



Vergadering van 2 september 2021

2021_GR_00063 OMV_2020168632 K - gewijzigde aanvraag - aanvraag omgevingsvergunning voor het herontwikkelen van de Portus-site: het verbouwen van de Belgacomtoren tot een meergezinswoning en deel kantoorruimtes (co-working), het bouwen van een nieuwbouw hotel en meergezinswoning (Nederschelde), nieuwbouw meergezinswoning (Veermanplein), 9 nieuwbouw eengezinswoningen (Doornsteeg) en omgevingsaanleg, alsook de exploitatie van het project Portus - met openbaar onderzoek - Doornsteeg , Gebroeders Van Eyckstraat en Keizer Karelstraat 1, 9000 Gent - 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

Ignas Vandenabeele namens COURTPARK NV en de heer Ignas Vandenabeele diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Doornsteeg , Gebroeders Van Eyckstraat en Keizer Karelstraat 1 kadastraal gekend als afdeling 4 sectie D nrs. 648G, 648K en 648H en op openbaar domein.

Deze aanvraag werd op 24/12/2020 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 03/02/2021 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

Het plangebied omvat de site van het voormalige 'Belgacom'-gebouw, nu Portussite genoemd. Deze site kenmerkt zich door de dominante aanwezigheid van een T-vormige kantoorstoren (17.000m²) langs de Keizer Karelstraat en zijn technische bijgebouw (12.000m² - reeds gesloopt) aan de achterzijde langs de Doornsteeg. De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt ca. 1,5 ha.

Op deze site werden reeds 2 Omgevingsvergunningen afgeleverd, namelijk op 7 november 2019 en op 23 juli 2020 (respectievelijk fase 1: OMV_2019098384 en fase 2: OMV_2020048273). Deze

aanvragen omvatten het slopen van de technische bijgebouwen en het bouwrijp maken van het perceel. Beide vergunningen werden aangevraagd met het oog op een herontwikkeling van deze site zoals voorzien in het RUP Portus. Deze sloop- en saneringswerken werden reeds aangevat.

Voorliggende aanvraag betreft “fase 3” van de herontwikkeling van de Portus-site. Namelijk een combinatie van de gedeeltelijke renovatie van het bestaand gebouw dat tot voor kort een kantoorfunctie huisvestte, de zogenaamde Belgacomtoren in combinatie met een gemengd nieuwbouwproject ter hoogte van de reeds gesloopte grootschalige bebouwing daarachter. Ook wordt een nieuw openbaar park aangelegd en wordt het openbaar domein aan de randen van de projectsite aangepast en heringericht.

De inplanting van de gebouwen is gebaseerd op de bestaande footprint van het kantoorgebouw en de creatie van een nieuw achterliggend bouwblok. De randen worden afgewerkt met nieuwe bouwvolumes. Die gebouwen worden, net zoals in de huidige toestand, op een sokkel voorzien. Er ontstaat hierdoor een verhoogd binnengebied (9.13 TAW) dat vanuit diverse zijdes toegankelijk wordt gemaakt door middel van hellingen, trappartijen en liften. Dit binnengebied is over de volledige footprint onderkelderd over 3 ondergrondse verdiepingen (met uitzondering van de verdiepte patio die op niveau -1 komt te liggen). Het ontwerp voorziet in een voldoende opbouw van substraat (namelijk 145cm) waardoor er een groen binnengebied kan worden bekomen. Centraal in de groenzone is een patiotuin voorzien die licht en lucht kan bieden aan de ondergrondse laag die zich op niveau -1 bevindt. Verder worden de verschillende deelprojecten met elkaar verbonden over deze tuinzone met wandelpaden, waarlangs ook de toegangen tot deze gebouwen worden ontsloten. Deze paden worden doorgetrokken naar het omliggende openbare domein waardoor de groene zone voor de bewoners en gebruikers van deze collectieve private buitenruimte toegankelijk wordt gemaakt via de Doornsteeg, Veermanplein, kant Nederschelde en Gebroeders Van Eyckstraat. Het binnengebied bevindt zich volledig op privaat domein en maakt geen onderdeel uit van het openbare domein.

Het project betreft een bouwblok dat op zich omgeven is door bestaand openbaar domein. Langs alle zijdes wordt een heraanleg van het openbaar en een wijziging van de rooilijn voorzien in aansluiting op de nieuwe bebouwde omgeving. Deze omgevingsaanleg is gekoppeld aan een overdracht van diverse gronden:

- Overdracht van 2.000 m² parkzone zijde Nederschelde (eis RUP 152 Portus- site)
- Overdracht van 700 m² openbaar plein zijde Keizer Karelstraat (eis RUP 152 Portus – Site)
- Overdracht deel Doornsteeg (eis RUP 152 Portus – site, ifv breedte gevraagde openbare weg)
- Overdracht deel laad- en loszone Gebroeders Van Eyckstraat
- Overdracht zone voor openbare weg, zijde Nederschelde (eis RUP 152 Portus- site)
- Overdracht openbaar domein naar privaat domein van de huidige rooilijn zijde Veermanplein deelproject E

Ten noorden wordt een nieuwe openbaar park voorzien dat grenst aan de Nederschelde en een oppervlakte heeft van ca. 2.000m². Doorheen het park slingert een secundair parkpad dat eveneens toegang biedt naar de appartementen. Dit pad wordt aangelegd in een waterdoorlatende verharding. Er is gestreefd om de totale verharde oppervlakte te beperken. Langsheen het water wordt een nieuwe weg voorgesteld met een breedte van 2,5m. Dit pad

heeft een schrikstrook in grasvoeg (langsheen het water) en een bewandelbare strook in greskeien van 2m. Langsheen de noordzijde van het nieuwe gebouw wordt ook een privatieve groenstrook voorzien. De grens openbaar – privaat wordt door een boordsteen gerealiseerd. De aanvraag voorziet dat het onderhoud van deze privatieve groenstrook via het privaat domein kan worden georganiseerd. Uit de schaduwstudie wordt duidelijk dat het toekomstig park voor een groot deel van het jaar in de schaduw van de nieuwe bouwvolumes zal komen te liggen. Het gebruik van deze parkruimte wordt eerder gezien als een passieve en meer extensieve parkomgeving als aanvulling op de meer zongericht en open parkstructuur richting het Veermanplein. Het is de ambitie van de stad Gent om in de nabije toekomst het Veermanplein en Jules de Vigneplein als een continue groenstructuur in te richten. Het bestaande hoger gelegen bastion wordt behouden als een uitzichtpunt dat uitkijkt over de Portus Ganda. Voor de boomsoorten wordt gekozen uit de aangeleverde ‘aanbevolen lijst struiken en bomen’ van de stad Gent. Een mix tussen hoogstammige en meerstammige bomen zorgt voor afwisselende doorzichten en gelaagdheid.

