de nieuwe gebouwen of een bundeling tussen bouwvelden 3 en 4. De zone van de uitgesloten noordelijke cabine heeft dezelfde groenaanleg als de overige groendeel.

#### BOUWVELD 1

Op dit bouwveld werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 2 kantoorachtige gebouwen en het slopen van 2 woningen met bijgebouw. (2017/04103 Dig). Het fietspad en bijhorende rooilijn wordt op de zuidelijke gevellijn geplaatst. Dit houdt in dat geen enkele ondergrondse constructie of private leiding op het nieuwe openbare domein kan komen te liggen. De vergunde plannen voorzien echter een wadi in de strook van het nieuwe fietspad. Als voorwaarde wordt gesteld dat deze wadi moet worden verplaatst naar het private terrein of dat een andere gelijkaardige infiltratievoorziening moet gerealiseerd. Ten westen van het gebouw, aansluitend op de noordwestelijke groen- en kwelzone is hiervoor nog plaats. De afvoeren moeten ook op privaat domein worden gebracht.

De grondplaat van het gebouw ligt op een hoogte van 7.70 TAW. Rekening houdend met de voorwaarde gesteld door de Vlaamse Waterweg waardoor het fietspad ca. 0,50m lager komt te liggen, dient hier de groenberm op landschappelijk verantwoorde wijze te worden aangewerkt in helling tot aan het gebouw zodat de funderingen niet bloot komen te liggen.

#### BOUWVELD 3

Op dit bouwveld werd een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van twee kantoorachtige gebouwen met ondergrondse parking + het exploiteren van een geothermische warmtepomp en koelinstallaties (OMV\_2018068651). De voorgestelde aanpassing aan de wegenis doen geen afbreuk aan de toegankelijkheid van dit nog op te richten gebouw. Ter hoogte van bouwveld 3 blijft de wegenis en oprit namelijk ongewijzigd. De verleende vergunning voor het gebouw blijft dus uitvoerbaar. De aanvrager van omgevingsvergunning OMV\_2018068651 heeft eveneens aan voorliggende aanvraag een verbintenis toegevoegd om de wegenis- en rioleringswerken op eigen kosten aan te leggen en de gronden kosteloos af te staan aan stad Gent.

#### CONCLUSIE

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij omgevingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze omgevingsvergunningsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

Het voorstel van wegenis moet aangepast worden op een aantal punten. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden in het kader van de beslissing over deze omgevingsvergunningsaanvraag.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2020127285\_addendum B41.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2020127285\_rooilijnenplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2020127285\_advies Brandweer.pdf
- OMV\_2020127285\_advies De Vlaamse Waterweg.pdf
- OMV\_2020127285\_advies Farys.pdf
- OMV\_2020127285\_advies Fluvius.pdf
- OMV\_2020127285\_advies Fluxys.pdf
- OMV\_2020127285\_advies Infrabel.pdf
- OMV\_2020127285\_advies Vlaamse Milieumaatschappij.pdf
- OMV\_2020127285\_Buchtenstraat-Poortakkerstraat.pdf
- OMV\_2020127285\_verslag OA.pdf

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

keurt het rooilijnenplan, zoals opgenomen in bijlage, goed.

#### **Artikel 2:**

heft het gemeenteraadsbesluit 2019\_GRMW\_01015 OMV\_2019052435 goedgekeurd op 21/10/2019 op.

