



Vergadering van 16 juni 2022

**2022\_GR\_00640 OMV\_2022008167 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van wegenis- en rioleringswerken in het project "Dok-Noord" - met openbaar onderzoek - Dok-Noord en Sint-Salvatorstraat , 9000 Gent - De wijziging en heraanleg 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)

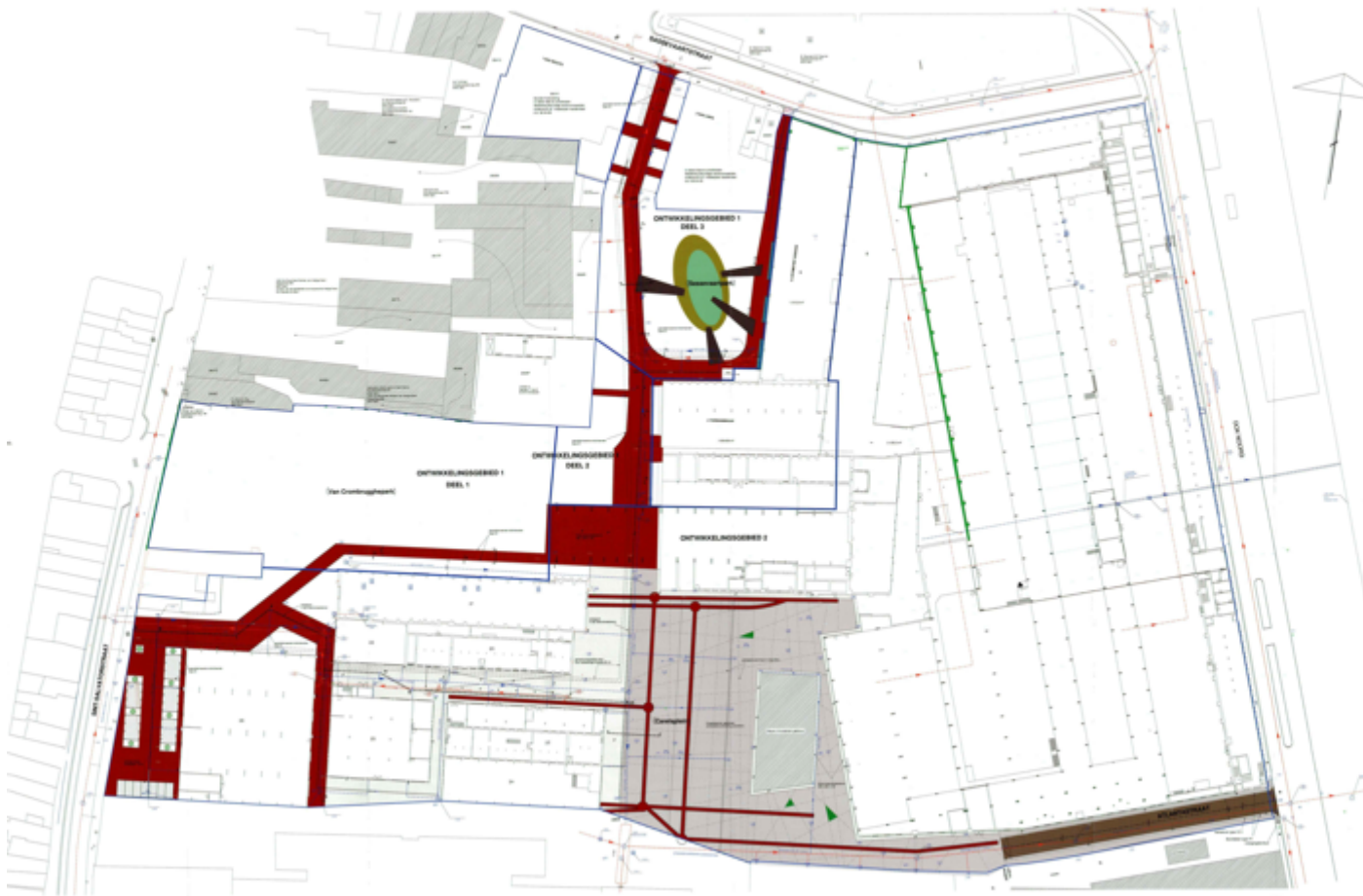
### **Motivering**

Hans De Neef namens VASTGOED NOORD NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Dok-Noord en Sint-Salvatorstraat kadastraal gekend als afdeling 1 sectie A nrs. 2735V2, 2735T3, 2735N3, 2735K3 en 2735S3.

Deze aanvraag werd op 04/02/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 22/03/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

