



---

Vergadering van 16 maart 2023

**2023\_GR\_00219 OMV\_2022160931 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de reconversie van de 'Schollaert-site' tot een gemengd project bestaande uit studentenhuisvesting, sociale huurappartementen, een commerciële ruimte, buurtondersteunende functie, openbaar groen en een privaat microbus en het exploiteren van een bemaling en grondboringen bij de bouwwerken en van een transformatorcabine - met openbaar onderzoek - Nieuwewandeling, 9000 Gent - De aanleg 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**

Dirk De Graeve namens Groene Wandeling diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Nieuwewandeling 124, 125 en 127 kadastraal gekend als afdeling 6 sectie F nrs. 331G4, 331H4, 331K4 en 331F4.

Deze aanvraag werd op 08/12/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 21/12/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

### **Beschrijving aanvraag:**

Het betreft de reconversie van de 'Schollaert-site' tot een gemengd project bestaande uit studentenhuisvesting, betaalbare huurappartementen, een commerciële ruimte, buurtondersteunende functie, een privaat microbus en het exploiteren van een bemaling en grondboringen bij de bouwwerken en van een transformatorcabine. Bij deze

omgevingsvergunning wordt de aanleg van een nieuwe openbare weg met inbegrip van een buurtpark voorzien.

Voorliggend project voorziet in de oprichting van:

- 2 complexen voor studentenhuisvesting met in totaal 209 studentenverblijven
- beperkte ruimte voor kantoor en vrije beroepen
- 2 gebouwen met buurtgerichte functies
- een privaat microbos
- een openbare weg met een centraal buurtpark.

Centraal op de projectsite wordt een nieuw centraal groen openbaar plein aangelegd dat via nieuwe wandel- en fietspaden verbonden wordt met de Nieuwewandeling. De aan te leggen infrastructuur, die eveneens dienst doet als brandweg en geschikt is voor (uiterst beperkt) bestemmingsverkeer, sluit aan op de bestaande openbare infrastructuur langs de Nieuwewandeling.

Het openbaar domein omvat de nieuwe toegang tot het terrein, met voet- en fietspaden en verhardingen voor hulpdiensten tot achteraan op het terrein. Centraal achteraan wordt een publieke groenzone voorzien die ook door de buurt gebruikt kan worden.

Het perceel waarop de nieuwe openbare weg en het bijhorende centrale plein zal worden gerealiseerd is op vandaag volledig in private eigendom.

De interne ontsluitingsweg wordt volgens de aanvraag overgedragen aan het openbaar domein. Deze weg volgt grotendeels de gevellijnen van de aanpalende gebouwen, waar nodig is de nodige ruimte voorzien voor private waterinfiltratie van deze gebouwen.

Het plan houdt rekening met mogelijke toekomstige doorsteken via andere percelen in functie van de doorwaadbaarheid van de site. Hier zijn nog verschillende mogelijke doorsteken. Het plan is zo opgevat dat het openbaar domein tot deze perceelsgrenzen reikt, zodat hier later op kan worden aangetakt.

#### *Afval*

Er wordt een ondergrondse afvalstraat voorzien voor de hele site. Deze afvalstraat wordt vooraan op het terrein voorzien en bevindt zich ook binnen (een uitstulping van) het openbaar domein.

#### *Verharding*

Er wordt in dit project gekozen om de minimale, essentiële zones te verharden. Bij het binnenkomen op de site is er een pleintje vervaardigd in betonklinkers (22 x 22 cm), waarna men verder de site ingeleid wordt over een pad van 3 meter in geborstelde beton met een naastliggende strook van 1 meter betongrassdallen. De toegangspaden tot de gebouwen worden ook voorzien in geborstelde beton.

Verder op de site wordt er een schakelpleintje voorzien in betonklinkers (22 x 22 cm) om een vlotte toegang te bieden tot gebouw C, de ondergrondse fietsenstalling en het openbare parkje. Vanaf dit schakelpleintje loopt het betonpad verder in een lus rond het park. Naast dit betonpad wordt op de noodzakelijke plaatsen 2 meter grindgazon voorzien om vervolgens de volledige opstelzone voor de hulpdiensten ook te voorzien in grindgazon.

