



Vergadering van 13 januari 2022

2022_GR_00061 OMV_2021073592 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor Zuidveld 1: het verkavelen van gronden in 5 loten bestemd voor meergezinswoningen en de aanleg van openbaar domein met woonerf karakter - met openbaar onderzoek - Koopvaardijlaan en Schipperskaai - De aanleg van gemeentewegen - Goedkeuring

Bevoegd: Filip Watteuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

Fw RED namens SCHIPPERSKAAI DEVELOPMENT NV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Koopvaardijlaan en Schipperskaai kadastraal gekend als afdeling 7 sectie G nrs. 760/2 N, 760/4 S, 796/2 T, 796/2 R, 796/2 S en 918P. Deze aanvraag werd op 09/07/2021 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 01/09/2021 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De betrokken percelen in de aanvraag situeren zich tussen de Koopvaardijlaan en de Schipperskaai, nabij het kruispunt van de Koopvaardijlaan met de Afrikalaan.

De verkaveling is een 3^e en voorlaatste stap in de ontwikkeling van het gebied tussen de Koopvaardijlaan, de Schipperskaai, en de toekomstige Verapazbrug. Aan de oostzijde van de Koopvaardijlaan bevinden zich bedrijfsgebouwen. Het station Gent-Dampoort bevindt zich ten zuiden op ca. 1 km.

De omgeving is in volle ontwikkeling en oriënteert zich als een woonbuurt met ondersteunende voorzieningen. Deze ontwikkelingen kaderen in de realisatie van het RUP Oude Dokken. Aan beide zijden van de dokken worden volgens het zogenaamde "brochettemodel" afwisselend bouwzones en openbare groenzones bestemd.

Voor 3 bouwvelden aan de oostelijke zijde van het dok – de zone tussen Koopvaardijlaan, Schipperskaai en Verapazbrug, is een PPS-constructie opgericht waarbij Sogent als publieke

partner samenwerkt met SCHIPPERSKAAI DEVELOPMENT voor de realisatie van de bouwvelden en tussenliggende groenzones.

Deze ontwikkeling verloopt, gelet op de omvang van het gebied, gefaseerd. Voor de 2 meest noordelijke bouwvelden werd in 2016 de 2 eerste verkavelingsvergunningen afgeleverd: voor het Noordveld (Z1f in het RUP) en Centraal veld (Z1g in het RUP). Deze zijn intussen in grote mate gerealiseerd. De bebouwing van het Centraal veld is volledig opgeleverd en in gebruik. Het Noordveld is nog in ontwikkeling: voor 3 van de 5 bouwvolumes werd reeds een omgevingsvergunning afgeleverd die in uitvoering is, voor de overige gebouwen loopt het ontwerp onderzoek of de aanvraagprocedure.

Voorliggende aanvraag betreft een deel van het zuidelijke bouwveld. Dit zuidelijke bouwveld (Z1h in het RUP) kent op vandaag bebouwing met een loods.

VERKAVELING

De verkaveling bestaat uit 5 loten die omgeven worden door nieuw openbaar domein.

- Lot 1, 2, 3 en 4 zijn bedoeld voor woningbouw en hebben bouwhoogtes die variëren van laag tot middelhoogbouw. De hoogte is overal maximaal 18 m. Bij lot 1 en 2 hebben de woningen enkel een private voortuin maar palen ze rechtstreeks aan de nieuwe woongroenzone. Loten 3 en 4 hebben naast een private voortuin ook een collectieve binnentuin.
- Lot 5 is eveneens bestemd voor woningbouw en nevenfuncties in de plint. Dit lot vormt een hoogteaccent tot maximaal 50 m.

De bouwzones binnen de loten 1 tot 4 worden parallel aan de nieuwe dwarsstraten tussen Koopvaardijlaan en Schipperskaai geplaatst. Zo ontwikkelt zich vanaf de kade en de Koopvaardijlaan een spel waarin bebouwing, zicht op tuinen en zichtassen (de nieuwe dwarsstraten) elkaar afwisselen.

Programma en woondichtheid

Binnen de bebouwbare zones van de verkaveling wordt wonen als hoofbestemming vastgelegd. Daarnaast worden als nevenbestemming ook detailhandel, kantoren, diensten en gemeenschapsvoorzieningen toegestaan als kleinschalige nevenbestemmingen voor voorzieningen verweven aan het wonen. De toegelaten oppervlakte voor kantoren en handel wordt beperkt tot 500 m² per handelszaak of kantoor.

In lot 5 kan de gelijkvloerse en eerste verdieping volledig bezet worden met nevenfuncties (op niveau van het gebouw blijft dit minder dan 50% van de oppervlakte).

In de verkaveling worden 143 wooneenheden voorzien op een oppervlakte van 0,86 ha. De woningdichtheid bedraagt ca. 165 woningen per hectare.

De verkaveling en de erbij horende voorschriften zijn volledig in overeenstemming met het RUP Oude Dokken.

