



Vergadering van 10 oktober 2024

**2024\_GR\_00807 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV\_2022012511 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 4 loten: 2 loten bestemd voor meergezinswoningen, 1 lot voor een bijgebouw en de aanleg van openbaar domein met woonerf karakter. - met openbaar onderzoek - Koopvaardijlaan, 9000 Gent. - 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
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

### **Motivering**

De Heer Frederic Vandeputte als vaste vertegenwoordiger van Fw RED BV, namens SCHIPPERSKAAI DEVELOPMENT NV, diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Koopvaardijlaan kadastraal gekend als afdeling 7 sectie G nrs. 796/2 W, 796/2 V, 818/2 C en 931F. Deze aanvraag werd op 09/04/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 01/07/2024 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

*Beschrijving aanvraag:*

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

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

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

Voor 3 bouwvelden aan de oostelijke zijde van het dok – de zone tussen Koopvaardijlaan, Schipperskaai en Verapazbrug, is een PPS-constructie opgericht waarbij Sogent als publieke partner samenwerkt met SCHIPPERSKAAI DEVELOPMENT voor de realisatie van de bouwvelden en tussenliggende groenzones.

Deze ontwikkeling verloopt, gelet op de omvang van het gebied, gefaseerd. Voor de 2 meest noordelijke bouwvelden werden in 2016 de 2 eerste verkavelingsvergunningen afgeleverd:

- Noordveld (Z1f in het RUP) en Centraal veld (Z1g in het RUP). Deze zijn intussen in grote mate gerealiseerd. De bebouwing van het Centraal veld is volledig opgeleverd en in gebruik, het Noordveld is in ontwikkeling.: voor 3 van de 5 bouwvolumes werd reeds een omgevingsvergunning afgeleverd die in uitvoering is, voor de overige gebouwen loopt het ontwerpend onderzoek of de aanvraagprocedure.
- Centraal Veld (Z1g in het RUP): de bebouwing van het Centraal veld is volledig opgeleverd en in gebruik.

Voorliggende aanvraag betreft het meest zuidelijk deel van het bouwveld.

Het Zuidveld (Z1h in het RUP) werd opgedeeld in 2 verkavelingsaanvragen:

- Zuidveld 1 (noordelijke deel): de verkavelingsvergunning werd afgeleverd in 2022. Er werden in die vergunning reeds voorzieningen genomen voor de aansluiting en verbinding van Zuidveld 1 op Zuidveld 2.
- Zuidveld 2 (zuidelijke deel): de verkaveling van dit veld vormt het voorwerp van deze aanvraag.

Het terrein was vroeger bebouwd met een oude loods, de rest van de site was een braakliggend industrieterrein. In het kader van de verkaveling Zuidveld 1 werd de loods reeds gesloopt.

## **VERKAVELING**

De verkaveling bestaat uit 5 ‘loten’ die omgeven worden door nieuw openbaar domein met woonerf karakter:

- Lot 1 met een oppervlakte van 6.350 m<sup>2</sup> is bedoeld voor woningbouw en de voorschriften voorzien bouwhoogtes tot middelhoogbouw. De hoogte is overal maximaal 18 m. De grondgebonden woningen beschikken over een private tuin, die palen aan het nieuw openbaar domein. Lot 1a is bestemd voor woningbouw, lot 1b is bestemd voor private niet-bebouwde tuinzone, in te richten als groenzone met minimale verharding.

- Lot 2 met een oppervlakte van 3.160 m<sup>2</sup> is eveneens bestemd voor woningbouw en nevenfuncties in de plint. Op dit lot wordt een hoogteaccent voorzien met een bouwhoogte tot maximaal 50 m.
- Lot 3 met een oppervlakte van 115 m<sup>2</sup> is bestemd voor een fietsenstalling (bijgebouw Tournesol) onder de vorm van een luifelconstructie (buitenomgeving). Aan de zuidelijke grens met de Afrikalaan kan deze luifel uitkragen over openbaar domein (voetpad) met een afstand van 2,50 m. De vrije hoogte onder de luifel moet daarom tot 4m hoog zijn, de maximale hoogte is 6 m (laagbouw).
- Lot 4 met een oppervlakte van 875 m<sup>2</sup> is een ondergronds lot bestemd voor het tracé Zawent (warmtenet). Deze volume-eigendom zal toebehoren aan Ducoop (of haar rechtsoptvolgers en rechtsverkrijgenden). Dit lot zal behoren tot het openbaar domein.
- Lot 5 met een oppervlakte van 720 m<sup>2</sup> is voorzien voor een private eigendom met publieke erfdienstbaarheid van doorgang, boven een ondergrondse constructie. Deze eigendom wordt niet opgenomen in het openbaar domein omwille van de ondergrondse constructie, doch door de publieke erfdienstbaarheid wordt de realisatie van de dwarsstraat verzekerd. Hier is maximale verharding toegestaan.