Het nieuwe plein aan de zijde van de Keizer Karelstraat wordt beschouwd als een ‘groen’ plein met minimale verharding en met behoud van de bestaande waardevolle bomen. Het openbaar plein heeft een oppervlakte van 700m². De scheiding tussen privaat en openbaar domein wordt op een heldere manier gerealiseerd door een boordsteen bij een continue verhardingstype, een overgang tussen beplantingszones en verharding en een overgang tussen verschillende verhardingstypes.

Het plein wordt een ontmoetingsruimte met zitplekken aan de recafunctie in deelproject B. Uit de schaduwstudie blijkt dat deze plek, in tegenstelling tot het noordelijke park, wel zongericht is.

Een aantal vaste plantenborders worden rond de terraszone voorzien. Op het plein worden ook een aantal hoogstambomen aangeplant. De twee Metasequoia's, aan Gebroeders Van Eyckstraat, blijven behouden. Langsheen de Gebroeders Van Eyckstraat wordt een zitbank geplaatst om het hoogteverschil tussen de stoep en de stamvoet van de bomen egalier op te vangen. Voor de toekomstige werkzaamheden rond de Metasequoia's is contact opgenomen met een boomdeskundige. Zij zullen tijdens het verdere verloop van het proces ook worden betrokken.

De Doornsteeg wordt verbreed overeenkomstig te RUP-voorschriften tot een breedte tussen de rooilijnen van 9m. Hiervoor wordt een strook private grond opgenomen in het openbaar domein. Het bestaande voetpad verdubbelt hierdoor in breedte. Ook langs de hellingbaan naast de Doornsteeg wordt een zone overgedragen en met een tijdelijke groeninrichting ingevuld, in afwachting van een definitieve heraanleg van de Doornsteeg. Deze aanleg is niet opgenomen in voorliggende aanvraag.

Langsheen de Gebroeders Van Eyckstraat wordt een openbare laad- en loszone voorzien. Het voetpad wordt achter deze zone voorzien om conflicten met vrachtwagens te vermijden.

Aan de noordwestelijke zijde wordt langsheen het water een deel nieuwe openbare weg gecreëerd. In deze zone loopt dezelfde weg langs het water zoals voorzien in het park. De overige delen worden aangelegd met greskeien met grasvoeg om brandweervoertuigen en onderhoudsdiensten van de sluis op te vangen.

Aan de zijde van Veermanplein wordt een deel van de private bebouwing op bestaand openbaar domein gepland zoals voorzien in het RUP. De nieuwe rooilijn komt hier te liggen op de voorgevels. Het deel van het plein tussen de nieuwe gebouwen en het fietspad worden tijdelijk heraanlegd met beplanting totdat een totaalontwerp voor het Veermanplein in uitvoering is. De timing hiervoor is nog onbekend.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 12 februari 2021 tot 13 maart 2021.

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

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 20 juli 2021 tot 18 augustus 2021.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 2 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:

De inplanting van de gebouwen is logischerwijs gericht als in een klassiek bouwblok naar de randen van de potentiële bouwzone zodat langs alle zijdes een leesbaar afgebakend openbaar domein tot stand komt. De positionering van de nieuwbouvvolumes volgt de RUP zonering en ligt in lijn met de bebouwing aan de zuidkant. De gewenste stedenbouwkundige inplanting wordt dus gevolgd.

De positionering van de gebouwen, evenwijdig aan het openbaar domein, heeft als gevolg het creëren van een binnengebied met een groen karakter, dit op een verhoogd plateau. Dit binnengebied is geconnecteerd met de omliggende straten en krijgt een semi-publiek karakter gezien het zich volledig op privaat domein bevindt maar tegelijk ook toegankelijk is als collectieve buitenruimte.

Projectgebied D en E worden ook toegankelijk gemaakt via deze binnentuin, waarbij voor Deel E dit de enige toegang is. Verder wordt het binnengebied ook toegankelijk gemaakt voor de

brandweer, dit via de Doornsteeg. Diezelfde toegang leidt ook naar een laad- en loszone die zich op deze plateau tussen project B en C bevindt.

De collectieve binnentuin is een meerwaarde voor het project daar dit als groenbuffer kan dienen tussen de deelprojecten maar tegelijk ook veel extra buitenruimte genereert voor de appartementen. Daarnaast zal de dieper gelegen patio'tuin ook licht en lucht trekken naar de ondergrondse laag, daar waar zich de diensten bevinden.

De openbare zones, langs de buitenschil, worden voorzien zoals opgelegd in de RUP-voorschriften. De exacte contour van de openbare ruimtes wordt in voorliggende aanvraag vastgesteld. Er komt in vergelijking met de huidige situatie een aanzienlijke vergroening en ontharding tot stand. Het park, gelegen langs de Nederschelde, biedt een meerwaarde voor de nieuwe bewoners én voor de ruimere omgeving en is gunstig gelegen langsheen het water. Het kan in de toekomst functioneren als een uitloper van het Veermanplein. Het groene plein aan de Keizer Karelstraat zorgt voor een groen rustpunt op het einde van de recent heraangelegde Reep. Door dit plein rondom de reca functie te voorzien wordt deelproject B kwalitatief ingebed in zijn omgeving en kunnen enkele waardevolle bomen worden opgenomen in het openbaar domein. De aanpassing van de rooilijn laat ook hier een breder voetpad toe en dus een aangename opstapmogelijkheid voor de bussen.