De aanvraag omvat de gedetailleerde omgevingsvergunningsaanvraagplannen voor de aanleg van het toekomstig openbaar domein tussen de bouwloten en de aanleg van de woongroenzone.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handelingen: de aanleg van gemeentewegen en de aanleg van de groenzone.

Aansluiting op de Koopvaardijlaan- Afrikalaan; aanpassing bestaand openbaar domein

Het projectgebied sluit aan op de Koopvaardijlaan, een deel van de straat wordt aangepast conform de reeds uitgevoerde/ in uitvoering zijnde delen Centraal veld en Noordveld.

Het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) voorziet om een deel van de Koopvaardijlaan (namelijk het kruispunt met de Afrikalaan) heraan te leggen. Deze heraanleg is voorzien te starten in het eerste kwart van 2022 (streefdatum maart 2022) en zullen vermoedelijk eindigen in het najaar (oktober 2022). Dit is ruimschoots voor de geplande startdatum van de omgevingsaanleg van Zuidveld 1, die voorzien is kwart 2 van 2023.

De plannen zijn maximaal op elkaar afgestemd en kunnen in fasering en uitvoering ook verder worden afgestemd op elkaar.

Aanleg nieuwe dwarsstraten

De nieuwe wegenis betreffen twee dwarsstraten tussen Koopvaardijlaan en Schipperskaai en de haaks daarop staande krukas (die schuin verloopt). Deze staan in voor zowel adressering, bereikbaarheid van de woningen, brandwegen als nutsvoorzieningen. De aantakking van de private loten gebeurt telkens ter hoogte van de nieuwe lotgrenzen (zie ook rooilijnplan). Voor de inrichting van het openbaar domein wordt gekozen voor duurzame materialen zoals beton en kasseien.

De bomen worden zodanig ingeplant zodat deze de kans krijgen om uit te groeien tot toekomstbomen.

De verhardingen op openbaar domein worden beperkt tot hetgeen functioneel nodig is, hierbij wordt de verbinding Koopvaardijlaan – Schipperskaai en de Krukas tussen de verschillende bouwvelden extra benadrukt door het gebruik van beton als verharding. De resterende delen worden maximaal groen voorzien, hetzij met versterkt gras of met zones voor beplanting.

De overgang tussen privaat en openbaar wordt duidelijk weergegeven door groene elementen, zoals hagen, waardoor er ook de mogelijkheid wordt gegeven tot het creëren van privacy voor de voortuinen. Wanneer een gevel rechtstreeks grenst aan een dwarsstraat of de krukas wordt deze voorzien van geveltuinten of klimplanten om het groene aspect hier ook te versterken.

De krukas is een element dat, in tegenstelling tot de dwarse straten tussen Koopvaardijlaan en het water (Schipperskaai), van noord tot zuid doorheen de 3 bouwvelden (Zuidveld, Centraal Veld en Noordveld) en de tussenliggende woongroenzones loopt. Deze as verbindt de velden en groenzones met elkaar en is tevens een functioneel element want deze bundelt de aanleg van de ondergrondse leidingen naar de bouwvelden.

Niveaoverschillen

Er zijn geen grote niveaoverschillen gecreëerd binnen het project, het geheel bevindt zich quasi op hetzelfde niveau. De wadi's voor de hemelwatervoorzieningen en de woongroenzone vormen hierop een uitzondering. De woongroenzone zelf ligt algemeen lager dan de dwarsstraten tussen de woonblokken en binnen deze zone worden er ook speelheuvels aangelegd.

Woongroenzone

Binnen de omgevingsaanleg wordt een woongroenzone aangelegd waardoorheen de krukas loopt, die een noord-zuid gerichte fiets- en voetgangersverbinding is tussen alle bouwvelden in de Nieuwe Dokken.

De zone voor publiek groen wordt aangelegd als woongroenzone. Er worden niveaoverschillen gecreëerd: speelheuvels die begeleid worden met zitelementen en wadi's die een dooradering met water (ook als speelelement) vormen. De wadi's palen aan de footprint van de gebouwen op lot 1 en 2 (Kofschip en Bolders A). Deze vormen een privacy-gradiënt tussen het wonen en het park en vermijden eveneens dat delen van het park vanuit de aanpalende woningen

geprivatiseerd zouden worden. De afgesproken begrenzing tussen bouwzone en parkzone wordt gerespecteerd.

De woongroenzone moet de groenbehoefte invullen van de nieuwe bewoners, de aanpalende lagere school en de onmiddellijke buurt.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 september 2021 tot 8 oktober 2021.

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

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad spreekt zich daarbij uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

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

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

De verkaveling situeert zich op private percelen in eigendom van SoGent tussen de Koopvaardijlaan en de Schipperskaai en kadert binnen het RUP 135 "Oude Dokken". Het RUP legt in de betrokken zone de aanleg van straten dwars op het Handelsdok, en dus ook dwars op de Koopvaardijlaan, op. Tevens dienen lange gesloten wanden vermeden te worden. Ontsluiting van de woningen dient te gebeuren langsheen deze dwarsstraten.

