



2022_GR_00639 OMV_2022032718 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een gemengd project bestaande uit 2 gebouwen, de aanleg van een ondergrondse parkeergarage en omgevingsaanleg en het exploiteren van een hoogspanningscabine - met openbaar onderzoek - Dok-Noord 3, 9000 Gent - De aanleg van een gemeenteweg - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 27 juni 2022

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Christophe Peeters, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen; mevrouw Evita Willaert, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Annelies Storms; mevrouw Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman; de heer Jef Van Pee; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; de heer Carl De Decker; mevrouw Karlijn Deene; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; de heer Bert Mispion; de heer Fourat Ben Chikha; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Patricia De Beule; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Adeline Blancquaert; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Alana Herman; mevrouw Els Roegiers; mevrouw Emilie Peeters; mevrouw Helga Stevens; de heer Jeroen Van Lysebettens; mevrouw Martine Verhoeve
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-
algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

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

Raphaël Legendre namens CLEAN TECH INVESTMENTS BVBA en de heer Raphaël Legendre diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Dok-Noord 3 kadastraal gekend als afdeling 1 sectie A nrs. 2729/2 V2, 2729/2 S2, 2735T3, 2735H2, 2735C2, 2735E2, 2735D2, 2741X4 en 2743C2.

Deze aanvraag werd op 05/03/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 23/03/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De bouwplaats is gelegen tussen de Doornzelestraat – Atlantastraat en Dok-Noord, aan de Voormuide. Het projectgebied is gelegen in het RUP ACEC waar de bestaande industriële gebouwen en activiteiten behouden kunnen blijven, maar waar na een stopzetting van deze industriële activiteiten een gemengd project kan worden gerealiseerd.

Het terrein is de site van de voormalige bedrijfsgebouwen van het bedrijf Meyvaert. Deze bevindt zich ten zuiden van het winkelcentrum Dok-Noord, ten noorden van de bebouwing aan de Doornzelestraat en Stapelplein, ten oosten van de gebouwen van de stad aan de Sint-Salvatorstraat (Sisal).

In de nieuwe toestand wordt op de site, die in totaal 11.680 m² groot is, een nieuw woonproject gerealiseerd dat bestaat uit 2 woonblokken (blok ABC en blok D) en verbonden is via de gezamenlijke ondergrondse parking. Het projectgebied wordt gestructureerd door de aanleg van nieuw openbaar domein: een weg voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten, die de Atlantastraat met het Stapelplein verbindt, en een openbaar park. Tussen Dok-Noord en de nieuwe weg wordt gebouw ABC in U-vorm opgetrokken. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande en nieuwe wegenis om de voorgevels naar te richten: Dok-Noord, de Atlantastraat en de nieuwe trage weg.

Vrijstaand aan het Carelplein en het park wordt gebouw D ingeplant.

Gebouw ABC heeft een footprint van 3.140 m². Gebouw D heeft een footprint van 1.070 m². De ondergrondse parking bevindt zich onder beide gebouwen en is onderling verbonden onder het openbaar domein. De zone voor de ondergrondse parking is iets ruimer dan de footprint van de gebouwen (gelijkvloerse terrassen bevinden zich boven deze ondergrondse bouwlaag). De footprint van de ondergrondse parking is 5.144 m² groot.

In het U-vormige gebouw ABC wordt een private collectieve binnentuin aangelegd van 2.088 m² (deels boven de footprint van de ondergrondse parking).

Na realisatie van het project wordt 3.969 m² terrein overgedragen naar de stad, waarvan 2.969 m² voor de aanleg van een openbaar park. De overige delen zijn de nieuwe wegenis (inclusief rooilijnplan) en de openbare zones tussen de wegenis en de nieuwe gebouwen. Deze worden niet meegeteld in de oppervlakte van het park maar worden maximaal groen aangelegd en ingekleed om de wegenis een groen karakter te geven.

Wegenis en nutsvoorzieningen

In aansluiting met de Atlantastraat, die als zijstraat van Dok-Noord een deel van het ACEC-gebouw ontsluit en de verbinding legt naar het Carelplein, wordt een nieuwe weg aangelegd. Deze zal in eerste instantie bedoeld zijn voor voetgangers en fietsers en voor hulpdiensten en verhuishagens. Deze weg legt binnen dit project de verbinding naar het Stapelplein, maar zal op

termijn via de aanpalende site Lalemant doorgetrokken worden om verbonden te worden met de Doornzelestraat.

De principe – overeenkomsten en draft van het ontwerp voor de site Lalemant werden aan deze aanvraag toegevoegd. De voorbesprekingen voor de site Lalemant zijn momenteel lopende. Een zone van 190 m² groot op de terreinen van Meyvaert worden verder verfijnd binnen het ontwerp van de site Lalemant.

De Atlantastraat (en het Carelsplein) zelf maakt momenteel ook voorwerp uit van een parallel lopende aanvraag. Deze wegenis, vergund binnen de verkaveling 2009 GE 125 00 is nog niet volgens de regels van de kunst aangelegd. Er rust een PV en herstellvordering op dit deel van het terrein. In navolging daarvan is een aanvraag ingediend voor een heraanleg van de wegenis. De bouwheer van dit project op site Meyvaert heeft een erfdienstbaarheid van doorgang en leidingen op dit terrein van de Atlantastraat en een overeenkomst om ook werken in deze zone te mogen uitvoeren zodanig dat dit project aansluitbaar wordt op de nutsleidingen in de Atlantastraat. De aktes zijn aan de aanvraag toegevoegd.

Een ondergrondse afvalstraat wordt voorzien centraal langs de Atlantastraat naast de weg, op een plek die vanuit diverse circulatiekernen in het gebouw vlot bereikbaar is.

Er worden bijkomende hydranten voorzien voor de bereikbaarheid (blusafstand) voor de brandweer.

Beide gebouwen worden uitgerust met hemelwaterputten, gedimensioneerd op basis van de berekening van het nuttig hergebruik. Voor blok ABC gaat het om 2x 15.000 liter, voor blok D om 1 x15.000 liter. Het dakoppervlak van beide gebouwen wordt deels ook benut als terrassen en gedeeltelijk aangelegd als groendaken (gecombineerd met zones voor zonnepanelen). De overlopen van de hemelwaterputten worden via raingardens op 2 plaatsen overgestort naar de riolering onder de Atlantastraat.

Hergebruik van het hemelwater wordt voorzien door de toiletten van de gelijkvloerse eenheden aan te sluiten en buitenkranen voor terrassen en tuinen.

De overloop van het DWA wordt via de ondergrondse bouwlaag voor beide bouwdelen D en ABC naar de bestaande riolering op Dok-Noord gericht. De overloop van de nieuwe groendaken van gebouw ABC wordt eveneens naar Dok-Noord gericht. De overloop van het groendak van blok D wordt op een private raingarden aangesloten.

De infiltratievoorzieningen, zowel voor het private deel (gebouwen) als voor het nieuwe openbaar domein, worden voorzien onder de vorm van raingardens.

De aanvraag omvat berekeningsmodellen, aanstijpingslijsten hemelwater, snedes mbt de ondergrondse aanleg en verloop leidingen in de kelder, en technische fiches bvb mbt de overstorten.

Op het gelijkvloers zijde Dok-Noord wordt in het project een hoogspanningscabine geïntegreerd en een afzonderlijke klantcabine/hoogspanningslokaal. Het net – hoogspanningslokaal ontsluit naar de straat via een dubbel opendraaiende deur (voorzien van onder- en boven verluchttingsroosters).

Openbaar park

Voor de ontwikkelingen langs de Doornzelestraat en op site Meyvaert werd sedert 2013 voorafgaand studiewerk verricht. Een principe dat daarin snel tot stand kwam en door de verschillende eigenaars ook werd gedragen, is dat elk project in evenredigheid met zijn omvang diende bij te dragen aan de ontwikkeling van een groot, aaneengesloten, centraal park.

Voor de ontwikkelingen aan Dockside Gardens (voormalige garage Vernaeve) en aanpalende gebouw (voormalige KBC) is dit reeds voorzien en aangelegd. Voor de site Lalemant en site Meyvaert dient dit in het ontwerp verder meegenomen te worden. Deze keuze verklaart ook

meteen de ligging van het park: dit moet voorzien worden als uitbreiding op de bestaande zones die de aanzet ertoe geven.

