
Bestemd voor de gemeenteraad

2024_CBS_04566 De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024003504 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor woonontwikkeling De Porre: het verkavelen van gronden in 8 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten voor meergezinswoningen en 3 loten voor gemeenschappelijke delen en de aanleg van wegenis en groenaanleg - met openbaar onderzoek - Peter Benoitlaan, 9050 Gentbrugge - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepenen; Sofie Bracke, schepenen
Tine Heyse, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

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
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

Motivering – Wat gaat aan deze beslissing vooraf?

Florence Leroy namens MATEXI PROJECTS NV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Peter Benoitlaan kadastraal gekend als afdeling 23 sectie B nrs. 423R2 en 423Y2.

De aanvraag heeft betrekking op een provinciaal project met name een project in opdracht van sogent dat door MATEXI zal worden uitgevoerd. Volgens het Wasserij-site-arrest van 6 oktober 2022 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen moet een initiatief van een autonoom gemeentebedrijf beschouwd worden als een initiatief van de stad/gemeente. Tevens oordeelde de Raad in dat arrest dat een MER-screeningsplichtig project ook onder het toepassingsgebied van art 15/1 OVD valt. Om die reden is de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen de vergunningverlenende overheid.

Deze aanvraag werd op 13/01/2024 ingediend bij de deputatie. Op 13/01/2024 werd aan het college van burgemeester en schepenen gevraagd een openbaar onderzoek te organiseren en de aanvraag voor te leggen aan de gemeenteraad.

Beschrijving aanvraag:

Bestaande toestand

In de wijk Moscou in Gentbrugge herontwikkelde sogent een deel van de voormalige spinnerij en weverij 'De Porre'. Op de industriële site werd er ruimte voorzien voor een wijkpark, een buurtcentrum en de uitbreiding van een basisschool (Sportschool). Sluitstuk van deze transformatie is de realisatie van een nieuwe woonontwikkeling aan de rand van het park op de plek van de voormalige brandweerkazerne langs de Peter Benoitlaan. Deze woonontwikkeling vormt het onderwerp van voorliggende verkavelingsaanvraag. Het geheel bestaat uit een fabrieksloods met erfgoedwaarde aan de kant van het openbaar park 'De Porre' en een oude brandweerkazerne aan de Peter Benoitlaan. Het te ontwikkelen terrein is ca. 1,1 ha groot. Tussen het bestaande park en de Peter Benoitlaan bevindt zich reeds in de huidige toestand een doorsteek voor fietsers en voetgangers.

Het gebied is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed (relict ID-nr. 134215) en wordt hierin als volgt omschreven: *Textielbedrijf E. De Porre, gesticht in 1895. Eerst katoenweverij, in 1927 uitgebreid met een spinnerij. Het merendeel van de gebouwen werd opgericht na de oorlogsschade van 1944. De site wordt sinds 2010 door sogent herbestemd en herontwikkeld tot een multifunctionele site met ruimte voor groen, wonen en publieke functies. (...) Ten noorden en oosten enkele begin 20ste-eeuwse industriële hallen met vakwerkliggers of troggewelfjes op eenvoudige gietijzeren zuilen.* De panden hebben een industrieel-archeologische, architecturale en historische waarde. Bij verder bouwhistorisch onderzoek door de dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg, blijkt dat de meest waardevolle volumes op het projectgebied het volume 'Vroegere textiel fabriek' betreft (Inplantingsplan bestaande toestand). Het betreft twee gebouwen en een traptoren uit de eerste helft van de 20ste eeuw en worden gekenmerkt door hun betonstructuur met ronde betonnen kolommen en betonnen draagvloeren. De gevels zijn ingevuld met baksteenmetselwerk. Het gebouw dat aan het park grenst is afgewerkt met een plat dak, het gebouw dat aan de voormalige brandweerkazerne grenst heeft een metalen dakstructuur met zaagtanddaken. Deze gebouwen hebben een beeldbepalend karakter voor de site. Ze herinneren aan het industriële verleden van de site door middel van hun constructiewijze en typologie. Bouwfysisch bevinden ze zich in relatief goede staat waardoor ze herbestemd kunnen worden tot woongelegenheden met behoud van hun erfgoedwaarde en oorspronkelijke structuur. Het volume 'Vroegere brandweerkazerne' (Inplantingsplan bestaande toestand) dateert van het begin van de jaren '60 naar een ontwerp van ingenieur Antoine Van De Vloet. Dit gebouw en zijn aanhangsels heeft geen erfgoedwaarde. Ook het beeldbepalend karakter ervan voor de site is beperkt.

Projectomschrijving

Voorliggende aanvraag omvat een ontwikkeling op de site van de oude textielfabriek De Porre met in totaal 60 wooneenheden en 4 ruimtes voor buurtondersteunende functies. De woningdichtheid van dit project bedraagt 52,7 woningen/ha. Bijkomend wordt een openbare parkruimte gecreëerd die gezien kan worden als uitbreiding van het huidige wijkpark 'De Porre'. Via deze openbare parkruimte wordt een connectie gemaakt voor fietsers en voetgangers tussen het bestaande wijkpark 'De Porre' en de Peter Benoitlaan. Deze openbare connectie wordt voorzien aan zowel de noordzijde als zuidelijke kant van de fabrieksloods en de brandweerkazerne die wordt gesloopt. De totale oppervlakte van het nieuwe openbaar domein bedraagt ca. 3411 m².

In de oude textielfabriek zal een meergezinswoning ingericht worden, genaamd '**De Schietspoel**'. Deze meergezinswoning overspant de gehele afstand tussen de twee nieuwe openbare connecties en is onderverdeeld in twee hoofdvolumes, respectievelijk gebouwd binnen de bestaande historische muren, met een centrale private voetweg er dwars doorheen, die de woningen met elkaar en de parkruimtes errond verbindt. Aan de zijde van het bestaande wijkpark kunnen maximaal 4 bouwlagen worden voorzien en aan de zijde van lot 13/Peter Benoitlaan maximaal 3 bouwlagen.

De Buurtknoop vormt het uiteinde van de Schietspoel aan de zuidelijke zijde en overkraagt gedeeltelijk het openbaar park. Hier worden 4 variabele ruimtes voorzien met het oog op het inrichten van een buurtondersteunende functie. De alleenstaande trappenhal (lot 11) die vandaag reeds aanwezig is aan de overkant van de ontsluitingsweg voor traag verkeer vormt op de verdiepingen een verbinding naar de Buurtknoop, en van daaruit zijn er ook rechtstreekse verbindingen naar de hogere niveaus van de Schietspoel. De trappenhal geeft bovendien ook toegang aan het gelijkvloers gelinkt aan de trage as.

De aanvraag omvat de integrale sloop van de oude brandweerkazerne. Op het vrijgekomen terrein na de sloop wordt een tweede meergezinswoning gebouwd die de afstand tussen de twee nieuwe openbare verbindingen tussen het bestaande wijkpark en de Peter Benoitlaan overspant, '**Zelfkant**' genaamd (lot 9). Deze meergezinswoning heeft een kleinere footprint dan de huidige bebouwing, maar omvat meerdere bouwlagen (4 bouwlagen waarvan de 4de laag teruggetrokken wordt aan voor – en zijgevels). De Zelfkant sluit aan op de Peter Benoitlaan. Tussen de nieuwbouw en de Peter Benoitlaan wordt de bestaande rij Italiaanse populieren (22 stuks) geroid.

Centraal in Zelfkant, dwars op de lengte van het volume, wordt een overdekte doorgang voorzien, die zorgt voor een bijkomende, zij het private, verbinding tussen de Peter Benoitlaan, de Zelfkant en de Schietspoel. Ondergronds wordt onder de Zelfkant een parkeergarage gepland van twee bouwlagen waarin de parkeerbehoefte voor de gehele ontwikkeling wordt in opgelost, inclusief het bezoekersparkeren. De toegang voor de ondergrondse parking komt aan de noordelijke zijde van de Zelfkant en takt aan op de noordelijke openbare doorsteek.

Tussen de Zelfkant en de Schietspoel wordt een gemeenschappelijke private groenzone van ca. 1224 m² groot gepland in lot 13. De verkavelingsvoorschriften leggen een private voetwegverbinding van minimum 1,5 m breed op door deze groenzone die de Peter Benoitlaan verbindt met de private doorsteek op lot 10.

Aan de zuidwestelijke zijde van het project worden 8 ééngezinswoningen gegroepeerd in 2 tegen over elkaar staande rijen van elk 4 woningen (loten 1 t.e.m. 8). De eengezinswoningen omvatten 2 tot 3 bouwlagen, waarbij de 2 bouwlagen aan de zuidzijde worden voorzien. Het

tussenliggende pad is 8 m breed en wordt aangelegd met een pad, brandweerweg en groen dat aansluit op de zuidelijke openbare doorsteek. Dit onderdeel van het project krijgt de naam '**De Bobijntjes**'. Aan de zijde van het bestaande wijkpark wordt een lot voorzien voor een collectieve fietsenberging voor deze eengezinswoningen (lot 12).

Openbaar domein

Aansluitend op de Peter Benoitlaan worden twee nieuwe rooilijnen voorzien in functie van een noordelijke en zuidelijke openbare doorsteek.