#### ***Beschrijving aanvraag:***

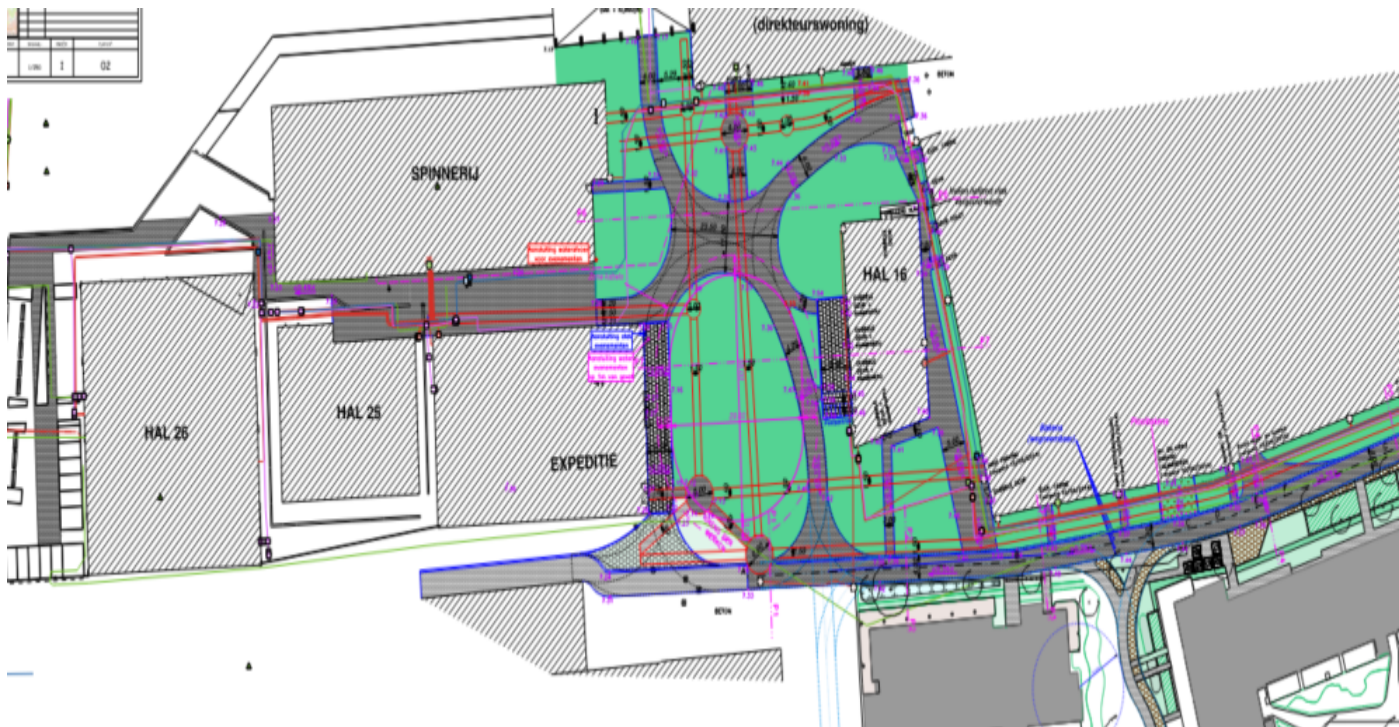
De aanvraag beoogt het uitvoeren van wegenis- en rioleringswerken in het project "Dok-Noord". Het betreft de heraanleg van reeds ingericht (maar nog niet overgedragen) terrein, zoals vergund in de verkavelingsvergunning 2009 GE 125/00 (en latere wijzigingen).



In de oorspronkelijke verkaveling werden voorwaarden en lasten gekoppeld aan de uitvoering van het openbaar domein. Daarbij diende voorafgaand aan de werken een technisch dossier te worden opgemaakt en goedgekeurd. Ondanks het uitblijven van een goedgekeurd technisch dossier, werden op het terrein al werken uitgevoerd en verhardingen aangelegd.

De werken werden vastgesteld als overtreding en er werd PV opgemaakt. Voorliggende aanvraag is een stap in de richting van het gevraagde herstel. Het nieuwe ontwerp is geen letterlijke vertaling van de gevorderde elementen uit de herstellordering. Dit omdat ook met de wijzigende context is rekening gehouden, onder andere met het zuidelijke aanpalende project op de site Meyvaert dat intussen werd ontworpen en nu ook in aanvraag procedure is. Beide dossiers worden samen voorgelegd aan het college en de gemeenteraad.

De aangevraagde werken omvatten niet het volledige openbaar domein uit de oorspronkelijke verkaveling. Ze omvatten de Atlantastraat, het Carelsplein tot aan de directeurswoning en de overdekte buitenruimte, de bestrating tussen de gebouwen Spinnerij, Hal 25 en Expeditie en tussen Hal 26 en de Sint-Salvatorstraat.



Ten zuiden van de Atlantastraat bevindt zich de site Meyvaert, die ook voorligt in functie van herontwikkeling naar wonen en aanleg nieuw openbaar domein (wegenis en park). De voorziene en nodige wegenis- en rioleringswerken in deze aanvraag zijn mede noodzakelijk voor het functioneren van het aanpalende terrein.

#### Ontwerp wegenis

Binnen de bestaande rooilijnen, zoals vastgelegd in het RUP Acec, wordt de wegenis heraangelegd. Waar mogelijk worden de verharde profielen versmald zodat er ruimte ontstaat voor het integreren van groen en infiltratiezones. Deze nieuwe groene zones worden wel doorsneden door toegangspaden naar bestaande deuren en laad- en loszones in de aanpalende gebouwen.

Tussen de andere hallen (hal 25, hal 26, Spinnerij en Expeditie) wordt de wegenis volledig verhard, zoals in de bestaande toestand.

De oude treinsporen, die ook in het oorspronkelijk ontwerp werden behouden, worden geïntegreerd in de nieuwe aanleg. Deze doorsnijden zowel verharde als onverharde zones. Aan het einde van de Atlantastraat worden wegneembare bakens voorzien. De laad- en loszones en de nieuwe wegenis in het aanpalende project Meyvaert blijven bereikbaar maar de doorgang voor gemotoriseerd verkeer naar het Carelsplein wordt verhinderd.

#### Ontwerp riolering

De riolering van delen van het private plein aan het winkelcentrum, hal 16, de directeurswoning, de zijde van het ACEC-gebouw kant Atlantastraat en de gebouwen Hal 25, 26, Expeditie en Spinnerij wordt in dit ontwerp geïntegreerd en heraangelegd.

#### Carelsplein

Het plein werd quasi volledig verhard uitgevoerd. Nadien werden reeds delen van het beton opgebroken om zones te vormen ingezaaid met gras. Het ontwerp werkt daarop verder en voorziet minder verharding. De groene zones worden afwisselend aangelegd in gras, ingezaaid met bloemen of voorzien van beplanting.

De nog voorziene verharding valt samen met de noodzakelijke brandwegen om alle omliggende gebouwen te kunnen bereiken. Aan hal 16 wordt een terraszone aangelegd in waterdoorlatende verharding. Hierop wordt ook een fietsenstalling geïntegreerd.

### Hal 16

Voor het te behouden gebouw in de zone voor wandel- en fietsgebied, is recent een omgevingsvergunning afgeleverd voor het herbestemmen van een industrieel gebouw, hal 16, tot overdekte markthal (foodhall) en het exploiteren van een microbrouwerij met brouwcafé. Initieel zou dit gebouw openbaar worden en bv gebruikt kunnen worden voor overdekte markten. De middelen om aankoop en restauratie te financieren waren echter niet voor handen. De private eigenaar wenst dit zelf aan te vatten en zocht naar een geschikte uitbating voor het gebouw.