Voor de omvang van het park is de groennorm (20 m² groen per woonentiteit) van toepassing. De vormgeving van het park en wegenis maken dat het park zelfs iets groter wordt dan dit minimum van 20 m² per entiteit. Er wordt een park ontworpen van 2.969m² - dat later samengevoegd met de parkzones van de aanpalende sites leidt tot een park van ca. 4.450 m² groot.

Het publieke park kan gezien worden als groene verbinding tussen zowel de nieuwe bouwvolumes als de aangrenzende ontwikkelingen en ruimere omgeving van Dok Noord. Langs blok C loopt een noodzakelijke brandweg, die aantakt op de Doornzelestraat ten zuiden van de site. De overige verbindingen bestaan uit halfverharding of gemaaide paden om het groene karakter van de plek te maximaliseren. Gebouw D wordt met een heestermassief omkaderd, met in het midden een hekwerk, om publieke en private ruimte fysiek en visueel te scheiden. Er worden verschillende hoogstambomen, robuuste heestergroepen en klimplanten voorzien om het park een natuurrijke en dynamisch invulling te geven. Extensief gemaaide zones zorgen voor een extra gelaagdheid en meer biodiversiteit. Klassiek gazon wordt beperkt tot de doorsteken en wandelpaden.

Het parkgebied wordt gezien als een verblijfs- en ontmoetingsplek voor de ruimere buurt, waarin ook tal van prikkels en spelelementen worden geïmplementeerd. Hierbij wordt geput uit het aanwezige industrieel erfgoed voor de creatie van zitelementen, spelprikkels, pergola's voor klimplanten,...

Bij aanvang van de werken zal in samenspraak met de betrokken diensten (groendienst, dienst stedenbouw en ruimtelijke planning en dienst stadsarcheologie en monumentenzorg) bepaald worden welke elementen eventueel geschikt zijn voor recuperatie. Deze elementen worden gedurende de bouw veilig gestockeerd. Het steegje aan het Stapelplein is verhard in de oudste kasseien die op de site te vinden zijn, en beschouwen we dan ook evenzeer als industrieel erfgoed en als dusdanig in stand te houden. Met uitzondering van een voetpad aan zijde van Lalemant dat in licht gepolierd beton uitgevoerd wordt met het oog op de integrale toegankelijkheid van de site. Op het einde van het steegje wordt een boom ingeplant. In het ontwerp van het park worden elementen met erfgoedwaarde uit de voormalige industriële hallen geïntegreerd. Zo wordt een deel van de voormalige testhal mét turbine als een zone ingericht met zitelementen en blijven delen van de oorspronkelijke fabrieksmuren staan.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 31 maart 2022 tot 29 april 2022.

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

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

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

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

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

Het voorgenomen project voorziet in de oprichting van een woningbouwproject (met beperkt ruimte voor kantoren) en de omgevingsaanleg.

De omgevingsaanleg bestaat uit de volgende componenten:

- een collectieve binnentuin voor de wooneenheden van het project,
- enkele private groenzones die langs de randen van de nieuwe gebouwen gelegen zijn,
- een nieuwe gemeenteweg, die enerzijds dienst doet voor de brandweer en de adressering van een deel van de woonunits in het project, maar anderzijds ook als trage verbindingsas tussen het Stapelplein en het Carelsplein,
- publiek toegankelijk groen waarvan het grootste deel bestaat uit een groot, groen park met recreatieve padenstructuur.

Deze twee laatste (de nieuwe gemeenteweg en de publiek toegankelijke groenzone) zullen na definitieve oplevering worden overgedragen aan Stad Gent. Omdat een nieuwe verbindingsweg wordt gecreëerd tussen de Atlantastraat en Stapelplein, dienen nieuwe rooilijnen vastgelegd te worden waarmee deze weg afgebakend wordt. De vergunningsaanvraag bevat een goed gemotiveerde nota over de aanleg en inrichting van het nieuwe openbaar domein met inbegrip van een motivatie in functie van voorliggend gemeenteraadsbesluit.

Het ontwerp voorziet in een nieuw openbaar park. Het openbaar park draagt bij tot de ontluchting van dit bouwblok en levert een belangrijke meerwaarde voor niet enkel de bewoners van voorliggend project, maar ook voor de buurtbewoners. De wijk kampt met een groot tekort aan openbaar groen, waardoor de inbreng van een dergelijk openbaar park een grote meerwaarde betreft voor de omgeving.

Met het oog op de levendigheid van dit openbaar park worden twee ruime doorgangen voorzien vanaf de Atlantastraat en de toekomstige verbinding naar de Doornzelestraat via de aanpalende, te ontwikkelen, site Lalemant.

Deze groenzone sluit aan op reeds eerder voorziene groenzones van aanpalende projecten, na realisatie van alle ontwikkelingen die gezamenlijk bijdragen aan het publiek groen ontstaat hier een aaneengesloten park van ca. 4.500 m².

De woningen van blok C in gebouw ABC richten zich naar de parkzijde: tussen de nieuwe openbare weg en het gebouw worden privaat terrassen voorzien. De onderlinge privacy en afstand wordt gegarandeerd door de raingardens (infiltratievoorzieningen) die parallel aan de weg over de totale lengte worden ingeplant.

Deze ingrepen zorgen voor sociale controle aan het park, een activatie van de publieke ruimte en een optimale verwevenheid van publieke functie en woonfunctie rondom het publieke park. De parkaanleg voorziet in een minimum aan verharding door de ontsluiting van het park maximaal te laten samenvallen met de vereiste brandweerwegen. Gebouwdelen A en B van gebouw ABC kunnen via Dok-Noord en de Atlantastraat worden bereikt. Voor de woonentiteiten in gebouw D is de bereikbaarheid gegarandeerd via de Atlantastraat - Carelsplein en vanaf de aanpalende site aan de Sint-Salvatorstraat, waar onderlinge afspraken werden gemaakt voor het beperkt aanpassen van de parkeerplaatsen. Door deze ontwerpkeuzes kan de verharding in het park tot een minimum worden beperkt.

Het beperken van de verhardingsgraad op het toekomstig openbaar domein wordt op prijs gesteld.

De ontharding van het terrein ten opzichte van de oorspronkelijk volledig bebouwde en verharde situatie draagt bij aan het verwezenlijken van de klimaatdoelstellingen van Stad Gent.

Het publieke park kan gezien worden als groene verbinding tussen zowel de nieuwe bouwvolumes als de aangrenzende ontwikkelingen en ruimere omgeving van Dok Noord. Langs blok C loopt een noodzakelijke brandweg, die aantakt op de Doornzelestraat ten zuiden van de site. De overige verbindingen bestaan uit halfverharding of gemaaide paden om het groene karakter van de plek te maximaliseren. Gebouw D wordt met een heestermassief omkaderd, met te midden een hekwerk, om publieke en private ruimte fysiek en visueel te scheiden. Er worden verschillende hoogstambomen, robuuste heestergroepen en klimplanten voorzien om het park een natuurrijke en dynamisch invulling te geven. Extensief gemaaide zones zorgen voor een extra gelaagdheid en meer biodiversiteit. Klassiek gazon wordt beperkt tot de doorsteken en wandelpaden.

Het parkgebied wordt gezien als een verblijfs- en ontmoetingsplek voor de ruimere buurt, waarin ook tal van prikkels en spelelementen worden geïmplementeerd. Hierbij wordt geput uit het aanwezige industrieel erfgoed voor de creatie van zitelementen, spelprikkels, pergola's voor klimplanten, ..

De aanvraag voorziet tevens de aanleg van nieuwe wegenis. Een nieuwe straat verbindt de Atlantastraat met het Stapelplein en na realisatie van het aanpalende project Lalemant ook met de Doornzelestraat. Deze verbinding is hoofdzakelijk bedoeld voor de doorwaadbaarheid van het bouwblok voor voetgangers en fietsers. Daarnaast kan de weg ook benut worden voor hulpdiensten en verhuishagens.