De **noordelijke openbare doorsteek** voorziet in de ontsluiting van gemotoriseerd verkeer vanaf de Peter Benoitlaan, maar ook naar een hoogspanningscabine en postpunt in de Zelfkant. Deze ontsluitingsweg wordt gecombineerd met de ontsluiting voor IVAGO en betreft een 6,20 m brede betonverharding. Achter de inrit komen 6 ondergrondse afvalcontainers. Door middel van een draaiboom zal dit gedeelte afgeschermd worden van ongewenst autoverkeer. Hier wordt de verharding waar mogelijk uitgevoerd in grasdallen. De meest noordelijke zijde van dit openbaar domein wordt ingericht als pad (2 m breed betonpad, met een versmalling tot 1,5 m ter hoogte van de Schietspoel) voor voetgangers en fietsers dat doorloopt tot in het bestaande park. De autotoegang en voetweg worden van elkaar gescheiden door een 60 cm brede strook in grasdallen waarin paaltjes de ruimte voor voetgangers zal afschermen. Het gedeelte van deze openbare ruimte palend aan de Schietspoel is overbouwd met een gedeelte van het oude fabrieksgebouw.

In de **zuidelijke openbare ruimte** wordt de bestaande doorsteek voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten bestendigd. Dit pad wordt heraangelegd in beton met een breedte van 4 m. Er wordt een aftakking voorzien naar de Bobijntjes van 2 m breed in beton, aangevuld met grindgazon in functie van de brandweertoegankelijkheid. De resterende ruimte krijgt een natuurlijke, groene inrichting. De Hortaliijn uit het wijkpark De Porre wordt herhaald in het nieuwe deel van het park in verschillende gedaantes (zitelementen, afboording van het park, ...). De zuidelijke rand van het park, ter hoogte van de bestaande tuinen van de aangrenzende bestaande woningen, wordt integraal gezien als een groene brede parkwand. Ter hoogte van de Buurtknoop wordt een centraal ontmoetingsplein ingericht.

In dit park worden een aantal speelaanleidingen geïntegreerd zodat een speelweefsel ontstaat zodat attractieve routes ontstaan voor kinderen. Het aansluitende bestaande wijkpark De Porre werd reeds opgeladen met verscheidene speelmogelijkheden waardoor werd gekozen om de uitbreiding als rustigere parkzone in te richten.

Aan de Peter Benoitlaan worden ter hoogte van de toegangen trottoiruitstulpingen voorzien, afgestemd op de draaistralen van de brandweervoertuigen. Het zuidelijke toegangspad wordt uitgerust met paaltjes om autoverkeer te weren.

De regenwater- en vuilwaterrioolbuizen zullen onder het park worden aangelegd aangezien technisch niet onder het te behouden gebouw kunnen worden voorzien. De nutsvoorzieningen (elektriciteit, water en telecom-) volgen wel het wegtracé. De verlichtingspalen volgen de toegangswegen. In het kader van de waterhuishouding dient een pompstation onder de openbare wegenis te worden voorzien met een bijhorende bedieningskast. Omwille van de vervuilde ondergrond wordt, ook na sanering, infiltratie niet toegelaten. Alleen het water dat de aanwezige beplanting kan verbruiken mag in de ondergrond terechtkomen. Infiltratie naar diepere waterlagen zou immers zorgen voor uitspoeling en verspreiding van de PFAS-verbindingen in de diepere waterlagen. Daarom wordt alles ingezet op enerzijds herbruik van hemelwater en anderzijds buffering in een overgedimensioneerde RWA-riolering.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 februari 2024 tot 9 maart 2024.

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

Aangezien de aanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Aangezien deze vergunningsaanvraag beschouwd moet worden als een aanvraag namens de Stad Gent en om die reden ook ingediend werd bij de provincie als bevoegde overheid, is geen advies van het college vereist. De bevoegde overheid staat dus ook zelf in voor de samenvatting en bespreking van de bezwaren. Omdat de gemeenteraad in kader van haar eigen besluitvorming wel kennis moet nemen van de bezwaren, nemen we wel een samenvatting en bespreking op in dit besluit:

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

- **Roeien van rij populieren:** De rij populieren aan de Peter Benoitlaan wordt gerooid, wat onaanvaardbaar is. Deze bomen maken deel uit van het straatbeeld, hebben een ecologische waarde en zijn in een goede conditie. Door de inplanting van de twee meergezinswoningen dicht bij de Peter Benoitlaan is het behoud van deze bomen omwille van brandweerbereikbaarheid niet mogelijk.

→ Bespreking van het bezwaar: Het roeien van de 22 populieren aan de Peter Benoitlaan valt te betreuren, maar betreft wel degelijk een weloverwogen keuze. Door de nieuwbouw meer naar voor te plaatsen ten opzichte van de Peter Benoitlaan wordt de aanleg van extra verharding in de voortuinstrook tussen het gebouw en de Peter Benoitlaan in functie van de brandweerbereikbaarheid vermeden. Bij een eventuele interventie door de brandweer kan de brandweerbereikbaarheid zich opstellen op het bestaande openbaar domein, namelijk de Peter Benoitlaan en is geen extra brandweerweg nodig in het binnengebied. Hierdoor kan tussen het bestaande fabrieksgebouw dat worden omgebouwd tot meergezinswoning en de nieuwbouw een volwaardige groenzone worden gerealiseerd en blijft de nieuwe aan te leggen verharding tot een minimum beperkt. Deze groenzone in combinatie met de openbare groenzone aan de zuidzijde van het te ontwikkelingsgebied, maakt een groene inpassing in de omgeving mogelijk en heeft het potentieel om als volwaardige groenzone uit te groeien. De positionering van de meergezinswoning aan de zijde van de Peter Benoitlaan maakt het ook mogelijk om gemotoriseerd verkeer maximaal te weren uit het project.

Het voorstel om de meergezinswoningen langs de Peter Benoitlaan naar achter te schuiven conform de inplanting in het BPA vergt eveneens het roeien van de populieren aangezien er in dat geval op de locatie van de populieren een brandweerweg moet worden aangelegd. In functie van brandweerbereikbaarheid is immers een brandweerweg vereist op een afstand van maximum 10 m van de woonwoning. Het nog verder opschuiven van het gebouw naar achter betekent een extra verharding voor de brandweerweg en een te smalle tussenafstand tussen het bestaande fabrieksgebouw en de nieuwbouw, wat nefast is voor de woonkwaliteit. Het voorziene concept biedt een kwaliteitsvolle invulling van het project en kan niet worden gerealiseerd met behoud van deze bomenrij.

In het binnengebied zal het verlies van deze bomen ruimschoots worden gecompenseerd met 12 nieuwe hoogstammige toekomstbomen. Aan de Peter Benoitlaan worden meer dan 20 meerstammige bomen voorzien, met het oog op het realiseren van een groen straatbeeld.

- **Onvolledige kennisgeving:** De titel van de kennisgeving omvatte enkel het verkavelen van gronden en niet het slopen van bestaande gebouwen en constructies op de site.
 - Bespreking van het bezwaar: Niet alle handelingen die deel uitmaken van de omgevingsvergunning worden vervat in de titel. Dit is praktisch niet haalbaar. Het is gebruikelijk dat een omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden ook het bouwrijp maken van dit terrein en dus het slopen van gebouwen/constructies omvat. Om te weten welke handelingen precies vervat zitten in de aanvraag moet inderdaad het dossier zelf worden geraadpleegd.
- **Sanering:** Het is niet duidelijk welk plan van aanpak zal worden gehanteerd om de PFAS vervuiling te saneren.
 - Bespreking van het bezwaar: Door de voormalige activiteiten, i.c. brandweerkazerne, is een verontreiniging van PFAS aanwezig in de ondergrond van de site. De nodige onderzoeken naar de omvang van de verontreiniging zijn reeds gebeurd en de nodige modaliteiten om dit aan te pakken zijn bekend of in opmaak via een BSP (bodemsaneringsproject). Het plan van aanpak voor deze sanering wordt in het bodemsaneringsproject besproken. De controle op het naleven van het bodemdecreet valt niet onder het toepassingsgebied van het omgevingsvergunningendecreet. De saneringsproblematiek wordt opgevolgd en gecontroleerd door OVAM in het kader van de bodemsaneringswetgeving.
- **Asbest:** Men vraagt zich af hoe de voorgaande sloopwerken op de site werden uitgevoerd en vergund. Daarnaast is men bezorgd over de geplande sloopwerken en de voorzorgen opdat dit correct gebeurt.
 - Bespreking van het bezwaar: Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Voor de start van de sloop- of renovatiewerken dient een destructieve asbestinventaris opgemaakt te worden. Wordt er asbest aangetroffen, dan stelt de sloopaannemer een risico- en werkplan op. Hij meldt de werf ook 15 dagen voor de start van de werkzaamheden aan de lokale directie Toezicht op het Welzijn op het Werk en aan zijn preventieadviseur-arbeidsgeneesheer. Zo wordt de veiligheid van de werknemers gegarandeerd. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>
- **Schade:** Buurtbewoners zijn bezorgd over eventuele schade aan hun woning (zetting van de grondlagen, verhoging van het grondwaterniveau, trillingen, ...). De buurtbewoners worden hier graag tijdig over geïnformeerd.
 - Bespreking van het bezwaar: Het is de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer om de werken volgens de regels van het goed vakmanschap uit te voeren, uiteraard zonder schade te berokkenen aan de aanpalende percelen of aan het openbaar domein. Het is echter aangewezen om voorafgaandelijk aan de werken een plaatsbeschrijving te laten opmaken. De eventuele schade aan derden betreft echter een burgerrechtelijke materie.