Verder legt het RUP een afwisseling tussen bouwvelden en publieke groenzone op, hierdoor dient er tussen de woningen van het Zuidveld en de gebouwen van het reeds aangelegd Middenveld en publieke zone gecreëerd te worden die van Schipperskaai tot Koopvaardijlaan strekt.

De nieuwe rooilijnen en daarbij horende nieuwe openbaar domein dragen bij aan volgende doelstellingen:

- Ontsluiten van de nieuwe woningen langsheen het openbaar domein en aankoppelen van deze dwarsstraten aan de bestaande openbare infrastructuur zoals opgelegd in het RUP 135
- Creëren van een trage verbindings-as doorheen het hele projectgebied van "De Nieuwe Dokken", de zogenaamde 'Krukas'
- Het voorzien van een publieke woongroenzone zoals voorzien binnen de bepalingen van het RUP 135.

De nieuwe wegen dienen voor het ontsluiten van de nieuwe woningen, sluiten aan op het bestaande wegennet en vormen zelf trage verbindingen tussen de verschillende bouwvelden, groenzones en bruggen over het dok richting stadscentrum en station.

Op deze manier wordt er op kleine schaal een fijnmazig netwerk van trage verbindingen gemaakt die bruikbaar zijn voor woon-werkverkeer alsook recreatief omwille van de verbinding tussen de groenzones en de winkel- en sportaangelegenheden binnen "De Nieuwe Dokken".

Deze verbindingen zullen niet alleen gebruikt worden door de bewoners van de site zelf, maar zullen ook door bezoekers aan de woongroenzone of eventuele commerciële activiteiten die zich in deze omgeving vestigen, gebruikt worden.

Verder zorgt het project voor de herwaardering van de site, waardoor deze opnieuw bruikbaar wordt voor de brede bevolking, hetzij voor wonen, commerciële of recreatieve doeleinden.

ROOILIJNENPLAN

Het toegevoegde rooilijnenplan geeft 5 verschillende loten weer.

- LOT 1: deel van perceel 796/02T – 153 m²
- LOT 2: deel van perceel 796/02S – 663 m²
- LOT 3: deel van perceel 796/02R – 825 m²
- LOT 4: deel van perceel 760/04S – 2841 m²
- LOT 5: perceel 760/02N – 15 m²

Deze loten zullen en kunnen worden overgedragen aan het openbaar domein, deels in functie van de nieuwe openbare wegen, deels in functie van het nieuwe openbaar park. De loten worden integraal overgedragen naar het openbaar domein. In de loten voor de aanleg van wegenis wordt een ondergronds lot gecreëerd voor de aanleg van de nutsleidingen type Zawent. Deze zone, deel uitmakend van het openbaar domein, wordt in concessie of opstal verleend aan DuCoop zodat een uitvoeringszekerheid en gebruiksrecht bestaat in functie van aanleg, onderhoud en beheer van deze leidingen.

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

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2021073592 - advies Fluvius.pdf
- OMV_2021073592 - advies Proximus.pdf
- OMV_2021073592 - advies Telenet.pdf
- OMV_2021073592 _advies AWW.pdf
- OMV_2021073592 _advies brandweer.pdf
- OMV_2021073592 _advies Farys.pdf
- OMV_2021073592 _advies OVAM.pdf
- OMV_2021073592 _verslag OA.pdf
- OMV_2021073592_DO_Verbintenis kosteloze grondafstand.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2021073592_verkaveling_Zuidveld 1_rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2021073592_Verkaveling_Zuidveld 1_verkavelingsplan en stedenbouwkundige handelingen.pdf

- OMV_2021073592_verkaveling_Zuidveld I_plannenset aanleg openbaar domein.pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

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

Artikel 2:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Koopvaardijlaan en Schipperskaai en kadastraal gekend als afdeling 7 sectie G nrs. 760/2 N, 760/4 S, 796/2 T, 796/2 R, 796/2 S en 918P, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28/10/2021 met kenmerk 023584-005/JC/2021).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 28/10/2021, met kenmerk AV/411/2021/01148/A) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 19/11/2021, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

Drinkwater

De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan FARYS/TMVW, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien.

Om lot 1 en lot 3 op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk: Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding. Hiervoor dient een minimumstrook van 1m in niet-monoliete verharding te worden voorzien.

Riolering

Er zijn voorwaarden opgenomen die zullen doorwerken in het technisch dossier van de aanleg wegenis en riolering.

Andere voorwaarden zullen ook doorwerken bij de aanvragen voor de bebouwing op de verschillende loten.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 30/09/2021, met kenmerk 345041) moeten strikt nageleefd worden.