Die werd gevonden in een horeca-functie (microbrouwerij, grill, pizzarestaurant). De functies in het gebouw zijn inmiddels vergund. In deze aanvraag wordt het gebouw als het ware "uitgesneden" uit het openbaar domein, omdat het geen deel meer zal uitmaken van de wegenis en het openbaar domein.

### Rooilijnplan

Om Hal 16 uit het eerder vergunde openbaar domein "weg te snijden" wordt rond het gebouw een nieuwe rooilijn gevestigd. Het gebouw maakt geen deel meer uit van de wegenis, de rooilijn valt samen met de footprint van het te behouden gebouw (+ toegangshelling aan 1 zijde).

### **Procedure:**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 30 maart 2022 tot 28 april 2022.

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 artikel 31 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 heraanleg van de wegenis***

Het aangepaste ontwerp zet in op meerdere doelstellingen die vandaag actueel zijn, maar dat in het oorspronkelijke ontwerp nog niet of minder waren:

- De hoeveelheid verharding wordt tot een minimum beperkt. Gewone wegen en wegen ifv brandweertoeankelijkheid van pleinen en gebouwen worden maximaal met elkaar gecombineerd.
- Het grootste deel van de wegenis is ontworpen voor voetgangers en fietsers en voor hulpdiensten. De toegang voor gemotoriseerd verkeer wordt verhinderd door het nemen van maatregelen (draaiboom, verzinkbare palen, of vergelijkbaar). Doorheen het gebied ontstaat zo een netwerk van pleinen, straten en publieke groenzones die een maximale verbinding en doorwaadbaarheid in het bouwblok realiseren. Deze verbindingen zijn nagenoeg exclusief voor voetgangers en fietsers.
- Laden en lossen wordt zoveel mogelijk gebundeld en uit de centrale zones met plein en park(en) geweerd. Dit komt het verblijfskarakter en de veiligheid van de gebruikers ten goede.
- Er wordt ingezet op het integreren van groenelementen, beplanting en bomen, en op de integratie van historische bouwsporen in de publieke ruimte. Deze verhogen het verblijfskarakter en belevingskwaliteit.

### ***Het niet-opnemen van hal 16 in het openbaar domein***

Het gebouw ligt in een zone voor wandel- en fietsgebied en bij de opmaak van het RUP was het initieel de bedoeling dat dit mee deel ging uitmaken van het openbaar domein.

De middelen waren echter niet beschikbaar om de restauratie en een gepaste invulling zelf te voorzien. De private eigenaar heeft daarom deze restauratiekosten op zich genomen en ook gezocht naar een passende invulling en gebruikers.

De Stad heeft niet de intentie dit gebouw nog te verwerven. De vergunde functie wordt passend op deze plek bevonden en wordt in het ontwerp geïntegreerd in de aanleg van het plein.

Het is om deze redenen dan ook aanvaardbaar de contour van dit gebouw uit het openbaar domein "weg te knippen" door rondom het gebouw een rooilijn te leggen die de nieuwe grens tussen openbaar domein (wegenis, plein) en privaat domein (gebouw) vormt.

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

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

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

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

- OMV\_2022008167\_Rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2022008167\_Belofte grondafstand plan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2022008167\_Belofte grondafstand.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2022008167\_Advies Astrid Veiligheidscommissie\_Advies 6440.pdf
- OMV\_2022008167\_AWV\_Brief\_AV-411-2022-00384\_20220503\_gunstig.pdf
- OMV\_2022008167\_VMM\_Geen advies\_ niet bevoegd (2).pdf
- OMV\_2022008167\_Brandweer advies\_061187.005 Dok-Noord ZN\_ 9000 Gent.pdf
- OMV\_2022008167\_207297\_Fluvius\_Imewo\_advies\_.pdf
- OMV\_2022008167\_advies Fluxys\_TPW-OL-2022644821.pdf
- OMV\_2022008167\_Farys\_advies Dok-Noord-Sint-Salvatorstraat Gent.pdf
- OMV\_2022008167\_Verslag\_OA\_\_20220603\_112636\_0.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 omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Dok-Noord en Sint-Salvatorstraat en kadastraal gekend als afdeling 1 sectie A nrs. 2735V2, 2735T3, 2735N3, 2735K3 en 2735S3, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

#### **Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen**

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 05/04/2022 met kenmerk 061187-005/JC/2022).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 03/05/2022, met kenmerk AV/411/2022/00384) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 10/05/2022, met kenmerk ) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluxys NV** (advies van 31/03/2022, met kenmerk TPW-OL-2022644821) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **FOD Binnenlandse Zaken**, Algemene Directie van de Civiele Veiligheid (advies van 12/04/2022, met kenmerk 6440) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 22 maart 2022 onder ref. 207297 / 344216 dienen strikt te worden nageleefd.

#### **Projectspecifieke voorwaarden met betrekking tot de wegenis:**

\* De plannen voorzien in een autoluwe site. Hierbij is het noodzakelijk om een **toegangscontrole** te voorzien. Binnen het dossier wordt gebruik gemaakt van wegneembare bakens. Aangezien Ivago op regelmatige basis het plein moet oprijden is dit niet

werkbaar en dienen deze bakens vervangen te worden door een **draaiboom**. Tevens dient richting de brandweg van het aanpalende project (site Meyvaert) een rij **wegneembare palen** voorzien te worden zodat ook deze niet gebruikt wordt om in de groenzone te rijden. De plaatsing van deze draaiboom en paaltjes dient binnen de uitwerking van het technisch dossier ook met de Brandweer te worden overlegd.

\* Deze draaiboom en palen doen dienst als de eerste barrière, alle groenzones op zich dienen door een voldoende robuuste beplanting tevens beschermd te worden tegen foutparkeren op het plein.

\* Op de plannen wordt een indicatieve intekening gemaakt van een locatie waar een circustent zou kunnen komen, deze locatie komt echter in conflict met de belangrijke fietsas die het plein kruist. Het is onmogelijk om op dit plein een tent van deze omvang toe te staan.