Motivering – Waarom wordt deze beslissing genomen?

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

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

Het project ligt in het **bijzonder plan van aanleg MOSCOU**, goedgekeurd op 9 januari 2004, en is bestemd als zone voor gegroepeerde woningbouw en zone voor groenbuffer. Het BPA Moscou tekent een aantal indicatieve zones voor wegen in en maakt hierbij onderscheid tussen wegenisstroken met een breedte van meer dan 5 m en wegenisstroken met een breedte van 2 meter. De wegenisstroken met een breedte van meer dan 5 m moeten minstens de op plan aangeduide breedte krijgen in realiteit. Wegenisstroken met een breedte van 2 meter kunnen mits motivatie en mits een goede ontsluiting gegarandeerd wordt, weggelaten worden. De aslijn van de aangeduide nieuwe wegen kan in een marge van 17 meter aan beide zijden verschoven worden.

Nagenoeg alle voetweg- en wegverbindingen binnen het project schuiven licht op (minder dan 17 meter) of worden weggelaten (zie hieronder) ten opzichte van het grafisch plan van het BPA. Eén uitzondering is de private voetweg die de Peter Benoitlaan door de Zelfkant en de collectieve tuin verbindt met de centrale doorsteek doorheen de Schietspoel. Deze verschuift in de huidige plannen ca. 18 meter in zuidelijke richting. Dit betreft een beperkte afwijking van 1 m die duidelijk gemotiveerd wordt in het dossier. Deze afwijking werd bij het ontwerp noodzakelijk geacht gezien de ondergrondse parking voor het totaalproject onder de Zelfkant is gesitueerd. De bewoners van de hele ontwikkeling moeten hier hun auto parkeren. De verschuiving van deze voetweg naar een meer centrale locatie in het project, maakt een goede voetgangersverbinding mogelijk vanuit de Schietspoel en de Bobijntjes naar de ondergrondse parking. Ook bewoners van de Schietspoel en de Bobijntjes moeten hun wagen te stationeren onder de Zelfkant. Een efficiënte toegang vanaf de parking tot aan de woningen is ook nodig om het binnengebied verkeersvrij te houden. Gezien de inplanting van de verschillende gebouwen en het behoud van het bestaand erfgoedgebouw, is de verschuiving van de nieuwe weg met 1 m noodzakelijk om deze efficiënte toegang te bieden. Deze motivatie kan bijgetreden worden.

Deze centrale doorsteek krijgt een privaat karakter. Dit is vereist gezien de ondergrondse parking onder de gehele Zelfkant wordt gepland met een enkele noordelijke inrit. Ook de doorsnijding van deze wegenis doorheen het erfgoedgebouw maakt de openbaarmaking technisch niet mogelijk. Gezien deze doorsteek echter van groot belang is voor de bewoners van deze ontwikkeling, komt de doorwaadbaarheid via deze private doorsteek niet in het gedrang.

De centralere ligging van deze doorsteek is ruimtelijk te verantwoorden en de verschuiving ervan doet geen afbreuk aan de doorwaadbaarheid van de site. Deze afwijking van het BPA is aanvaardbaar en valt binnen de voorwaarden van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat beperkte afwijkingen toelaat van de stedenbouwkundige voorschriften, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De breedte van de assen doorheen de site worden afgestemd op het zachte verkeer, met name voetgangers en fietsers. Gemotoriseerd verkeer, op de hulpdiensten na, wordt alleen toegelaten tot aan de inrit van de ondergrondse parking, net aan de inkom van de secundaire as, met een breedte van 6,2 m. Door dit specifiek gebruik van de assen doorheen de site, is het ruimtelijk niet meer wenselijk om de breedte van 5 m zoals aangeduid in het BPA toe te passen als de effectieve breedte van de verharding van deze doorsteek. De ingetekende wegenis moet voldoende breed zijn voor een goede doorgang van fietsers en voetgangers en ook een goede brandweerinterventie mogelijk maken. Het ontwerp voldoet hieraan. De versmalling van deze indicatieve zones voor wegenis van 5 m breed in het BPA heeft geen negatieve impact op de doorwaadbaarheid, maar vloeit voort uit het concept om het binnengebied maximaal autovrij te houden. Ook deze afwijking op de voorschriften van het BPA heeft betrekking op afmetingen van een constructie en valt daarmee onder artikel 4.4.1 van de VCRO.

Het project voorziet verder in het weglaten van drie voetwegverbindingen met een breedte van 2 meter in het BPA, zoals het BPA dit mogelijk maakt. Eén aan de achterzijde van de Bobijntjes en twee die doorheen de noordelijke woonblok van Schietspoel de verbinding met wijkpark De Porre zouden maken. Er werd gekozen om drie voetwegverbindingen af te schaffen om het erfgoedgebouw in zijn geheel te kunnen behouden. De twee doorsteken vanuit het wijkpark De Porre naar de Peter Benoitlaan maken deel uit van het openbaar domein en garanderen een degelijke doorwaadbaarheid doorheen het projectgebied. De doorsteek doorheen de Schietspoel en van de Schietspoel door de Zelfkant naar de Peter Benoitlaan blijft privaat en krijgt een semi-publiek karakter. Dit is stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien de twee openbare doorsteken tussen het park en de Peter Benoitlaan in combinatie met een goede doorwaadbaarheid in noord-zuidrichting in het wijkpark zelf. De centrale doorsteek in de Schietspoel kan omwille van technische redenen en de impact op de erfgoedwaarden van dit fabrieksgebouw niet overgedragen worden naar openbaar domein. Aangezien deze centrale doorsteek hoofdzakelijk in functie van de bewoners van het nieuwe project zal staan, hoeft deze doorsteek niet per se worden opgenomen binnen het openbaar domein om toch een verbindende functie te kunnen opnemen voor de bewoners van het project zelf.

Ook de doorsteek achteraan de Bobijntjes wordt geschrapt, doch hier werd gekozen om in te zetten op een openbare doorsteek vanaf de voorzijde van de Bobijntjes naar het bestaande wijkpark. Op deze manier kan een grotere oppervlakte tuin worden aangeboden aan lot 1 binnen de Bobijntjes en wordt overbodige verharding vermeden. De doorwaadbaarheid tussen het wijkpark en de Peter Benoitlaan aan deze zuidelijke zijde wordt met deze doorsteek voldoende gegarandeerd.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de geplande afwijkingen van het BPA inzake doorsteken stedenbouwkundig kunnen worden verantwoord en dit binnen de voorwaarden van artikel 4.4.1 VCRO. Het nieuwe openbaar domein volgt in grote lijnen de indicatieve doorsteken die op het BPA Moscou werden ingetekend en zorgt voor een goede doorwaadbaarheid van deze deelzone van het BPA.

Het binnengebied wordt ontworpen als een **autovrije omgeving** door het autoverkeer te beperken aan de noordelijke zijde van het project en dit in combinatie met de inrit voor IVAGO. In combinatie met het autovrije binnengebied zet het ontwerp in op het creëren van een

fijnmazig trage wegennetwerk binnen het projectgebied. Hiermee wordt bijgedragen aan de herwaardering van de trage wegen in de omgeving. De voorziene doorsteken volstaan om het openbaar park vlot te kunnen ontsluiten voor de buurt. Daarnaast dragen deze assen voor fietsers en voetgangers bij tot het optimaliseren van gebruikscomfort van het park en de sociale controle in deze openbare ruimte.

Het ontwerp gaat uit van behoud van de voormalige textiel fabriek. Dit pand zal worden verbouwd waarbij er een deel wordt gesloopt. Zo wordt aan de parkzijde een deels nieuw volume voorzien met behoud van waardevolle gevels. De overige structuren (draag-en dakstructuren) worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het nieuwe ontwerp en worden eveneens geïntegreerd binnen het openbaar domein. De traptoren blijft functioneel behouden. Hierdoor blijft de industrieel-archeologische, architecturale en historische waarde afleesbaar behouden. Ook de relatie met het aanpalende park en industrieel erfgoed blijft behouden zodat de site De Porre als één geheel afleesbaar blijft en de historische connectie behouden blijft. Er kan worden gesteld dat het project geen afbreuk doet aan de **erfgoedwaarden** van deze site.

De **ondergrondse parkeergarage** zal vlot ontsloten worden via een voetpaduitstulping aan de Peter Benoîtlaan. Tussen de rooilijn en de inrit voorziet het inrichtingsplan in een smalle strook onbebouwde ruimte. Met het oog op een eenduidig openbaar domein is dit niet wenselijk. De zijgevel van de Zelfkant moet aan weerszijden samenvallen met de rooilijn. Een smalle strook private onbebouwde ruimte tussen rooilijn en zijgevel is niet toegestaan. Dit wordt een bijzondere voorwaarde voor het ontwerp van deze gebouwen.

