



2021_GRMW_00519 OMV_2020136922 K - gewijzigde aanvraag - aanvraag omgevingsvergunning voor bouw 2 meergezinswoningen met ondergrondse parking (RES1 en RES2), atelier en 8 rijwoningen (RES3) na sloop bestaande bebouwing + aanleg publiek park + exploitatie warmtepompen + hoogspanningscabine met transformator - met openbaar onderzoek - Jozef Guislainstraat 56, 90 en 92, 9000 Gent - De aanleg van een gemeenteweg - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 25 mei 2021

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, ondervoorzitter; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El - Bazioui; de heer Tom De Meester; de heer Bert Misplon; mevrouw Tine De Moor; de heer Fourat Ben Chikha; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Alana Herman; mevrouw Els Roegiers
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, 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
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

Motivering

Peter Leyssens namens CORES DEVELOPMENT NV, mevrouw Mieke Rens en de heer Peter Leyssens diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Jozef Guislainstraat 56, 90 en 92 kadastraal gekend als afdeling 10 sectie K nrs. 287Y, 288L2, 288V2 en 289T2.

Deze aanvraag werd op 09/12/2020 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 06/01/2021 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard

Beschrijving aanvraag:

De bouwplaats situeert zich in de Bloemekeswijk, een dichtbebouwde wijk ten noorden van de Nieuwevaart. De site bevindt zich in het bouwblok gevormd door de Nieuwevaart, de Jozef Guislainstraat en Palinghuizen. Dit bouwblok wordt in noord-zuidrichting doorsneden door een tramlijn. Aan de overzijde van de Jozef Guislainstraat is het Dr. Guislaininstituut gelegen. Het bouwblok kenmerkt zich door aaneengesloten bebouwing in een dens stedelijk weefsel. De bouwplaats bevindt zich aan de oostzijde van de tramlijn en is ca. 6700 m² groot. Het terrein is grotendeels bezet met magazijnen, bijhorende kantoren en verharding van het bedrijf Remco Belgium.

De aanvraag betreft het bouwen van 2 meergezinswoningen met ondergrondse parking (RES1 en RES2), een atelier en 8 rijwoningen (RES 3) na het slopen van de bestaande bebouwing en het aanleggen van een openbaar park. In totaal worden 49 wooneenheden op de site voorzien, verspreid over de 3 residenties. De bestaande bebouwing op deze site wordt integraal verwijderd.

RES 1 wordt aan de noordelijke zijde van de site ingeplant, tussen de tramlijn en de woning op het rechtsaanpalende perceel. In dit gebouw worden 16 appartementen en 4 gelijkvloerse ateliers ingericht. Het gebouw is 32,07 m breed aan de straatzijde en loopt door in het binnengebied met een totale diepte van 54,70 m aan de zijde van de tramlijn. Aan de oostzijde wordt de bouwdiepte van het gebouw beperkt tot 11,65 m. Aan deze ondiepe zijde wordt een openbare doorsteek van 5,60 m breed en 4 m hoog voorzien met hiernaast de inkom tot de woonunits en een fietsenstalling.

RES 2 wordt aan de oostzijde van de site ingeplant, tussen twee woongebouwen. Dit volume volgt een knik in de Jozef Guislainstraat en wordt eveneens voorzien van een openbare doorgang van 5,65 m breed en 5,84 m hoog. Het volume wordt uitgerust met een ondergrondse parkeergarage met inrit aan de zuidzijde. In de ondergrondse parkeergarage is ruimte voor 20 auto's, technische ruimtes en bergingen. De ondergrondse laag strekt zich uit ten zuiden van de publieke doorsteek van het gebouw en loopt verder onder de private buitenruimte horende bij RES 2.

In het binnengebied, aan de zuidzijde van de site wordt RES 3 voorzien, bestaande uit 8 gekoppelde eengezinswoningen die aansluiten op een parkpad aan de noordzijde. De woningen staan tuin aan tuin met de bewoning langs de Nieuwevaart. Elke woning is 5,50 m breed, 11 m

diep en bestaat uit twee bouwlagen en een plat dak (bouwhoogte 6,55 m) of drie bouwlagen (kroonlijst 8,21 m) en een licht hellend dak (nokhoogte 10,16 m). De woningen worden bekleed met lichtrood gevelmetselwerk en lichtgroen aluminium schrijnwerk.