De nieuwe wegenis is gericht op fietsers en wandelaars en takt aan op het bestaande netwerk van wegen. Het ontwerp van de infrastructuur houdt rekening met de standaardtypes en voorkeuren die zijn beschreven in het Integraal Plan Openbaar Domein van stad Gent. Er zijn enkele aanpassingen nodig in het ontwerp om te voldoen aan bovenstaande richtlijnen. Deze aanpassingen moeten samen met onderstaande verfijningen worden opgenomen in de opmaak van het technisch dossier:

Groenaanleg:

- Voor de te behouden bomen (2 Metasequoia en bomengroep zijde Veermanplein) moeten technische maatregelen uitgewerkt worden in het uitvoeringsdossier om behoud te garanderen. Tijdens de werf is opvolging door een ETW / ETT deskundige noodzakelijk.
- In de zone van het bestaande Veermanplein wordt een 'tijdelijke beplanting' voorzien. Het is echter de bedoeling hier een definitieve groeninrichting aan te leggen binnen het project. In deze zone wordt een verhard betonpad van 1m50 voorzien. Dit is in de voorbesprekingen niet aan bod gekomen, er werd bovendien steeds meegegeven dat toegangen vanaf het Veermanplan niet mogelijk zijn. Dit pad is niet toegestaan.
- De groenzone aan de Doornsteeg komt mogelijk in aanmerking voor een tijdelijke invulling door de buurt. De beplanting dient hier op afgestemd te worden. Dit is in samenspraak met Groendienst en wijkregisseur verder te bekijken.
- Het aantal te rooien bomen wordt gecompenseerd in de nieuwe aanleg. Een aantal bomen staan op de grens privaat-openbaar. Deze moeten verschoven worden zodat de wortelzone in de openbare zone valt. Op het voorplein staat een boom op privaat domein ter hoogte van ondergrondse constructies (bufferkratten, RWA-leidingen). Dit moet geoptimaliseerd worden om groeikansen van deze boom te garanderen. Voor de nieuwe bomen wordt zoveel mogelijk gekozen voor duurzame bomen van 1ste grootteorde (op minimaal 6 m van de gevels), variatie aan groeivormen (hoogstam, meerstam) en een inheems, streekeigen sortiment.
- Aan de parkzijde ligt een private groenstrook voor de gevel. De concrete inrichting hiervan moet afgestemd zijn op de groenaanleg van het openbaar park en ten allen tijde

een robuuste groenstructuur blijven (geen terrassen, hekwerken...). De grens openbaar – privaat moet wel zeer duidelijk afleesbaar zijn door inbreng van bijvoorbeeld een kantstrook of klein hoogteverschil (dit is niet afleesbaar van de plannen). De private groenzone moet vanaf het privaat terrein beheerd worden; beheer vanuit het openbaar park is niet toegestaan.

- In het openbaar park ligt een RWA-leiding onder de groenzone; deze moet onder de verharding voorzien worden.
- In de openbare groenzone komen drie zitbanken; de meest oostelijke zitbank moet ook aangesloten worden aan het wandelpad (analoog aan de twee andere banken). De smalle graszone zal hier weinig functioneel zijn en wordt beter omgezet naar een zone met lage beplanting.
- De paden naar de private trappen moeten in materialisatie verschillen van het oost-west parkpad waar deze op aantakken. Het moet duidelijk afleesbaar zijn dat deze paden een ander statuut hebben. Gezien dit om het ontsluiten van secundaire toegangen gaat, kunnen hier stapstenen toegepast worden (zoals in de voorbesprekingen het geval was). Deze paden versnipperen de robuuste groenstructuur aan deze zijde van het openbaar park zo min mogelijk.
- De detaillering van de groenzones (beplanting, beheer, spelelementen, parkmeubilair, materialen...) moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met de Groendienst grondig doorgesproken worden. Bij de opstart van de opmaak technisch dossier wordt hiertoe contact genomen met de Groendienst katrijn.deroder@stad.gent (afspraken terugkoppeling, input technische informatie).

Openbaar domein:

- In de laad- en loszone dienen 2 grootformaat tegels met laad- en los pictogram in de verharding ingewerkt te worden. Tussen de laad en loszone en het voetpad moet een boordsteen IA (in opstand) voorzien worden. De laad- en loszone moet op het niveau van de rijweg aansluiten.
- De bushalte ter hoogte van het project dient zo dicht mogelijk bij de huidige positie te blijven liggen. Dit wil zeggen ten noorden van de zebra richting het voetpad aan de zijde van de woningen in de Reep. Voor deze bushalte is een kasselse boordsteen van 18m lang in rechte lijn te voorzien. Thv de oversteekplaatsen en de aansluiting van het pad aan het water wordt de opstand van de boordsteen terug gebracht naar 2cm. Bij de overige delen van de boordsteen worden voorzien met een opstand van 12cm.
- De grens tussen het privaat domein en het openbaar domein wordt op iedere plaats duidelijk in de bestratingen aangegeven door ofwel een materiaalverschil, een verschil in legverband of een boordsteen.
- Het is onduidelijk waarom de zone tussen de fietshelling en de tijdelijke beplanting in de Doornsteeg verhard wordt. Deze verharding wordt uit de vergunning gesloten zodat de wand van de fietshelling vergroend kan worden.
- In de Doornsteeg zelf dient naast de bijkomende ruimte ook het bestaande voetpad mee vernieuwd te worden zodat ook in tijdelijke toestand de woningen voldoende kwalitatief ontsloten zijn. Het voetpad en de rijweg wordt hier verschillende keren doorsneden om de huisaansluitingen te realiseren
- Alle verhardingen op openbaar domein dienen minimaal een dwarshelling van 2 procent te hebben en maximaal een helling van 4 procent. Op basis van de beperkte peilen op de plannen is het onmogelijk om te bepalen als het ontwerp hier aan voldoet. Water van verhardingen op openbaar domein mag niet afvloeien naar het privaat domein en

vice versa. In snede D-D' van de trapconstructie is alvast duidelijk dat ofwel de aanduiding van de minimale helling niet haalbaar is ofwel de peilen niet kloppen maar 5,3 maal 2cm is nog steeds 10,6cm ipv 6cm.