De banken die aan de randen van het park voorzien worden krijgen een verharde voet in kasseien, deze voet is groot genoeg zodat een rolstoelgebruiker kan plaatsnemen naast de bank.

Tenslotte worden de toegangspaden naar de oude stallingen of gebouw E voorzien in waterdoorlatende betonstraatstenen.

#### *Zitgelegenheid*

Doorheen de site wordt er op regelmatige afstand zitgelegenheid voorzien. Op het openbaar domein wordt de Neoromantico bank voorzien.

#### *Waterhuishouding*

Het hemelwater dat op de verharding terechtkomt wordt grotendeels afgewaterd in de naastliggende groenzones. Op slechts twee plaatsen wordt een lijngoot voorzien op openbaar domein.

De overloop van de private hemelwaterputten (die gevoed worden door de daken van de gebouwen) sluiten aan op infiltratiebekkens gelegen in de private voortuinzones van gebouw E en D en in het private microbos. Op deze infiltratiebekkens wordt er telkens ook een noodoverloop voorzien om te kunnen overstorten op het openbare RWA-net.

#### Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 3 januari 2023 tot 1 februari 2023.

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

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

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt 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:

#### *Rooilijnen en opname in openbaar domein*

De nieuwe gemeenteweg en de publiek toegankelijke groenzone zullen na definitieve oplevering worden overgedragen aan Stad Gent. Omdat een nieuwe verbinding wordt gecreëerd, tussen de functies in het binnengebied en de Nieuwewandeling, 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 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 betekent voor de omgeving.

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 betekent voor de omgeving.

De toekomstige rooilijn – die de grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen bepaalt – is op een eenduidige en transparante wijze bepaald. De rooilijn omvat het gecreëerde buurtpark en de aanpalende groene zones die deel uitmaken van de omgevingsaanleg.

Met het oog op de levendigheid van dit openbaar park wordt een ruime doorgang voorzien tot de Nieuwewandeling. De rooilijn komt op een aantal plaatsen tot aan de achterste perceelsgrenzen, zodat bij een toekomstige ontwikkeling van de aanpalende zones op dit openbaar domein kan worden aangetakt en een verdere doorwaadbaarheid voor traag verkeer van dit bouwblok mogelijk wordt.

#### *Buurtpark*

Het buurtpark komt in aanmerking voor opname in het openbaar domein. Dit buurtpark is begrepen tussen de padenstructuur die in aanmerking komt om te worden overgedragen aan het openbaar domein als openbare weg. Dit parkje wordt omwille van zijn beperkte omvang aan de zone voor openbare wegenis gevoegd en komt dus binnen de nieuwe rooilijnen te liggen. Het park wordt maximaal vergroend. De brandweerwegen en andere wegenis zijn om die reden tot een minimale oppervlakte beperkt.

Het microbos (horende bij de studentenhuisvesting) werd omwille van beheersredenen en sociale veiligheid op privaat terrein gehouden. Functioneel vervult dit wel zijn groene rol.

#### *Ontsluiting*

De gevraagde verweving van functies in het binnengebied brengt potentieel extra bestemmingsverkeer met zich mee. Het ontwerp van het openbaar domein is afgestemd op het gebruik voor fietsers en voetgangers. Autoverkeer wordt ten stelligste ontraden door de inrichting en is beperkt tot een vooraf toegewezen aantal voertuigen die vooraan op de private parkeerplaatsen kunnen halteren. Toegang voor voertuigen op de toegangsweg tussen Nieuwewandeling en gebouw E moet absoluut worden vermeden. De inrichting van de weg geeft prioriteit aan voetgangers en fietsers en ontmoedigt autoverkeer.

Het project stimuleert het gebruik van de fiets als duurzaam vervoersmiddel onder de studenten.

Door het gesloten bouwblok dat klassiek ontoegankelijk is voor het publiek te doorbreken worden wandelaars ook uitgenodigd om in de richting van het nieuwe groene plein op het binnengebied te wandelen.

Door het binnengebied publiek toegankelijk te maken worden ook het pakhuis van de voormalige brouwerij Belgica, de oude werkplaats met stalen sheddakstructuur en de oude stallingen achteraan op de site voor het eerst zichtbaar vanop het openbaar domein. Deze gebouwen met erfgoedwaardig karakter blijven behouden, worden gerenoveerd en geïntegreerd in het project.