Tussen RES 2 en RES 3 komt een paviljoen van 9,39 m op 14,15 m in functie van een fietsenberging.

Centraal op de site wordt een openbaar park voorzien met een oppervlakte van 2007 m², exclusief verharding, brandweewegen en infiltratieoppervlakte. Het park is toegankelijk via twee openbare doorsteken doorheen respectievelijk RES 1 en RES 2. Doorheen RES 2 wordt eveneens een brandweertoegang naar RES 3 voorzien, met een keerpunt. De woningen van RES 3 worden toegankelijk gemaakt via deze paden en via een gekoppeld toegangspad. Dit betreft de aanleg van een gemeenteweg die enkel toegankelijk is voor fietsers en voetgangers en gedeeltelijk voor de hulpdiensten. Het binnengebied wordt hiermee autovrij gehouden. Het totale over te dragen terrein (lot A – zie rooilijnenplan) bedraagt 2733 m².

Het centrale pad wordt vervolgens doorgetrokken parallel aan de tramlijn en sluit vervolgens aan op het openbaar domein Nieuwevaart. Het zuidelijke gedeelte van deze doorsteek situeert zich op een perceel dat momenteel nog in eigendom is van De Lijn (lot B – oppervlakte 174 m²). Er is momenteel een overeenkomst in opmaak tussen de stad Gent en De Lijn om een noord-zuid doorwaadbaarheid langs het spoor te kunnen realiseren zodat dit deel mee kan opgenomen worden in het openbaar domein van de stad. Zowel lot A als lot B worden gevat door het rooilijnenplan en zullen op termijn worden overgedragen naar het openbaar domein. De aanvrager engageert zich in deze vergunningsaanvraag om niet enkel het toekomstig openbaar domein op zijn eigen terrein, maar ook het gedeelte op het perceel dat momenteel nog in eigendom is van De Lijn, uit te voeren. Dit betreft concreet de aanleg van nutsvoorzieningen, openbare verlichting, aansluitingskosten, de aansluiting van lot B op het huidige openbaar domein i.c. het voetpad aan Nieuwe Vaart en mogelijke aanpassingswerken en/of reliëfwijzigingen m.b.t. dit niveauverschil.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 januari 2021 tot 12 februari 2021.

Resultaat : geen petitielijsten, een schriftelijk bezwaar, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en een digitaal bezwaar.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van 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:

Het ontwerp voorziet in een centraal park met hierin nieuwe fiets- en voetgangerswegen die 8 centraal gelegen eengezinswoningen ontsluiten, alsook instaan voor de algehele toegankelijkheid van het park.

De parkaanleg voorziet in een minimum aan verharding door de parkpaden maximaal te laten samenvallen met de vereiste brandweerwegen voor de centrale woningen (RES 3). RES1 kan via het logistiek plein aan de andere zijde van het gebouw worden bereikt door de hulpdiensten en RES 2 wordt voorzien van doorzonappartementen. Door deze ontwerpkeuzes kan de verharding in het park tot een minimum worden beperkt en kan ook het volledige park autovrij worden aangelegd. Het verkeersvrij houden van het binnengebied zorgt voor een grote meerwaarde voor de woonkwaliteit van de aanpalende woongelegenheden.

Het beperken van de verhardingsgraad op het toekomstig openbaar domein wordt op prijs gesteld. De ontharding van het binnengebied draagt bij aan het verwezenlijken van de klimaatdoelstellingen van Stad Gent. De eengezinswoningen worden ondanks deze beperking van de verharding toch op een logische wijze ontsloten voor fietsers en voetgangers en dit door een twee aan twee gekoppeld toegangspad.

Door het beperken van de verharding en het autovrij houden van het centrale binnengebied, kan hier een voldoende ruim en kwalitatief openbaar park worden aangelegd. Het totale over te dragen terrein (lot A – zie rooilijnenplan) bedraagt 2733 m², waarvan 2007 m² louter groenaanleg betreft.

Het openbaar park centraal in het bouwblok draagt bij tot de ontluchting van dit bouwblok en levert een belangrijke meerwaarde voor niet enkel de bewoners van voorliggend project, maar anderzijds ook voor de buurtbewoners. De aanvraag zorgt hiermee voor een aanzienlijke ontluchting van het binnengebied, wat in overeenstemming is met de principes van de bouwblokvisie. De visie op binnengebieden werd in 'Bouwblokvisie voor verweven en vergroenen' vormgegeven. Het college van burgemeester en schepenen keurde het ontwerp van deze bouwblokvisie goed op 11 maart 2021.