De **ondergrondse afvalcontainers** worden tussen de Zelfkant en de Schietspoel voorzien binnen de contouren van het nieuwe openbaar domein. Met het oog op een groene inbedding en het beperken van geluid- en geurhinder worden deze containers tussen beide meergezinswoningen geplaatst. IVAGO geeft aan niet akkoord te gaan met achterwaartse manoeuvres om de sorteerstraat te bereiken in functie van veiligheid en vraagt om een keerpunt te voorzien. Het voorzien van een keerpunt heeft echter verstrekkende gevolgen voor de woonkwaliteit van de nieuwe meergezinswoning gezien dit de inname van een aanzienlijke oppervlakte van de collectieve groenzone betekent. Een keerpunt voorzien in de private doorsteek doorheen de Schietspoel betekent het verlies van kolommen uit het erfgoedgebouw en aanzienlijk meer verharding. Het invoegen van een dergelijk keerpunt in het ontwerp is niet mogelijk zonder een aanzienlijk verlies aan kwaliteit.

De locatiekeuze voor de ondergrondse afvalcontainers is het resultaat van een uitgebreid alternatievenonderzoek waar ook IVAGO bij werd betrokken. Voorliggend voorstel betreft het weerhouden alternatief waarbij de inrit voor IVAGO samenvalt met de inrit voor autoverkeer naar de ondergrondse parkeergarage. Net als voor de brandweer wordt in deze noordelijke openbare doorsteek geen keerpunt voorzien voor de voertuigen van IVAGO. Het openbaar domein krijgt hier echter een breedte van minimum 8,8 m. Het voet- en fietspad wordt afzonderlijk aangelegd en wordt ter hoogte van de inrit naar de ondergrondse parkeergarage afgescheiden door middel van paaltjes.

Omwille van bovenstaande redenen kan de voorgestelde locatie van de ondergrondse afvalcontainers worden aanvaard. Het toevoegen van een keerpunt voor IVAGO wordt niet opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De **parkeercapaciteit** wordt positief beoordeeld. De mobiliteitstoets meldt dat er 296 fietsparkeerplaatsen worden voorzien en 66 autoparkeerplaatsen. Het aspect van de

fietsparkeerplaatsen wordt verder uitgewerkt bij de omgevingsvergunningsfase voor de woningen. Men dient te voldoen aan de parkeerrichtlijnen en aan de inrichtingsvoorwaarden voor fietsenstallingen. Volgens de nota worden de fietsenstallingsplaatsen (waaronder 21 voor buitenmaatse fietsen) verspreid over de site. Dit is positief en conform het STOP-principe (eerst stappers, dan trappers, dan openbaar vervoer en tenslotte personenwagens).

Voor het autoparkeren werd bepaald dat er per wooneenheid 1 autoparkeerplaats wordt voorzien, aangevuld met 6 parkeerplaatsen voor bezoekers. Dit is volgens de geldende parkeerrichtlijnen van Stad Gent. De mobiliteitstoets van dit dossier vermeldt het voorzien van een deelwagen, om minder autogebruik te organiseren. Dit is zeker positief. Het is dan ook aangewezen om dit zeker te voorzien in een vervolgfase van dit project.

De mobiliteitsnota focust op de capaciteit. In een volgende fase (indienen omgevingsvergunningsaanvraag voor de gebouwen) is het vereist om ook de kwaliteit te bewaken. Hiervoor wordt verwezen naar de nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen. Deze Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

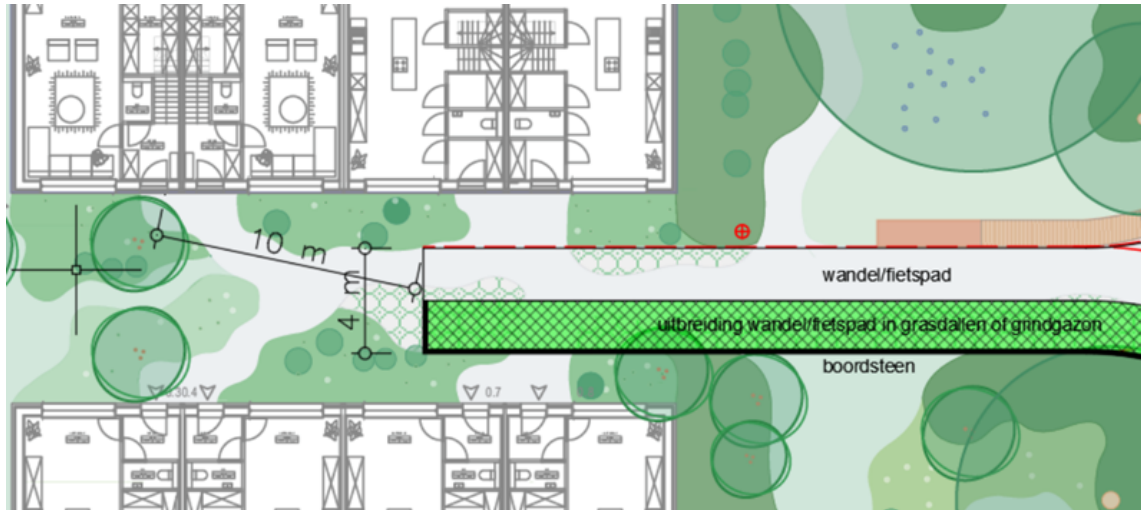
Het **rooien van de 22 populieren** aan de Peter Benoitlaan valt te betreuren, maar betreft wel een weloverwogen keuze. Door de nieuwbouw meer naar voor te plaatsen ten opzichte van de Peter Benoitlaan wordt de aanleg van extra verharding in de voortuinstrook tussen het gebouw en de Peter Benoitlaan in functie van de brandweerbereikbaarheid vermeden. Bij een eventuele interventie door de brandweer kan de brandweerwagen zich opstellen op het bestaande openbaar domein, namelijk de Peter Benoitlaan en is geen extra brandweerweg nodig in het binnengebied. Hierdoor kan tussen het bestaande fabrieksgebouw dat worden omgebouwd tot meergezinswoning en de nieuwbouw een volwaardige groenzone worden gerealiseerd en blijft de nieuwe aan te leggen verharding tot een minimum beperkt. Deze groenzone in combinatie met de openbare groenzone aan de zuidzijde van het te ontwikkelingsgebied, maakt een groene inpassing in de omgeving mogelijk en heeft het potentieel om als volwaardige groenzone uit te groeien. De positionering van de meergezinswoning aan de zijde van de Peter Benoitlaan maakt het ook mogelijk om gemotoriseerd verkeer maximaal te weren uit het project. Het voorziene concept biedt een kwaliteitsvolle invulling van het project en kan niet worden gerealiseerd met behoud van deze bomenrij.

In het binnengebied zal het verlies van deze bomen ruimschoots worden gecompenseerd met 12 nieuwe hoogstammige toekomstbomen. Aan de Peter Benoitlaan worden meer dan 20 meerstammige bomen voorzien, met het oog op het realiseren van een groen straatbeeld.

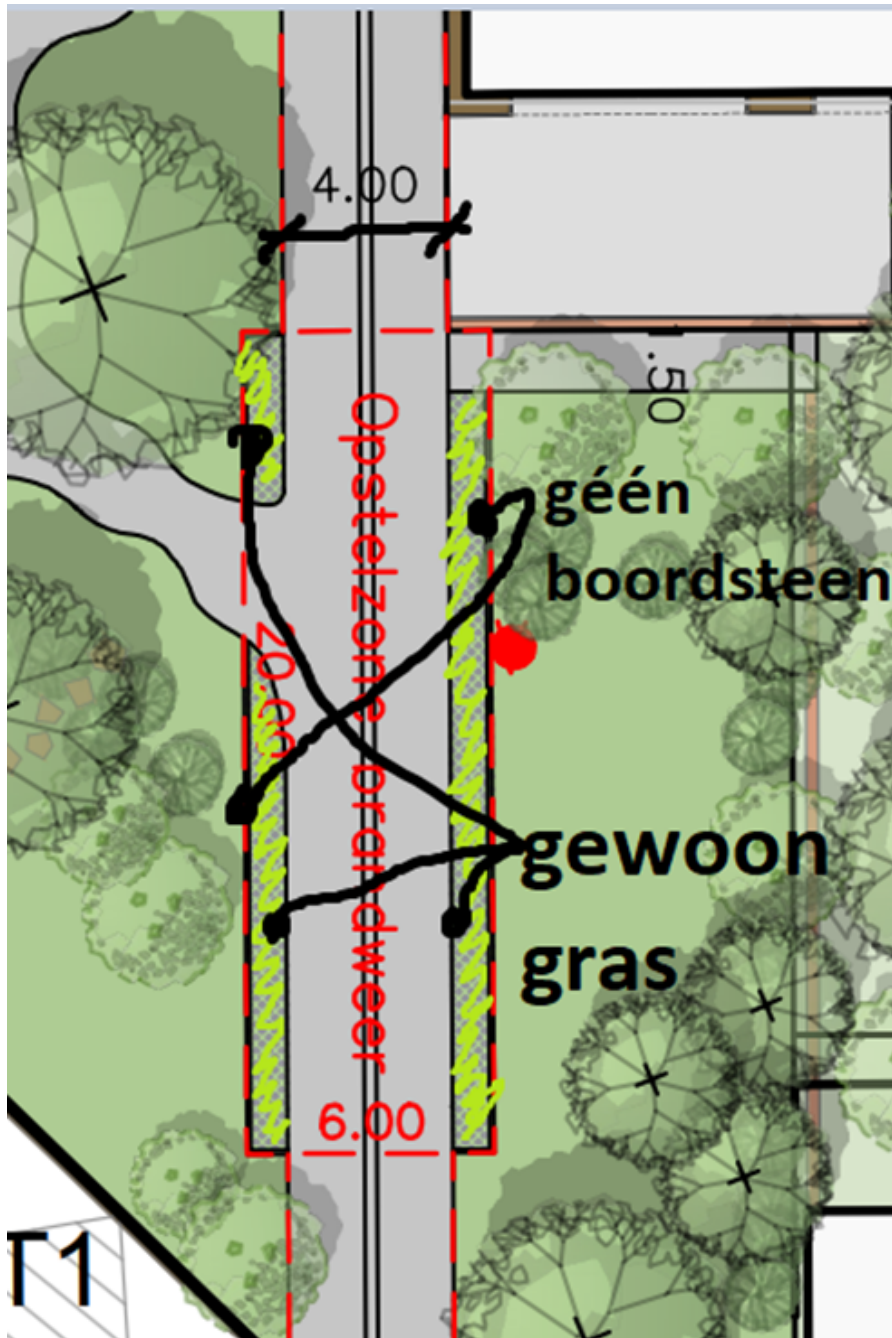
De gedefinieerde zone voor openbare groenvoorzieningen, exclusief elementen zoals infiltratievoorzieningen, brandwegen, en wegenis, beslaat ca. 1700 m². Dit voldoet ruim aan de groennorm van 20 m² per woonentiteit, uitgaande van 60 woonentiteiten, wat neerkomt op een vereiste van 1200 m² openbaar groen. Het landschapsontwerp voorziet in een kwaliteitsvolle inrichting van deze openbare groenzone. In de woongroenzone ontbreekt wel een avontuurlijk spelelement. Dit moet nog worden toegevoegd.