\* De peilen op het plan zijn niet correct uitgewerkt, de paden wateren nu af tegen Hal 16 (aan beide zijden). Het pad achter Hal 16 zal hoger moeten komen te liggen, als de WC's met een aanvaardbare helling bereikbaar moeten zijn. Het terras aan de voorzijde van Hal zal moeten afwateren richting groen ipv richting het gebouw.

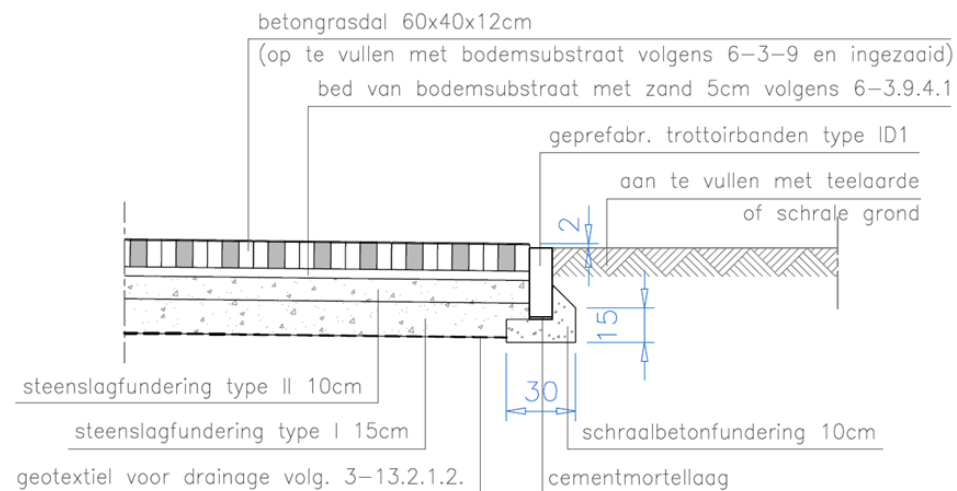
\* Tevens dienen alle paden naar het groen af te wateren en dit zo verdeeld mogelijk. Zo kan het regenwater overal gelijkmatig infiltreren. De groenzones dienen licht verdiept aangelegd te worden zodat het water er kan naar afstromen, bufferen en infiltreren.

\* Langsheen de Atlantastraat wordt een holle greppel voorzien. Deze moet aangepast worden in een vlakke kantstrook. In deze kantstrook zullen ook kolken moeten komen om het overtollige regenwater dat niet kan infiltreren tussen de rijloper en het spoor te slikken. Belangrijk is hierbij dat ter hoogte van kruisende fietspaden deze kantstrook onderbroken wordt en vervangen wordt door een V-vormige laagste punt in de verharding. Kolken moeten ook buiten de perimeter van de aansluitende paden voorzien worden op de laagste punten.

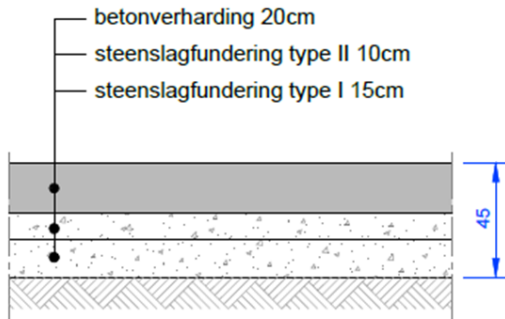
\* De plannen van de groenaanleg dienen in detail uitgewerkt te worden en toegevoegd aan het technisch dossier. Belangrijk is hierbij dat de bomen die we talrijk wensen aan te planten niet op de riolering voorzien worden (zie ook opmerkingen en voorwaarden groenaanleg).

\* Voor het deel waar de bestrating hersteld moet worden om de riolering aan te passen richting Sint-Salvatorstraat moeten betonstraatstenen gebruikt worden. Enkel de betonverharding tussen de sporen in het deel dat aansluit aan het plein mag van materiaal wijzigen van rood beton naar grijs geveegd beton.

\* De opbouw van de betongrasdallen moet voorzien zijn als volgt:



\* De opbouw van de betonverhardingen moet voorzien zijn als volgt:



### Projectspecifieke voorwaarden met betrekking tot de riolering en nutsvoorzieningen

Zie advies Farys en Fluvius

### Projectspecifieke voorwaarden met betrekking tot de groenaanleg

Volgende voorwaarden worden opgelegd mbt de beplantingsplannen:

1. Het beplantingsplan wordt pas in detail beoordeeld in de fase van het technisch dossier. Er zijn een aantal opmerkingen (zie verder) op het ingediende beplantingsplan die een herwerking noodzakelijk maken. Voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier is het wenselijk om hierover met Groendienst af te stemmen.
2. Er wordt nog steeds een vrij versnipperde groenstructuur voorgesteld. Vooral beplantingsplannen uit te werken moet eerst een structuurschets gemaakt worden. Daarbij wordt vastgelegd in welke zones wordt ingezet op volledige vergroening door beplanting, en in welke zones verblijf gefaciliteerd wordt.
3. Er moeten maximaal hoogstammige bomen voorzien worden in functie van kroondekking van het plein. Deze staan op minimaal 6m van gevels en worden afgestemd op de positie van rioleringen en nutsleidingen. De inplanting wordt ook afgestemd op eventueel verblijf (vb. gefilterde schaduw). Bomen moeten op het plan gezet worden met een realistische kroondiameter.
4. De voorbereidende werken moeten voorzien in het opheffen van de verdichting van de bodem en het verbeteren van de bodemsamenstelling in functie van infiltratie van hemelwater van de paden en de doorwortelbaarheid.
5. Om de beplanting te beschermen tegen schade door gebruik moet waar nodig een robuuste plantvakbescherming voorzien worden (laag hekwerk, droge greppel). Het type wordt in samenspraak met Groendienst bepaald.
6. Voor het bepalen van het sortiment en de opbouw van de vegetatie wordt uitgegaan van klimaatrobuuste, onderhoudsarme en biodiverse samenstelling. Er wordt zoveel mogelijk gekozen voor streek-eigen en inheemse soorten. De opbouw van de vegetatie moet onder meer rekening houden met aspecten gelaagdheid en snelle bodemsluiting.
7. De legende bij het beplantingsplan is opgedeeld in veel deellegendes, wat het moeilijk leesbaar maakt. Er moet één legende voorzien worden; tevens moet een beheerplan voor de waarborgperiode toegevoegd te worden.