Voor de plaatsing van de hoogspanningscabine wordt enkel optie 2 – de integratie in de bebouwing – weerhouden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus NV** (advies van 20/09/2021, met kenmerk JMS 511600) moeten strikt nageleefd worden.

De in functie van het in de verkaveling voorziene programma noodzakelijke cabines of kasten in functie van nutsvoorzieningen moeten in de gebouwen ingewerkt worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **TELENET** (advies van 15/10/2021, met kenmerk 25052334) moeten strikt nageleefd worden.

De in functie van het in de verkaveling voorziene programma noodzakelijke cabines of kasten in functie van nutsvoorzieningen moeten in de gebouwen ingewerkt worden.

Voorwaarden met betrekking tot de wegenis (en technisch dossier):

- De betonnen loper in de noordelijke leefstraat ligt tegen de perceelsgrens, en houdt dus geen afstand ten aanzien van verticale obstakels (afsluiting, haag, ...). De betonloper dient voldoende schrikafstand te behouden ten aanzien van de perceelsgrens. Deze loper ligt tevens boven de strook die voorzien is voor de nutsleidingen. Aangezien deze partijen met quasi zekerheid gedurende de levensduur van het betonpad aan hun leidingen wensen te werken dient het pad verschoven te worden tot buiten de nutsleidingen zone.
- De betonnen loper in de noordelijke leefstraat dient tevens uit te waaiëren ter hoogte van de aansluiting met de Schipperskaai en met de Koopvaardijlaan. Net zoals aan de zuidelijke leefstraat ontworpen is.
- In de zuidelijke leefstraat moet de nutsleidingenstrook verschoven worden tot tegen de noordelijke rooilijn. Thv de bomen moeten de nutsleidingen plaatselijk dieper aangelegd worden zodat de bomen boven op de nutsleidingen aangeplant kunnen worden.
- Zoekzone telenetkasten in de zuidelijke leefstraat: een inplanting van deze kasten in de groenzone is niet aanvaardbaar. Deze ruimtevraag dient inpandig (ingewerkt in de gevel van de gebouwen opgelost te worden).
- De palen die de noordelijke woonstraat afsluiten moeten op de grens van het voetpad aan de Koopvaardijlaan geplaatst worden. Door deze zo diep in deze straat te plaatsen zou onvermijdelijk foutparkeren ontstaan.
- Alle verhardingen dienen aangelegd te worden met een minimale dwarshelling van 2% en een maximale dwarshelling van 4%, qua langshelling dient bij delen waar gewerkt wordt met goten en het water niet rechtstreeks in de berm afwatert rekening gehouden te worden met een minimale langshelling van 2 promille.
- De peilenstudie voor de aansluiting op de Koopvaardijlaan is onvoldoende ver uitgewerkt, de peilen en de langshelling van de goot zijn niet gekend, het is onduidelijk waar de kolken zitten. Het is onduidelijk welke opstanden er gehanteerd worden voor de boordstenen en waar de overgangen zitten. De boordstenen worden over lange segmenten horizontaal voorzien wat niet kan met een kantstrook met langshelling en constante opstand.
- De boordstenen aan de voetpadzijde van de plantvakken langsheen de Koopvaardijlaan dienen van het type ID1 te zijn ipv IA, dit is niet correct getekend in het grondplan.
- De kantstrook langsheen de Koopvaardijlaan moet ter plaatse gestort worden.
- De metalen profielen van de zitbank dienen gecoat te worden in kleur RAL 6003 ipv RAL 7021
- De fundering van de paden in schraal beton dient aan beide zijden 5cm breder aangelegd te worden dan het bovenliggende pad.
- De boordstenen ID1 langsheen het grindgazon dienen aan beide zijden voorzien te zijn van een stut in schraal beton.
- In de legende is de fundering van de bss 22x22x8 niet correct, moet zandcement zijn ipv schaal beton

- In profiel D1 en D8 zijn de verkeerde betonstraatstenen getekend, thv de inritten worden bss van 10cm dik gebruikt ipv 8cm. Het legbed wordt hier ook vervangen door 4 cm granulaatmengsel ipv 3vm zandcement.
- Dwarsprofiel D5 is niet correct, de snede loopt volledig door het toegangspad naar het gebouw "Tuupetegaere", grindgazon komt in deze snede niet voor.
- Alle kasseiverhardingen dienen opgesloten te worden met een verzonken boordsteen ID1, ook een typedwarsprofiel haaks op een toegangspad is toe te voegen.
- De deksels voor de rioleringsputten dienen in kleinschalige materialen (betonstraatstenen, kasseien) een rond deksel in een vierkant kader te hebben. In monoliete materialen (asfalt, beton) dienen de ronde deksels een rond kader te hebben.
- Een bijkomend advies van Farys is vereist.