#### *Buurtgerichte functies*

Centraal in het bouwblok, gekoppeld aan de groenzone, zijn buurtgerichte functies voorzien in gebouw D en E, die functies krijgen die ruimer gaan dan enkel in functie van de studentenhuisvesting. Dit draagt bij aan het gemengd gebruik van de site door buurtbewoners en studenten.

Ook in gebouw B zijn functies voorzien voor de brede buurt, wat de nieuwe weg tot in het bouwblok begeleidt qua levendigheid.

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.

#### *Aanleg*

De parkaanleg voorziet in een minimum aan verharding door de ontsluiting van het park maximaal te laten samenvallen met de vereiste brandweerwegen.

Gebouwen A en B zijn bereikbaar via de Nieuwewandeling. De fietsenstalling bevindt zich langs de nieuwe weg, gebundeld met deze voor gebouw C.

Gebouwen D en E zijn bereikbaar via de nieuwe weg voor trage weggebruikers en hulpdiensten. De leveringen en overige afwikkeling voor gemotoriseerd verkeer moeten vooraan ter hoogte van het pleintje aan de Nieuwewandeling blijven. Hier zijn 4 private parkeerplaatsen ingericht naast de openbare weg die voldoende moeten zijn voor de gebruikers van de site. Het is namelijk niet de bedoeling dat voor het dagelijkse gebruik tot achteraan op de site gereden wordt.

#### *Laden en lossen*

Voor de gebouwen op de site werd gekozen voor een functie die zo beperkt mogelijk laden- en lossen met zich meebrengt. De voorziene functies in de gebouwen achteraan zijn gericht op de buurt, zoals een polyvalente ruimte, een galerij of een oefenruimte voor een theater- of dansgezelschap. Het laden en lossen van de commerciële ruimte vooraan (gebouw B) en de buurtgerichte functies achteraan (gebouw D en E) moet gebeuren op de parkeerhaven in het begin van de site. Voorbij de fietsinrit naar gebouw C is het terrein niet meer toegankelijk voor gemotoriseerd wagenverkeer (met uitzondering van hulpdiensten). Laden en lossen kan vanaf dat punt met een transpallet, (elektrische) fiets of vergelijkbaar klein vervoersmiddel over de site gebeuren.

#### *Aanpassing bushalte Nieuwewandeling*

De inrit van de site noopt tot het verplaatsen van de bushalte en oversteekplaats op de Nieuwewandeling. Er is geen aanpassing van de rooilijn van de Nieuwewandeling nodig, enkel

herinrichting op bestaand openbaar domein. De wijze waarop deze herinrichting gebeurt dient verder te worden uitgewerkt in het technisch dossier.

Gelet op bovenstaande omschrijving en motivatie met betrekking tot het nieuwe openbaar domein op de site kunnen we concluderen dat de voorgestelde werken voldoen aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij 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):**

- 5000022886\_Imewo\_advies.pdf
- advies brandweer- 010290.008 Nieuwewandeling 124\_ 9000 Gent.pdf
- advies Farys Nieuwewandeling 124-125-127 (reconversie Schollaert-site) Gent.pdf
- GRW\_eezijdigde verbintenis kosteloze grondafstand\_signed.pdf
- GRW-Rooilijnenplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2022160931\_Verslag\_OA.pdf
- OMV\_2022160931 - advies Telenet.pdf
- OMV\_2022160931 - advies De Lijn.pdf
- OMV\_2022160931 - advies Proximus.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 Nieuwewandeling 124, 125 en 127 en kadastraal gekend als afdeling 6 sectie F nrs. 331G4, 331H4, 331K4 en 331F4, 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 3 januari 2023 met kenmerk 010290-008/PV/2023). Zie volledig advies op het omgevingsloket.