Betreffende de platanen die verplaatst worden van de aanpalende site Meyvaert. De locatie die de Stad suggereerde, en in beroep door de deputatie als voorwaarde werd bepaald, staat niet opgenomen op de plannen van Carelsplein. Daarom wordt volgende voorwaarde gesteld:

Op het Carelsplein worden 2 platanen van de Meyvaertsite herplant. Deze bomen worden als bestaande bomen op de site beschouwd; de randvoorwaarden voor werken in de nabijheid van bestaande bomen dienen in het technisch dossier te worden opgenomen.

**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 bijzondere voorwaarden, aan te leggen op eigen kosten.

De bijzondere voorwaarden zijn vermeld onder projectspecifieke voorwaarden met betrekking tot wegenis en onder projectspecifieke voorwaarden met betrekking tot riolering en nutsvoorzieningen.

**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 technische dossier dient rekening te houden met de projectspecifieke voorwaarden met betrekking tot de wegenis en de riolering.

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

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

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

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

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

De houder van de vergunning moet, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en 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](mailto:mobiliteit@stad.gent).

Hierbij wordt alle nodige info over de geplande heraanleg meegestuurd: een gegeoreferend 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 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 bijzondere voorwaarden, aan te leggen op eigen kosten.

De voorwaarden zijn vermeld onder de **projectspecifieke voorwaarden voor de groenaanleg**.

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, AC Zuid Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 323 66 00, mail <mailto: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 Fluvius, 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 Fluvius), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. De ontwikkelaar dient ruime tijd voor de start van de uitvoeringswerken advies op te vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres: [openbareverlichting@stad.gent](mailto:openbareverlichting@stad.gent). De openbare verlichting dient telkens conform het Lichtplan te worden geplaatst. Alle info over het lichtplan is te raadplegen via [www.stad.gent/gentverlicht](http://www.stad.gent/gentverlicht).

#### **LAST 4 – Kosteloze grondafstand**

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

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

De basis voor de akte van overdracht is een goed opmetingsplan dat aan een aantal vereisten moet voldoen. Die vereisten moeten worden opgevraagd bij de Dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon 09 266 59 70, email: [vastgoedbeheer@stad.gent](mailto:vastgoedbeheer@stad.gent). Alvorens de akte kan worden verleden, moet dat opmetingsplan samen met het ontwerp van de akte worden voorgelegd aan de Dienst Vastgoedbeheer voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

#### **LAST 5 – Waarborgen**

De houder van de vergunning is ertoe gehouden de uitvoering van de lasten te waarborgen alvorens de werken kunnen starten.

Deze waarborg omvat de wegenis- en rioleringswerken en de aanleg van het nieuw openbaar groen (lasten 1, 2 en 3).

#### **Bepaling en waarde van de borgsom**

Het bedrag van de waarborg voor de wegenis- en rioleringswerken en de aanleg van het nieuw openbaar groen is 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 bij de definitieve versie van het technisch dossier, verhoogd met 25%.

Indien voor deze terreinen nog een borgsom is gegarandeerd in kader van de initiële verkaveling 2009 GE 125 en/of latere wijzigingen, kan bij het bepalen van het bedrag voor de borgstelling in kader van deze omgevingsvergunning daarmee rekening gehouden worden.

Conform de bepalingen van artikel 75 van het Omgevingsvergunningsdecreet, hanteert de overheid één waarborg voor de totaliteit van de lasten waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elk van de lasten afzonderlijk.

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning 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](mailto:bouwen@stad.gent).

#### Vrijgave

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 definitieve oplevering van de riolerings- en wegenwerken en groenaanleg vindt uiterlijk binnen drie jaar na de voorlopige oplevering plaats.

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.

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN  
ARRONDISSEMENT GENT  
**STAD GENT**  
**PROJECT DOK-NOORD**

LIGGING: Dok-Noord - Sint-Salvatorstraat  
9000 GENT  
Gent 1<sup>o</sup> afdeling sectie A  
Deel van nr. 2735/T/3

ONTWERPER: **STUDIEBUREAU GOEN**  
Massemeesteenweg 1-3  
B-9230 Wetteren  
09/369.88.54 09/368.20.77  
info@goen.be www.goen.be