De Bloemekenswijk kampt met een groot tekort aan openbaar groen, waardoor de inbreng van een dergelijk openbaar park een grote meerwaarde betreft voor de omgeving. De ligging van dit park in het binnengebied levert echter wel uitdagingen aan het ontwerp om voldoende gebruikscomfort en sociale controle in dit park te kunnen bekomen.

Met het oog op de levendigheid van dit openbaar park worden twee ruime doorgangen in de straatwand aan de Jozef Guislainstraat voorzien en worden - aanvullend aan het woonprogramma aan de straatzijde - 8 eengezinswoningen ingepast in de parkruimte. Deze ingrepen zorgen voor sociale controle in het binnengebied, een activatie van de publieke ruimte en een optimale verwevenheid van publieke functie, woonfunctie en economische functie rondom het publieke park. Ook de raampartijen in de atelierruimtes voegen sociale controle en levendigheid toe in het park.

Het openbaar park loopt echter aan de westzijde uit op de tramlijn, wat niet optimaal is. Met het oog op het optimaliseren van doorwaadbaarheid doorheen dit bouwblok en om te vermijden dat er teveel achterzijdes zouden ontstaan in het publieke park, wordt een doorsteek voorzien naar de Nieuwevaart. Gezien het belang van deze doorsteek voor het functioneren van voorliggend project, engageert de aanvrager zich in deze vergunningsaanvraag om niet enkel het toekomstig openbaar domein op zijn eigen terrein, maar ook het gedeelte op het perceel

dat momenteel nog in eigendom is van De Lijn, uit te voeren.

De aanleg van deze strook grond met hierop een doorsteek voor zacht verkeer die aansluit op de Nieuwe Vaart, alsook de nodige nutsvoorzieningen en groenaanleg naast dit pad, zal door de aanvrager worden uitgevoerd. De afsluiting langsheen de tramsporen zal worden doorgetrokken tot aan de Nieuwe Vaart.

Stad Gent voert momenteel onderhandelingen met De Lijn over de aankoop van deze strook grond met een oppervlakte van 174 m² (lot B), palend aan de Tramlijn. Het is dan ook het opzet dat de ontwikkelaar deze doorsteek, in aanvulling op het centrale park, mee zal aanleggen. Om deze reden vormt dan ook zowel het openbaar park als de doorsteek naar de Nieuwevaart het onderwerp van voorliggende aanvraag.

De volledige grens tussen de groenzone en de trambedding moet afgeschermd worden met een hekwerk (randvoorwaarde De Lijn). Materiaalkeuze en uitzicht van het hekwerk moet integreren in de parkcontext.

Rondom het park worden een aantal wijzigingen uitgevoerd ter hoogte van de perceelsgrenzen. Dit gebeurde in overleg met de aanpalenden. Ten opzichte van de omliggende percelen worden de gemene muren in metselwerk hersteld en afgewerkt aan de parkzijde. Aan het tuinpad achter de woningen van RES3 is het mogelijk om poortjes te voorzien naar de tuinen van de woningen aan de Nieuwe Vaart indien er daar vraag voor is. De aanvrager geeft aan dat deze vraag nog formeel aan alle bewoners zal worden gesteld. Het kruiwagenpad blijft privaat zodat deze overeenkomsten van zuiver burgerrechtelijke aard zijn, de stad is hierin geen partij. Wel wordt het initiatief om de omwonenden te betrekken en hen dit aanbod te doen om zo een vlotte verbinding naar het park én een achteruitgang voor bvb fietsen te realiseren, gesteund. De tuin van woning Guislainstraat 88 wordt rechtgetrokken aan de zijde van het park, waardoor een logischere parkvorm ontstaat. Aan de noordzijde van het park worden twee delen van de site overgedragen aan de burens (Guislainstraat 78/80 en 84) teneinde een heldere afscheiding en toegang van hun tuin te bekomen. Ter hoogte van Guislainstraat 80 wordt een achtertoegang voorzien. Deze aanpassingen dragen bij aan het gebruikscomfort van de aanpalenden en maakt een logischere parkcontour mogelijk.