*Bijzondere aandachtspunten:*

*\* Er dient benadrukt te worden dat bij de aansluiting van de openbare weg naar de brandweerweg (privaat of openbaar) de boordstenen van het trottoir over de volledige breedte van de brandweerweg (draaistalen 11/15) verlaagd dienen te worden met een maximale opstand 3 cm t.o.v. de rijbaan en dat er voldoende anti-parkeermaatregelen dienen genomen te worden om deze doorgang te garanderen (bv. parkeerverbod, voetpaduitstulping, parkeerhaken, arcering...)*

*\* Er moeten hydranten voorzien worden in het binnengebied, gevoed door het openbare waterleidingnet (minimale Ø 100) voorzien worden derwijze dat de afstand tussen hydranten onderling maximaal 100 m bedraagt en de afstand van elke woonentiteit tot een hydrant maximaal 60 m bedraagt. De hydranten dienen in verharde (betonstraatstenen, KWSverharding, beton, ... - dus geen (grind)gazon of grasdallen) zones voorzien te worden van minstens 1mx1m waarbij de hydrant centraal gelegen is. De hydranten liggen op minstens 0,60m van de rand van de brandweerweg. De hydranten moeten voldoen aan de normen NBN EN 14339 en NBN EN 14384.*

Noot: dit dient verder te worden uitgewerkt in **het technisch dossier**.

De voorwaarden uit het **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **FARYS** afgeleverd op 19 januari 2023 onder ref. AD-22-1335 zijn strikt na te leven:

Inzake toekomstig openbaar domein

*> aan de overzijde van de ontwikkeling ligt een RWA-leiding in de straat. Ten gevolge van de opmaak van de RWA-visie van dit gebied zal deze leiding behouden blijven in de toekomst. Het is dan ook logisch dat de nieuwe RWA-leiding binnen de ontwikkeling zal aansluiten op deze RWA-leiding. Gelieve hiervoor de nodige aanpassingen te doen binnen het dossier aan het voorgestelde RWA-stelsel.*

*> Thv aansluiting van DWA-stelsel op de gemengde riolering in de straat dient een inspectieput te worden voorzien. Deksel moet binnen 1 materiaal te worden voorzien.*

Het **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn Oost-Vlaanderen** afgeleverd op 19 januari 2023 dient strikt te worden nageleefd:

*Gezien de geplande nieuwe inrit/nieuwe openbare lokale siteweg, die net ter hoogte van onze bestaande bushalte "Gent Einde Were" (nr 201230), op de Nieuwewandeling aansluit is een aanpassing/verplaatsing van die bushalte noodzakelijk.*

*De bouwheer dient hierover dringend contact te nemen met het stedelijk mobiliteitsbedrijf en de wegbeheerder om daar de nodige maatregelen verder uit te werken.*

*Dit dient als een bindend advies beschouwd te worden om het functioneren van de bedoelde bushalte te kunnen behouden.*

Het **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 28 december 2022 onder ref. 5000022886 dient strikt te worden nageleefd: zie volledig advies op het omgevingsloket.

Het **gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **PROXIMUS** afgeleverd op 16 januari 2023 onder ref. JMS 558695 dient strikt te worden nageleefd: Zie volledig advies op het omgevingsloket.

Het **voorwaardelijk gunstig** advies van **TELENET** afgeleverd op 21 december 2022 dient strikt te worden nageleefd :

*Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:*

*- Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.*

*De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:*

*Telenet BVBA Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015/33.20.90  
CBS@telenetgroup.be.*

*Bij afbraak van gebouwen waarop Telenet kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.*

### **Overige bijzondere voorwaarden mbt bestaand en toekomstig openbaar domein:**

#### algemeen

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.

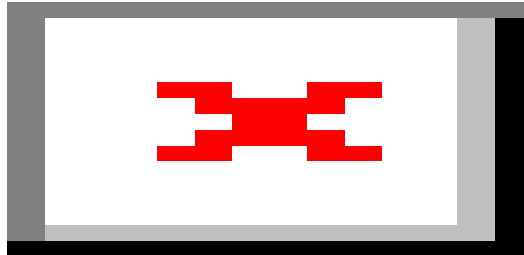
De bodem gelegen tussen de rooilijnen is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken. De grenzen van het toekomstig openbaar domein dienen op het terrein op iedere plaats voor een leek duidelijk leesbaar te zijn.

#### Aanpassing bushalte

De inrit van de site noopt tot het verplaatsen van de bushalte en oversteekplaats. De wijze waarop deze inrichting gebeurt dient verder te worden uitgewerkt in het technisch dossier. Er wordt alvast meegegeven de stad Gent bij voorkeur de bushalte uitgestulpt ziet waarbij de bus op de rijweg stopt en waarbij de uitstulping loopt tot aan de volgende parkeerplaatsen dus

inclusief verdrijvingsvak. De bijhorende infrastructuur dient mee te worden aangepast (voetpad, zebrapad,...).