**ROOILIJNPLAN**

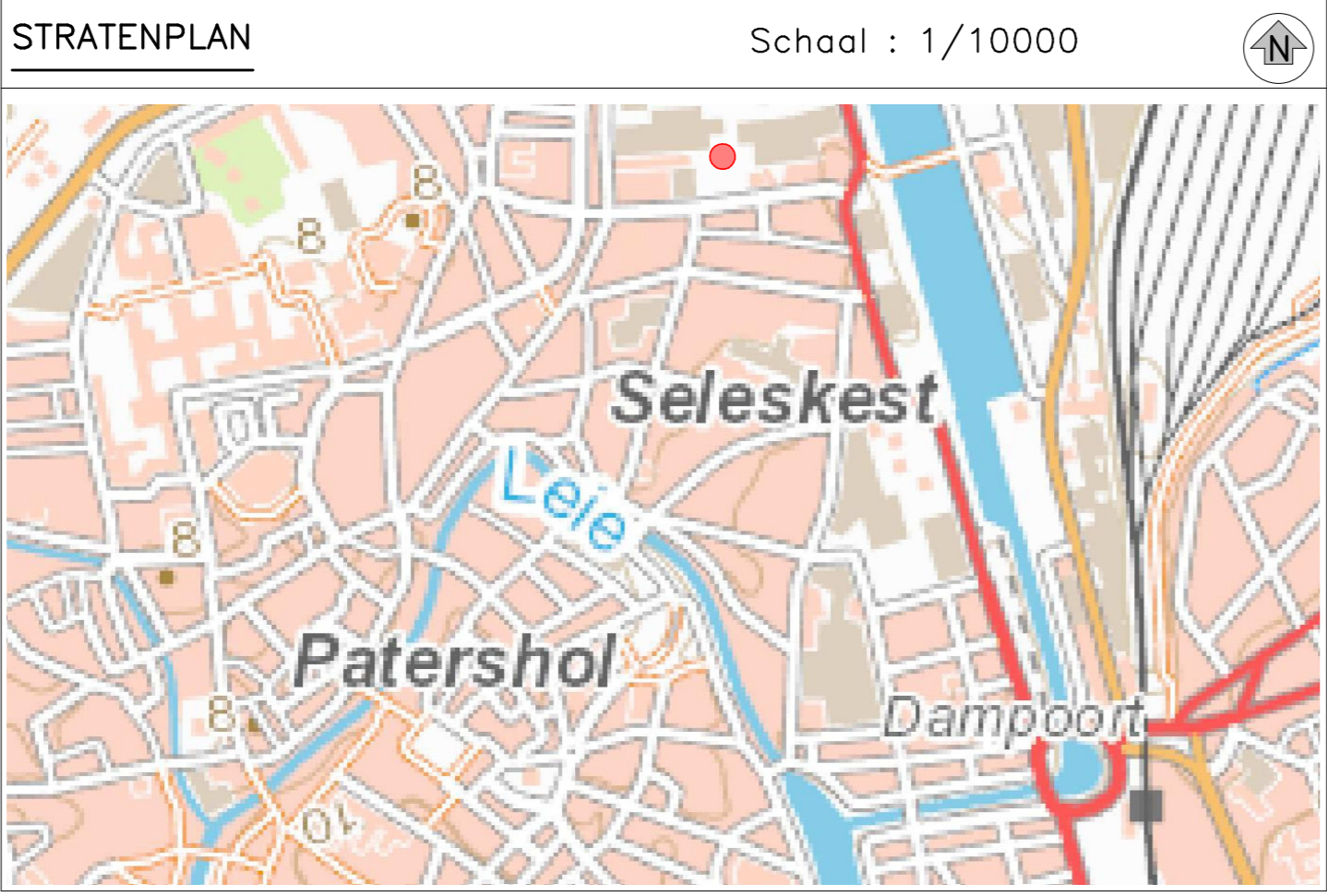
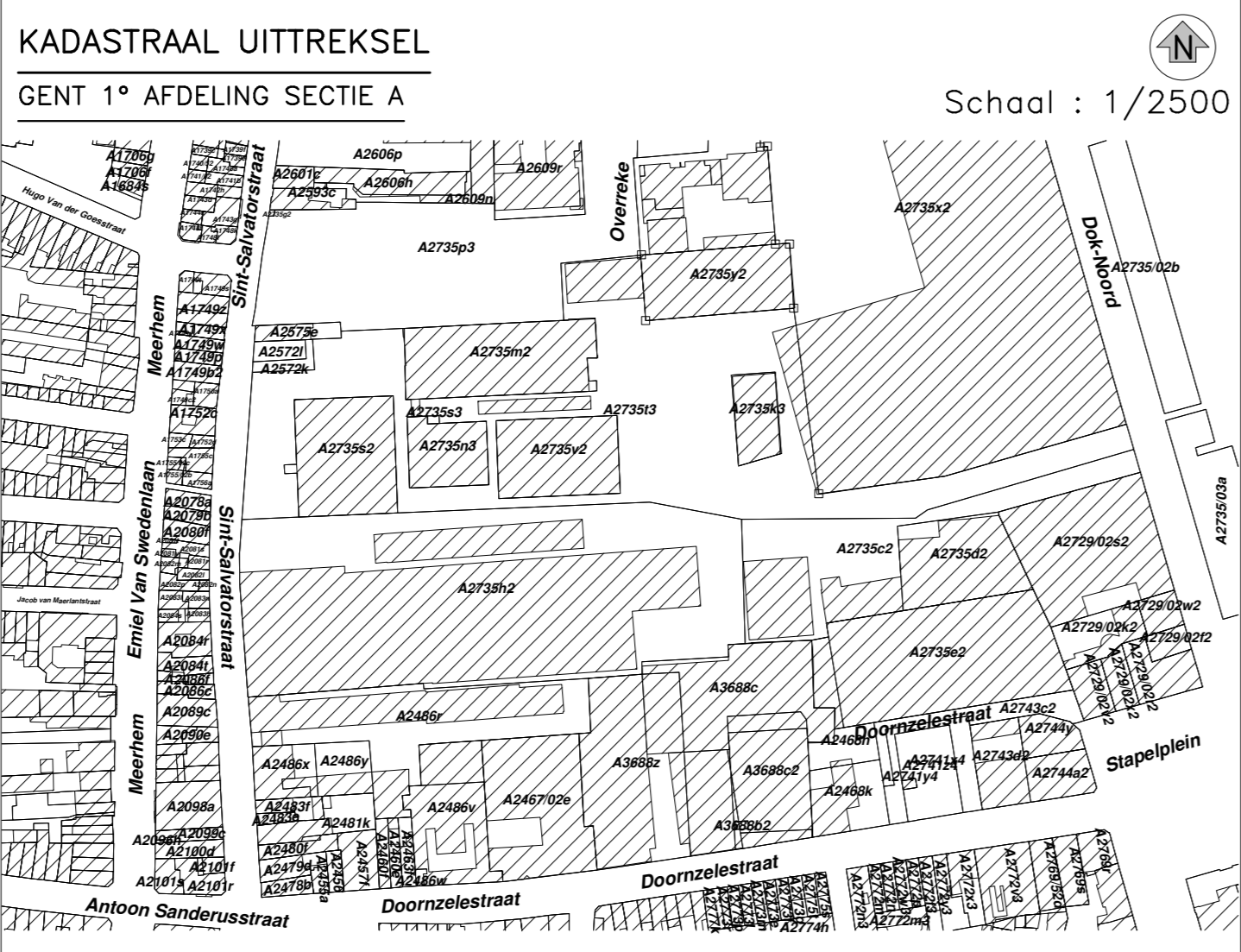
NEERGELEGD IN HET ADMINISTRATIEF CENTRUM VOOR OPENBAAR ONDERZOEK  
VANAF TOT EN MET  
NAMENS HET COLLEGE, DE ALGEMEEN DIRECTEUR DE BURGEMEESTER