De verkaveling is opgevat als een autoluwe zone met een openbare groenzone. Dit betekent dat het geheel wordt ingericht met het oog op de actieve weggebruiker, bestemmingsverkeer wordt naar de ondergrondse parking geleid langsheen de Koopvaardijlaan. Plaatselijk verkeer blijft beperkt tot eventuele verhuishagens en dienstvoertuigen (onderhoudsdiensten, brandweer, ...). Dit wordt afgedwongen door het plaatsen van straatmeubilair.

### Programma

Binnen de bebouwbare zones van de verkaveling wordt wonen als hoofdbestemming vastgelegd, met een maximale BVO van 12.000 m<sup>2</sup>. Er wordt per lot een richtwaarde opgegeven voor het aantal te realiseren woningen:

Lot 1: 32

Lot 2: 54

Daarnaast worden als nevenbestemming ook buurtondersteunende functies, vrije beroepen, reca-zaken of kantoren, als kleinschalige nevenbestemmingen voor voorzieningen verweven aan het wonen toegelaten. De toegelaten oppervlakte voor kantoren en handel wordt beperkt tot 500 m<sup>2</sup> per handelszaak of kantoor.

In lot 2 kan de gelijkvloerse en eerste verdieping volledig bezet worden met nevenfuncties (op niveau van het gebouw blijft dit minder dan 50% van de oppervlakte).

### Woondichtheid

Het RUP bepaalt dat voor het bouwveld een maximaal BVO van 25.000 m<sup>2</sup> kan worden gebouwd. Dit is exclusief parkeervoorzieningen, terreinverharding en overdekte buitenruimtes, technische verdiepen, terrassen en laad- en loszones.

De voorliggende verkaveling voorziet maximaal 12.000 m<sup>2</sup> BVO voor Zuidveld 2.

In de verkaveling worden 84 wooneenheden voorzien op een oppervlakte van 0,4145 ha. De woningdichtheid bedraagt ca. 203 woningen per hectare.

## Aansluiting op de Koopvaardijlaan- Afrikalaan; aanpassing bestaand openbaar domein van de gewestweg

Het projectgebied sluit aan op de Koopvaardijlaan, een deel van de straat wordt aangepast conform de reeds uitgevoerde delen Centraal veld en Noordveld en de in uitvoering zijnde delen van Zuidveld 1.

Het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) heeft recent een deel van de Koopvaardijlaan heraangelegd.

De nieuwe hoogtepeilen van de heraangelegde gewestweg en de nieuwe verkaveling zijn op elkaar afgestemd, zodat de toekomstige inritten voor de ondergrondse parking, brandweer en vuilniswag en op een correcte manier uitgevoerd kunnen worden.

In deze aanvraag worden de aansluitingen aangepast tot de definitieve toestand, waarbij er voorzien wordt in het aanleggen van een verzwaarde opbouw van het voetpad en het verlagen van de boordstenen, zodat de inritten toegankelijk zijn voor het beoogde verkeer.

### **De aanvraag omvat een rooilijnplan en de gedetailleerde omgevingsvergunningaanvraagplannen voor de aanleg van het toekomstig openbaar domein tussen de bouwloten met inbegrip van de openbare groenzone.**

#### Aanleg nieuw openbaar domein

Er wordt veel belang gehecht aan de verbinding tussen open ruimtes alsook de verbinding tussen de verkaveling en de stadskern. De bouwvelden worden afgewisseld met groene leefstraten en een gemeenschappelijke grotere woongroenzone. Deze staan telkens loodrecht op het dok om de zichtas naar en verbinding met de stadskern te benadrukken.