In afwachting van de realisatie van het aanpalende project kan het noodzakelijk zijn dat in het park een tijdelijk keerpunt wordt aangelegd (versterkt gras) voor de hulpdiensten en o.a. ook voor de keerbeweging voor wagens van Ivago. Het ontwerp van het park dient hier op oordeelkundige wijze op in te spelen, dit wordt verder verfijnd in het technische dossier. In principe is het de onderlinge afspraak tussen de verschillende bouwheren om de ontwikkelingen in de tijd op elkaar te doen aansluiten of deels gelijktijdig te laten verlopen. Op die manier kan de aanleg van het tijdelijk keerpunt in het ideale scenario vermeden worden.

De Atlantastraat (en het Carelsplein) zelf maakt momenteel ook voorwerp uit van een parallel lopende aanvraag. Deze wegenis, vergund binnen de verkaveling 2009 GE 125 00 is nog niet volgens de regels van de kunst aangelegd. Er rust een PV en herstellvordering op dit deel van het terrein. In navolging daarvan is een aanvraag ingediend voor een heraanleg van de wegenis. De bouwheer van dit project op site Meyvaert heeft een erfdiensbaarheid van doorgang en leidingen op dit terrein van de Atlantastraat en een overeenkomst om ook werken in deze zone te mogen uitvoeren zodanig dat dit project aansluitbaar wordt op de nutsleidingen in de Atlantastraat. De aktes zijn aan de aanvraag toegevoegd.

Een ondergrondse afvalstraat wordt voorzien centraal langs de Atlantastraat naast de weg, op een plek die vanuit diverse circulatiekernen in het gebouw vlot bereikbaar is.

Er worden bijkomende hydranten voorzien voor de bereikbaarheid (blusafstand) voor de brandweer.

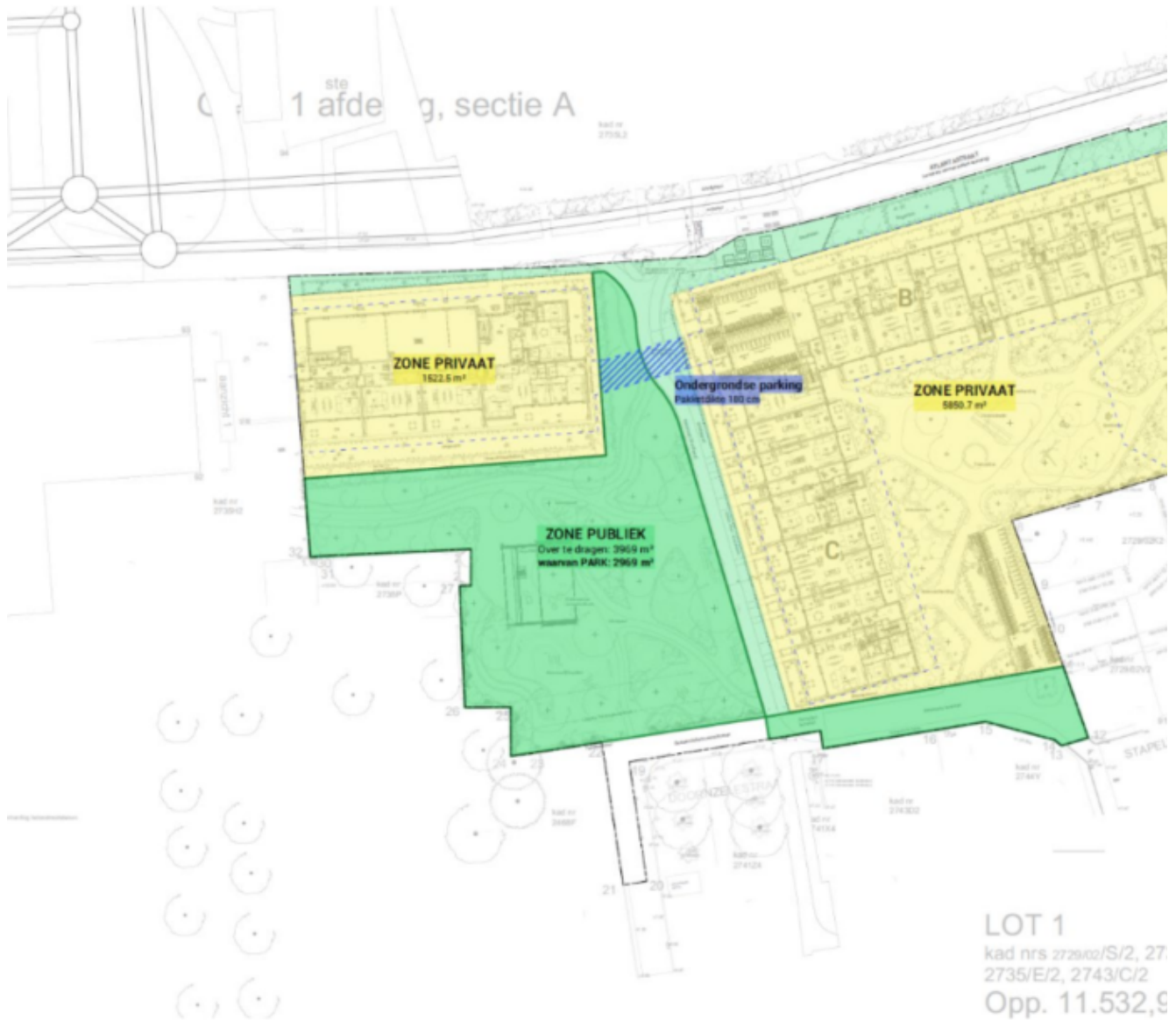
Onder het toekomstig openbaar domein wordt 1 verbinding voorzien tussen de 2 delen van de ondergrondse parking van maximaal 5 m breed. De dikte van het pakket boven deze verbindingssleuf zorgt voor een dekking van minimaal 1,80 m. Deze situatie is niet ideaal maar kan worden aanvaard gelet op de omvang van de ondergronds parking, het feit dat de inrit aan Dok-Noord gesitueerd is om de Atlantastraat zo verkeersluw mogelijk te maken (blok D kent hierdoor geen rechtstreekse ontsluiting naar het wegennet), en de meerwaarde voor de woonkwaliteit in blok D dat bewoners vanuit de gemeenschappelijke circulatie ook naar de ondergrondse kelder met bergruimte en garages kunnen gaan.

De ondergrondse kelder huisvest tevens de fietsenberging voor dit bouwvolume, bereikbaar via een ruime lift die ook buitenmaatse fietsen kan vervoeren. De overige fietsenstalling voor blok D

bevindt zich op de kop van de Atlantastraat en de nieuwe wegenis op het gelijkvloers. Er wordt ingezet op ruime en vlot bereikbare fietsenstallingen om het “bicycle urbanism” te stimuleren. Voorafgaand aan indienen van technisch dossier moet de detaillering van de parkinrichting (beplanting, park- en speelinfrastructuur, integratie erfgoedelementen, ...) voorgelegd worden aan de Groendienst, dit wordt opgenomen in de **lasten**. Een aantal aanpassingen aan de parkinrichting worden reeds als **bijzondere voorwaarde** opgenomen in voorliggende beslissing. Voorafgaand aan indienen van technisch dossier moeten nog een aantal technische aspecten mbt tot de wegenis en nutsvoorzieningen besproken worden met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en Farys, dit wordt opgenomen in de **lasten**. Een aantal aanpassingen aan de wegenis en nutsvoorzieningen worden reeds als **bijzondere voorwaarde** opgenomen in voorliggende beslissing.

De toekomstige rooilijn – die de grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen bepaalt – is op een eenduidige en transparante wijze bepaald.

Daarnaast worden ook de aanpalende zones die deel uitmaken van het park en de omgevingsaanleg overgedragen naar het openbaar domein: enkel de gebouwen en de private binnentuin worden als privaat terrein gekwalificeerd, terwijl de verbindingsweg tussen het Stapelplein en het Carelplein, de publiek toegankelijke groenzone en de strook tussen de gebouwen en de toekomstige Atlantastraat als (toekomstig) openbaar domein worden aanzien (zie onderstaande figuur). De paden in het park hebben echter geen doorgaande verkeersfunctie maar enkel een recreatieve verblijfsfunctie en worden daarom niet door een rooilijn gevat.



De bestaande rooilijnen, zoals vastgelegd in het RUP ACEC blijven behouden.