Voorwaarden met betrekking tot de openbare groenzone:

- De realisatie van de woongroenzone moet binnen een redelijke termijn voltooid worden. De fasering van de werken moet hier op afgestemd worden. De woongroenzone wordt zo beperkt mogelijk als werfzone voor de bouwwerken ingezet.
- De aanleg van het openbaar domein wordt als één opleveringsfase beschouwd. De waarborgtermijn voor de groenaanleg bedraagt 3 jaar vanaf de voorlopige oplevering.
- Het bestek wordt aangevuld met alle noodzakelijke posten (zoals Speellandschap, maritiem element) . De bepalingen rond borgstelling moeten worden geactualiseerd (groen + wegenis is 3 jaar), alsook de bepalingen rond de as-built groenaanleg (opmeting van terreineenheden).
- Uitvoeringsplannen worden aangepast met een groter aandeel extensief beheer (niet enkel delen van de heuvels, maar bijvoorbeeld ook de wadi en aanpalende strook met bomen).
- Delen van de heuvels waar maai-beheer niet haalbaar is moeten beplant worden met heestermassief.
- De keuze van de speelinfrastructuur en het maritiem element (in samenspraak met andere stadsdiensten) moet nog gemaakt worden.

Artikel 3:

Legt aan de houder(s) van de verkavelingsvergunning, bij afgifte van de verkavelingsvergunning, 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 verkavelingsplan en aangepast aan de bijzondere voorwaarden, aan te leggen op eigen kosten.

De vergunning geldt als omgevingsvergunning voor de **aanleg van de nieuwe wegenis**.

Per lot is te voorzien in een huisaansluiting voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater) blijkt. Het afvalwater is aan te sluiten op het Zawent-systeem van de wijk.

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 straatmeubilair zoals paaltjes, en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, in de verkaveling en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent. De houder van de verkavelingsvergunning moet hiertoe minimum 5 maanden vóór de voorlopige oplevering een aanvraag voor de opmaak van een signalisatieplan indienen bij het Mobiliteitsbedrijf via e-mail naar mobiliteit@stad.gent.

Hierbij wordt alle nodige info over de geplande heraanleg meegestuurd: een gegeoreferencieerd PDF- en DWG-bestand van het plan van aanleg met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers mogen welke wegsegmenten wel/niet gebruiken, enz....

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 verkavelingsvergunning een GRB-conform as-built plan opgemaakt worden. Dit as-built plan wordt door de houder van de verkavelingsvergunning 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 verkavelingsplan en aangepast aan de bijzondere voorwaarden, aan te leggen op eigen kosten.

De volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

- De realisatie van de woongroenzone moet binnen een redelijke termijn voltooid worden. De fasering van de werken moet hier op afgestemd worden. De woongroenzone wordt zo beperkt mogelijk als werfzone voor de bouwwerken ingezet.
- De aanleg van het openbaar domein wordt als één opleveringsfase beschouwd. De waarborgtermijn voor de groenaanleg bedraagt 3 jaar vanaf de voorlopige oplevering.
- Het bestek wordt aangevuld met alle noodzakelijke posten (zoals Speellandschap, maritiem element) . De bepalingen rond borgstelling moeten worden geactualiseerd (groen + wegenis is 3 jaar), alsook de bepalingen rond de as-built groenaanleg (opmeting van terreineenheden).
- Uitvoeringsplannen worden aangepast met een groter aandeel extensief beheer (niet enkel delen van de heuvels, maar bijvoorbeeld ook de wadi en aanpalende strook met bomen).
- Delen van de heuvels waar maaibeheer niet haalbaar is moeten beplant worden met heestermassief.
- De keuze van de speelinfrastructuur en het maritiem element (in samenspraak met andere stadsdiensten) moet nog gemaakt worden.

De houder van de verkavelingsvergunning 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 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 verkavelingsvergunning, 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 verkaveling. Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, moeten de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd worden:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 19/11/2021, met kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

Drinkwater

De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan FARYS/TMVW, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien.

Om lot 1 en lot 3 op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk: Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding. Hiervoor dient een minimumstrook van 1m in niet-monoliete verharding te worden voorzien.

Riolering

Er zijn voorwaarden opgenomen die zullen doorwerken in het technisch dossier van de aanleg wegenis en riolering.

Andere voorwaarden zullen ook doorwerken bij de aanvragen voor de bebouwing op de verschillende loten.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 30/09/2021, met kenmerk 345041) moeten strikt nageleefd worden.

Voor de plaatsing van cabines wordt enkel optie 2 – de integratie in de bebouwing – weerhouden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus NV** (advies van 20/09/2021, met kenmerk JMS 511600) moeten strikt nageleefd worden.

De in functie van het in de verkaveling voorziene programma noodzakelijke cabines of kasten in functie van nutsvoorzieningen moeten in de gebouwen ingewerkt worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **TELENET** (advies van 15/10/2021, met kenmerk 25052334) moeten strikt nageleefd worden.

De in functie van het in de verkaveling voorziene programma noodzakelijke cabines of kasten in functie van nutsvoorzieningen moeten in de gebouwen ingewerkt worden.