De halte moet komen net na de in- en uitrit van het project. Ook de voetgangersoversteek wordt hierdoor best verplaatst tot na de in- en uitrit van het project.



#### Groen

Nieuwe bomen worden aangeplant op min. 3m van gevels en op min. 2m van perceelsgrenzen.

Waar bomen aangeplant worden, dient minstens 1 m<sup>3</sup> teelaarde te worden voorzien.

#### Netkasten voor telefonie en internet

Netkasten en dergelijke dienen in de gebouwen geïntegreerd te worden. Deze mogen niet op het openbaar domein worden afgewenteld. De locatie en positie in de gebouwen kan mee bij de verdere uitwerking in het technisch dossier onderzocht worden (zie ook lasten).

#### Mobiliteit

Vorbij de fietsinrit naar gebouw C is het terrein niet meer toegankelijk voor gemotoriseerd wagenverkeer (met uitzondering van hulpdiensten). Laden en lossen kan vanaf dat punt met een transpallet, (elektrische) fiets of vergelijkbaar klein vervoersmiddel over de site gebeuren. Het laden en lossen van de commerciële ruimte vooraan (gebouw B) en de buurtgerichte functies achteraan (gebouw D en E) moet dus gebeuren op de parkeerhaven in het begin van de site.

#### Technische voorwaarden die moeten doorwerken in de uitwerking van het technisch dossier:

- De zone t.h.v. de ondergrondse afvalcontainers die voorzien is voor de openbare fietsenstalling is niet breed genoeg. De fietsenstalling type Stad Gent heeft een breedte van 2,5 m.

- T.h.v. het parkgedeelte zijn er 2 zones voorzien voor het plaatsen van een fietsenstalling voor 6 fietsen. De standaard fietsenstallingen van het type Stad Gent voorzien plaats voor 5 fietsen en heeft een nuttige breedte van 2,5 m.
- Om integraal toegankelijk te zijn moeten de toegangspaden richtingen de gebouwen een breedte hebben van 1,5m.
- Het typedwarsprofiel 1 stemt niet overeen met de locatie aangeduid op het grondplan. Eveneens is het peil aan de kant van het gebouw blok A volgens het grondplan 9.78 TAW terwijl de snede spreekt over 9.81 TAW en de vloerplas van het gebouw op 9.80 TAW ligt.
- Alle openbare verhardingen dienen een dwarshelling van min. 2% en max. 4% te hebben.
- Alle openbare verhardingen (wegen en paden) dienen een langshelling van 2 mm/m te hebben.
- De bovenkant van de ondergrondse afvalcontainers dient vlak te zijn.
- Tussen de betontegels en het betonnen pad dient geen boordsteen te zitten.
- Alle verhardingen in grindgazon dienen opgesloten te worden met een verzonken boordsteen ID1 als deze aan het groen palen. De boordstenen die verzonken geplaatst worden naast de verhardingen moeten met hun bovenzijde 0,5 cm onder het naastliggende verhardingsvlak voorzien worden.
- Per segment dat een verschillende opbouw aanwezig is, wensen we een uitgewerkt typedwarsprofiel te ontvangen van grens der werken tot grens der werken.
- De ingreep in het bestaand openbaar domein i.f.v. het aansluiten van de riolering en het bijhorend herstel is op te nemen op het plan en verder uit te werken.
- In de fase technisch dossier worden de detaillering van het beplantingsconcept en van meubilair of recreatieve elementen verder uitgewerkt en dit in samenspraak met de Groendienst en andere betrokken diensten zoals Jeugdendienst, dienst Wegen Bruggen en Waterlopen, Farys en wijkregisseur. Er wordt in samenspraak met de Jeugdendienst bekeken welke doelgroepen bij deze detaillering participatief betrokken moeten worden.

### **Artikel 3:**

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

#### **LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering incl. aanpassing bushalte Nieuwewandeling**

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en aangepast aan de voorwaarden.

Het verplaatsen van de bushalte ter hoogte van de inrit van het project wordt hierbij ook als last opgelegd en moet eveneens voldoen aan de voorwaarden.