De nieuwe rooilijn verbetert de structuur, samenhang en toegankelijkheid van de gemeentewegen, doordat het projectgebied meer doorwaadbaar wordt. Dit geldt vooral voor traag verkeer, want de site zelf is autovrij. De parkinginrit voor de bewoners van het project bevindt zich aan Dok-Noord, zo ver mogelijk in het zuiden van de site, wat het RUP '134 – ACEC' ook vereist. De site zal natuurlijk wel bereikbaar zijn voor de brandweer en de postbode. De nieuwe rooilijn bouwt mee aan het creëren van een veilig wegennet op lokaal niveau. De nieuwe aangelegde weg, met daarlangs het publieke park, zorgen voor een zeer veilige en aangename doorgang voor traag verkeer. Tevens voorziet het project in een opwaardering van het huidige netwerk van trage verbindingen. De nieuwe aangelegde weg zorgt ervoor dat zachte weggebruikers veilig en gemakkelijk de site kan doorkruisen. Door langs deze weg een publiek park aan te leggen, wordt hier ook een recreatief karakter aan gekoppeld. In de voorwaarden wordt ook bepaald dat de weg afgesloten wordt met een fysieke barrière, die enkel bedienbaar is door hulpdiensten en servicediensten, en occasioneel door een verhuiswagen. Zo wordt het verkeersluwe karakter gegarandeerd omdat de permanente doorgang enkel voor voetgangers en fietsers bruikbaar zal zijn.

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):

- KP2021-0065 rooilijnplan V7.pdf (deel van de beslissing)
- 1551-203-MYVRT-BA-220303 - Zoneringsplan privaat-publiek.pdf (deel van de beslissing)
- MEYV_besix_20220304_intentieverklaring overdracht gronden ondertekend.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2022032718_advies brandweer_041503.014 Dok-Noord 3_ 9000 Gent.pdf
- OMV_2022032718_344216_Fluvius_Imewo_advies_05042022.pdf
- OMV_2022032718_20201009__NO_verslag_openbaar_domein_siteMeyvaert_siteLalemant.pdf
- OMV_2022032718_advies Fluxys_TPW-OL-2022644442.pdf
- OMV_2022032718_advies IVAGO.pdf
- OMV_2022032718_advies PROXIMUS.pdf
- OMV_2022032718_advies TELENET.pdf
- OMV_2022032718_advies_Astrid Veiligheidscommissie_Beslissing 6447.pdf
- OMV_2022032718_AWV_Brief_AV-411-2022-00385_20220503_gunstig.pdf
- OMV_2022032718_Farys_advies 2 Dok-Noord 3-Stapelplein 27-28-28A Gent.pdf
- 1.3. Verslag_OA_of_advies_college_20220531_034212_0.pdf
- OMV_2022032718_201217_DO_KK_SBM0049_SiteMeyvaert_Woonontwikkeling.pdf
- OMV_2022032718_210225_DO_KK_SBM0049_SiteMeyvaert_Woonontwikkeling.pdf
- OMV_2022032718_20200702_DO_KK_SBM0049_Site_Meyvaert_Woonontwikkeling.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

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 omgevingsvergunningaanvraag, gelegen Dok-Noord 3 en kadastraal gekend als afdeling 1 sectie A nrs. 2729/2 V2, 2729/2 S2, 2735T3, 2735H2, 2735C2, 2735E2, 2735D2, 2741X4 en 2743C2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

De voorschriften uit het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 30 maart 2022 onder ref. 041503-014/PV/2022 zijn strikt na te leven.

Bijzondere aandachtspunten :

- *Om de bocht van de brandweerweg vanop het Carelsplein richting de Doornzelestraat, over het terrein van het departement FM van de Stad Gent, te kunnen nemen zijn een aantal aanpassingen op dit terrein vereist (verplaatsen poort en parkeerplaatsen,..).*
Een kopij van de -officiële - overeenkomst hierover met de Stad Gent dient, vooraleer de start der werken, nog aan de brandweer overgemaakt te worden.
- *Het is gezien complexiteit van het project aangewezen om een sleutelkuis te voorzien cfr de voorschriften van Hulpverleningszone Centrum.*
- *Alle deuren die uitgeven op evacuatiewegen moeten brandwerend EI1 30 zijn en zelfsluitend. Deze laatste eis geldt niet voor inkomdeuren van appartementen.*
- *Alle deuren van een trappenhuis moeten zelfsluitend en brandwerend EI1 30 zijn.*
- *De toegang tot elke technische ruimte geschiedt via een brandwerende zelfsluitende deur EI1 30/60.*
- *De binnenwanden van de HS/Transfo-lokalen moeten EI 120 hebben, de binnendeuren EI1 60.*
- *Van elk lokaal dat uitgeeft in de parking geschiedt de toegang tot de parking door een sas met wanden EI60 en zelfsluitende deuren EI130 of door een zelfsluitende deur EI1 60.*
- *Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.*
- *Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website www.brandweerzonecentrum.be/preventie teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.*
- *Voor het project dient de bouwheer of de exploitant een monodisciplinair interventiedossier voor de brandweer op te stellen. De opmaak van het dossier gebeurt via het Digitaal Interventie Platform (DIP) cfr de voorschriften van de dienst Tekenbureau van de brandweer.*
- *Er wordt benadrukt dat ook de grondgebonden woningen volledig gedekt moeten worden door de brandhaspels.*

Het **voorwaardelijk gunstig** advies van IVAGO afgeleverd op 13 april 2022 dient strikt te worden nageleefd.

Er dienen 8 ondergrondse containers te worden voorzien ipv 6.

Het **voorwaardelijk gunstig** advies van **FARYS** afgeleverd op 12 mei 2022 met referentie AD-21-1486 – 2de advies dient strikt te worden nageleefd.

Het **voorwaardelijk gunstig** advies van **TELENET** afgeleverd op 24 maart 2022 dient strikt te worden nageleefd.

Het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus NV** afgeleverd op 6 mei 2022 met referentie: JMS 484625 dient strikt te worden nageleefd.

Het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 5 april 2022 onder ref. 344216 dient strikt te worden nageleefd.

Het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 30 maart 2022 onder ref. TPW-OL-2022644442 dient strikt te worden nageleefd.

Algemene voorwaarden bij de realisatie van het project:

De ontwikkeling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van nieuwe wegenis en riolering met zich mee.

De nutsvoorzieningen maken deel uit van een afzonderlijk door de betrokken maatschappijen uit te voeren studie en zijn ook ten laste van de ontwikkelaar.

De bodem gelegen tussen de rooilijnen is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken. De grenzen van het toekomstig openbaar domein dienen op het terrein op iedere plaats voor een leek duidelijk leesbaar te zijn. Op sommige plaatsen zoals thv de hoek aan de doorsteek richting het achterliggende park, rondom gebouw D en de aansluiting van de Atlantastraat is dit momenteel niet het geval. Dit dient verder te worden verfijnd.

Projectgebonden voorwaarden – nieuwe wegenis

- Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten of het verwezenlijken van rioolaansluitingen van toepassing. Op gronden bestemd voor overdracht in het openbaar domein zijn deze reglementen eveneens van toepassing in de periode vanaf de aflevering van de vergunning tot de realisatie van de overdracht.
- De opritten en trottoir blijven ten laste van de ontwikkelaar.
- Boven de doorrit tussen de 2 ondergrondse parkings dient op iedere plaats binnen het openbaar domein een dekking van 1,8m (exclusief waterdichting en beschermingslaag) gegarandeerd te worden.
- Qua materialisatie dienen de paden naar de deuren en de verharding rond de ondergrondse containers op toekomstig openbaar domein aangepast te worden naar betonstraatstenen van het dubbelklinkerformaat ipv uitgewassen beton. Het parkpad (deel van de brandweerweg) moet uitgevoerd worden in geveegd beton ipv in gepolierd beton.
- De dekplaten van de ondergrondse containers moeten vlak aangelegd worden.
- Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan ipv de ondergrondse garage. De aanpassing van deze oprit samen met de omvorming van de niet gebruikte oprit naar voetpad langsheen Dok Noord dient uitgevoerd te worden door de aanvrager en maakt mee deel uit van het technisch dossier.
- Voor de publieke raingardens dient sléchts één instroom en één overloop voorzien te worden per bekken.
- De nieuwe doorsteken van de Doornzelestraat naar het project moeten fysieke barrières krijgen zodat deze niet toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer.