Het voorzien van aansluit- of verdeelkasten in het openbaar domein is niet toegelaten. Dit dient inpandig te worden opgevangen.

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 - Attest verkoop percelen en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Dit attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten voorlopig heeft opgeleverd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Indien een financiële waarborg wordt verleend voor de aanleg van de we, de riolering en/of het openbaar groen, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- Het geheel van deze lasten moet uitgevoerd zijn zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het verkoopbaarheidsattest door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend,
- de definitieve oplevering vindt drie jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen verkoopbaarheidsattest is afgeleverd, geldt geen dwingende termijn voor uitvoering van deze lasten. Enkel de vervaltermijnen voorzien in artikel 4.6.4. §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gelden dan.

Bedragen en vrijgave van de borg(en)

Als waarborgen worden gesteld voor de aanleg van nutsleidingen, is het bedrag van de waarborg gelijk aan het verschil van de door de nutsmaatschappijen geraamde kostprijs en het aan de nutsmaatschappijen betaalde voorschot.

De waarborgen voor de aanleg van nutsleidingen worden volledig vrijgegeven na bevestiging door de distributiemaatschappijen van de betaling van het saldo van de geraamde kostprijs. Als waarborgen worden gesteld voor in de vergunning opgelegde lasten met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, dan is het bedrag van de waarborg gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke kostprijs van de werken (of van het gedeelte van de werken die nog uitgevoerd moeten worden), zoals die blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de Stad Gent, verhoogd met 25%, en aangevuld met een forfaitair bedrag voor de opmaak van een as-built plan.

De waarborg voor de wegen en rioleringswerken wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg, waaronder het forfaitair bedrag voor de opmaak van een as-built plan, wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering. De waarborg voor de aanleg en het onderhoud van de groenzones wordt in helften vrijgegeven, de ene helft na de voorlopige oplevering van de groenaanleg en de andere helft na de definitieve oplevering na de onderhoudsperiode van 3 jaar, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de verkavelingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan opgevraagd worden bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent .

LAST 5 – Kosteloze grondafstand

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

De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de verkavelingsvergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de verkavelingsvergunning. 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.

VERBINTENIS TOT KOSTELOZE GRONDAFSTAND van de toekomstige openbare infrastructuur- en beplantingswerken in het project DE NIEUWE DOKKEN – ZUIDVELD I

Schipperskaai Development nv, met maatschappelijke zetel te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Poortakkerstraat 94 en ondernemingsnummer 0561.986.722, heeft op 9 juli 2021 een verkavelingsaanvraag ingediend voor de realisatie van ZUIDVELD I in het project De Nieuwe Dokken te Gent.

Het stadsontwikkelingsproject De Nieuwe Dokken wordt gerealiseerd middels een PPS-wedstrijd en een Samenwerkingsovereenkomst welke tussen sogent en Schipperskaai Development nv gesloten werd op 25 juni 2014. In deze Samenwerkingsovereenkomst verbindt Schipperskaai Development NV zich er jegens sogent toe om het openbaar domein aan te leggen overeenkomstig de voorwaarden in het Toewijdsdossier van sogent, de te bekomen stedenbouwkundige vergunning en de verkavelingsvergunning zonder kosten, welke ook, voor de Stad Gent of sogent. Om deze omgevingsaanleg te realiseren wordt vanuit sogent als grondeigenaar een recht van opstal gevestigd in het voordeel van Schipperskaai Development nv.

In het kader van de verkavelingsaanvraag voor de realisatie van ZUIDVELD I in het project De Nieuwe Dokken te Gent verbindt sogent er zich toe om de grond bestemd om te worden ingelijfd in het openbaar domein en omvattende wegenis-, infrastructuur- en beplantingswerken kosteloos af te staan aan het openbaar domein van de Stad Gent.