Voorafgaand aan indienen van technisch dossier moet de detaillering van de parkinrichting (beplanting, park- en speelinfrastructuur, exacte profilering van de wadi) voorgelegd worden aan de Groendienst, dit wordt opgenomen in de lasten. Een aantal aanpassingen aan de parkinrichting worden reeds als bijzondere voorwaarde opgenomen in voorliggende aanvraag.

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):

- Bijlage - figuren.pdf (deel van de beslissing)
- 2020136922_Rooiijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- 2020136922_VerslagOA.pdf
- 2020136922_Jozef Guislainstraat - Jardin G - plannenset.pdf
- Advies Team Stadsbouwmeester.pdf
- Advies Brandweerzone Centrum.pdf
- Advies FARYS.pdf
- Advies AWV.pdf
- Advies Fluvius.pdf
- Advies Proximus.pdf
- Advies Telenet.pdf
- Advies Telenet - Algemene voorwaarden Netaanleg.pdf

Beslissing

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

Keurt het rooiijnplan, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningaanvraag, gelegen Jozef Guislainstraat 56, 90 en 92 en kadastraal gekend als afdeling 10 sectie K nrs. 287Y, 288L2, 288V2 en 289T2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 20 januari 2021 onder ref. 028126-013/JT/2021 moeten strikt worden nageleefd.

Bijzondere aandachtspunten:

Een liftsas moet voorzien worden aan het bordes van de lift behorende tot de circulatiekern A-RES2-c.02 op de ondergrondse bouwlaag.

De ateliers moeten ieder beschikken over in de vluchtzin opendraaiende uitgangsheuren, eventueel ingewerkt in de poorten die nu enkel voorzien zijn.

De voorwaarden opgenomen in het advies van IVAGO afgeleverd op 26 januari 2021 moeten worden nageleefd.

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS van 2 april 2021 moeten strikt worden nageleefd.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 5 februari 2021 onder ref. 3444466 moeten worden nageleefd, doch met nuance dat de elektriciteitscabine in pandig moet worden voorzien (optie 2). Een prefabconstructie is niet aanvaardbaar.

De ontwikkeling moet effectief worden opgevat als een 'eco-verkaveling', dwz. zonder aardgas.

De voorwaarden opgenomen in het gunstig advies van Proximus NV afgeleverd op 15 januari 2021 onder ref. JMS 489704 moeten worden nageleefd.

De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET afgeleverd op 8 februari 2021 onder ref. 25060704 moeten worden nageleefd.

Algemene opmerkingen bij de realisatie van het binnengebied:

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.

Per woonentiteit 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.

Projectgebonden opmerkingen:

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 bouwvergunning tot de realisatie van de overdracht.

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. Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% te hebben. Gelieve zowel de langs- als de dwarshelling aan te duiden op grondplan.

Vloerpassen van de private gebouwen moeten reeds vastliggen bij het overmaken van het technisch dossier en zijn bindend. Tevens moet er rekening worden gehouden dat in functie van de toegankelijkheid de opstand van de dorpel slechts 2 cm mag bedragen t.o.v. het aansluitend openbaar domein.

De maaiveldpeilen van de riolering zijn bindend. Wegenis moet hierop afgestemd worden. In de huidige plannen stemmen beide peilen niet met elkaar overeen.

De doorgangen hebben een minimale vrije hoogte van 4 m op iedere plaats. Voor beide inritten naar de verkaveling in de Jozef Guislainstraat moet het voetpad uitgestulpt worden en dient er een verlaagde boordsteen voorzien worden met een opstand van 2 cm. Dit moet duidelijk op het grondplan zichtbaar zijn. Voor de onderdoorgang die enkel door voetgangers en fietsers gebruikt wordt is de uitstulping even lang als de doorgang breed is. Voor de doorrit in functie van de brandweer zijn de draaistralen van de brandweervoertuigen bepalend. Voor de inrit naar

de ondergrondse garage wordt een maximale oprit van 4m breed toegelaten deze dient niet uitgestulpt te worden. De opritten die niet meer dienstig zijn dienen opgebroken te worden.

Alle deuren van de private gebouwen moeten opendraaien op de private eigendom. Tevens kunnen er geen toegangen toegelaten worden op het openbaar groen en kan er geen extra verharding hiervoor voorzien worden.