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN  
DE ALGEMEEN DIRECTEUR DE VOORZITTER

Index	Datum	Omschrijving

DOSSIERNR:	Datum ingediend plan:	SCHAAL:	INDEX:	PLAN N°:
2017/4446	24/02/2022	1/500		<b>R</b>



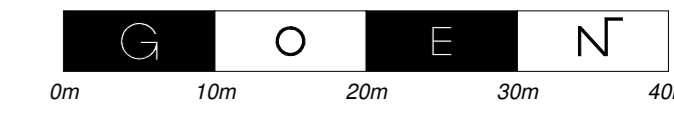
**OPP. LOT A: 10007.66m<sup>2</sup>** IN TE NEMEN GRONDEN

GENT 1<sup>o</sup> AFDELING SECTIE A

KAD. NR.	OPP.	EIGENAAR (naam + adres)
DEEL VAN NR. 2735/T/3:	10007.66m <sup>2</sup>	NV VASTGOED NOORD Dok-Noord 7 - 9000 Gent

**LEGENDE ROOILIJN**

- TE BEHOUDEN ROOILIJN VOLGENS AANNAME
- AF TE SCHAFFEN ROOILIJN
- NIJEUWE ROOILIJN



PROVINCIE OOST-VLAANDEREN  
ARRONDISSEMENT GENT  
**STAD GENT**  
**PROJECT DOK-NOORD**

LIGGING: Dok-Noord - Sint-Salvatorstraat  
9000 GENT  
Gent 1<sup>o</sup> afdeling sectie A  
Deel van nr. 2735/T/3

ONTWERPER: **STUDIEBUREAU GOEN**  
Massemeesteenweg 1-3  
B-9230 Wetteren  
09/369.88.54 09/368.20.77  
info@goen.be www.goen.be

**ROOILIJNPLAN**

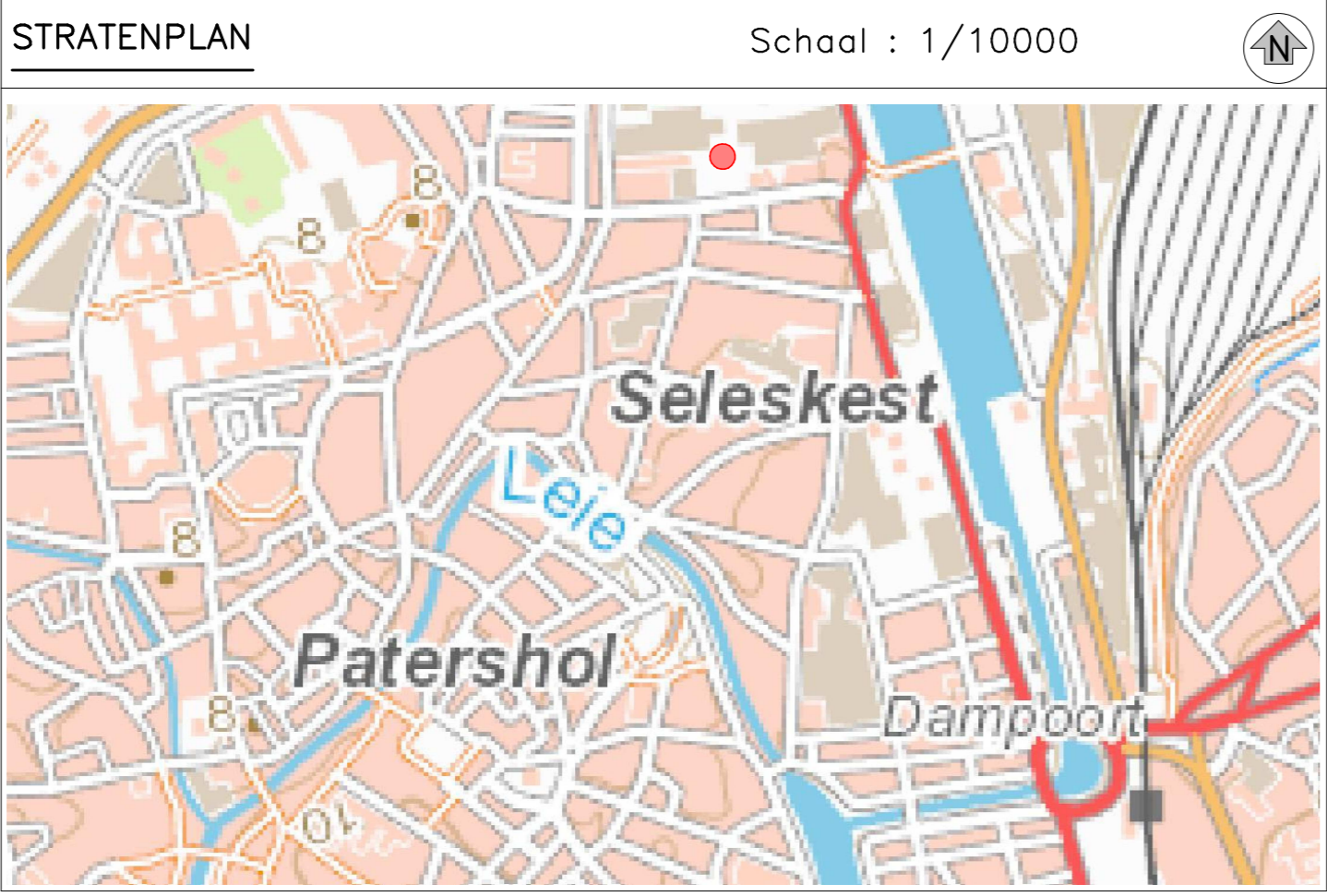
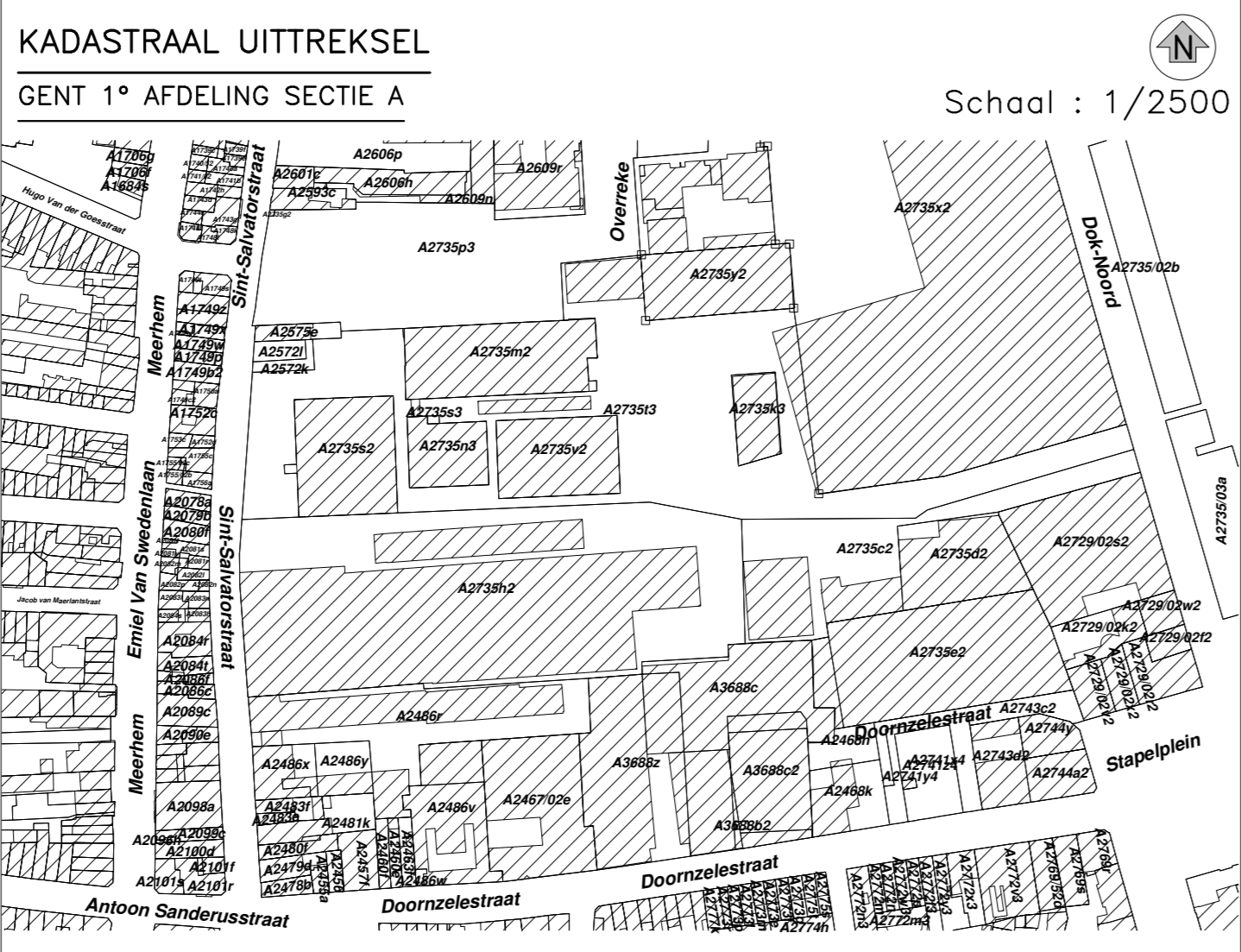
NEERGELEGD IN HET ADMINISTRATIEF CENTRUM VOOR OPENBAAR ONDERZOEK VANAF TOT EN MET DE ALGEMEEN DIRECTEUR DE BURGEMEESTER