Voor de inrichting van het openbaar domein als woonerf wordt gekozen voor duurzame materialen zoals beton en kasseien.

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

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

De overgang tussen privaat en openbaar wordt duidelijk weergegeven door groene elementen, zoals hagen, waardoor er ook de mogelijkheid wordt gegeven tot het creëren van privacy voor de voortuinen.

Binnen de omgevingsaanleg wordt een openbare woongroenzone aangelegd waardoorheen de krukas loopt, die een noord-zuid gerichte fiets- en voetgangersverbinding is tussen alle bouwvelden in de Nieuwe Dokken. De krukas is een element dat, in tegenstelling tot de dwarse straten tussen Koopvaardijlaan en het water (Schipperskaai), van noord tot zuid doorheen de 3 bouwvelden (Zuidveld, Centraal Veld en Noordveld) en de tussenliggende woongroenzones loopt. Deze as verbindt de velden en groenzones met elkaar en is tevens een functioneel element want deze bundelt de aanleg van de ondergrondse leidingen naar de bouwvelden.

De bestaande ondergrondse bunker met bovengronds toegangsgebouw blijft behouden, opgenomen in de parkaanleg.

Op heden is de bunker eigendom van Sogent, desgevallend eventueel door Sogent over te dragen aan Stad Gent. Rondom de bunker wordt een zitelement voorzien.

#### Niveaoverschillen

Er zijn geen grote niveaoverschillen gecreëerd binnen het project, het geheel bevindt zich quasi op hetzelfde niveau. De wadi's voor de hemelwatervoorzieningen en de woongroenzone vormen hierop een uitzondering.

#### *Procedure:*

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 juli 2024 tot 7 augustus 2024.

Resultaat: geen bezwaren.

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

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

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

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

De verkaveling situeert zich op private percelen in eigendom van SoGent tussen de Koopvaardijlaan en de Schipperskaai en kadert binnen het RUP 135 "Oude Dokken". Het RUP legt in de betrokken zone de aanleg van straten dwars op het Handelsdok, en dus ook dwars op de Koopvaardijlaan, op.

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

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

De nieuwe weg sluit aan op het bestaande wegennet en vormt zelf trage verbindingen tussen de verschillende bouwvelden, groenzones en bruggen over het dok richting stadscentrum en station.

Op deze manier wordt er op kleine schaal een fijnmazig netwerk van trage verbindingen gemaakt die bruikbaar zijn voor woon-werkverkeer alsook recreatief omwille van de verbinding tussen de groenzones en de winkel- en sportaangelegenheden binnen “De Nieuwe Dokken”. Deze verbindingen zullen niet alleen gebruikt worden door de bewoners van de site zelf, maar zullen ook door bezoekers aan de woongroenzone of eventuele commerciële activiteiten die zich in deze omgeving vestigen, gebruikt worden.

Verder draagt dit project bij aan de herwaardering van de site, die opnieuw bruikbaar wordt voor de brede bevolking, hetzij voor wonen, commerciële of recreatieve doeleinden.

De publieke erfdienstbaarheid die voorzien is op lot 5 van de verkaveling verzekert mee de publieke doorwaadbaarheid van deze site. Omdat onder dit lot een private ondergrondse parking voorzien wordt in de toekomst, wordt dit lot niet opgenomen in het openbaar domein van de Stad.

Er zijn nog een aantal technische opmerkingen met betrekking tot het wegenisdossier en de erin opgenomen rioleringswerken. Deze worden als bijzondere voorwaarden in dit besluit opgenomen. Bij uitwerking van het technisch dossier moeten deze voorwaarden verwerkt worden. De groenaanleg bevat een aantal elementen die een te grote beheerkost inhouden (aanleg vlonders boven de wadi) en de voorziene wadi is overgedimensioneerd en weinig gebruiksvriendelijk aangelegd. Ook de concrete aanleg van deze groenzone moet in kader van de opmaak van het technisch dossier dus nog worden aangepast aan de in dit raadbesluit opgelegde voorwaarden.