- De keien die gebruikt worden voor de verhardingen op het openbaar domein dienen van het formaat 12cm x 18 cm te zijn. De betontegels dienen vervangen te worden door betonstraatstenen. In zones waar geen verkeer rijdt dienen deze 8cm dit te zijn in overrijdbare zones 10cm.
- Op het voorplein worden de groenzones afgeboord met een brede betonnen rand. Deze boord zit op de ene plaats op privaat domein en op de andere op openbaar domein. Dit maakt de grens niet duidelijker leesbaar. Op plaatsen waar deze boord geen grondkerende functie heeft is deze te vervangen door een verzonken boordsteen ID1. De keerwanden dienen integraal op privaat domein voorzien te worden.

Bovenstaande punten worden mee opgenomen in de bijzondere voorwaarden.

Het toegevoegde rooilijnenplan geeft 5 verschillende loten weer. Deze hebben in de bestaande toestand volgende statuten:

- | | | |
|---------|-----------------|------------------------|
| • Lot 1 | privatief | 3181,50 m ² |
| • Lot 2 | openbaar domein | 109,20 m ² |
| • Lot 3 | privatief | 6,30 m ² |
| • Lot 4 | privatief | 70 m ² |
| • Lot 5 | privatief | 142,40 m ² |
| • Lot 6 | privatief | 14 m ² |

De loten die tot op heden een privaat karakter hadden worden overgedragen naar het openbaar domein van de stad. Lot 2, het enige lot dat tot op heden een openbaar karakter had, wordt overgedragen naar privaat eigendom en dit in overeenstemming met de bestemmingszones van het RUP. Deze kosteloze grondoverdrachten zijn in verhouding tot het projectontwerp. De delen opgenomen in het rooilijnenplan komen in aanmerking om te worden opgenomen in het openbaar domein. Dit wordt via lastoplegging opgenomen in de vergunning.

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):

- 2020168632 voorlopig verslag OA Portus-site.pdf
- 2020168632_Doorsteeg , Gebroeders Van Eyckstraat en Keizer Karelstraat 1-plannenset.pdf

- 2020168632_Doorsteeg , Gebroeders Van Eyckstraat en Keizer Karelstraat 1-rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- FARYS advies 2 Keizer Karelstraat 1 Gent 13 augustus _21.pdf
- VWW AB2021120 Keizer Karelstraat 1 Gent v2.pdf
- BRANDWEER 028367.033 Keizer Karelstraat 1-3_ 9000 Gent.pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Doorsteeg , Gebroeders Van Eyckstraat en Keizer Karelstraat 1 en kadastraal gekend als afdeling 4 sectie D nrs. 648G, 648K en 648H en op openbaar domein, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg nv (advies van 12/04/2021, met kenmerk AB/2021/120) moeten strikt nageleefd worden. Mbt de WOP wordt wel een kanttekening gemaakt, zie verslag zelf.
- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2/08/2021 verwijzend naar advies van 24/02/2021 met kenmerk 028367-033/DVDS/2021).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 13/08/2021 , met kenmerk AD-21-268) moeten strikt nageleefd worden.
- Voor de te behouden bomen (2 Metasequoia en bomengroep zijde Veermanplein) worden technische maatregelen uitgewerkt in het uitvoeringsdossier om behoud van de bomen te garanderen. Tijdens de werf worden deze bomen opgevolgd door een ETW / ETT deskundige.
- In de zone van het bestaande Veermanplein wordt een definitieve groeninrichting aangelegd binnen het project en geen 'tijdelijke beplanting' zoals aangegeven op het inplantingsplan. Hierin worden geen toegangen vanaf het Veermansplein aangelegd. Bijgevolg wordt het verhard betonpad van 1m50 uitgesloten.
- De beplanting in de groenzone aan de Doorsteeg komt mogelijk in aanmerking voor een tijdelijke invulling door de buurt en wordt hierop afgestemd in samenspraak met Groendienst en wijkregisseur.
- De nieuwe bomen die staan op (of zeer dicht bij) de grens privaat-openbaar worden verschoven zodat de wortelzone in de openbare zone valt.
- De positie van de boom op het voorplein op privaat domein ter hoogte van ondergrondse constructies (bufferkratten, RWA-leidingen) wordt geoptimaliseerd om voldoende groeikansen van deze boom te garanderen.