Het verplaatsen van de bushalte en het zebepad op het aanpalende aan te passen openbaar domein moet mee worden uitgewerkt in het technisch dossier en worden afgestemd met De Lijn en het mobiliteitsbedrijf.

### **LAST 2 – Openbaar groen**

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, en aangepast aan de voorwaarden.

## TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2

### **TECHNISCH DOSSIER**

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Indien nodig zal de Stad Gent bij een gebrekkige uitvoering van de werken een beroep doen op de mogelijkheid om bestuursdwang toe te passen. Dat betekent dat de Stad Gent zelf de wegenwerken/groenaanleg uitvoert in jouw plaats en op jouw kosten. De bestuursdwang is voorzien in artikel 77 van het omgevingsvergunningendecreet.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

#### AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

#### BEPALEN WAARBORGEN

Op basis van de geraamde kostprijs worden de eventueel te stellen waarborgen vastgelegd. Je stelt deze voor de aanvang van de werken. Zie last 4

#### START VAN DE WERKEN

Deel de aanvangsdatum van de werken minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

#### WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

#### PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

### VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan 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 welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

### AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder\*)
- AS-Builtplan + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

\* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

### AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

### OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De waarborgtermijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

### EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

### CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: [tdwegen@stad.gent](mailto:tdwegen@stad.gent)
- Farys: [vergunningen@farys.be](mailto:vergunningen@farys.be)
- Groendienst: [groendienst@stad.gent](mailto:groendienst@stad.gent)
- Projectbureau Ruimte: [landmeetcel@stad.gent](mailto:landmeetcel@stad.gent)
- Dienst Vastgoed: [vastgoedbeheer@stad.gent](mailto:vastgoedbeheer@stad.gent)
- Mobiliteitsbedrijf: [mobiliteit@stad.gent](mailto:mobiliteit@stad.gent)
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

### LAST 3 –Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via [openbareverlichting@stad.gent](mailto:openbareverlichting@stad.gent).

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via [www.stad.gent/gentverlicht](http://www.stad.gent/gentverlicht).

#### **LAST 4 – Waarborg voor de goede uitvoering van de werken**

Als vergunninghouder ben je verplicht om een “bankwaarborg op eerste verzoek” te stellen ter garantie van de goede uitvoering van de wegen-, rioleringswerken en de groenaanleg.

Deze waarborg voor de goede uitvoering van de werken bedraagt

- voor wegen- en rioleringswerken: 15% van de verhoogde geraamde kostprijs voor de wegen- en rioleringswerken. Dit is 15% van 125% van de geraamde kostprijs van de wegen- en rioleringswerken.
- voor groenaanlegwerken: 50 % van de verhoogde geraamde kostprijs van de groenaanlegwerken. Dit is 50% van 125% van de geraamde kostprijs voor groenaanleg.

Deze bankwaarborg voor de goede uitvoering van de werken wordt verplicht gesteld voor de aanvang van de werken en wordt pas bij grondoverdracht (verlijden van de akte) vrijgegeven.

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de vergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen 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).

#### **LAST 5 – Kosteloze grondafstand**

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zoals ingediend in last 1 en 2 zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

ROOI- en INNEMINGSPLAN

Dossiernummer

K153143

Opdrachtgever

Groene Wandeling BV  
Kortrijksesteenweg 1052 D  
9051 Gent

Ligging  
Nieuwewandeling 124-128  
9000 Gent

Kadaster

Gent, 6° afdeling, sectie F, n° 331F4 - 331G4 - 331H4 - 331K4

Datum

04/11/2022

Schaal

1/500

XY-Stelsel

Lambert 72

Z-Stelsel

-

Tekenaar

ks

Plannen

1 van 1

**Kenneth Smith**

Landmeter-expert, beëdigd door de rechtbank van Eerste Aanleg te Gent  
Inschrijvingsnummer op de lijst van titularissen, LAN040640  
Zaakvoerder bvba Kenneth Smith  
Maatschappelijke zetel: Hellestraat 6, 9800 Deinze

Ellips Landmeters - Raas Van Gaverestraat 67C - B-9000 Gent - Tel +32 9 330 31 32 - kenneth@ellips.info - www.ellips.info