#### **Artikel 3:**

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Buchtenstraat en Poortakkerstraat en kadastraal gekend als afdeling 25 sectie A nrs. 109K, 109F, 109M, 109E, 120F, 122N, 122W, 122M, 123A, 124B en 125E en op openbaar domein, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg nv (advies van 11/01/2021, met kenmerk AB/2020/885) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van VMM (advies van 02/12/2020, met kenmerk WT 2020 G 0564) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Infrabel NV Directie I-I.NW (advies van 27/11/2020, met kenmerk 3516.2020.542.Sint-Denijs-Westrem) moeten strikt nageleefd worden.
- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17/11/2020 met kenmerk 059806-004/JC/2020).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 22/12/2020, met kenmerk AD-19-439 – 3de advies) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 14/01/2021) met kenmerk 340620) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 18/11/2020, met kenmerk TPW-OL-2020388584) moeten strikt nageleefd worden.
- Voor bouwveld 2 kan enkel de oprit ter hoogte van het keerpunt behouden worden. De oprit aan de zuidzijde wordt uit de vergunning gesloten. De gracht moet hier worden doorgetrokken.
- De voorziene afschuining aan de oprit van bouwvelden 4 en 5 is uit te voeren in betongrasdallen. Deze kan enkel aanvaard worden indien de brandweer ook toegang moet nemen via deze oprit.
- Er moet een tijdelijke aansluiting naar de woning Buchtenstraat 26 worden aangelegd vanaf de geplande oprit naar bouwveld 2 totdat deze woning effectief gesloopt is overeenkomstig de verleende vergunning 2017/04103 Dig.
- Voor de delen gelegen in overstromingsgevoelig gebied worden geen terreinophogingen toegelaten. Het oorspronkelijke maaiveld moet hier maximaal behouden blijven. De niveaus van het fietspad moeten hiertoe worden aangepast. Fietsellingen worden ontworpen met een helling kleiner of gelijk aan 4%. Het eindpunt van de wegenis en beide opritten moet hierbij ook in grotere helling tot maximaal 4% worden geplaatst zodat een vlotte aansluiting met het nieuwe fietspad mogelijk wordt. Bij het verdere ontwerp van de bouwvelden moeten rekening worden gehouden met deze hoogtepelen ter hoogte van de nieuwe rooilijnen. (zie planaanduidingen)
- De vergunde wadi langsheen bouwveld 1 gelegen op het nieuwe openbaar domein moet worden verplaatst naar het private terrein of er moet een andere gelijkaardige infiltratievoorziening worden gerealiseerd op privaat domein. De afvoeren moeten ook op privaat domein worden gebracht.
- De meest noordelijke hoogspanningscabine wordt uit de vergunning gesloten. Bij voorkeur wordt gezocht naar een integratie in de nieuwe gebouwen of een bundeling tussen bouwvelden 3 en 4. De zone van de uitgesloten noordelijke cabine krijgt dezelfde groenaanleg als de overige groendelen.
- Per bouwveld is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.
- Alle grachten dienen thv de kopse kanten afgewerkt te worden met betonnen kopmuren. Deze kopmuren worden voorzien op 1m van de rand van de opritten. Dit geldt eveneens voor de grachten in het deel dat aansluit op de Poortakkerstraat.
- Het fietspad en naastgelegen groenzone dient ter hoogte van het keerpunt afgeschermd te worden tegen het inrijden van wagens. Dit kan bv door het voorzien van een extra wadi, een heuvel, een palenrij, etc.
- Voor het verplaatsen van installaties van de openbare verlichting die zich ter hoogte van de inrit bevinden, moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, fax: 09/266.79.39, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent. Er moet eveneens, voorafgaand aan de werken, contact opgenomen worden met de netbeheerder Fluvius op het nummer 078 35 35 34. Afhankelijk van het type armatuur kunnen zij inschatten wat er moet gebeuren. Alle verplaatsingen gebeuren enkel voor zover ze technisch haalbaar zijn en dit bepaald door Fluvius. Na schriftelijk akkoord van de aanvrager wordt opdracht gegeven aan Fluvius om de werken uit te voeren.

- Alle opritten en het voetpad moeten aangelegd worden in betonstraatstenen van het dubbelklinkerformaat met halfsteensverband.
- Opritten met zwaar verkeer worden aangelegd op 15 cm schraal beton met een legbed van 4cm in granulaatmengsel van porfiersteenslag 2/7. Opritten zonder zware belasting worden aangelegd op een fundering van 10 cm zandcement en een legbed van 3cm zandcement.
- De rijweg moet voorzien worden van 2 onderlagen van 6cm APO-A ipv slechts één laag van 6 cm.
- De middengeleider thv de aansluiting op de rotonde moet afgeboord worden met een opstaande boordsteen ipv een afgeschuinde boordsteen zoals de overige middengeleiders.
- Thv de aansluiting van het fietspad op het reeds bestaande fietspad van de Poortakkerstraat is de boordsteen ID1 op te breken en sluit het beton naadloos aan op het asfalt. Deze aansluiting dient ook vloeiend te verlopen met bochtstralen van 5m ipv afschuiningen.
- De aanplanting van de nieuwe bomen gebeurt ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het realiseren van de wegenis.
- De groenberm tussen fietspad en bouwveld 1 moet op landschappelijk verantwoorde wijze worden aangewerkt in helling tot aan het gebouw zodat de funderingen niet bloot komen te liggen.