Figuur 1 (zie bijlage)

Fietsenstallingen worden geplaatst op een volwaardige verharding en moeten gekoppeld worden aan het betonpad. Dit betekent dat de noordelijke fietsenstalling in het park (voor bezoekers) moet worden aangesloten op het verharde pad, dit om versnippering van de groenstructuur en hinder voor het beheer te beperken.

De ingreep in de rijweg i.f.v. het aansluiten van de riolering en het bijhorende herstel is op te nemen op het plan.

De volledige grens tussen de groenzone en de trambedding moet afgeschermd worden met een hekwerk (randvoorwaarde De Lijn). Materiaalkeuze en uitzicht van het hekwerk moet integreren in de parkcontext.

Opbouw grindgazon is niet conform voorschriften Stad Gent, dit moet worden aangelegd volgens de voorschriften van de stad Gent:

Figuur 2 (zie bijlage):

Het pad doorheen het park moet voorzien worden uit een geveegde betonverharding i.p.v. uitgewassen beton.

Het grondplan moet voorzien worden van de nodige maten, de legende is tevens onvolledig. T.h.v. de voetpaden richting de private eigendommen hebben de betonstraatstenen als formaat 22 x 22 x 8 met een fundering van 10 cm zandcement afgeboord met een boordsteen van het type ID1.

Het brugje over de wadi wordt niet toegelaten. Het ontwerp zal dermate moeten aangepast worden naar een beton pad op volle grond waarbij de wadi t.h.v. het pad wordt onderbroken zodanig dat er 2 wadi's ontstaan en hydraulisch worden verbonden.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

De bouwheer is verplicht een gescheiden systeem voor afvoer van afvalwater en oppervlaktewater (dakafvoer, regenwater) aan te leggen en aan te sluiten op de afvoerleiding voor respectievelijk afvalwater en oppervlaktewater.

- Hij is er toe gehouden nieuwe afvoeren aan te sluiten (bestaande afvoeren te behouden) op deze riolering overeenstemmend met de aard van de lozing.
- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden met een gescheiden rioleringsysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg wegnis, riolering en openbaar groen

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegnis en het openbaar park met inbegrip van de riolering, zoals aangegeven op de plannen, aan te leggen op eigen kosten.

Dit is van toepassing op zowel lot A als op lot B. Ook op lot B geldt dat de aanleg van nutsvoorzieningen, openbare verlichting, aansluitingskosten, kortom alle aanpassingen op en aan dit lot B die nodig zijn m.b.t. de toekomstige overdracht naar het openbaar domein, zijn ten laste van de ontwikkelaar. Ook de aansluiting van lot B op het huidige openbaar domein i.c. het voetpad aan Nieuwe Vaart, en mogelijke aanpassingswerken en/of reliëfwijzigingen m.b.t. dit niveauverschil, zijn ten laste van de ontwikkelaar.

Per woonentiteit 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.

Omwille van de nauwe samenhang tussen de nieuwe openbare wegnis én het nieuw openbaar park, wordt het geheel binnen de nieuwe rooilijnen gevat.

Voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier voor de wegen (zie verder) moet de detaillering van de parkinrichting (beplanting, park- en speelinfrastructuur, exacte profilering van de wadi) wel worden afgestemd met de Groendienst. Het technisch dossier is zowel vereist voor lot A als lot B (zie rooilijnplan – bijlage 2).

Voor de start van de uitvoering van de riolerings- en wegniswerken moet een technisch dossier (aangepast aan bovenstaande opmerkingen) ingediend worden (in drievoud) bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen van de stad Gent. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen, de Groendienst en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren.

Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan van alle riolerings- en wegniswerken (schaal 1/250) met bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen, typedwarsprofielen en details van de kunstwerken.

Dit technisch dossier (ontwerp, bestek en gedetailleerde raming) wordt bij voorkeur per mail ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen (tdwegen@stad.gent). Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, Postadres: Botermarkt 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00.

De werken kunnen pas aanvatten na schriftelijke goedkeuring van dit technisch dossier.

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 met vermelding 'VTT – verkavelingsplan'.

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).

De houder van de vergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-beplantingsplan. Het ontwerp moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Groendienst, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon (09) 323 66 00.