- De nieuwe bomen zijn maximaal duurzame bomen van 1ste grootteorde (op minimaal 6 m van de gevels) met variatie aan groeivormen (hoogstam, meerstam) en een inheems, streekeigen sortiment.
- De RWA-leiding onder de groenzone in het openbaar park wordt onder de verharding voorzien.
- De meest oostelijke zitbank in de openbare groenzone wordt ook aangesloten aan het wandelpad (analoog aan de twee andere banken). De smalle graszone wordt ook beter omgezet naar een zone met lage beplanting.
- De paden naar de private trappen moeten in materialisatie verschillen van het oost-west parkpad waar deze op aantakken, zodat het duidelijk afleesbaar zal zijn dat deze paden een ander statuut hebben. Gezien dit om het ontsluiten van secundaire toegangen gaat, kunnen hier stapstenen toegepast worden en op deze wijze versnipperen ze de robuuste groenstructuur aan deze zijde van het openbaar park zo min mogelijk.
- De detaillering van de groenzones (beplanting, beheer, spelelementen, parkmeubilair, materialen...) wordt voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met de Groendienst grondig doorgesproken en ter goedkeuring voorgelegd. Bij de opstart van de opmaak technisch dossier wordt hiertoe contact genomen met de Groendienst (katrijn.deroder@stad.gent).
- In de laad- en loszone dienen 2 grootformaat tegels met laad- en los pictogram in de verharding ingewerkt te worden. Tussen de laad en loszone en het voetpad moet een boordsteen IA (in opstand) voorzien worden. De laad- en loszone moet op het niveau van de rijweg aansluiten.
- De bushalte ter hoogte van het project dient zo dicht mogelijk bij de huidige positie te blijven liggen. Dit wil zeggen ten noorden van de zebra richting het voetpad aan de zijde van de woningen in de Reep. Voor deze bushalte is een kasselse boordsteen van 18m lang in rechte lijn te voorzien. Thv de oversteekplaatsen en de aansluiting van het pad aan het water wordt de opstand van de boordsteen terug gebracht naar 2cm. Bij de overige delen van de boorsteen worden voorzien met een opstand van 12cm.
- De grens tussen het privaat domein en het openbaar domein wordt op iedere plaats duidelijk in de bestratingen aangegeven door ofwel een materiaalverschil, een verschil in legverband of een boordsteen.
- De aanleg van de private opritten cfr de vermelde voorwaarden, moet meegenomen worden in het ontwerp en de aanleg van de publieke ruimte en dus eveneens deel uitmaken van het technisch dossier
- Het is onduidelijk waarom de zone tussen de fietshelling en de tijdelijke beplanting in de Doornsteeg verhard wordt. Deze verharding is uit de vergunning te sluiten zodat de wand van de fietshelling vergroend kan worden.
- In de Doornsteeg zelf dient naast de bijkomende ruimte ook het bestaande voetpad mee vernieuwd te worden zodat ook in tijdelijke toestand de woningen voldoende kwalitatief ontsloten zijn. Het voetpad en de rijweg wordt hier verschillende keren doorsneden om de huisaansluitingen te realiseren
- Alle verhardingen op openbaar domein dienen minimaal een dwarshelling van 2 procent te hebben en maximaal een helling van 4 procent. Op basis van de beperkte peilen op de plannen is het onmogelijk om te bepalen als het ontwerp hier aan voldoet. Water van verhardingen op openbaar domein mag niet afvloeien naar het privaat domein en

vice versa. In snede D-D' van de trapconstructie is alvast duidelijk dat ofwel de aanduiding van de minimale helling niet haalbaar is ofwel de peilen niet kloppen maar 5,3 maal 2cm is nog steeds 10,6cm ipv 6cm.

- De keien die gebruikt worden voor de verhardingen op het openbaar domein dienen van het formaat 12cm x 18 cm te zijn. De betontegels dienen vervangen te worden door betonstraatstenen. In zones waar geen verkeer rijdt dienen deze 8cm dit te zijn in overrijdbare zones 10cm.
- Op het voorplein worden de groenzones afgeboord met een brede betonnen rand. Deze boord zit op de ene plaats op privaat domein en op de andere op openbaar domein. Dit maakt de grens niet duidelijker leesbaar. Op plaatsen waar deze boord geen grondkerende functie heeft is deze te vervangen door een verzonken boordsteen ID1. De keerwanden dienen integraal op privaat domein voorzien te worden.

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg wegenis en riolering

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis met inbegrip van de riolering, zoals aangegeven op het plan en aangepast aan de opgelegde voorwaarden, aan te leggen op eigen kosten.

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.

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).

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 georeferencieerd 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).

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 – Openbaar groen

De houder van de vergunning is verplicht om het openbaar groen zoals aangegeven op het plan en aangepast aan de opgelegde voorwaarden, aan te leggen op eigen kosten.

De houder van de vergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-bepantingsplan. Het ontwerp moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Groendienst, AC Zuid Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 323 66 00, mail groendienst@stad.gent.

Het door het college aangenomen ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Groendienst ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moet door de houder van de vergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Groendienst. De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld.

De beëindiging van de werken moet aan de Groendienst worden meegedeeld. De onderhoudsperiode van 3 jaar gaat in op de datum van de voorlopige oplevering van de werken. Op het einde van deze termijn van 3 jaar volgt de definitieve oplevering. De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

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 Eandis, 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