#### **Artikel 4:**

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

#### **LAST 1 – Aanleg wegenis, groenzones en riolering**

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis met inbegrip van de riolering en groenzones, zoals aangegeven op het plan aan te leggen op eigen kosten. De bodem gelegen tussen de rooilijnen is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken. Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten of het verwezenlijken van rioolaansluitingen van toepassing. Op gronden bestemd voor overdracht in het openbaar domein zijn deze reglementen eveneens van toepassing in de periode vanaf de aflevering van de vergunning tot de realisatie van de overdracht. De opritten en trottoir blijven ten laste van de aanvrager.

#### **TER INFORMATIE:**

*In de hoedanigheid van toekomstige eigenaar-wegbeheerder/beheerder van de openbare riolering stellen de Stad Gent en Farys minimale kwaliteitseisen m.b.t. de technische uitvoering (materiaalkeuze, samenstelling fundering, e.d.) van de wegenwerken.*

*Om die reden moet nog een technisch dossier worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij Farys.*

*Het definitieve technische dossier moet (aangepast ingevolge bijkomende technische opmerkingen vanwege de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen of Farys) bestaan uit een grondplan bestaande toestand, grondplannen ontworpen toestand (riolering/ wegenis/groen), lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken. De vereisten waaraan deze plannen moeten voldoen, kunnen opgevraagd worden via [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent).*

*Het definitieve technisch ontwerp moet, samen met het bestek, de hydraulische nota en de gedetailleerde raming ter goedkeuring digitaal overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ([tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent)).*

*Dit goedgekeurde definitieve technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Een kopie van de inschrijving moet overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.*

*De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen worden meegedeeld. De houder van de vergunning belegt vooraf een coördinatievergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen).*

*De uitvoering van de proeven, voorzien in het bestek, kunnen door het stadsbestuur geëist worden. In ieder geval zal de uitslag van de genomen proeven aan de Stad medegedeeld worden.*

De houder van de vergunning moet, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, op de site en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT) . De houder van de omgevingsvergunning moet daartoe een gegeoreferencieerd plan (digitaal aan te leveren in dwg en pdf) met aanduiding en inplanting van de aan te brengen verkeerssignalisatie voor nazicht en goedkeuring voor te leggen aan het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT) via [mobiliteit@stad.gent](mailto:mobiliteit@stad.gent) met vermelding 'VTT – verkavelingsplan'. Volgende elementen moeten hierbij alvast in acht genomen

Algemene regel inzake uitvoering van de wegenwerken: De wegenwerken worden in principe in één geheel uitgevoerd en volledig afgewerkt, waarna de afgewerkte weg (voorlopig en definitief) opgeleverd kan worden in aanwezigheid van de Stad Gent i.f.v. latere kosteloze afstand aan de Stad Gent (zie verder).

Uitzonderlijk kan van de algemene regel (dus het in één geheel uitvoeren van de wegenis) afgeweken worden: Indien de houder van de vergunning om uitzonderlijke redenen (bijv. omdat de weg schade kan lijden tengevolge van de werken aan de nieuwbouw langsheen de weg) genoodzaakt is om de wegbedding (m.i.v. de voetpaden) - tijdelijk - niet volledig af te werken, kan aan de Stad Gent gevraagd worden om een 'attest van voldoende uitgeruste weg' af te leveren op basis waarvan vergunningverlenende overheden de mogelijkheid krijgen om omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen af te leveren voor nieuwbouw langsheen de nieuwe weg.

Het is de verantwoordelijkheid van de houder van de vergunning om desgevallend op eigen kosten bijkomende maatregelen i.f.v. de veilige openstelling van de nieuwe weg als openbare weg te voorzien.

Het attest moet door de houder van de vergunning aangevraagd worden ten behoeve van toekomstige aanvragers van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen. Het attest kan maar afgeleverd worden in de mate dat door de houder van de vergunning aangetoond wordt dat de niet volledig afgewerkte weg beantwoordt aan de minimumvereisten van een voldoende uitgeruste weg vermeld in artikel 4.3.5 §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening én in de mate dat de weg voldoende veilig is ingericht én onderhouden wordt om opengesteld te kunnen worden voor het publiek.