Projectgebonden voorwaarden – nieuw park (publiek groen)

- Het beplantingsplan wordt aangepast tot een plan met een evenwichtiger en en klimaatbestendiger groenstructuur (met een groter aandeel extensieve en robuuste vegetaties, groter aandeel en bredere heestervegetaties), met meer diverse boomgroevormen (vb meerstam), groter aandeel 1ste grootte-orde bomen en inheemse soorten. Onder meer de groenmassieven langs het noord-zuidpad en rond het gebouw aan het Carelsplein moeten robuuster worden.

- Het gedetailleerd definitief technisch dossier wordt ter goedkeuring overgemaakt aan de Groendienst van de Stad Gent (contactpersoon katrijn.deroder@stad.gent). Hierin wordt de soortensamenstelling precies bepaald.
- Het beplantingsplan wordt aangepast zodat het privaat groenbeheer (incl. beheer van de private regentuin) via het private perceel kan verlopen. De nodige voorzieningen moeten opgenomen worden (dienstpoort, opstelruimte, composteerplek, tuinberging voor groter materieel). Waar nodig moet een onderhoudsstrook voorzien worden. Onder meer voor het beheer van de private regentuin en private scheerhagen moet de nodige ruimte voorzien worden. Aan de zijde Atlantastraat en rond gebouw D worden de aanwezige conflicten weggewerkt.
- De grens tussen publiek park en privaat groen moet duidelijk afleesbaar zijn op het terrein. (o.a. vermijden van bomen die op de perceelsgrens staan).
- De toegang tot het park is enkel mogelijk voor occasionele bewegingen (zoals verhuis) én mits een vergunning inname publieke ruimte.
- Het ontwerpplan moet door de ontwerper bezorgd worden aan Ivago voor de inplanting van afvalkorven (mee op te nemen in het technisch dossier).
- De aansluiting van het betonpad / brandweg op de Atlantastraat wordt geoptimaliseerd tot een natuurlijk aanvoelende beweging.
- Het parkmeubilair wordt op een gesloten verharding gezet in functie van (groen)beheer (een geschakelde picknickbank is hier wenselijk).
- De muur dient als een bijzonder visueel en recreatief element van het park (openingen, verlagen, klimmen e.d.) uitgewerkt te worden (en niet enkel in te zetten op vergroening).
- De parkpaden worden uitgevoerd in een gebonden halfverharding (type in samenspraak met Groendienst te bepalen).
- Voor het eventueel aan te leggen tijdelijk keerpunt voor de brandweer (in afwachting van ontwikkeling van site Lalemant) moet de verharding tot het absolute minimum beperkt worden en uitgevoerd worden in grindgazon. Het parkontwerp moet waar nodig afgestemd worden op deze tijdelijke aanleg (o.m. positie bomen) zodat de parkaanleg ten allen tijde volwaardig is.
- In de fase technisch dossier worden de detaillering van het beplantingsconcept en van de recreatieve elementen, regentuin en keuze / locatie van erfgoedelementen verder uitgewerkt en dit in samenspraak met de Groendienst en andere betrokken diensten zoals Jeugdendienst, Dienst Monumentenzorg, Farys en wijkregisseur (met toetsing rond volgende drie pijlers: Toekomstvisie kinderen en jongeren in publiek domein; Speelweefsel voor Sluizeken – Tolhuis – Ham; Stad voor alle leeftijden).
- Er wordt in samenspraak met de Jeugdendienst bekeken welke doelgroepen bij deze detaillering participatief betrokken moeten worden.
- Om deze elementen verder te bespreken wordt voorafgaand aan de opmaak technisch dossier een afspraak gemaakt met de Groendienst (contactpersoon katrijn.deroder@stad.gent).

Bijzondere voorwaarde op te nemen in de verkoopaktes

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

- Zij zijn er toe gehouden nieuwe afvoeren aan te sluiten (bestaande afvoeren te behouden) op deze riolering overeenstemmend met de aard van de lozing.

- De interne riolering van de te bouwen woning dient zodanig ontworpen dat er kan aaneengesloten worden met een gescheiden rioleringsstelsel (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

In gebruik name van de gebouwen

Gelet op de fundamentele bemerkingen van Farys met betrekking tot de riolering en het afvoerstelsel, en aangezien dit nauw samen hangt met de uitwerking van het aanpalende dossier voor de heraanleg van de wegenis en rioleringswerken (OMV_2022008167) wordt uit voorzorg bepaald dat de in gebruik name van de gebouwen niet mogelijk is vooraleer de aanleg van alle noodzakelijke voorzieningen (riolering, nutsleidingen en -voorzieningen, telecom, ...) is uitgevoerd en goedgekeurd door de daartoe bevoegde diensten.

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 de plannen en aangepast aan de bijzondere voorwaarden, aan te leggen op eigen kosten.

De voorwaarden worden vermeld bij **Projectgebonden voorwaarden – nieuwe wegenis en het advies van Farys (voorwaarden mbt de riolering en afvoerstelsels)**.

Er worden in totaal 3 huisaansluitingsputjes voorzien, 1 voor DWA in Dok Noord en 2 voor RWA in de Atlantastraat. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Uit het advies van Farys blijkt dat dit niet als definitieve situatie kan worden weerhouden.

Tijdens de uitwerking van het technisch dossier zal in overleg met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en Farys de aansluitingspunten moeten worden bepaald.

TECHNISCH DOSSIER:

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 – schaal 1/250), 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). **De werken kunnen pas aanvangen na schriftelijke goedkeuring van dit technisch dossier.**

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

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

Wegen, Bruggen en Waterlopen).

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

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.**

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 gegeoreferereerd 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'.

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 worden vermeld bij **Projectgebonden opmerkingen – nieuw park (publiek groen)**

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

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
- telecommunicatie
- openbare verlichting

De voorwaarden uit de adviezen van Fluvius, FARYS, Ivago, Telenet en Proximus NV dienen strikt nageleefd te worden.

De voorwaarden voor de nutsleidingen onder de Atlantastraat zijn eveneens van toepassing:

- Voor de ontwikkeling van site Meyvaert dient een heus pakket nutsleidingen aangelegd te worden door diens opdrachtgever. Hiervoor hadden wij graag een sleufzone aangeduid gezien op deze plannen. De sleuf dient minstens 1,50m breed en 1,30m diep te zijn.
- Voorwaarden mbt de dimensionering van het rioleringsstelsel en de aansluitingen daarop (aantal, dimensionering)

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

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

De weg en zijn uitrusting en de structurele groenvoorzieningen zullen binnen een jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan.

Daartoe zal van de configuratie ervan een plan van de grondoverdracht worden opgemaakt, dat tevens op het moment van de definitieve goedkeuring ter conformverklaring wordt voorgelegd. In hoofde van die conformverklaring dient men dit plan in digitale versie uiterlijk 6 maanden voor de definitieve oplevering te bezorgen aan Dienst Projectbureau Ruimte ter nazicht. Het aldus conformverklaarde plan wordt vervolgens in analoge versie samen met een ontwerp van de akte opgemaakt door een notaris naar keuze van de houder van de omgevingsvergunning bezorgd aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 116 te 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Nadien wordt de akte van overdracht verleden voor een notaris die door de houder van de omgevingsvergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de omgevingsvergunning. Een intentieverklaring van kosteloze grondafstand is bij het dossier toegevoegd. De aanvraag bevat ook een plan met aanduiding van de gronden die worden overgedragen.

Last 6 – Financiële 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).

Tenzij de vergunninghouder een aankoopoptie bezorgt ter uitvoering van de bescheiden last (zie last 5), moet ook die last gewaarborgd worden.

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 dat nog uitgevoerd moet 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%.

Het bedrag van de waarborg ter uitvoering van de last bescheiden wonen (indien geen aankoopoptie wordt bezorgd) wordt vastgelegd op een financiële waarborg van € 50.000 (x ABEX-index met als basis december 2008) + 20% = € 50.000 (x 954/695) + 20% = € 82.360 per bescheiden woning (geïndexeerd juni 2022).

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.

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.