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 3 –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 Fluvius (aangepast conform de voorwaarden uit het GR-besluit), FARYS, Telenet en Proximus NV dienen 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. De openbare verlichting dient telkens conform het Lichtplan te worden geplaatst. Alle info over het lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

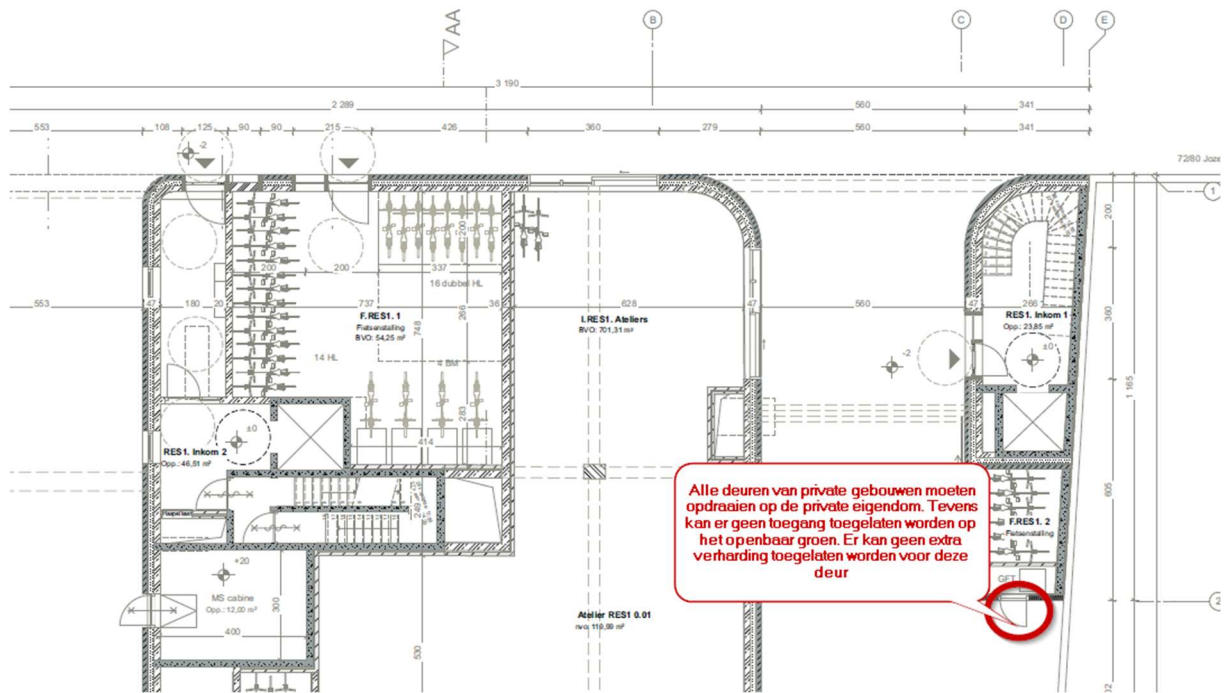
LAST 4 – Kosteloze grondafstand

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

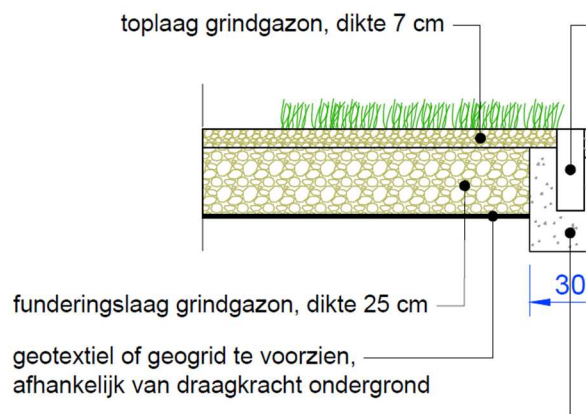
De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de vergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de vergunning. Een attest van kosteloze grondafstand is bij het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

Figuur 1 (zie bijlage)



Figuur 2 (zie bijlage):





Proces—verbaal van afbakening

Op 4 november 2020, is ondergetekende, Werner Barbé, landmeter—expert, kantoor houdend te Lange Munte 73, 9860 Oosterzele, beëdigd voor de Rechtbank van Eerste Aankleg te Gent, opgenomen op het tableau van de Federale Raden der landmeters—experten onder nummer LAN081385, overgegaan tot het opmeten van bebouwde percelen en een deel van een onbebouwd perceel, gelegen langs de Jozef Guislainstraat te Gent, kadastraal gekend als Gent, 10de Afd., Sectie K, nrs. 287Y, 288v2, 28812, 28912 & 287z.