Dit attest staat los van de procedure tot voorlopige en definitieve oplevering van de weg (zie verder), en heeft evenmin een weerslag op de dwingende termijnen binnen de welke de wegenwerken beëindigd moeten zijn in het geval een waarborg wordt gesteld (zie verder).

Vóór de voorlopige oplevering moet op kosten van de houder van de omgevingsvergunning een GRB-conform as-built plan opgemaakt worden. Dit as-built plan wordt door de houder van de omgevingsvergunning ingediend bij Informatie Vlaanderen (ter info zie: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>). De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen i.v.m. de conformiteit aan het GRB voorgelegd wordt.

### **LAST 2 –Aanleg van nutsvoorzieningen**

De houder van de vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de nieuwe wegenis. Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, moeten de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd worden:

- elektriciteit
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie
- openbare verlichting

De voorwaarden uit de adviezen van de nutsmaatschappijen strikt nageleefd te worden.

De ontwikkelaar moet telkens instaan voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit dient te gebeuren volgens de richtlijnen van de Stad Gent (en Eandis), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. De ontwikkelaar dient ruime tijd voor de start van de uitvoeringswerken advies op te vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres: [openbareverlichting@stad.gent](mailto:openbareverlichting@stad.gent). De openbare verlichting dient telkens conform het Lichtplan te worden geplaatst. Alle info over het lichtplan is te raadplegen via [www.stad.gent/gentverlicht](http://www.stad.gent/gentverlicht).

### **LAST 3 – Kosteloze grondafstand**

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de zones voor openbaar groen zullen uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan.

De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de vergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de vergunning. Een attest van kosteloze grondafstand is bij het dossier gevoegd.

De basis voor de akte van overdracht is een goed opmetingsplan dat aan een aantal vereisten moet voldoen. Die vereisten moeten worden opgevraagd bij de Dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon 09 266 59 70, email: [vastgoedbeheer@stad.gent](mailto:vastgoedbeheer@stad.gent).

Alvorens de akte kan worden verleden, moet dat opmetingsplan samen met het ontwerp van de akte worden voorgelegd aan de Dienst Vastgoedbeheer voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

# **VERBINTENIS TOT KOSTELOZE GRONDAFSTAND AAN DE STAD GENT VOOR INLIJVING BIJ DE OPENBARE WEGENIS**

De **BVBA IDD REAL ESTATE**, met adres Vredestraat 53 te 8790 Waregem, met ondernemingsnummer BE 0688.638.830, vertegenwoordigd door de heer Steven Willems met rijksregisternummer 74.02.02-115.35, verbindt er zich toe om

enerzijds de wegenis- en rioleringswerken, waarvoor kostenraming werd opgemaakt en terug te vinden is op het omgevingsloket, op eigen kosten aan te leggen en;

anderzijds om de eigendom van de in de aanvraag vermelde openbare wegen, aanhorigheden en openbare nutsvoorzieningen, alsook de gronden waarop ze komen, vrij en onbelast en zonder kosten af te staan aan de stad op een door haar vast te stellen datum en in elk geval bij de eindoplevering van de werken en dit volgens het plan 'rooilijnplan'.

De gronden zijn gekend ten kadaster Gent, 25<sup>ste</sup> afdeling, deelgemeente Sint-Denijs-Westrem, sectie A, percelen: 109e, 109f, 120f, 122n, 122m, 122w, 123a, 124b, 128e.

Het betreft de zone voor openbare infrastructuur zoals aangeduid op het infrastructuurontwerp.