Daarnaast moeten een aantal aanpassingen worden gedaan aan de **opstelzones van de Brandweer** in het ontwerp:

- **Bobijntjes:** geen opstelzone van 6x20 m in grindgazon vereist, een opstelzone van 4 m breed (2 m wandel/fietspad en 2 m grindgazon) volstaat, aangevuld met een obstakelvrije ruimte links en rechts van de opstelzone (in totaal 8 m breed).



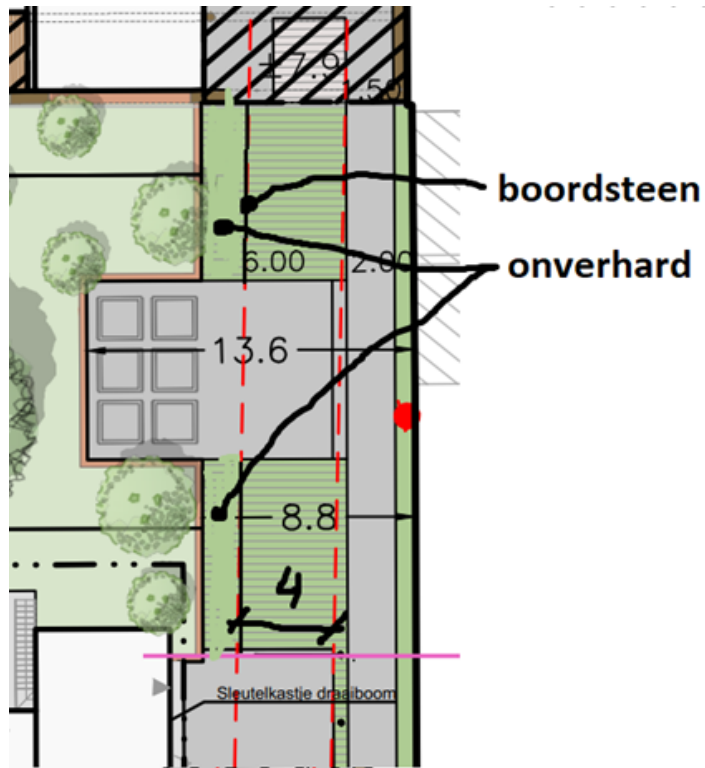
- **Tussen Zelfkant en Buurtknoop:** geen opstelzone van 6x20 m in grindgazon, een opstelzone van 4 m breed in beton, aangevuld met 1 m vrije ruimte links en rechts van de betonstrook (geen gefundeerd gazon en geen boordsteen om af te bakenen)



Verder moeten volgende aanpassingen worden uitgevoerd:

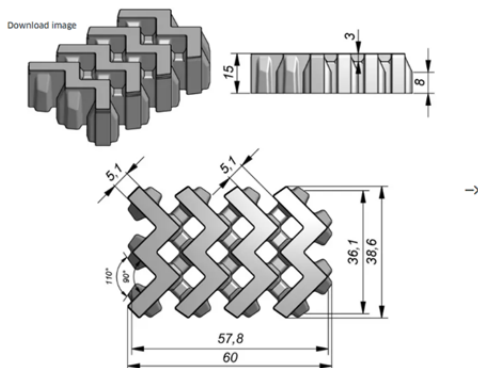
- Verharding aan ondergrondse containers beperken:
 - Enkel de 4,5 m afstempelruimte IVAGO in grassdallen verharden, de rest kan onverhard aangelegd worden.
 - Randvoorwaarden IVAGO:

- ? Afstand zuil OC tot rand rijweg: max. 6 m
- ? Ondergrond voor vrachtwagen: vlak en voldoende draagkrachtig (26 ton draaglast): afstempelen vrachtwagen 4,5 m



- Grasbetontegels:

- Voorkeur voor W-vormige grasdallen:
 - ? een goed alternatief dat goed begaanbaar is én ook esthetische kwaliteiten bezit
 - ? deze zijn groter van vorm (60x40) en dus ook stabiel



Tegel
waterpasserend
Aviena Edge Classic
58x36cm (LxB)

→

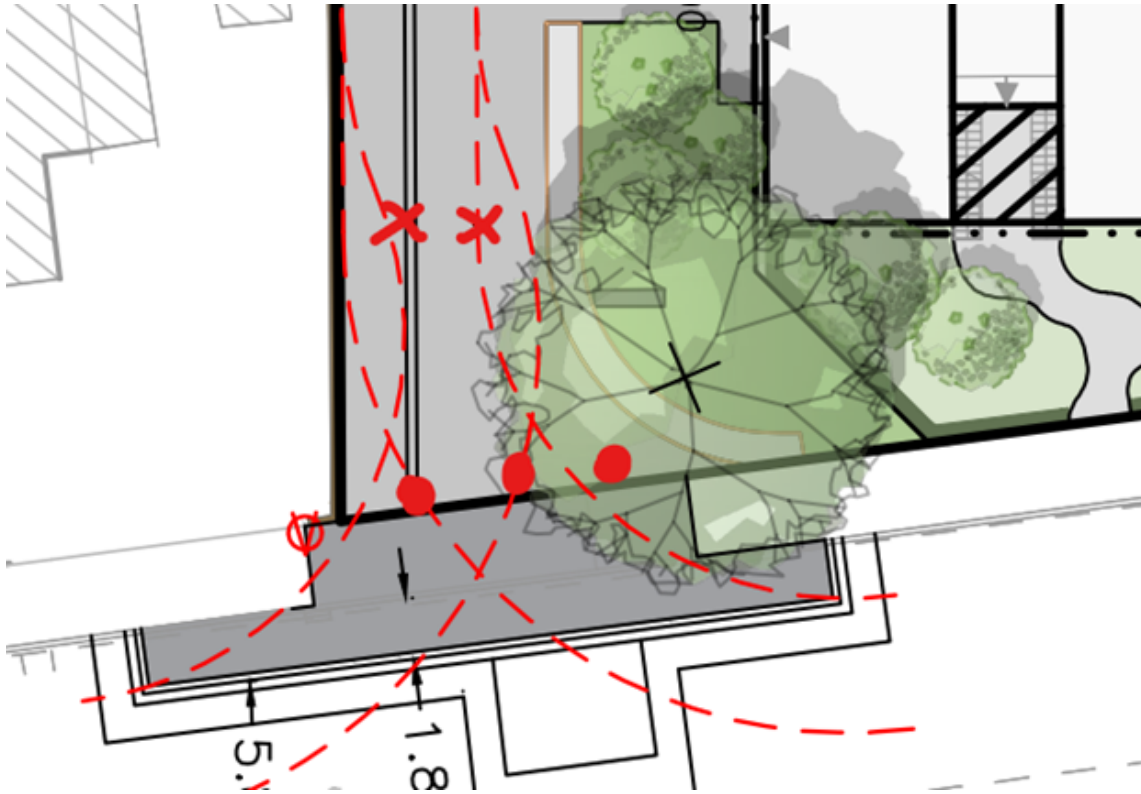
15 cm ▾

Grijs ▾

PDF weergave

Hoe bestellen? →

- De paaltjes aan Peter Benoitlaan zijn te verplaatsen richting de weginis, anders is hier een te grote kans op foutparkeren



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 verkavelingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze verkavelingsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- VA_VP_N_DePorre ROOILIJNENPLAN.pdf (deel van de beslissing)
- BA_DePorre_verbintenis aanleg en overdracht openbaar domein.pdf (deel van de beslissing)

- Advies brandweer - De Porre.pdf
- Provincie Oost-Vlaanderen - Integraal Waterbeleid - De Porre.pdf
- Advies FARYS - De Porre.pdf
- Advies Proximus - De Porre.pdf
- Advies Fluxys - De Porre - 2.pdf
- Advies Fluxys - De Porre - 3.pdf
- Advies Fluxys - De Porre - 1.pdf
- Advies Fluvius - De Porre.pdf
- Advies Wyre - De Porre - Algemene voorwaarden.pdf
- Advies Wyre - De Porre.pdf

Beslissing

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

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

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Peter Benoitlaan en kadastraal gekend als afdeling 23 sectie B nrs. 423R2 en 423Y2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Externe adviezen

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27 februari 2024 met 046228-008/PV/2024).