Hierdoor ontstaat er:

LOT A: beschreven door de punten 1 t.e.m. 32, groot volgens meting 2733m²
 Dit lot bestaat uit delen van 287Y (punten 1, 44 & 45 – 27, 28, 29, 30 & 38),
 288v2 (punten 44, 2 t.e.m. 12, 42, 41, 40, 16 t.e.m. 26, 39, 38, 31 & 32),
 28812 (punten 12, 13, 43 & 42) & 28912 (punten 43, 14, 15, 40, 41 & 42)

LOT B: beschreven door de punten 29, 33 t.e.m. 37, groot volgens meting 174m²
 Dit lot bestaat uit een deel van 287z

Alles volgens aanduidingen van bijgaand plan, op schaal 1/500.

Trouw en echt verklaard te Oosterzele, 4 november 2020.

De Landmeter—expert,
 Werner Barbé

Geschatte minwaarde tov ontwikkelaar: niet van toepassing owv kosteloze grondstand door ontwikkelaar bij vergunning
 Geschatte minwaarde De Lijn : in opmaak.

Eigenaars

- Perceel 288v2: Cores Properties Mechelsesteenweg 176, 2018 Antwerpen
- Perceel 287Y: Cores Properties Mechelsesteenweg 176, 2018 Antwerpen
- Perceel 28812: Cores Properties Mechelsesteenweg 176, 2018 Antwerpen
- Perceel 28912: Cores Properties Mechelsesteenweg 176, 2018 Antwerpen
- Perceel 287z: Belgische Staat Paleizenplein, 1000 Brussel



Coördinaten (lokaal)	
puntnr.	X-Coörd. (m) Y-Coörd. (m)
punt 1	1021.08 993.65
punt 2	1030.43 994.72
hoog	
center	1030.75 992.74
radius	2.00
punt 3	1028.76 992.52
punt 4	1032.62 983.25
punt 5	1032.62 970.39
punt 6	1033.32 968.45
punt 7	1035.38 970.08
punt 8	1054.81 964.22
punt 9	1055.37 961.22
punt 10	1068.66 949.18
punt 11	1068.66 961.18
punt 12	1084.19 961.76
hoog	
center	1082.82 963.05
radius	1081.88
punt 13	1081.88 964.11
punt 14	1090.01 957.34
hoog	
center	1088.84 956.08
radius	1091.73
punt 15	1091.73 957.49
punt 16	1071.88 943.80
punt 17	1071.03 929.00
punt 18	1071.88 928.69
punt 19	1066.41 932.74
punt 20	1066.18 932.74
punt 21	1064.77 932.40
punt 22	1064.77 929.00
punt 23	1043.74 929.00
punt 24	1043.88 926.50
punt 25	1032.90 925.90
punt 26	1033.04 923.40
punt 27	1024.06 824.89
punt 28	1024.06 833.90
punt 29	1005.65 936.68
punt 30	1003.24 939.64
punt 31	1029.26 991.90
punt 32	1023.29 991.68
hoog	
center	1021.32 991.68
radius	1.98
punt 33	1004.43 858.04
punt 34	1002.53 856.75
punt 35	1008.51 854.29
punt 36	1019.01 864.11
punt 37	1025.74 923.06
punt 38	1026.78 923.06
punt 39	1026.78 923.06
punt 40	1081.78 923.58
punt 41	1079.01 926.00
punt 42	1084.10 962.04
punt 43	1084.10 993.78
punt 44	1022.24 993.78
punt 45	1002.27 993.42

 Beschrijving grenspunten en grenzen

Grenspunten: geen enkel punt is gematerialiseerd

Grenzen: geen enkele grens is gematerialiseerd

(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

2021_GRMW_00519 - OMV_2020136922 K - gewijzigde aanvraag - aanvraag
omgevingsvergunning voor bouw 2 meergezinswoningen met ondergrondse parking (RES1 en
RES2), atelier en 8 rijwoningen (RES3) na sloop bestaande bebouwing + aanleg publiek park +
exploitatie warmtepompen + hoogspanningscabine met transformator - met openbaar
onderzoek - Jozef Guislainstraat 56, 90 en 92, 9000 Gent - De aanleg van een gemeenteweg



QR Connect

Bekijk het document op
<https://qrconnect.stad.gent>
met code
et2U-Rq4X-2n9j-DSst