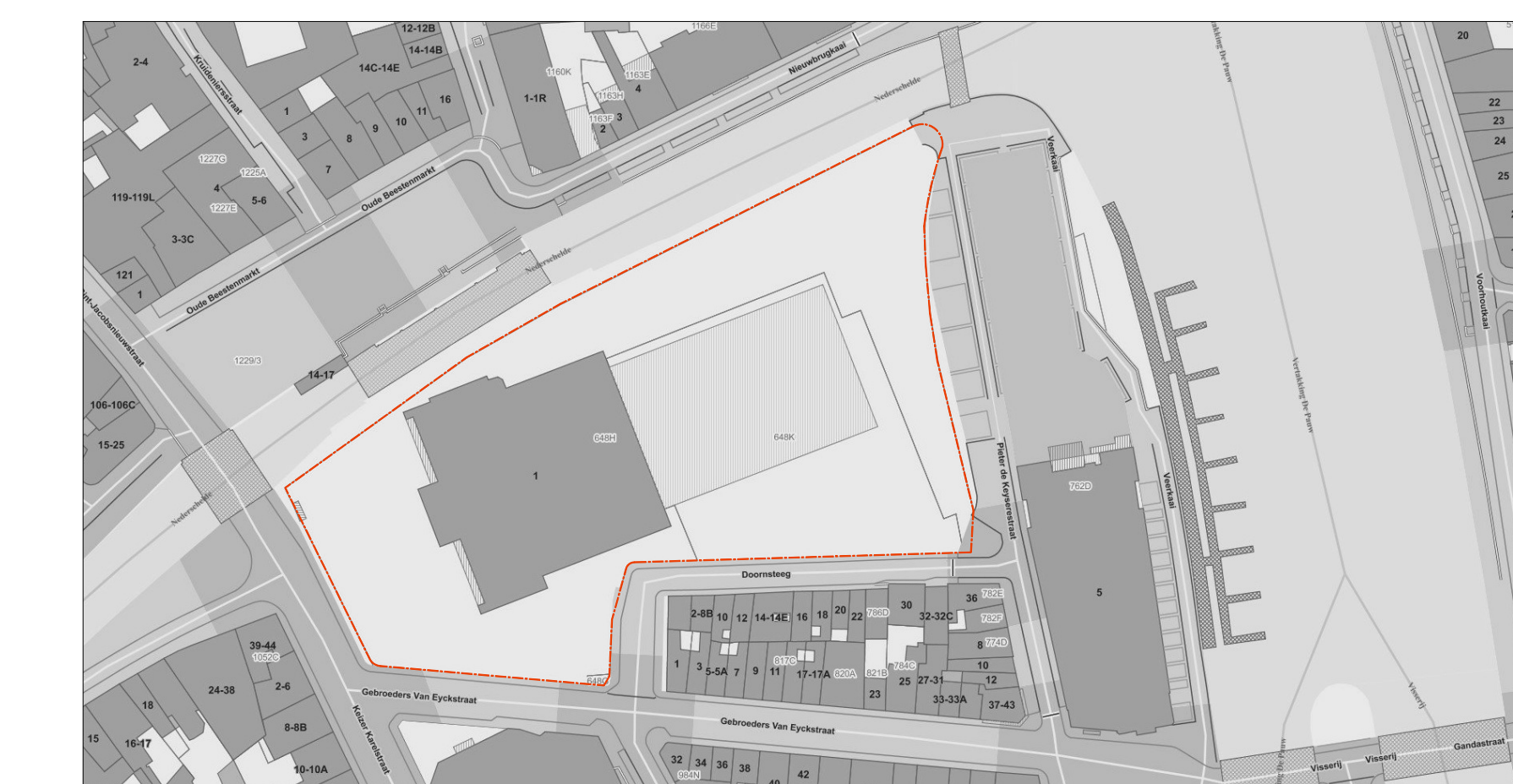
Lot 1, 3, 4, 5 en 6 (zoals opgenomen in het rooilijnenplan) moeten kosteloos overgedragen worden aan Stad Gent en zullen het statuut van openbaar domein krijgen.

Lot 2 zal kosteloos worden overgedragen aan de projectsite en zal het statuut van private eigendom krijgen.