De opmerkingen opgenomen in het advies van FARYS (advies van 2 februari 2024, met kenmerk VK-24-179) moeten in acht genomen worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Deputatie, Provincie Oost-Vlaanderen – Integraal Waterbeleid (advies van 20/03/2024 met kenmerk M02\Dossiers\42979\AP) moeten nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 22 februari 2024) moeten nageleefd worden.

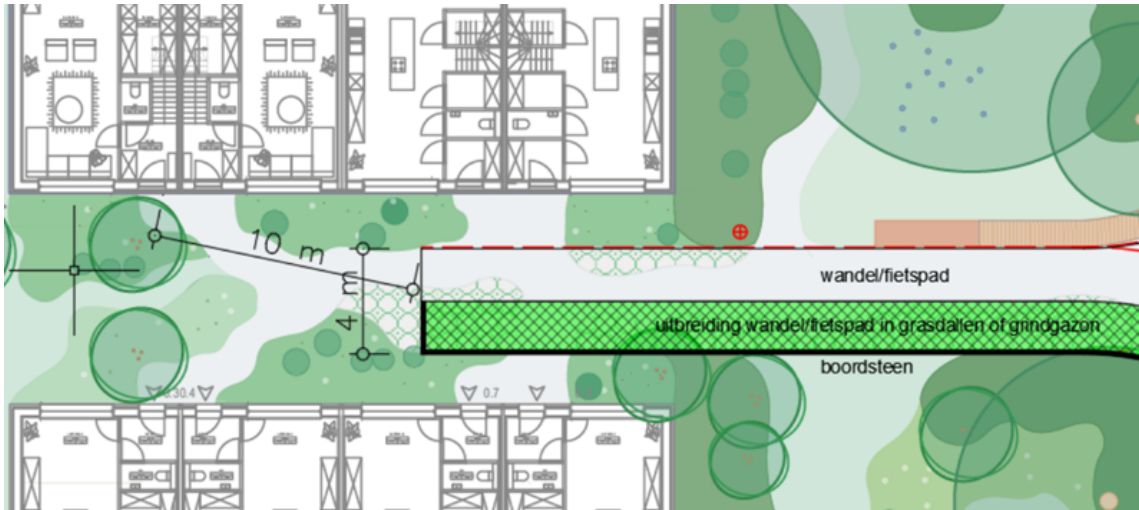
De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 8 maart 2024) moeten nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 12 februari 2024 onder ref. 2024003504) moeten nageleefd worden.

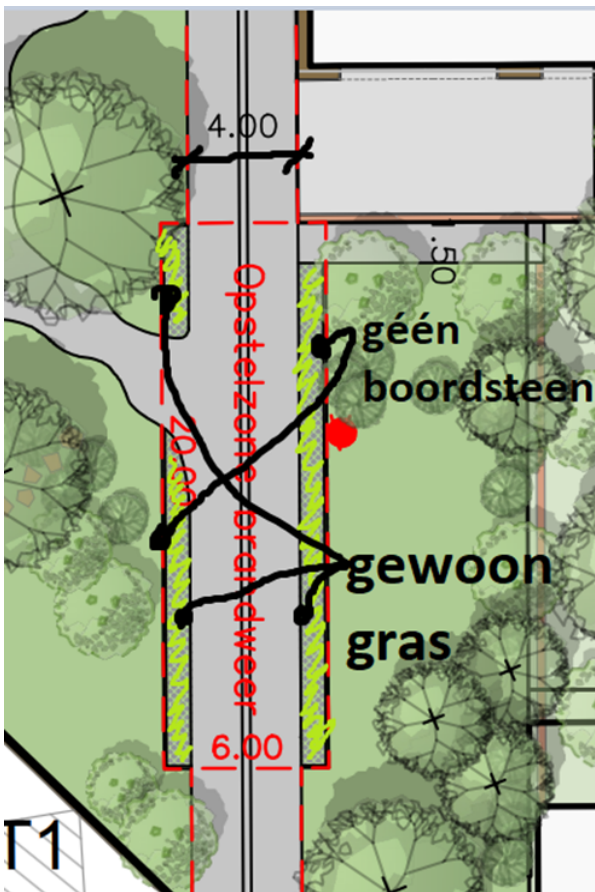
De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 1 februari 2024) moeten nageleefd worden.

Openbaar domein

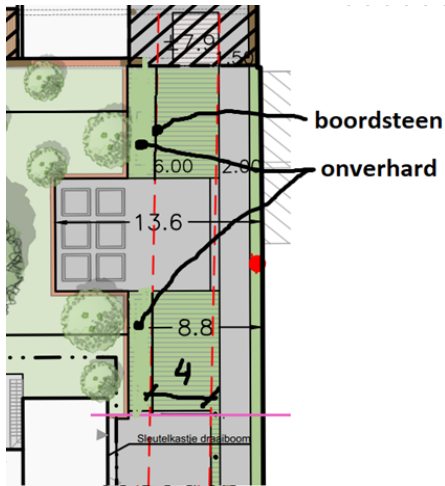
- Er moet een avontuurlijk spelelement worden toegevoegd aan de woongroenzone.
- Bobijntjes: geen opstelzone voor de brandweer van 6x20 m in grindgazon, een opstelzone van 4 m breed (2 m wandel/fietspad en 2 m grindgazon) volstaat, aangevuld met een obstakelvrije ruimte links en rechts van de opstelzone (in totaal 8 m breed).



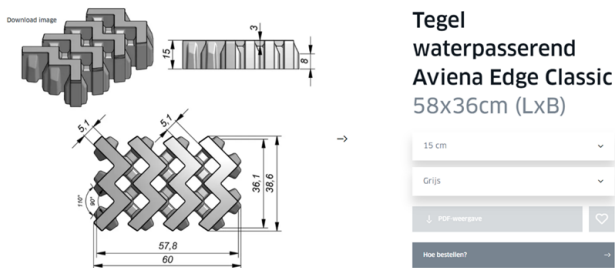
- Tussen Zelfkant en Buurtknoop: geen opstelzone van 6x20 m in grindgazon, een opstelzone van 4 m breed in beton, aangevuld met 1 m vrije ruimte links en rechts van de betonstrook (geen gefundeerd gazon en geen boordsteen om af te bakenen)



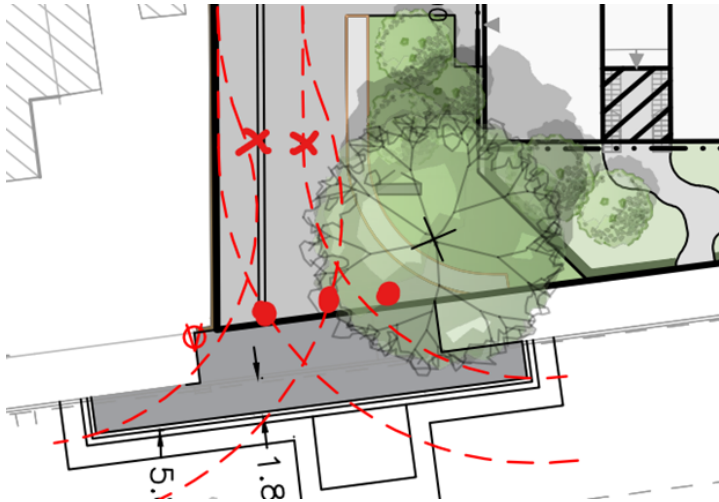
- Verharding aan ondergrondse containers beperken:
 1. Enkel de 4,5 m afstempelruimte IVAGO in grasdallen verharden, de rest kan onverhard aangelegd worden.
 2. Randvoorwaarden Ivago:
 - Afstand zuil OC tot rand rijweg: max. 6 m
 - Ondergrond voor vrachtwagen: vlak en voldoende draagkrachtig (26 ton draaglast): afstempelen vrachtwagen 4,5 m



- Grasbetontegels:
 1. Voorkeur voor W-vormige grasdallen:
 - een goed alternatief dat goed begaanbaar is én ook esthetische kwaliteiten bezit
 - deze zijn groter van vorm (60x40) en dus ook stabiel



- De paaltjes aan Peter Benoitlaan zijn te verplaatsen richting de wegenis, anders is hier een te grote kans op foutparkeren



Artikel 3:

vraagt de bevoegde overheid om volgende voorwaarden op te nemen in de verkavelingsvergunning:

- Deuren mogen niet over openbaar domein draaien (met uitzondering van HS-cabines)
- Het is niet toegestaan om een private strook verharding te voorzien tussen de zijgevel en het openbaar domein. De zijgevel van de Zelfkant moet aan weerszijden samenvallen met de rooilijn. Een smalle strook private onbebouwde ruimte tussen rooilijn en zijgevel is niet toegestaan. De parkeerbak moet volledig onder het gebouw geschoven worden. De ondergrondse structuur en de gevellijn dienen gelijk te vallen.