TABEL GRONDINNEMINGEN

Kadastraal:		Gent, 6° afdeling				
volgnummer	Sectie	perceelsnummer	Naam eigenaar(s)	adres	oppervlakte volgens kadaster in m <sup>2</sup>	oppervlakte inneming volgens meting in m <sup>2</sup>
1	F	331F4	Groene Wandeling BV Kortrijksesteenweg 1052 D, 9051 Gent	9000 Gent, Nieuwewandeling 124	68	66
2	F	331G4	Groene Wandeling BV Kortrijksesteenweg 1052 D, 9051 Gent	9000 Gent, Nieuwewandeling 125	4.241	1.532
3	F	331K4	Groene Wandeling BV Kortrijksesteenweg 1052 D, 9051 Gent	9000 Gent, Nieuwewandeling 126	2.522	87

- Een berekening van de meer- of minderwaarde van de gronden is niet van toepassing gelet op de verklaring tot afstand van recht door de eigenaar zoals toegevoegd aan het dossier.  
- Er zijn geen nutsleidingen die na wijziging of verplaatsing op private eigendom komen te liggen.

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van .....

De adjunct-algemeendirecteur

Stad Gent en OCMW Gent

De voorzitter van de gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van

het publiek werd neergelegd van ..... tot .....

De adjunct-algemeendirecteur

Stad Gent en OCMW Gent

Voor de burgemeester

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van .....