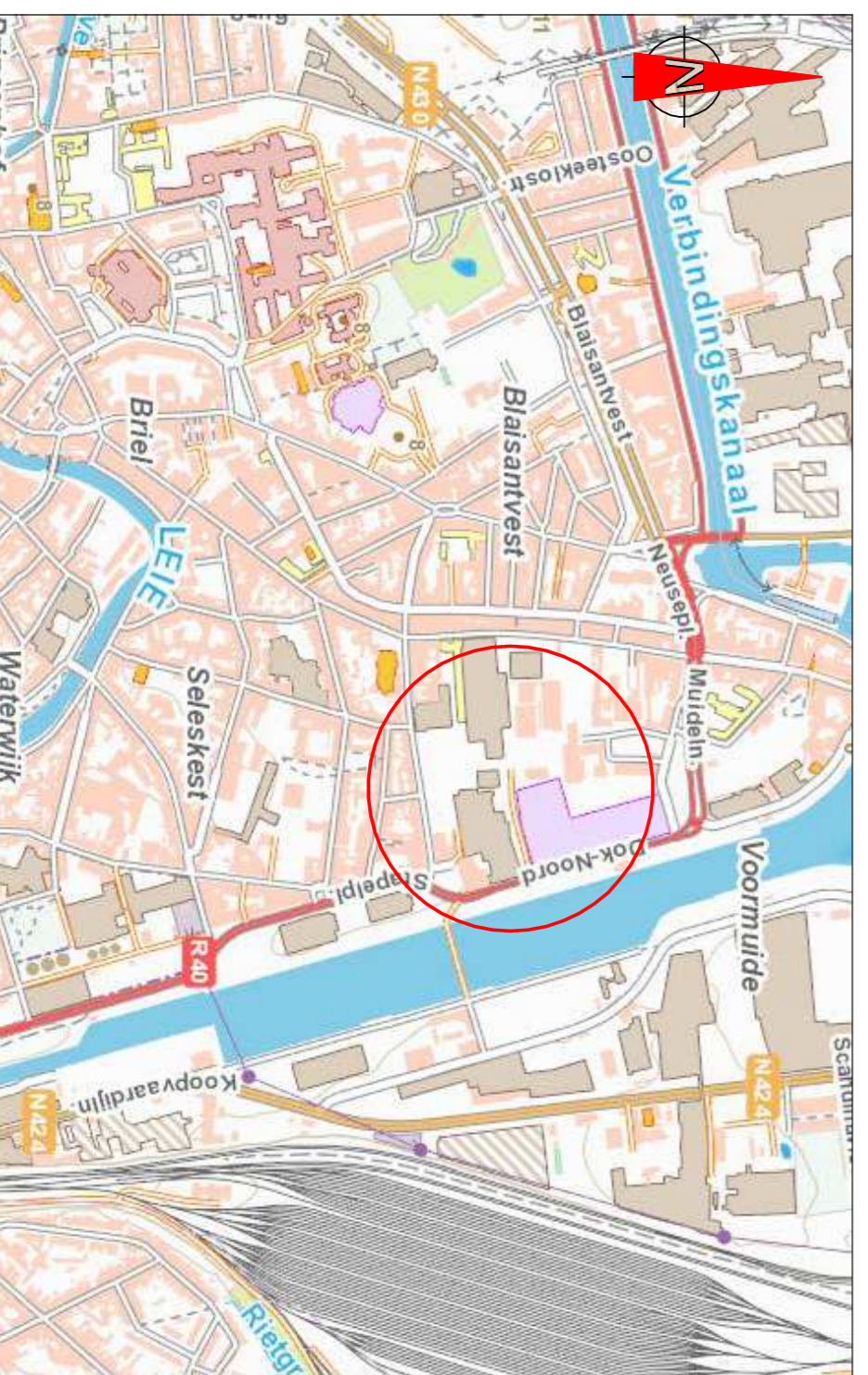
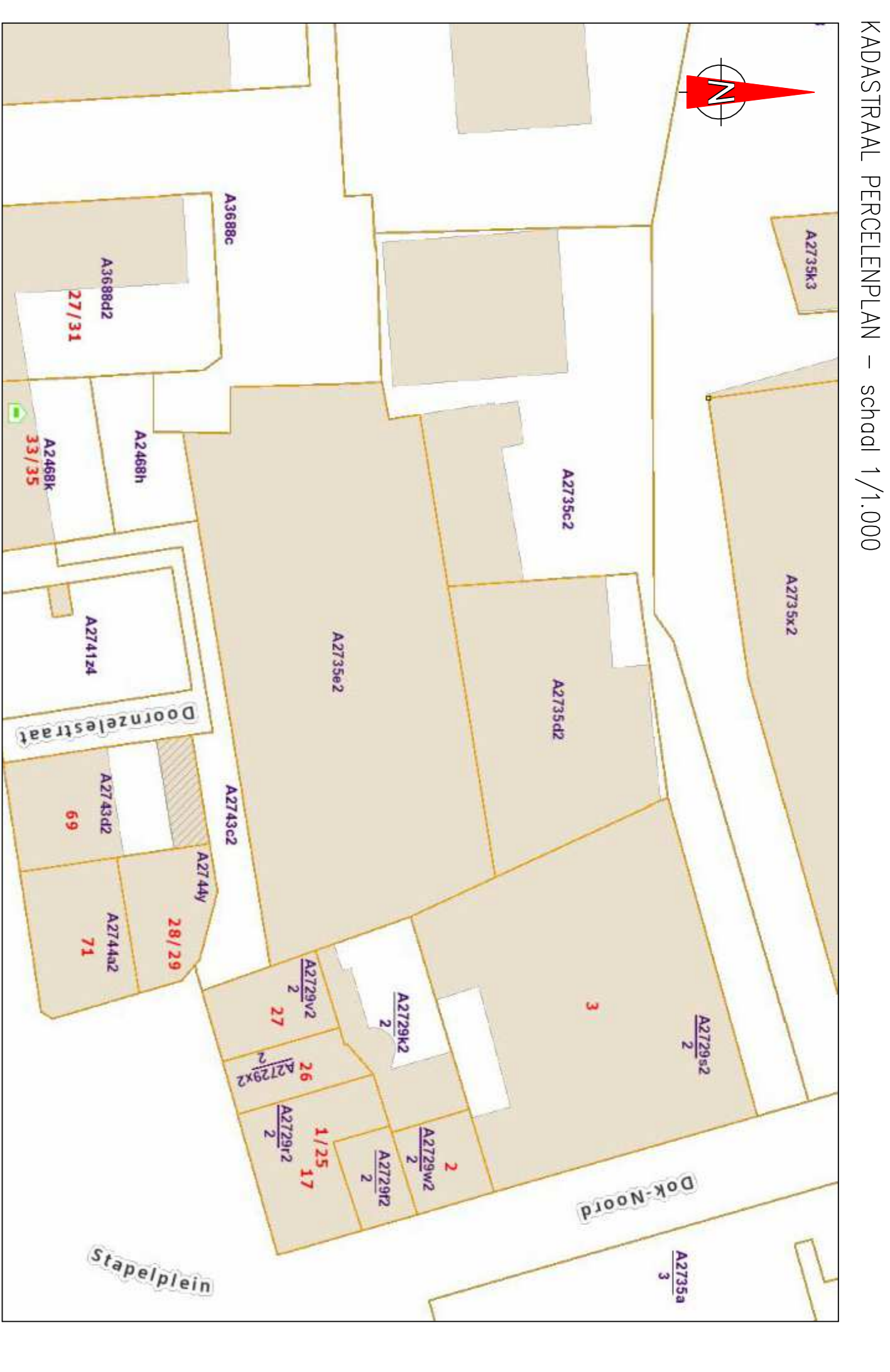
De beëindiging van de werken moet aan de Groendienst worden meegedeeld. De onderhoudsperiode van 3 jaar gaat in op de datum van de voorlopige oplevering van de werken. Op het einde van deze termijn van 3 jaar volgt de definitieve oplevering. De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over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

2022_GR_00639 - OMV_2022032718 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een gemengd project bestaande uit 2 gebouwen, de aanleg van een ondergrondse parkeergarage en omgevingsaanleg en het exploiteren van een hoogspanningscabine - met openbaar onderzoek - Dok-Noord 3, 9000 Gent - De aanleg van een gemeenteweg