#### ROOILIJNENPLAN

Het toegevoegde rooilijnenplan geeft 3 verschillende loten weer.

- LOT 1: deel van perceel 818/02C – 743 m<sup>2</sup>
- LOT 2: deel van perceel 796/02W – 494 m<sup>2</sup>
- LOT 3: deel van perceel 796/02V – 88 m<sup>2</sup>

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

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

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

Het voorstel van wegenis met inbegrip van de openbare groenzone 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):**

- Verslag\_OA\_Zuidveld 2.pdf
- Zuidveld 2\_Rooiijplan.pdf (deel van de beslissing)
- Plan kosteloze grondafstand Zuidveld 2.pdf (deel van de beslissing)
- advies Farys De Nieuwe Dokken - Zuidveld 2 Gent.pdf
- AWW\_AV-411-2024-00972\_20240717\_gunstig.pdf
- Advies Elia.pdf
- Advies Brandweer - VERKAVELING Schipperskaai.pdf

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

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

#### **Artikel 2:**

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Koopvaardijlaan en kadastraal gekend als afdeling 7 sectie G nrs. 796/2 W, 796/2 V, 818/2 C en 931F, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

#### **Voorwaarden uit externe adviezen:**

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 juli 2024 met kenmerk 059911-020//2024).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 17 juli 2024, met kenmerk AV/411/2024/00972) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **VMM** (advies van 2 juli 2024) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **ELIA ASSET** (advies van 1 juli 2024, met kenmerk 327884) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 24 juli 2024, met kenmerk JMS 516086) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 30/07/2024, met kenmerk VK-24-785) moeten strikt nageleefd worden:

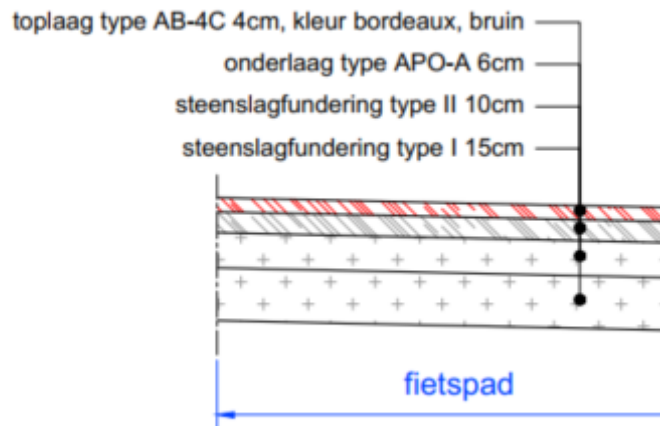
#### **Technische voorwaarden te verwerken in het technisch dossier:**

**Technische voorwaarden met betrekking tot de wegenis:**

- De oprit richting de ondergrondse parking in “de ruit” wordt loodrecht op de rand van de rijbaan voorzien en is maximaal 6m breed.
- Het legverband van het deel van het voetpad dat heraangelegd wordt loopt loodrecht op de rijbaan ipv op de nieuwe zijstraat. Enkel thv de opritten wordt het legverband gedraaid en dit met een loodrechte begrenzing op de boordsteen van de rijweg.
- Het fietspad in roodbruin asfalt wordt binnen de grens der werken integraal vernieuwd zodat er een minimum aan naden ontstaat. De begrenzing van het herstel is loodrecht op de rand van het fietspad.
- De zone tussen het fietspad en de rijweg blijft maximaal onthard.
- De opritten dienen een opstand van 4 cm te hebben tov de kantstrook, momenteel is dit slechts met een opstand van 1cm voorzien. Tussen de inrit naar de nieuwe zijstraat en de in- en uitrit van de ondergrondse parking moet de boordsteen opgetrokken worden tot 12cm.
- Het is onduidelijk waarom er voor gekozen wordt om het regenwater op de verharding te verzamelen in een centrale plas. Dit is niet wenselijk. De peilen moeten herbekeken worden zodat het water van de verharding integraal in de aanpalende groenzone kan