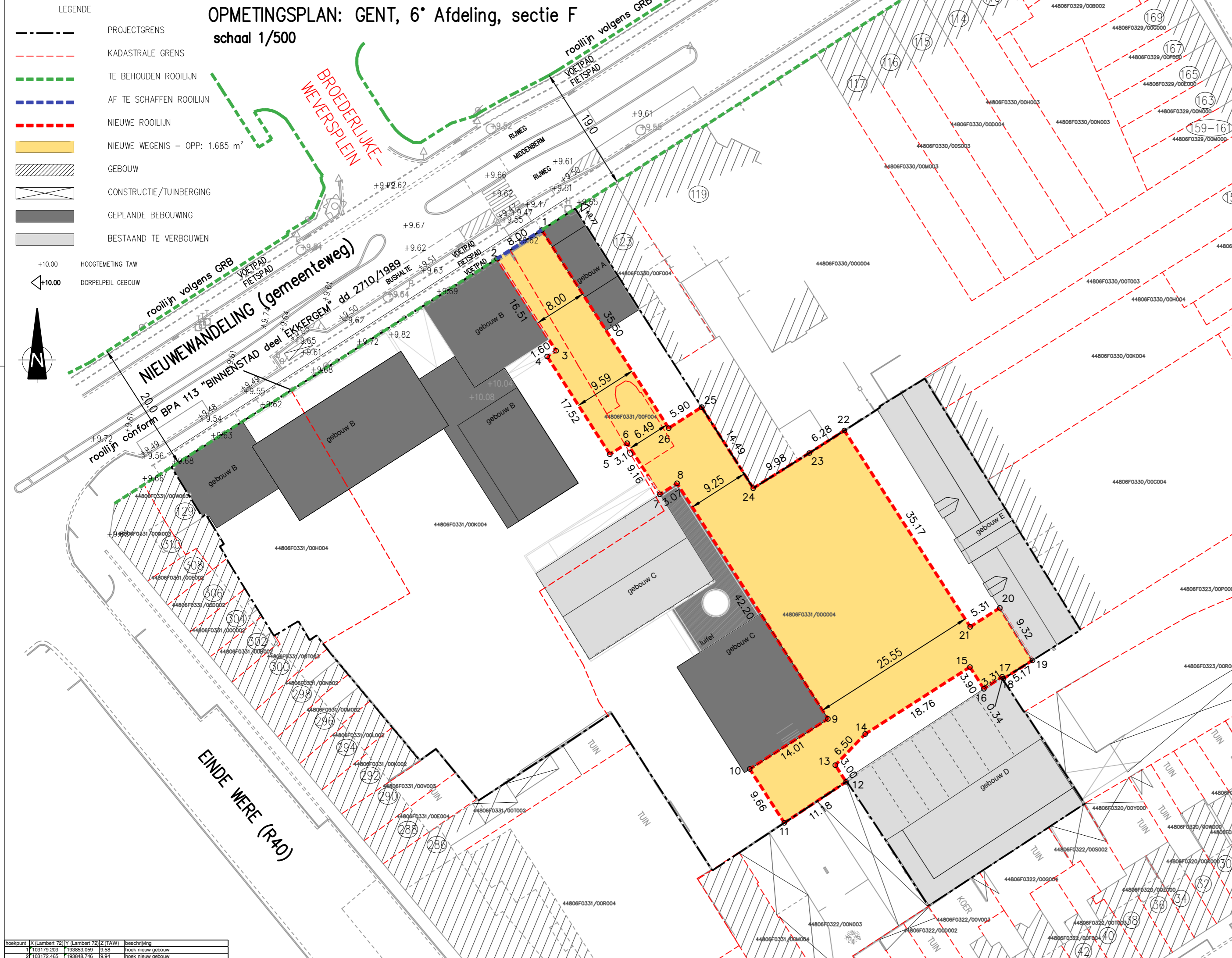
De adjunct-algemeendirecteur

Stad Gent en OCMW Gent

De voorzitter van de gemeenteraad

OPMETINGSPLAN: GENT, 6° Afdeling, sectie F

schaal 1/500



hoekpunt	X (Lambert 721)	Y (Lambert 722)	TAW	beschrijving
1	103179.450	193853.059	0.50	hoek nieuw gebouw
2	103172.460	193849.706	0.50	hoek nieuw gebouw
3	103181.368	193834.841	0.91	hoek nieuw gebouw
4	103180.020	193803.881	0.90	hoek nieuw gebouw
5	103189.472	193819.225	10.00	hoek nieuw gebouw
6	103192.080	193820.897	10.00	hoek nieuw gebouw
7	103192.080	193813.185	10.10	hoek nieuw gebouw
8	103199.608	193814.844	10.10	hoek nieuw gebouw
9	103222.361	193779.304	10.35	hoek nieuw gebouw
10	103219.560	193771.700	10.18	hoek nieuw gebouw
11	103215.773	193763.621	10.35	hoek nieuw gebouw
12	103215.088	193769.803	10.35	hoek nieuw gebouw
13	103223.473	193772.328	10.30	hoek nieuw gebouw
14	103227.970	193771.018	10.35	hoek nieuw gebouw
15	103243.700	193781.028	10.35	hoek nieuw gebouw
16	103245.869	193783.842	10.15	hoek nieuw gebouw
17	103248.620	193785.058	10.15	hoek nieuw gebouw
18	103248.820	193785.372	10.15	hoek nieuw gebouw
19	103253.189	193788.133	10.10	hoek bestaand gebouw
20	103248.278	193796.057	10.10	hoek bestaand gebouw
21	103243.802	193793.193	10.21	hoek bestaand gebouw
22	103254.841	193802.819	10.00	hoek bestaand gebouw
23	103219.526	193819.412	0.94	hoek bestaand gebouw
24	103211.093	193814.114	0.92	hoek bestaand gebouw
25	103203.312	193826.243	0.91	hoek bestaand gebouw
26	103198.344	193823.182	0.91	hoek bestaand gebouw

rooiplansegment	beschrijving
segment 1 - 2	bestaand, af te schaffen rooiplan = rand voetspad
segment 2 - 3	gevel nieuw gebouw en verlengde daarvan
segment 3 - 4	
segment 4 - 5	
segment 5 - 6	
segment 6 - 7	
segment 7 - 8	
segment 8 - 9	gevel nieuw gebouw en verlengde daarvan
segment 9 - 10	gevel nieuw gebouw
segment 10 - 11	
segment 11 - 12	midden muur = grenslijn
segment 12 - 13	
segment 13 - 14	
segment 14 - 15	
segment 15 - 16	
segment 16 - 17	gevel bestaand gebouw
segment 17 - 18	gevel bestaand gebouw
segment 18 - 19	midden muur = grenslijn
segment 19 - 20	voorgevel bestaand gebouw
segment 20 - 21	
segment 21 - 22	
segment 22 - 23	midden muur = grenslijn
segment 23 - 24	midden muur = grenslijn
segment 24 - 25	midden muur = grenslijn
segment 25 - 26	gevel nieuw gebouw en verlengde daarvan

Situatieplan met aanduiding projectzone (schaal 1/14.000)



Kadasterplan (schaal 1/2.500)