**Dhr. Steven Willems**

**IDD REAL ESTATE BVBA**

**Vredestraat 53 te 8790 Waregem**

**BE BE 0688.638.830**

# VERBINTENIS TOT KOSTELOZE GRONDAFSTAND AAN DE STAD GENT VOOR INLIJVING BIJ DE OPENBARE WEGENIS

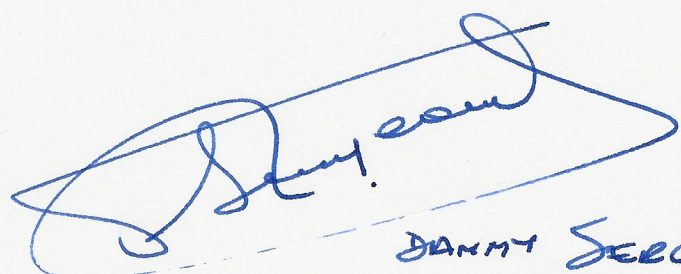
De **BVBA 't Hof ten Clinckaert**, met adres Luchterenstraat 8 te 9031 Drogen (Gent), met ondernemingsnummer BE 0439.778.402, vertegenwoordigd door de heer Danny Sergeant met rijksregisternummer 57.12.01-289.89, verbindt er zich toe om

enerzijds de wegenis- en rioleringswerken, waarvoor kostenraming werd opgemaakt en terug te vinden is op het omgevingsloket, op eigen kosten aan te leggen en;

anderzijds om de eigendom van de in de aanvraag vermelde openbare wegen, aanhorigheden en openbare nutsvoorzieningen, alsook de gronden waarop ze komen, vrij en onbelast en zonder kosten af te staan aan de stad op een door haar vast te stellen datum en in elk geval bij de eindoplevering van de werken en dit volgens het plan 'voorstel tot over te dragen gronden'.

De gronden zijn gekend ten kadaster Gent, 25<sup>ste</sup> afdeling, deelgemeente Sint-Denijs-Westrem, sectie A, percelen: 122w, 122n, 109<sup>e</sup>, 124b, 109f, 128<sup>e</sup> en 109k.

Het betreft de zone voor openbare infrastructuur en zone voor groenaanleg zoals aangeduid op het infrastructuurontwerp.



DANNY SERGEANT

**Dhr. Danny Sergeant**

**'t Hof ten Clinckaert**

**Luchterenstraat 8 te 9031 Drogen (Gent)**

**VERBINTENIS TOT KOSTELOZE GRONDAFSTAND AAN DE STAD GENT  
VOOR INLIJVING BIJ DE OPENBARE WEGENIS**

Ondergetekende,

DE HEER ERIC DE CLERCQ, wonende te 9840 De Pinte, 't Kruisken 1 *K12 - nummer 44.08.13 - 111.11*

verklaart eigenaar te zijn van het perceel gelegen te Sint-Denijs-Westrem aan de Buchtenstraat 5, bekend bij het kadaster onder Gent, 25e afdeling, Sint-Denijs-Westrem, sectie A, nummer 125 E;

verwijst naar de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen dewelke door **IDD Real Estate BV** werd ingediend op 30 september 2020 voor de wegenis en riolering te 9051 Gent, Poortakkerstraat - Buchtenstraat, bekend bij het kadaster onder Stad Gent, afdeling 25, Sint-Denijs-Westrem, sectie A, perceel nummers 109E, 109F, 109K, 120F, 122N, 122M, 122W, 123A, 124B en 128E;

verbindt zichzelf en zijn rechtsopvolgers ertoe om, wanneer voormelde omgevingsvergunning wordt bekomen en definitief en uitvoerbaar is geworden:

de eigendom van het deel van het perceel bekend bij het kadaster onder Gent, 25e afdeling, Sint-Denijs-Westrem, sectie A, perceel nummer 125 E, zoals aangeduid op het plan in bijlage, vrij en onbelast en zonder kosten af te staan aan de stad Gent op een door haar vast te stellen datum en in elk geval bij de eindoplevering van de werken en dit volgens het 'rooilijnplan'.