- Alle paden dienen tevens ook minimaal 2mm/m langshelling te hebben, indien het noodzakelijk is kunnen we op de laagste plaatsen instroomvlakjes toevoegen om plasvorming te vermijden.
- De verharding van het fietspad dient als volgt opgebouwd te worden:



#### Technische voorwaarden met betrekking tot de openbare groenzone:

- Vlonderconstructie: De vlonder die uitkraagt boven de infiltratievoorziening wordt geschraapt.
- Zitelementen: Het cirkelvormig zitelement aan de zijde van fase 1 is te vervangen door een gewone zitbank met rug- en armleuning langs de krukas.
- Infiltratievoorziening (wadi's) in openbaar domein: De infiltratievoorziening moet herwerkt worden. De oppervlakte van de infiltratievoorziening moet geoptimaliseerd en verkleind worden, en de taluds moeten worden aangepast in het kader van ontsluiting en groenbeheer, waarbij steeds moet worden beantwoord aan de vereisten van de hemelwaterverordening. De aanpassingen worden verder geconcretiseerd in kader van de opmaak van het technisch dossier (zie lasten).

#### Voorwaarden met betrekking tot het sorteerpunt:

De verkaveling moet beschikken over een sorteerpunt op openbaar domein in beheer van de door de Stad Gent erkende afvalophaler.

#### Voorwaarden met betrekking tot de bestaande bunker:

Minstens één van de twee deuren van de bunker moet toegankelijk zijn via een beperkte vorm van verharding.

#### Artikel 3:

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.

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de **aanleg van de nieuwe weg**.

### **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 'uizetplan' 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 gegeoreferereerd 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 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 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: [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).

**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 4:**

Oordeelt dat, op basis van het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat bij dit besluit is gevoegd, de verkavelingsaanvraag nr. OMV\_2022012511 voor gronden aan Koopvaardijlaan voor vergunning in aanmerking komt.