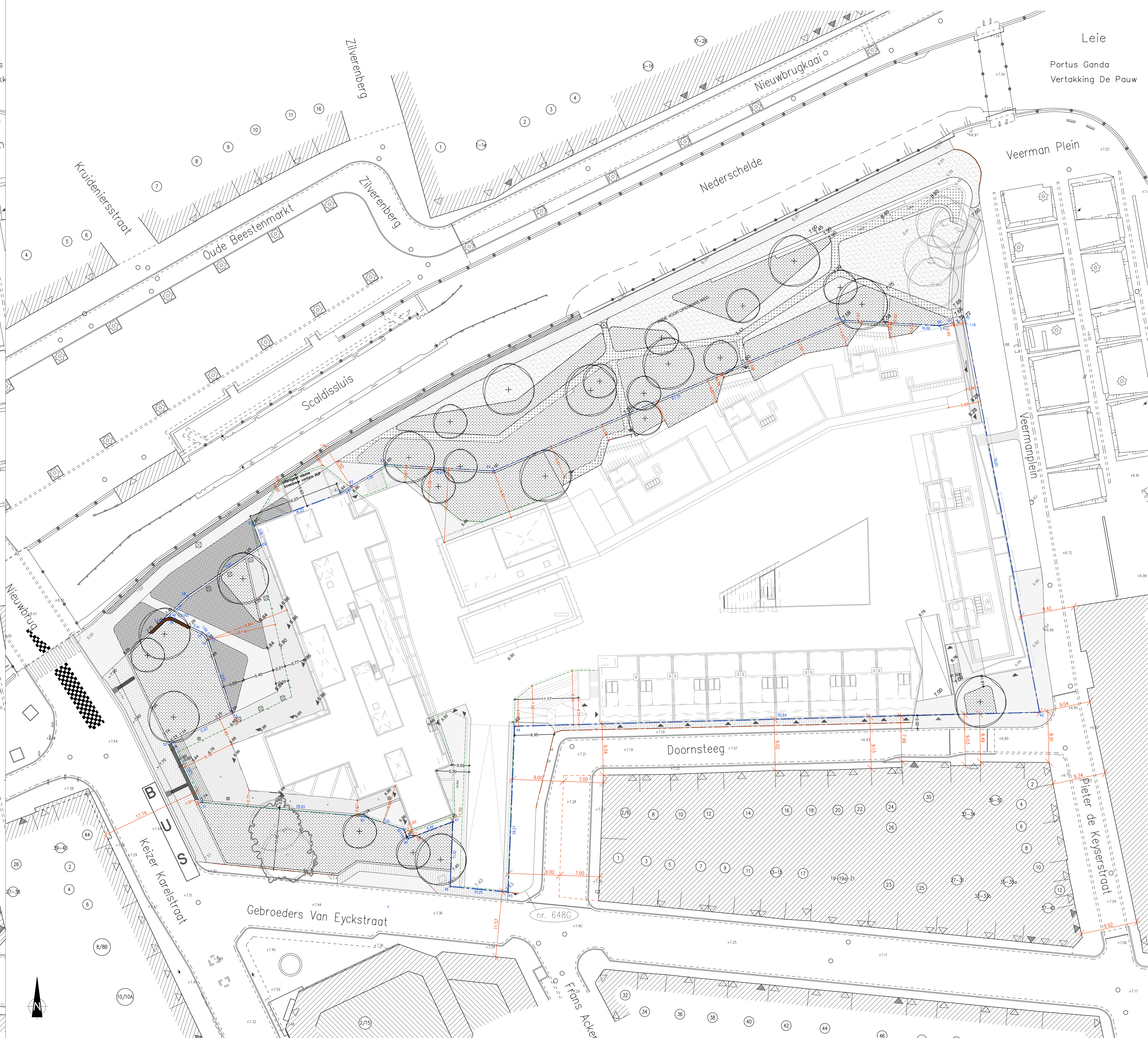
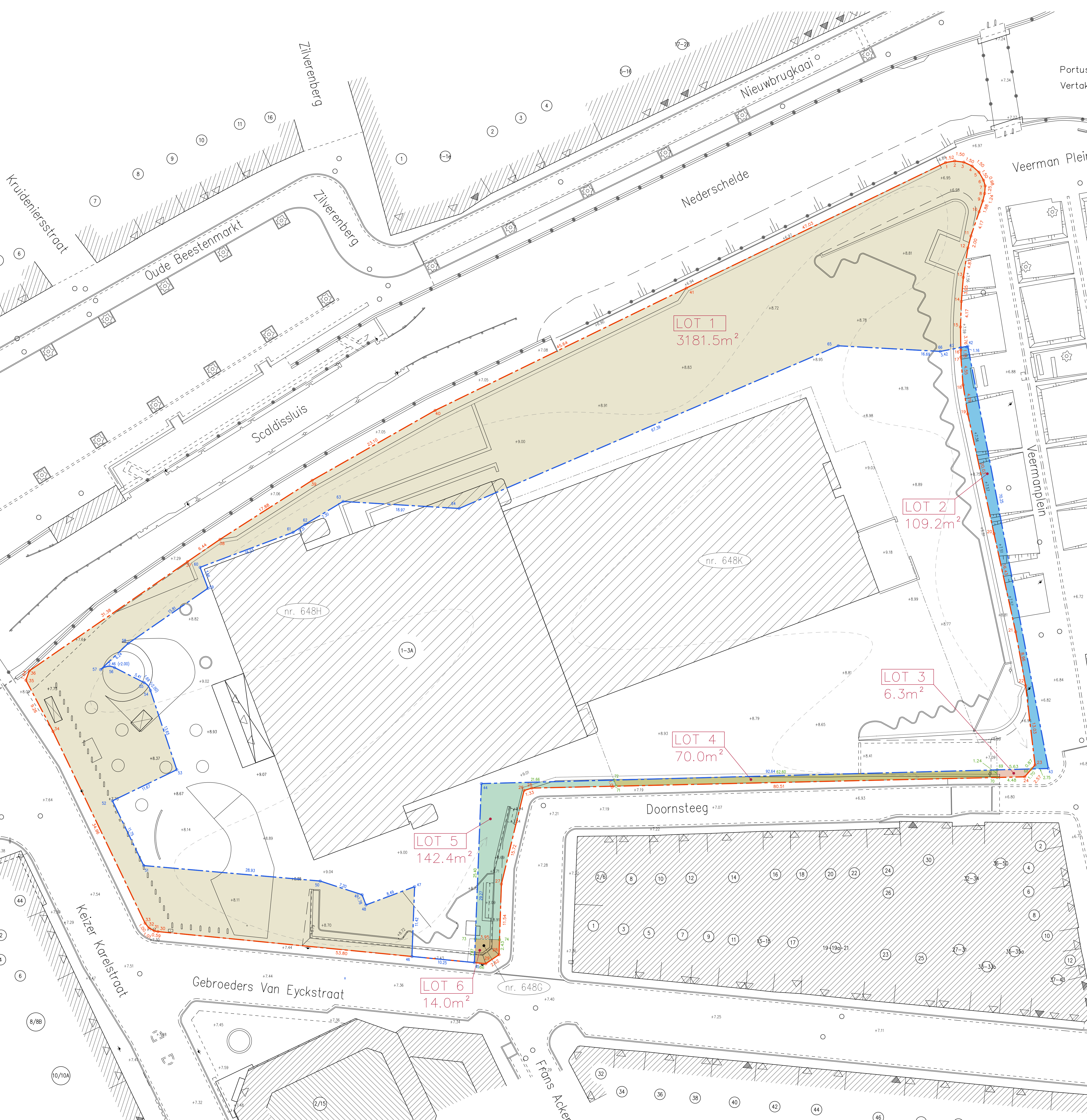
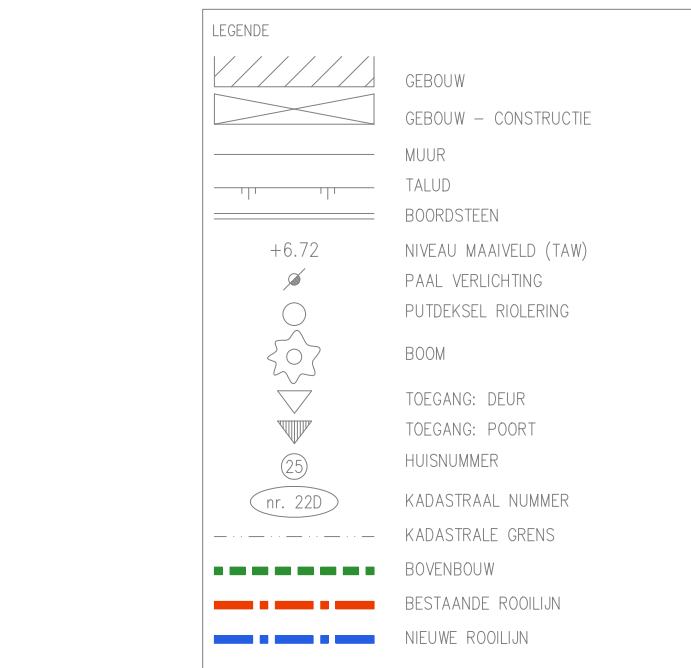
De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de zones voor openbaar groen zullen uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan.

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. 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.