Gent, 1^{ste} afdeling, sectie A

| LOKALITEIT | KADASTRAAL PERCEEL No. | OPPERVLAK Oppervlakte in m² | OPPERVLAK in % van oppervlakte van de kadastrale sectie | CONTOUR | ROOSTNUMMER | RECHTEN | ANOMS |
|------------|------------------------|-----------------------------|---|-------------------|-------------|---------|-----------------------------|
| 1 | A 2735C2 | 3244 m² | 110,72 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 2 | A 2735C2 | 3200 m² | 107,20 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 3 | A 2735C2 | 549 m² | 19,29 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 4 | A 2735C2 | 1000 m² | 34,24 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 5 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 6 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 7 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 8 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 9 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 10 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 11 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 12 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 13 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 14 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 15 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 16 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 17 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 18 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 19 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 20 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 21 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 22 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 23 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 24 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 25 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 26 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |
| 27 | A 2735C2 | 1011 m² | 34,56 % | 10523102322232324 | FFF Heiding | VE I/1 | 1200 Gemeentebestuur Wolkem |

- NOTA'S
- Waardevermindering/ waardevermindering is niet van toepassing; kosteloze grondafstand.
 - De erfdienstbaarheid, aangegeven in oranje kleur omvat een ondergrondse erfdienstbaarheid voor de ondergrondse parking op minimaal 1,8m onder het maaiveldpeil.
 - De twee bruine zones non-geedificandi dienen vrijgehouden worden van o.a. bebouwing en beplanting ten voordele van de uitritten en het manoeuvreren van vrachtwagens.



SITUERINGSPAN - school 1/5.000



LEGENDE

| | |
|--|---|
| | te veroveren gronden |
| | bestaande perceelsgrenzen en/of kadastrale grenzen |
| | bestaande rooijl., of te schakelen |
| | nieuwe rooijl. |
| | erfdienstbaarheid ondergrondse parking |
| | zone non oedificandi |
| | brunnaleering |
| | bestaande rooijl. te behouden |
| | zone erfdienstbaarheid doorzorg en erfdienstbaarheid van ondergrondse ledigen volgens PV Daemnick van 5 juli 2021 |

COORDINATENLIJST

Lambert 72 - Stelsel

| | | |
|----|-----------|-----------|
| 1 | 105416,70 | 195224,69 |
| 2 | 105415,88 | 195221,02 |
| 3 | 105413,88 | 195218,49 |
| 4 | 105422,51 | 195108,85 |
| 5 | 105433,79 | 195149,36 |
| 6 | 105433,79 | 195149,36 |
| 7 | 105433,79 | 195149,36 |
| 8 | 105433,79 | 195149,36 |
| 9 | 105433,79 | 195149,36 |
| 10 | 105433,79 | 195149,36 |
| 11 | 105466,23 | 195147,71 |
| 12 | 105433,79 | 195149,36 |
| 13 | 105433,79 | 195149,36 |
| 14 | 105429,68 | 195148,96 |
| 15 | 105429,68 | 195148,96 |
| 16 | 105429,68 | 195148,96 |
| 17 | 105429,68 | 195148,96 |
| 18 | 105429,68 | 195148,96 |
| 19 | 105411,22 | 195203,38 |
| 20 | 105411,22 | 195203,38 |
| 21 | 105408,49 | 195209,91 |
| 22 | 105408,49 | 195209,91 |
| 23 | 105407,82 | 195213,81 |
| 24 | 105406,43 | 195218,22 |
| 25 | 105403,59 | 195221,48 |
| 26 | 105403,59 | 195221,48 |
| 27 | 105411,67 | 195220,83 |

PROVINDE: Oost-Vlaanderen GEMEENTE: GENT

ROOIJNPLAN
DOK-NOORD / DOORNLEESTRAAT

VOORLIGGEND VASTSTELLING
Onders en goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van:

Agemeen Directeur De voorzitter van de gemeenteraad

De voorzitter van de gemeenteraad

Het openbaar onderzoek werd geroepen door het college van burgemeester en schepenen van/...../..... tot/...../.....

Agemeen Directeur De voorzitter van de gemeenteraad

DEFINITIEVE VASTSTELLING
Gedaan en goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van:

Agemeen Directeur De voorzitter van de gemeenteraad

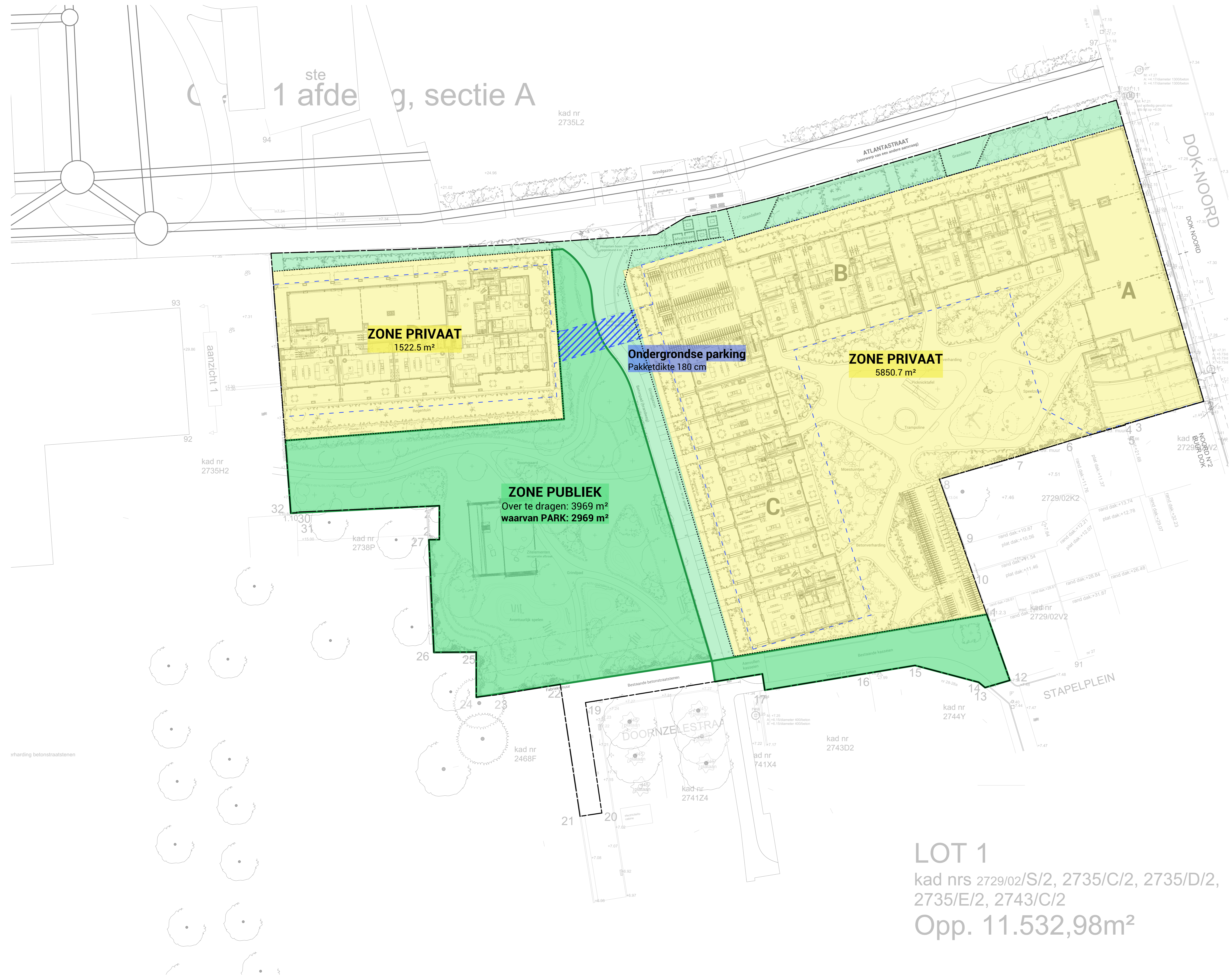
SCHAAL : 1/500 DOSS: KP2021-0065 DATUM : 28 februari 2022

WALDINGEN NR. DATUM. KENMERK

DAENINCK-AUDENAERT bureau landmeetkundig bureau
DAENINCK MICHEL landmeetkundig bureau
WALDINGEN NR. 33
9940 SLEINDINGE
www.daenick-oudenaert.be