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN DE ALGEMEEN DIRECTEUR DE VOORZITTER

Index	Datum	Omschrijving

DOSSIERNR:	Datum ingediend plan:	SCHAAL:	INDEX:	PLAN N°:
2017/4446	24/02/2022	1/500		R



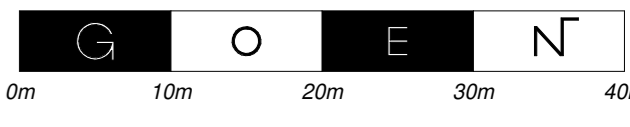
**OPP. LOT A: 10007.66m<sup>2</sup>** IN TE NEMEN GRONDEN

GENT 1<sup>o</sup> AFDELING SECTIE A

KAD. NR.	OPP.	EIGENAAR (naam + adres)
DEEL VAN NR. 2735/T/3:	10007.66m <sup>2</sup>	NV VASTGOED NOORD Dok-Noord 7 - 9000 Gent

**LEGENDE ROOILIJN**

- TE BEHOUDEN ROOILIJN VOLGENS AANNAME
- AF TE SCHAFFEN ROOILIJN
- NIJEUWE ROOILIJN



# VERKLARING "BELOFTE VAN GRONDAFSTAND"

---

Ondergetekende            NV VASTGOED NOORD  
gevestigd te                Dok-Noord 7  
                                      9000 GENT

vertegenwoordigd door de heer Hans De Neef

verklaart hiermede dat alle infrastructuurwerken, welke noodzakelijk zijn voor het verkavelen van de hierna vermelde gronden, op eigen kosten zullen worden uitgevoerd, en dat de eigendom van de openbare wegen, aanhorigheden en openbare nutsvoorzieningen, alsook de gronden waarop zij komen of zullen komen, vrij en onbelast en zonder kosten voor haar, gratis aan de Stad Gent zullen worden afgestaan op een door haar vast te stellen datum, en in elk geval bij de eindoplevering der werken.

## **Beschrijving van het goed**

Gent 1<sup>ste</sup> afdeling sectie A

Gronden gelegen te 9000 Gent, kadastraal gekend als Gent 1<sup>ste</sup> afdeling sectie A, deel van nr. 2735/T/3 zoals aangegeven op het rooilijnenplan.

Opgemaakt te Gent op 8 december '21.

NV VASTGOED NOORD  
vertegenwoordigd door Dhr. Hans De Neef