SITUERINGPLAN – schaal 1/1500



Coördinaten (Lambert '72)	X	Y
1	105443.35	194014.45
2	105448.85	194014.31
3	105454.35	194014.17
4	105459.85	194014.03
5	105465.35	194013.89
6	105470.85	194013.75
7	105476.35	194013.61
8	105481.85	194013.47
9	105487.35	194013.33
10	105492.85	194013.19
11	105498.35	194013.05
12	105503.85	194012.91
13	105509.35	194012.77
14	105514.85	194012.63
15	105520.35	194012.49
16	105525.85	194012.35
17	105531.35	194012.21
18	105536.85	194012.07
19	105542.35	194011.93
20	105547.85	194011.79
21	105553.35	194011.65
22	105558.85	194011.51
23	105564.35	194011.37
24	105569.85	194011.23
25	105575.35	194011.09
26	105580.85	194010.95
27	105586.35	194010.81
28	105591.85	194010.67
29	105597.35	194010.53
30	105602.85	194010.39
31	105608.35	194010.25
32	105613.85	194010.11
33	105619.35	194009.97
34	105624.85	194009.83
35	105630.35	194009.69
36	105635.85	194009.55
37	105641.35	194009.41
38	105646.85	194009.27
39	105652.35	194009.13
40	105657.85	194008.99
41	105663.35	194008.85
42	105668.85	194008.71
43	105674.35	194008.57
44	105679.85	194008.43
45	105685.35	194008.29
46	105690.85	194008.15
47	105696.35	194008.01
48	105701.85	194007.87
49	105707.35	194007.73
50	105712.85	194007.59
51	105718.35	194007.45
52	105723.85	194007.31
53	105729.35	194007.17
54	105734.85	194007.03
55	105740.35	194006.89
56	105745.85	194006.75
57	105751.35	194006.61
58	105756.85	194006.47
59	105762.35	194006.33
60	105767.85	194006.19
61	105773.35	194006.05
62	105778.85	194005.91
63	105784.35	194005.77
64	105789.85	194005.63
65	105795.35	194005.49
66	105800.85	194005.35
67	105806.35	194005.21
68	105811.85	194005.07
69	105817.35	194004.93
70	105822.85	194004.79
71	105828.35	194004.65
72	105833.85	194004.51
73	105839.35	194004.37
74	105844.85	194004.23

ELLIPS LANDMETERS

PROCES-VERBAAL VAN OPMETING MET WIJZIGENDE ROOILIJN

Ondergetekende, Jan Willem, landmeter-expert, beïldigd door de Rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde, inschrijvingsnummer op de lijst van titularissen, LAN131531, kantoor houdend te Roos Van Gaverstraat 67c, 9000 Gent,

is overgegaan tot de opmeting van hiernaast afgebeelde terreinen gelegen te Kelzer Karelstraat 1 en Doornsteeg 3A, 9000 Gent en kadastraal bekend als Gent, 4e afdeling, sectie D, nrs. 648G, 648H en 648K.

Hij heeft bevonden dat LOT 1, deel van perceel nr. 648H, voorgesteld door de veelhoek "1 t.e.m. 15-67-66 t.e.m. 47-46-30 t.e.m. 41" een oppervlakte heeft van 3181,5 m² en wordt overgedragen naar openbaar domein.

LOT 2, openbaar domein, voorgesteld door de veelhoek "67-16 t.e.m. 23-68-43-42" een oppervlakte heeft van 109,2 m² en wordt overgedragen naar privaat perceel.

LOT 3, deel van perceel 648H, voorgesteld door de veelhoek "68-69-70-24" een oppervlakte heeft van 6,3 m² en wordt overgedragen naar openbaar domein.

LOT 4, deel van perceel 648K, voorgesteld door de veelhoek "69-70-71-72" een oppervlakte heeft van 70,0 m² en wordt overgedragen naar openbaar domein.

LOT 5, deel van perceel 648H, voorgesteld door de veelhoek "71-72-44-73-74-27-26-25" een oppervlakte heeft van 142,4 m² en wordt overgedragen naar openbaar domein.

LOT 6, deel van perceel 648G, voorgesteld door de veelhoek "28-29-45-73-74" een oppervlakte heeft van 14,0 m² en wordt overgedragen naar openbaar domein.

Lot	BESTAANDE TOESTAND		NIEUWE TOESTAND	
	Status	Eigendom	Oppervlakte (m ²)	Eigendom
LOT 1	privaat	GEVECO nv Gedrukt 87 9000 GENT BE0881.304.188	3181,5	openbaar domein Stad Gent Borromont 1 9000 GENT
LOT 2	openbaar domein	Stad Gent Borromont 1 9000 GENT	109,2	privaat GEVECO nv Gedrukt 87 9000 GENT BE0881.304.188
LOT 3	privaat	deel van 648H GEVECO nv Gedrukt 87 9000 GENT BE0881.304.188	6,3	openbaar domein Stad Gent Borromont 1 9000 GENT
LOT 4	privaat	deel van 648K GEVECO nv Gedrukt 87 9000 GENT BE0881.304.188	70,0	openbaar domein Stad Gent Borromont 1 9000 GENT
LOT 5	privaat	deel van 648H GEVECO nv Gedrukt 87 9000 GENT BE0881.304.188	142,4	openbaar domein Stad Gent Borromont 1 9000 GENT
LOT 6	privaat	deel van 648G GEVECO nv Gedrukt 87 9000 GENT BE0881.304.188	14,0	openbaar domein Stad Gent Borromont 1 9000 GENT

Naar waarheid opgemaakt te Gent, 18 december 2020

Wijziging der rooilijnen:
Contourlijn 1-41: bestaande rooilijn volledig op te heffen, behalve tussen 45-46
Contourlijn 42-67: nieuw ontworpen rooilijn
Nieuwe rooilijn te realiseren na overdracht bovenvermelde loten.

Geraadpleegde plannen, opmetingsplan bestaande toestand Ellips bv, dd. 11/03/2020 kadastrale archiefstukken
RUP
Ontwerpplannen architecten Coussée & Goris en Omgeving