Artikel 4:

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

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

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 eventueel aangepast aan de voorwaarden.

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, eventueel 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 vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) 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 (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten 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.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

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.

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein 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 gegeoreferencieerd 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-built plan, incl.groenelementen + 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 Grootschalig 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 termijn 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: wegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: 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.

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.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.

LAST 4 – 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 (*zie hoger*) 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.

Artikel 5:

vraagt de vergunningverlenende overheid om volgende tekst op te nemen met betrekking tot de te stellen waarborgen:

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

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 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.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de website van de FOD Financiën, onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2024003504**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²
- voor de bescheiden last (voor zover geen aankoopoptie is verleend): aan te vullen door de vergunningverlenende overheid

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 10 jaar nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

“De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij

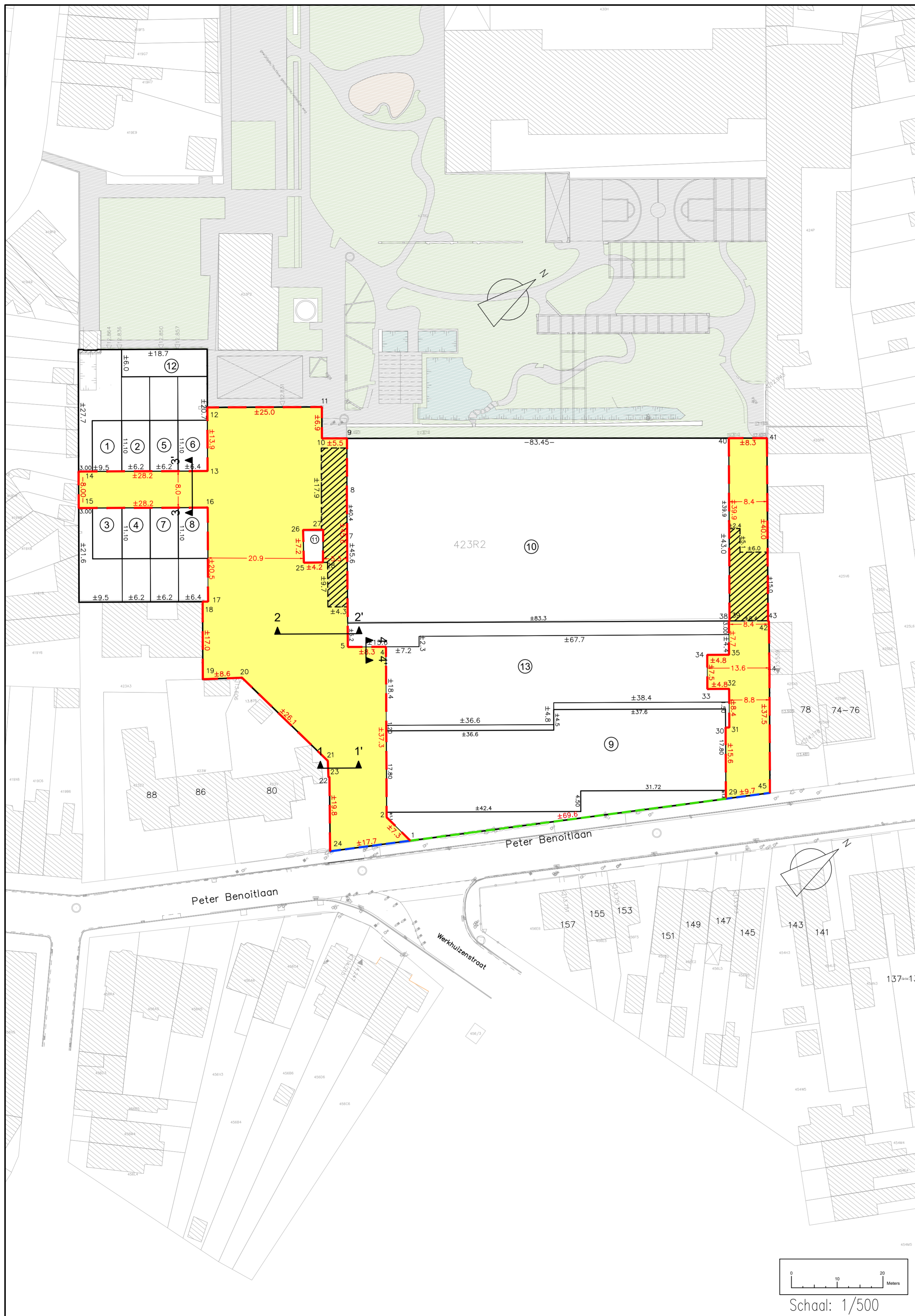
de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

Aangezien de lasten in natura maar uitgevoerd mogen worden nadat daarvoor de nodige financiële waarborgen zijn verstrekt (*zie artikel 77§1 van het omgevingsvergunningsdecreet*), volstaat de waarborg zoals hiervoor vermeld om het verkoopbaarheidsattest aan te vragen.

2024_CBS_04566 - De aanleg van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024003504 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor woonontwikkeling De Porre: het verkavelen van gronden in 8 loten bestemd voor eengezinswoningen, 2 loten voor meergezinswoningen en 3 loten voor gemeenschappelijke delen en de aanleg van wegenis en groenaanleg - met openbaar onderzoek - Peter Benoitlaan, 9050 Gentbrugge



Schaal: 1/500

Tabel Stad Gent, 23ste Afdeling, Sectie B				
kadastrale nr.	oppervlakte (m ²)	oppervlakte binnen rooilijn (m ²)	eigenaar	waarde + of -
423R2	3890	518	Het autonoom gemeentebedrijf "Stadsontwikkeling Gent" Voldersstraat 1, 9000 Gent	De eigenaar verbindt zich om de gronden binnen de rooilijn kosteloos af te staan aan de stad -zie bijgevoegde verbintenis
423Y2	7505	2872	Het autonoom gemeentebedrijf "Stadsontwikkeling Gent" Voldersstraat 1, 9000 Gent	De eigenaar verbindt zich om de gronden binnen de rooilijn kosteloos af te staan aan de stad -zie bijgevoegde verbintenis

- LEGENDE:**
- Openbaar domein: ±3411m²
 - Te behouden rooilijn
 - Nieuwe rooilijn
 - Af te schaffen rooilijn

Lambert 72 coördinaten		
Nr	X	Y
1	107270.61	190960.53
2	107263.43	190959.36
4	107233.19	190981.12
5	107228.33	190974.36
7	107209.47	190987.85
8	107201.55	190993.52
9	107191.31	191000.97
10	107188.10	190996.54
11	107182.53	191000.56
12	107167.90	190980.24
13	107179.19	190972.12
14	107162.73	190949.24
15	107169.22	190944.57
16	107185.69	190967.45
17	107202.36	190955.45
18	107201.67	190954.48
19	107215.44	190944.55
20	107220.18	190951.68
21	107245.90	190956.18
22	107248.89	190954.21
23	107248.99	190954.40
24	107262.21	190944.99
25	107207.77	190977.39
26	107201.87	190981.46
27	107204.42	190985.03
28	107210.18	190980.80
29	107303.70	191021.75
30	107291.06	191030.84
31	107291.54	191031.49
32	107284.68	191036.43
33	107281.90	191032.56
34	107275.85	191036.91
35	107278.63	191040.78
38	107272.61	191045.11
39	107272.69	191045.22
40	107240.27	191068.55
41	107245.16	191075.29
42	107277.71	191051.98
43	107277.83	191052.12
44	107287.33	191045.40
45	107308.32	191030.30

AANVRAAG TOT VERKAVELING VAN BOUWGRONDEN

Stad Gent
23e afdeling , Sectie B, nrs. 423R2 en 423Y2
Peter Benoîtlaan

Ontwikkeling De Porre

VERKAVELING: ROOILIJENPLAN

AANVRAGERS: NV Matexi Projects
Franklin Rooseveltlaan 180
8790 Waregem

P/a Eedstraat 47
9810 Nazareth

ONTWERPERS:

-Verkavelingsaanvraag + Openbare Infrastructuur

IRTAS
A DIFFERENCE IN CONCEPT

GASMETERSTRAAT 81A
9100 SINT-NIKLAAS
TEL: 03/780 54 00
E-MAIL: STEDENBOUW@IRTAS.BE
WEBSITE: WWW.IRTAS.BE

ING. E. BUYTAERT

OPGEMAAKT DOOR ONDERGETEKENDE
SINT-NIKLAAS, 12 JANUARI 2024

INFRASTRUCTUUR RUIMTELIJKE ORDENING TOPOGRAFIE & ANDERE STUDIES

-Masterplan + Architectuur

TEAM KAMPVUUR:
Dhooge & Meganck
François Laurentplein 1, bus 301
9000 Gent
info@dhoogemeganck.be