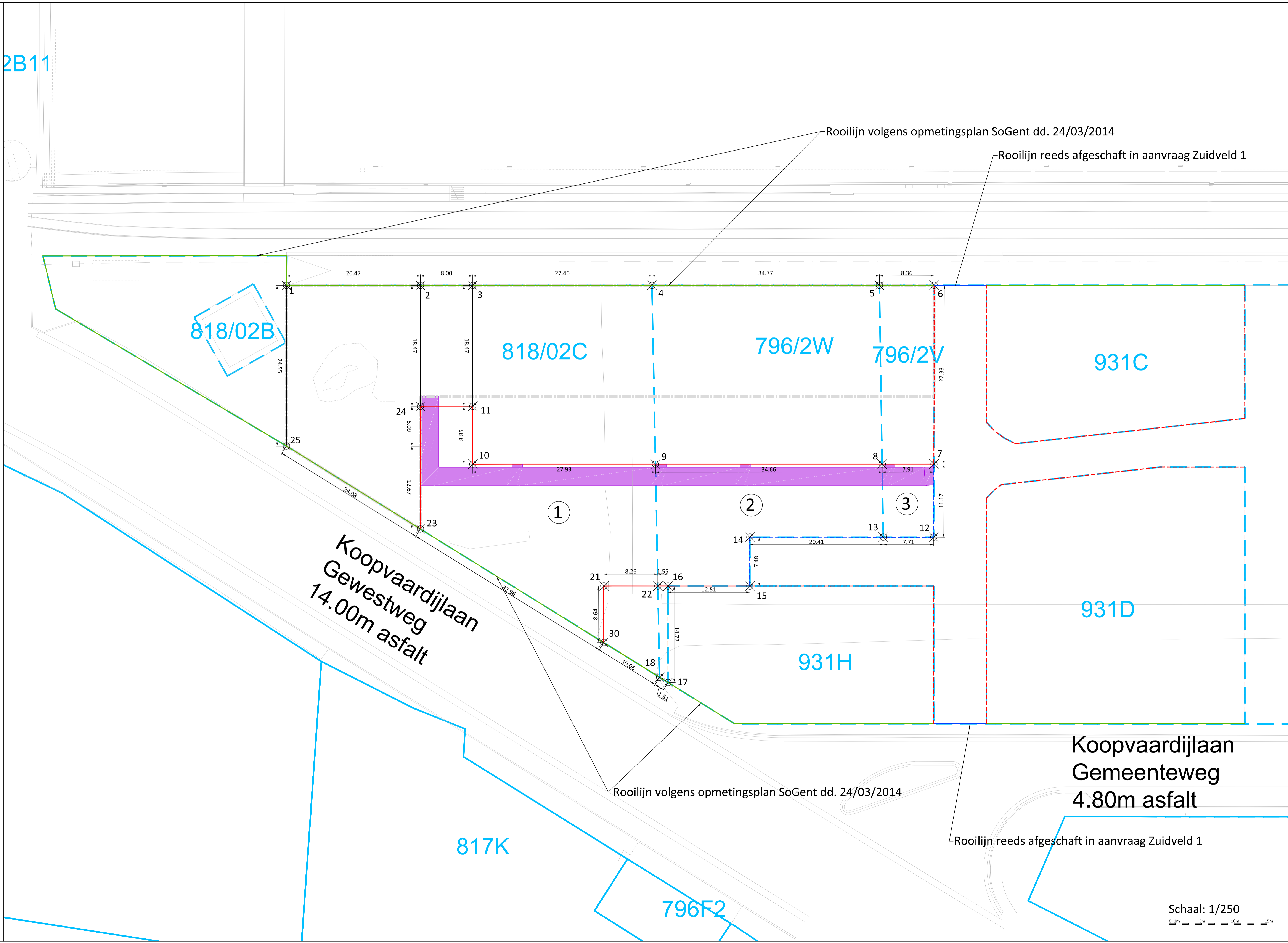
**LEGENDE**

- Ondergrondse concessie - track Zwent
- Perceelsgrens
- 123 Perceelsnummer
- Contour ondergrondse parking
- Te behouden rooilijn
- Af te schaffen rooilijn
- Nieuwe rooilijn
- Nieuwe lotgrens
- Te behouden rooilijn - nieuwe rooilijn vanuit in Zuidveld 1
- Af te schaffen rooilijn - nieuwe rooilijn vanuit in Zuidveld 1

COÖRDINATENTABEL LAMBERT 1972, COÖRDINATEN, METER		
NR	X	Y
1	105786,45	194849,12
2	105780,79	194868,80
3	105778,58	194876,49
4	105771,00	194902,82
5	105761,39	194936,23
6	105759,08	194944,26
7	105785,36	194951,79
8	105787,55	194944,19
9	105797,12	194910,88
10	105804,84	194884,04
11	105796,33	194881,60
12	105796,09	194954,84
13	105798,22	194947,44
14	105803,86	194927,82
15	105811,04	194929,89
16	105814,50	194917,87
17	105828,66	194921,94
18	105828,24	194920,49
21	105817,20	194908,44
22	105814,93	194916,38

COÖRDINATENTABEL LAMBERT 1972, COÖRDINATEN, METER		
NR	X	Y
23	105816,57	194879,09
24	105798,54	194873,91
25	105810,04	194855,91
30	105825,50	194910,81



Alle peilen volgens TAW  
Referentiepeil 0.00m TAW

<b>VESTIGING ANTWERPEN</b> Roderveldaan 1, 2600 Antwerpen tel: 031221 55 02 fax: 031221 55 01 Email: info@anteagroup.be www.anteagroup.be	<b>Ontwerpbureau Pauwels BVBA</b> Mercatorpad 5, 3000 Leuven tel: +32 (0)16 29 89 01 email: info@pauwelsontwerp.be	<b>Schipperskaai Development cvba</b> Poortakkerstraat 94, 9051 Gent tel: 09242.90.30 email: info@nieuedokken.gent

**Stad Gent**

DE NIEUWE DOKKEN

**De Nieuwe Dokken**

Wonen aan de Schipperskaai

Schipperskaai Development CVBA

Zuidveld

OMGEVINGSVERGUNNING

<p><b>ROOILIJNPLAN ZUIDVELD 2</b></p>	Gezien en goedgekeurd door de ..... in vergadering van .....  Mieke Hullebroeck Algemeen directeur
Vertegenwoordigers van Schipperskaai Development NV:  Lode Waes BVBA vv Lode Waes	
Mathias De Clerq Burgemeester  Luma Real Estate BVBA vv Bert Grugnon	