Opgemaakt te Gent, op 6/08/2021

Ondertekening voor sogent

Sylvianne Van Butsele

directeur Strategie en Operaties

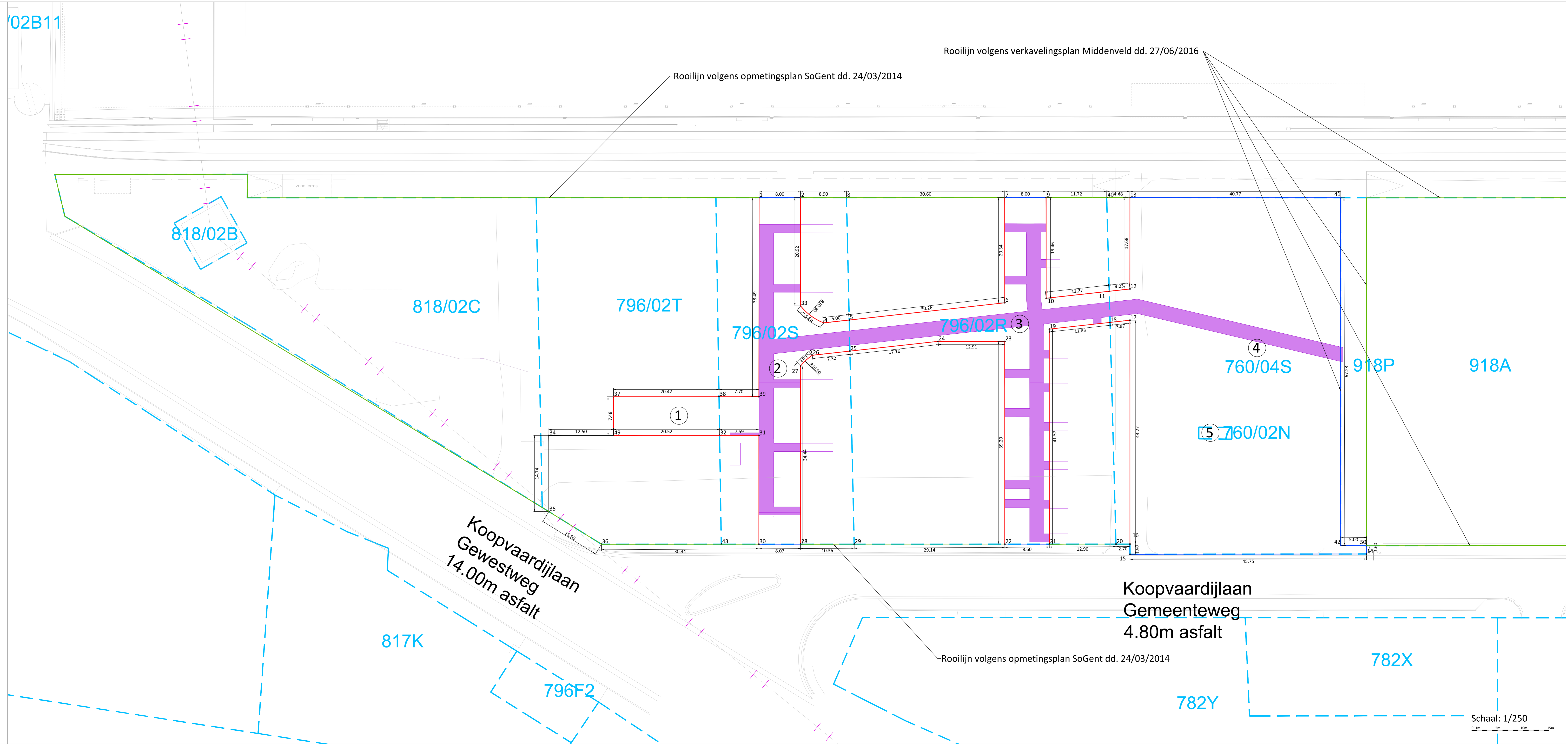
LEGENDE

Zuidveld 1

- Tracé Zwaart - Ongegraven bij bestaand voor zwaart met een spatie voor Oudepoort
- Perceelsgrens
- Perceelnummer
- Te behouden rooilijn
- Af te schaffen rooilijn
- Nieuwe rooilijn
- Nieuwe lotgrens

Coördinatenlijst

| COÖRDINATENTABEL LAMBERT 1972, COÖRDINATEN, METER | | | COÖRDINATENTABEL LAMBERT 1972, COÖRDINATEN, METER | | | COÖRDINATENTABEL LAMBERT 1972, COÖRDINATEN, METER | | |
|--|-----------|-----------|--|-----------|-----------|--|-----------|-----------|
| NR | X | Y | NR | X | Y | NR | X | Y |
| 1 | 105759,08 | 194844,26 | 22 | 105810,33 | 195008,44 | 42 | 105792,63 | 195070,94 |
| 2 | 105756,87 | 194951,95 | 23 | 105772,65 | 194991,61 | 43 | 105825,49 | 194995,74 |
| 4 | 105778,90 | 194962,92 | 24 | 105776,22 | 194985,20 | 49 | 105811,05 | 194929,89 |
| 5 | 105777,01 | 194967,54 | 25 | 105782,74 | 194969,33 | 50 | 105791,29 | 195075,75 |
| 6 | 105765,50 | 194995,54 | 26 | 105785,52 | 194962,56 | | | |
| 7 | 105745,95 | 194989,92 | 27 | 105788,15 | 194960,95 | | | |
| 8 | 105754,41 | 194960,50 | 28 | 105821,25 | 194970,48 | | | |
| 9 | 105743,73 | 194997,60 | 29 | 105818,39 | 194980,44 | | | |
| 10 | 105762,44 | 195002,98 | 30 | 105823,48 | 194962,72 | | | |
| 11 | 105757,77 | 195014,33 | 31 | 105803,27 | 194996,91 | | | |
| 12 | 105756,24 | 195018,06 | 32 | 105805,37 | 194949,61 | | | |
| 13 | 105759,25 | 195013,37 | 33 | 105776,98 | 194995,73 | | | |
| 14 | 105792,83 | 195076,20 | 34 | 105814,50 | 194973,87 | | | |
| 15 | 105805,52 | 195023,24 | 35 | 105828,65 | 194921,94 | | | |
| 16 | 105803,64 | 195031,30 | 36 | 105831,90 | 194933,47 | | | |
| 17 | 105762,04 | 195016,73 | 37 | 105803,86 | 194927,82 | | | |
| 18 | 105763,51 | 195016,15 | 38 | 105798,22 | 194947,44 | | | |
| 19 | 105768,00 | 195005,20 | 39 | 105796,09 | 194954,84 | | | |
| 20 | 105804,39 | 195029,10 | 40 | 105740,49 | 195008,86 | | | |
| 21 | 105807,95 | 195016,70 | 41 | 105728,02 | 195062,36 | | | |