DAENINCK MICHEL landmeetkundig bureau
WALDINGEN NR. 33
9940 SLEINDINGE
www.daenick-oudenaert.be

AUDENERT KRIS landmeetkundig bureau
WALDINGEN NR. 8
9980 LOCHRISTI
www.daenick-oudenaert.be



ste 1 afdeling, sectie A

kad nr 2735L2

ZONE PRIVAAT
1522.5 m²

Ondergrondse parking
Pakketdikte 180 cm

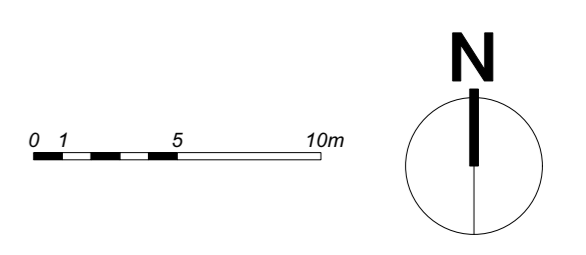
ZONE PRIVAAT
5850.7 m²

ZONE PUBLIEK
Over te dragen: 3969 m²
waarvan PARK: 2969 m²

LOT 1
kad nrs 2729/02/S/2, 2735/C/2, 2735/D/2,
2735/E/2, 2743/C/2
Opp. 11.532,98m²

LEGENDE

- ZONERING
- Private zone
 - Publieke zone - over te dragen
 - Parkzone
 - Pakket bovenbouw ondergrondse parking 180 cm
 - Contour ondergrondse parking



203

MEYVAERT
Dok Noord 5, 3000 Gent

Omgevingsvergunning: Zoneringsplan privaet-publiek Plannummer **02**
Schaal: 1:250

| NOED | DOEL | CONTOUR | VERBAAL |
|------|------------|--|---------------------------|
| 01 | 1.01.01.01 | Aanwijzing bestemming van terrein (zie ook 1.01.01.02) | Aanwijzing van bestemming |
| 02 | 1.01.01.02 | Aanwijzing bestemming van terrein (zie ook 1.01.01.01) | Aanwijzing van bestemming |
| 03 | 1.01.01.03 | Aanwijzing van terrein | Aanwijzing van terrein |
| 04 | 1.01.01.04 | Aanwijzing van terrein | Aanwijzing van terrein |
| 05 | 1.01.01.05 | Aanwijzing van terrein | Aanwijzing van terrein |

GR/S landschapsarchitectuur
Antoon Sandersstraat 32, 9000 Gent
t. +32 9 233 93 22
e. info@GRASland.be
w. www.GRASland.be
Contactpersoon: Thomas Janssens

DENIS DUJARDIN bvba
t. +32 5 631 63 27
e. dujardin@denis.be
w. www.denisdujardin.be

Provoost engineering
Alois Brachmannlaan 213, 3040 Sint-Amandsberg
t. +32 9 219 55 20
e. info@provoost-engineering
w. www.provoost-engineering

AXENT Architects bv-srl
Paul Lauerstraat 1, 1000 Brussel
t. +32 2 464 67 00
e. info@axentarchitects.com
w. www.axentarchitects.com
Contactpersoon: Bart Brusselaers

CLEAN TECH INVESTMENTS
Gemeenschapswijk 110, 1200 Brussel
t. +32 2 402 66 68
e. vanasbroeck@clean-tech.com

AXENT
Afrvaak + gemeendeproject + wonen + kantoren + winkels

Omgevingsaanleg op naburige percelen wordt ter informatie niet opgenomen op het plan en maakt geen deel uit van deze aanvraag

03 maart 2022

INTENTIEVERKLARING van alle betrokken eigenaars tot overdracht van de gronden aan de stad, zoals bedoeld in addendum B41 voor wegenwerken

INTENTIEVERKLARING UITGAANDE VAN:

1. **CLEAN TECH INVESTMENTS**, een besloten vennootschap naar Belgisch recht met haar maatschappelijke zetel gelegen te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe (Brussel), Gemeenschappenlaan 100 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0508.811.718 en rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders Raphaël Legendre, vaste vertegenwoordiger van RLG Consulting SRL, en Jan Coenegrachts,

hierna de "**Vergunningsaanvrager**";

2. **IMMOGLAS**, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met haar maatschappelijke zetel gelegen te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe (Brussel), Gemeenschappenlaan 100 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0450.409.503 en rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders Julien Neyts en Jan Coenegrachts,

hierna "**IMMOGLAS**";

3. **FPF HOLDING**, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met haar maatschappelijke zetel gelegen te 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe (Brussel), Gemeenschappenlaan 100 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0435.961.847 en rechtsgeldig door haar bestuurders Julien Neyts en Jan Coenegrachts,

hierna "**FPF HOLDING**";

IMMOGLAS en FPF HOLDING worden hierna tezamen de "**Grondeigenaars**" genoemd.

OVERWEGENDE DAT:

A. de Grondeigenaars gezamenlijk eigenaar zijn van de Meyvaert site gelegen te Dok Noord 3, 9000 Gent, kadastraal gekend als Gent, afdeling 44021, sectie A, nummers 2735C2P0000, 2735D2P0000, 2735E2P0000, 2743C2P0000 en 2729/02S2P0000;

B. de Vergunningsaanvrager in maart 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft ingediend met betrekking tot het realiseren van een gemengd project bestaande uit 2 gebouwen (gebouw ABC omvat 29 woningen, 69 appartement en 3 kantoorruimtes, gebouwencomplex D omvat 3 woningen, 30 appartementen en 3 kantoorruimtes), de aanleg van een ondergrondse parkeergarage en omgevingsaanleg (collectieve tuinzone, openbare groenzone en weginfrastructuur) en het exploiteren van een hoogspanningscabine en noodgeneratoren en het lozen van huishoudelijk afvalwater, gekend onder het dossiernummer OMV_2022032718 (de "**Omgevingsvergunningsaanvraag**");

C. een intentieverklaring van alle betrokken eigenaars tot overdracht van de gronden aan de stad moet worden opgenomen in de Omgevingsvergunningsaanvraag voor wat betreft het nieuw openbaar domein en de wegenis.

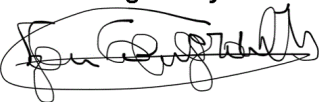
DE INTENTIEVERKLARING

De Grondeigenaars en, voor zover als nodig de Vergunningsaanvrager, verklaren en verbinden zich ertoe dat met betrekking tot de nieuwe wegen opgenomen in de Omgevingsvergunningsaanvraag die zullen worden ingeschakeld in het openbaar domein, de eigendom van de in de Omgevingsvergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, aanhorigheden en openbare nutsvoorzieningen, alsook de gronden waarop ze komen, vrij en

onbelast en zonder kosten zullen worden afstaan aan de gemeente op een door de gemeente vast te stellen datum en in elk geval bij de eindoplevering van de werken.

Gedaan te Brussel, ondertekend via Econnective:

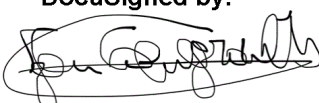
CLEAN TECH

DocuSigned by:

C397CFF6ED844E1...
Naam: Jan Coenegrachts
Functie: Bestuurder

Digitaal ondertekend door
Legendre Raphaël
Jean-Philippe M
Datum: 04/03/2022
09:53:31

Naam: Raphaël Legendre*
Functie: Bestuurder
* vaste vertegenwoordiger RLG Consulting SRL

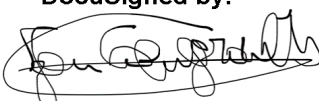
IMMOGLAS

DocuSigned by:

C397CFF6ED844E1...
Naam: Jan Coenegrachts
Functie: Bestuurder

Digitaal ondertekend
door Neyts Julien
René R
Datum: 04/03/2022
13:23:38

Naam: Julien Neyts
Functie: Bestuurder

FPF HOLDING

DocuSigned by:

C397CFF6ED844E1...
Naam: Jan Coenegrachts
Functie: Bestuurder

Digitaal ondertekend
door Neyts Julien
René R
Datum: 04/03/2022
13:24:19

Naam: Julien Neyts
Functie: Bestuurder