Opgesteld door Antea Group

Stijn Beyens Projectleider infrastructuur	Gert Stappaerts Projectmanager infrastructuur
--	--

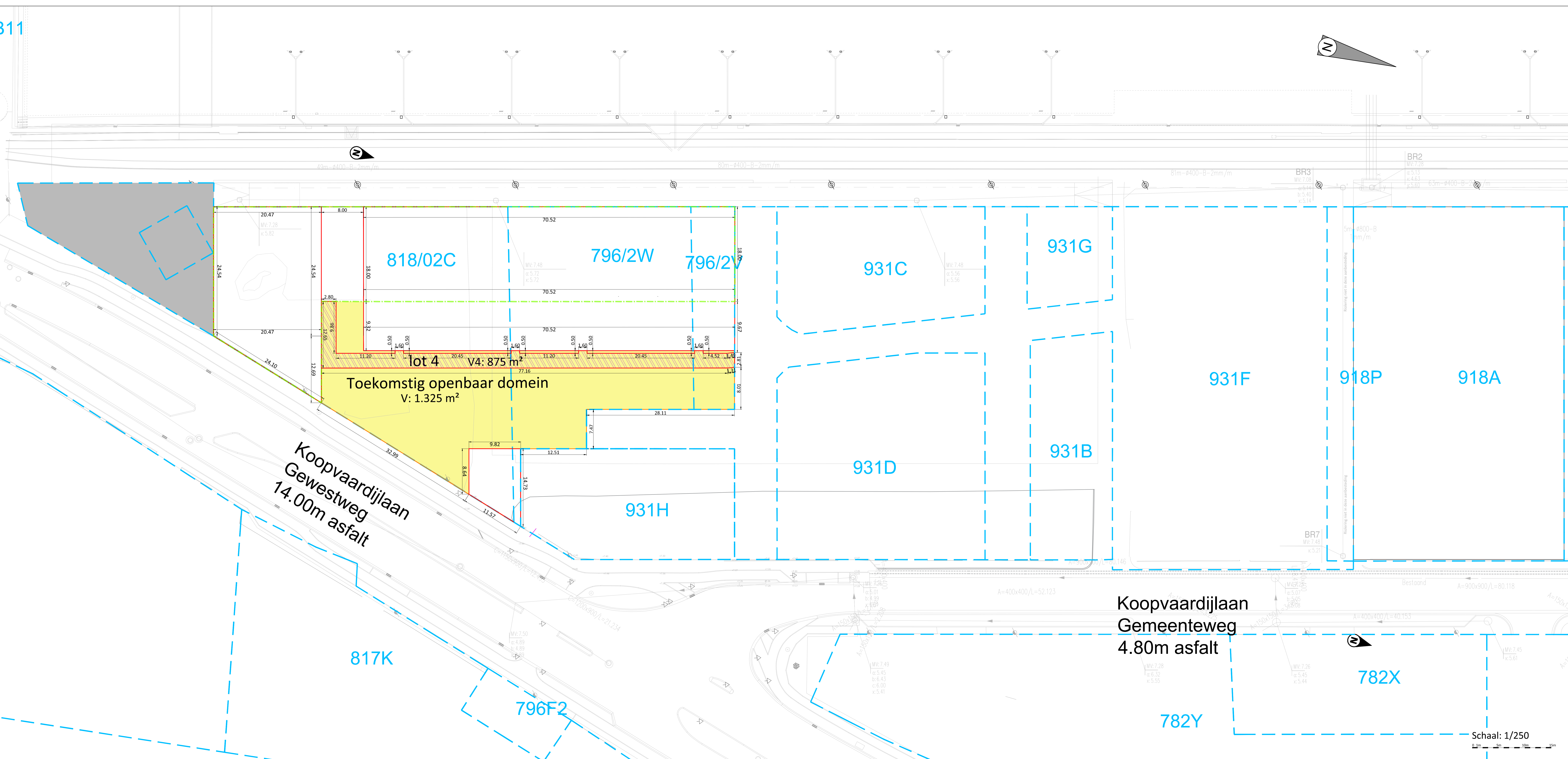
AANGEBRACHTE WIJZIGINGEN			Datum	Dos. nr. Antea Group: 229383
A	SBE	Ontwerp - opmaak voor HZ 2020-07-09	02/07/2020	
B	SBE	Ontwerp - aanpassingen na HZ 2020-07-09	12/08/2020	
C	SBE	Ontwerp - opmaak voor HZ 2020-08-27	24/08/2020	Plan nr.:
D	SBE	Ontwerp - opmaak voor HZ 2020-10-23	15/10/2020	
E	SBE	Ontwerp - opmaak voor HZ 2020-11-06	02/11/2020	Schaal:
F	SBE	Ontwerp - opmaak voor overleg Fays	30/11/2020	
G	SBE	Omgevingsvergunning - opmaak	16/06/2021	Planopp. m²
H	SBE	Omgevingsvergunning - opmaak Zuidveld 2	01/03/2024	Gemeten: -
				Bestand: 0288_Zuidvld2_Rooilijnplan.dwg