Denc! Studio
Loods 23 Dublinstraat 35, bus 002
9000 Gent
info@denc-studio.be

-Masterplan + Landschap

Atelier Arne Deruyter
Kerkstraat 106
9000 Gent
tom@a-ad.be

EENZIJDIGE VERBINTENIS TOT ONVERGELDE AFSTAND VAN DE GRONDEN BESTEMD OM IN HET OPENBAAR DOMEIN TE LIJVEN

DATUM

10/01/2024

TUSSEN:

1. **Het autonoom gemeentebedrijf "Stadsontwikkeling Gent"**, in het kort "sogent", met zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, met ondernemingsnummer 0367.300.594, RPR Gent afdeling Gent. Oppericht bij gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003 onder de benaming "Stadsontwikkelingsbedrijf Gent", goedgekeurd door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003, ~~in uitvoering van het besluit van de Raad van Bestuur van #, waarvan een voor eensluidend verbaard afschrift aan deze akte gehecht zal worden.~~

A
SOGENT

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 17 van de statuten, door twee leden van het directiecomité samen handelend, met name:

- de heer Van Goethem, Frank Jerome Palmyre, wonende te 9070 Destelbergen, Blauwesteenstraat 80, directeur bedrijfsvoering;
- mevrouw Van Butsele, Sylvianne Evelyne Noëlla Myriam, gedomicilieerd te 8400 Oostende, Europagalerij 7 bus 1503, directeur strategie en operaties en verblijvende te 9000 Gent, Wiemersdreef 13,

Hierna ook genoemd de "**Aanbieder**"

En

2. **De Stad Gent**, een publieke rechtspersoon met zetel te B-9000 Gent, Botermarkt 1, ondernemingsnummer 0207.451.227, hier vertegenwoordigd door dhr. Mathias De Clercq, burgemeester.

Hierna ook genoemd de "**Begunstigde**"

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

VOORWERP

De Aanbieder verbindt er zich toe – conform artikel 4, 9° Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag van een omgevingsvergunning tot verkavelen van gronden (BS de dato 5 augustus 2009) – om zonder vergoeding afstand te doen van de gronden zoals aangeduid in geel op het plan in bijlage.

De in de bij deze aanvraag aangegeven openbare wegen, aanhorigheden en openbare nutsvoorzieningen, alsook de gronden waarop ze komen, zullen verder vrij en onbelast en zonder kosten afgestaan worden aan Stad Gent op een door haar vast te stellen datum en in elk geval bij de eindoplevering van de werken zoals uitgevoerd door Matexi Projects NV. De openbare wegenis kan door de Aanbieder worden bezwaard met een erfdienstbaarheid of zakelijk recht ten behoeve van een ondergronds collectief warmtesysteem ten bate van de eigenaars van de woningen en/of de gemeenschap(pen) van eigenaars van de bouwblokken. De Begunstigde zal deze erfdienstbaarheid en/of dit zakelijk recht aanvaarden en zal deze ook blijvend respecteren.

Deze éézijdige verbintenis geldt onder voorbehoud van het bekomen van een definitieve en onherroepelijke omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en stedenbouwkundige vergunning voor aanleg van de wegenis/riolering – die in rechte niet meer aanvechtbaar is.

SOGENT

ONDERTEKENING

Opgemaakt te Gent op 10/01/2024

In 2 exemplaren waarvan iedere partij erkent en aanvaardt een exemplaar te hebben ontvangen.

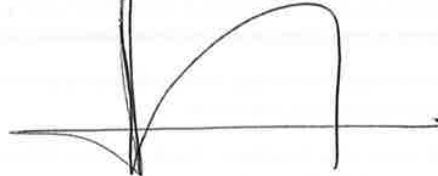
Voor de Aanbieder

Directeur bedrijfsvoering, lid van het directiecomité



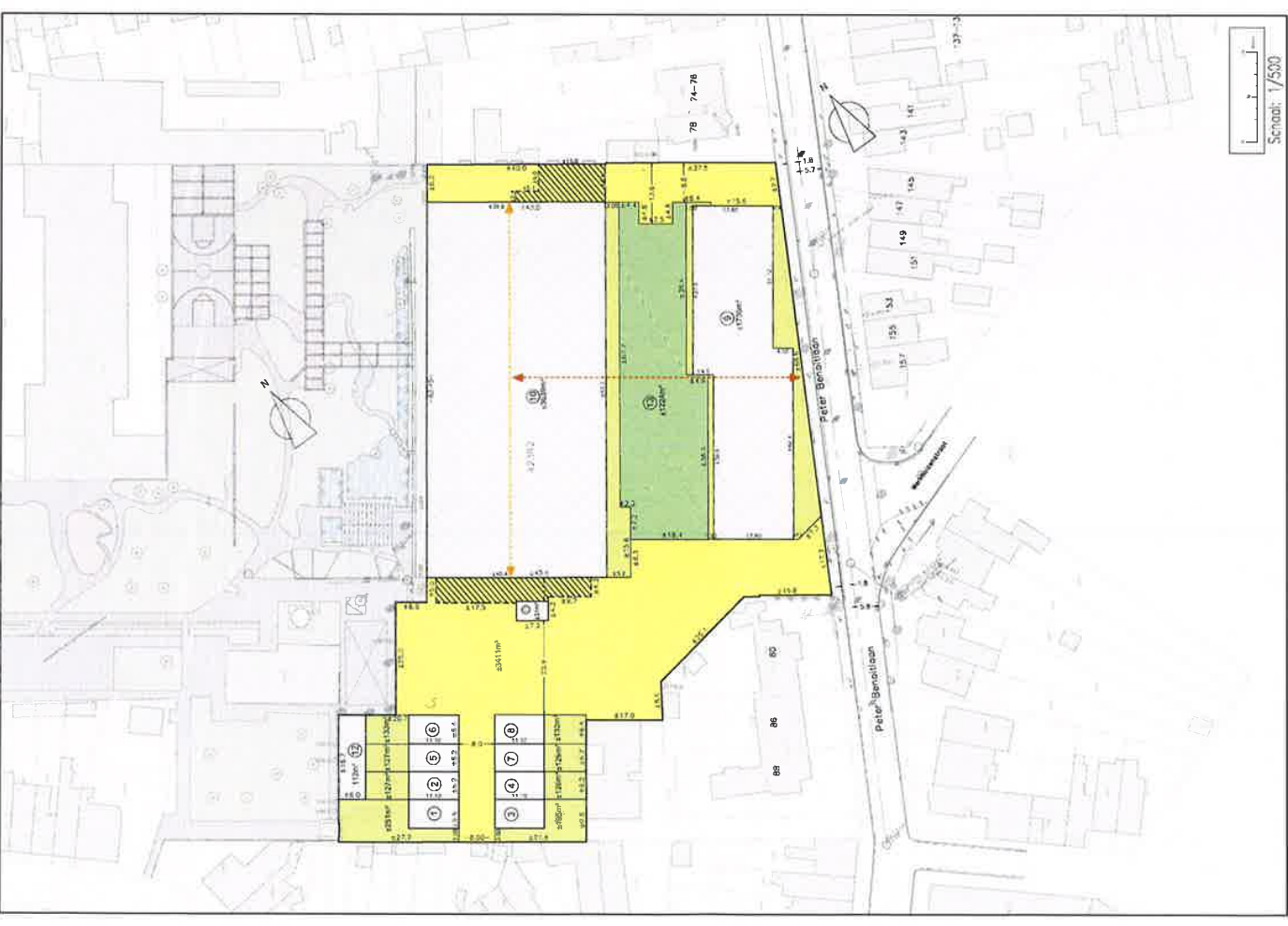
Frank Van Goethem

Directeur Strategie en Operaties, lid van het directiecomité



Sylvianne Van Butsele

Bijlage 1: Bestemmingsplan PPS De Porre



LEGENDE:

- Nieuw openbaar domein: ±3390m²
- Bouwzone
- Projectzone
- Bovenliggende bebouwing
- Tuinzone
- Gemeenschappelijke tuin (lot 13)
- Indicatieve aanduiding semipublieke voetwegverbinding
- Indicatieve aanduiding semipublieke toegangsroute lot 10

WOONDICHTHEID:

- # woningen (Bobintjes): 8
- # woningen (Schietspoel): 34
- # woningen (Zeifkant): 18

Totaal aantal wooneenheden: 60
 Oppervlakte projectgebied: ±11381m²
 Dichtheid: 52,7 wo/ha

Bescheiden woonaanbod: loten 1 en 2

<p>AANVRAAG TOT VERKAVELING VAN BOUWGRONDEN</p> <p>Stad Gent 23e afdeling Peter Broekaert Ontwikkeling De Porre</p>	<p>VERKAVELING-BESTEMMINGSPLAAN</p> <p>AANVRAGER: IM Urban Projects 8790 Wavreham 9/6, Feldstraat 47 9810 Naureth</p> <p>ONTWERPER: Winkelmansmaatschappij + Overbeek Architectuur A DIFFERENCE IN DESIGN DANCRANBOUT 2000 Gent info@winkelmansmaatschappij.be</p> <p>TEAM ARCHITECTUUR: Dierckx & Mergaert 2000 Gent info@dieckxmergaert.be</p> <p>ARCHITECT: Achter Aene Dierckx Kerkstraat 105 2000 Gent info@aae.be</p> <p>TOEGANGSROUTE AANDEUCHE STADDE</p>
---	--