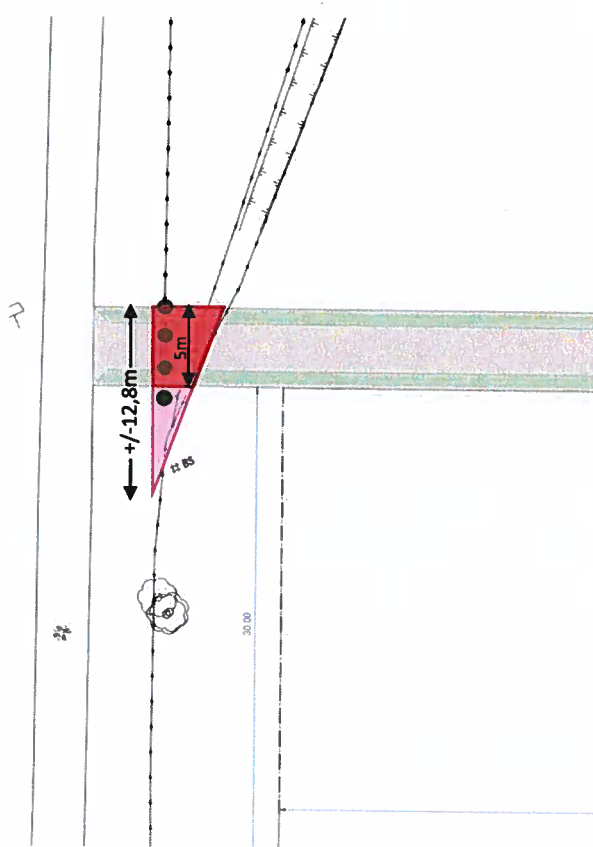
Het betreft de zone voor openbare infrastructuur zoals aangeduid op het plan in bijlage.

Opgemaakt en ondertekend te De Pinte op 29 oktober 2020.

ERIC DE CLERCQ



*Bijlage: plan*



● groene bekaertpaal

Deel kosteloos over te dragen aan de stad

# PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

## GENT

POORTAKKER  
9000 GENT

25STE AFDELING, SECTIE A, 106F,  
109E, 109K, 124B, 128E, 122M, 122N,  
125E, 123A, 122W, 93V, 120E, 120F

### ROOILIJNPLAN

Ik ondergetekende, Klaas Claeysens, landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent, ingeschreven op het tableau van de Federale Raad van landmeters-experten onder LAN071310, verzekerd voor beroepsaansprakelijkheid bij FIDEA met polisnummer GA00097043-0, verklaar:

1) Gevraagd te zijn door ION voor de opmeting van het onroerend goed gekadastréerd 25ste afdeling, sectie A, 106f, 109e, 109k, 124b, 128e, 122m, 122n, 125e, 123a, 122w, 93v, 120e, 120f.

2) Een berekening van een eventuele waardevermindering of -vermeerdering is in dit geval niet nodig gezien de grond gratis wordt afgestaan.

3) Elke eindgebruiker van de digitale versie van deze opmeting dient zich er van te vergewissen dat de nauwkeurigheid van elk object op de plannen bepaald wordt door idealisatie, zijn relatieve en 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. Elk ontwerp of inplanting met specifieke nauwkeurigheden, gebaseerd en/of ingepast op de digitale versie van deze opmeting, dient voor uitvoering of verdere goedkeuring te worden nagetrokken en/of gecontroleerd op de haalbaarheid van het beoogde doel.





Opgemaakt te Sint-Martens-Latem op 24/09/2020.



Klaas Claeysens  
landmeter-expert  
handelend in naam en voor rekening  
van Claeysens en Couckuyt bvba

**SQUARE METRE**  
SURVEYING & SOLVING REAL ESTATE CHALLENGES  
Claeysens en Couckuyt bvba 09 233 40 54  
Kouterbaan 16b info@square-metre.be  
9830 Sint-Martens-Latem www.square-metre.be

#### LEGENDE

-  hydrant
-  niet-gematerialiseerd grenspunt
-  inspectieput
-  nieuwe openbare zone

#### kadastrale gegevens: 25ste afdeling, sectie A

perceel-nummer	eigenaar
106f	't Hof ten Clinckaert
109e	Gently - Flanders Car
109k	Gently - Flanders Car
124b	Gently - Flanders Car
128e	't Hof ten Clinckaert
122m	New Media management
122n	Gently - Flanders Car
125e	Eric De Clercq
123a	Gently - Flanders Car
122w	Exposito
93v	Gently - Flanders Car
120e	N.B.
120f	N.B.

Coördinaten tabel (Lambert 72)		
Nr	X	Y
1	102223.00	191312.44
2	102137.78	191349.59
3	102172.73	191429.78
4	102106.00	191458.87
5	102108.01	191463.44
6	102196.49	191424.87
7	102195.09	191421.65
8	102258.81	191393.87
9	102255.60	191386.54
10	102188.46	191415.81
11	102164.10	191359.93
12	102231.05	191330.75