T:\022000\NF\229383\02293835014\02\0229383\_Zuidvld2\_Rooilijnplan.dwg

728/02B11

29N

Alle pellen volgens TAW  
Referentiepeil 0.00m TAW



**LEGENDE**  
**ZUIDVELD 2**  
**VERKAVELINGSPLAN**

- Openbaar domein
- Ondergrondse uitwaaier - eigenendom - Paal Zwaart
- Lot uit de verkaveling geboden
- Hoogtepeil maaiveld
- Projectgrens
- Lotgrens
- Perceelgrens
- Perceelnummer
- Grenzen ondergrondse parking (onder de loten 1-2-5)

**VESTIGING ANTWERPEN**  
 Rosierendijk 1, 2020 Antwerpen  
 tel: 032211 52 02  
 fax: 032211 52 01  
 Email: info.be@antgroup.com  
 www.antgroup.be

**Ontwerpbureau Pauwels BVBA**  
 Mercatorpark 5, 3000 Leuven  
 tel: +32 (0)16 20 89 03  
 email: info@pauwelsontwerp.be

**Schipperskaai Development nv**  
 Florakleistraat 94, 9051 Gent  
 tel: 09242.90.30  
 email: info@nieuwedokken.be

**anteagroup** **ONTWERPBUREAU PAUWELS BVBA** **SCHIPPERSKAAI**

Stad Gent

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

OMGEVINGSVERGUNNING

VERKAVELINGSPLAN  
 NIEUWE TOESTAND

Gezien en goedgekeurd door de in vergadering van

Mieke Hullebroeck  
 Algemeen directeur

Mathias De Clerq  
 Burgemeester

Vertegenwoordigers van Schipperskaai Development NV:

Lode Waele BVBA  
 of Lode Waele

Luma Real Estate BVBA  
 of Bert Griegon

Opgesteld door Antea Group

Stijn Beyens  
 Projectleider infrastructuur

Gert Staappaerts  
 Projectmanager infrastructuur

AANGEBRACHTE WIJZIGINGEN				Doc. nr. Antea Group: 229383
INDEX	GET.	AARD	DATUM	
A	SBE	Ontwerp - opmaak voor RZ 2020-07-09	02/07/2020	
B	SBE	Ontwerp - aanpassingen na RZ 2020-07-09	12/08/2020	
C	SBE	Ontwerp - opmaak voor RZ 2020-08-07	24/08/2020	Plan nr.:
D	SBE	Ontwerp - opmaak voor RZ 2020-10-23	15/10/2020	Schaal:
E	SBE	Ontwerp - opmaak voor RZ 2020-11-06	02/11/2020	
F	SBE	Ontwerp - opmaak voor overleg Farp	30/11/2020	Planopp. m²
G	SBE	Omgivingsvergunning - opmaak	28/01/2022	Gemeten: -
H	SBE	Omgivingsvergunning - zuidveld 2 - opmaak	15/03/2024	Bestand: 332 (aantekening) 31614

1:1022000:WF:229383:02:29383:00:0403:2024:Zuidveld Kosterlee grondplan\_2024-06-21.dwg