| | | |
|--|---|---|
| <p>VESTIGING ANTWERPEN Rooilijnplan 1-2023 Antwerpen tel: 03121 50 00 fax: 03121 50 01 e-mail: info@antegrupp.be www.antegrupp.be</p> | <p>Onverbruikt Ruimte BVBA Mercuriusdreef 5, 3000 Leuven tel: +32 (0)16 20 89 03 e-mail: info@onverbruikt.be</p> | <p>Schipperskaai Development cvba Pauwelsstraat 56, 9000 Gent tel: 09242 90 30 e-mail: info@schipperskaai.gent</p> |
| | | |

Stad Gent

DE NIEUWE DOKKEN De Nieuwe Dokken
Wonen aan de Schipperskaai
Schipperskaai Development CVBA Zuidveld

OMGEVINGSVERGUNNING

| | | | | | |
|---|--|---|----------------------------------|--------------------------------|--|
| ROOILIJNPLAN ZUIDVELD 1 | <p>Gedien en goedgekeurd door de in vergadering van</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Mieke Hullebroeck Algemeen directeur</td> <td>Melissa De Clerc Burgemeester</td> </tr> </table> <p>Vertegenwoordigers van Schipperskaai Development NV:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Lode Waes BVBA vv Lode Waes</td> <td>Luma Real Estate BVBA vv Bert Gruyten</td> </tr> </table> | Mieke Hullebroeck Algemeen directeur | Melissa De Clerc Burgemeester | Lode Waes BVBA vv Lode Waes | Luma Real Estate BVBA vv Bert Gruyten |
| Mieke Hullebroeck Algemeen directeur | Melissa De Clerc Burgemeester | | | | |
| Lode Waes BVBA vv Lode Waes | Luma Real Estate BVBA vv Bert Gruyten | | | | |

| Opgesteld door Antea Group | | Nico D'Haese Projectmanager infrastructuur | |
|--|------|---|------------|
| Olivier Eken Projectleider infrastructuur | | Dol. nr. Antea Group: 229383 | |
| AANGEBRACHTE WIJZIGINGEN | | | |
| INDEX | GET. | AARD | DATUM |
| A | SBE | Ontwerp - opmaak voor HZ 2020-07-01 | 02/07/2020 |
| B | SBE | Ontwerp - opmaak voor HZ 2020-07-09 | 12/08/2020 |
| C | SBE | Ontwerp - opmaak voor HZ 2020-08-27 | 24/08/2020 |
| D | SBE | Ontwerp - opmaak voor HZ 2020-10-23 | 15/10/2020 |
| E | SBE | Ontwerp - opmaak voor HZ 2020-11-06 | 02/11/2020 |
| F | SBE | Ontwerp - opmaak voor overleg Fysis | 30/11/2020 |
| G | SBE | Omgevingsvergunning - opmaak | 16/06/2021 |
| H | SBE | Omgevingsvergunning - wijziging opmaak rooilijnplan | 24/08/2021 |
| Plan nr.: | | | Schaal: |
| Planopp.: | | | m² |
| Gemeten: | | | - |
| Bestand: 2383 Zuidv1_01rijlijn.dwg | | | |

Alle punten volgens TAW Referentiecijfer 0,00m TAW

Percelen betrokken bij de nieuwe rooilijnen

| Lot | Gemeente | Afdeling | Sectie | Perceelsnummer | Oppervlakte perceel (m ²) | Oppervlakte over te dragen naar openbaar domein (m ²) |
|-----|----------|----------|--------|----------------|---------------------------------------|---|
| 1 | Gent | 7 | G | 796/02T | 2291 | 153 |
| 2 | Gent | 7 | G | 796/02S | 1707 | 663 |
| 3 | Gent | 7 | G | 796/02R | 3385 | 825 |
| 4 | Gent | 7 | G | 760/04S | 3044 | 2841 |
| 5 | Gent | 7 | G | 760/02N | 15 | 15 |

