



2024_GR_00954 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2023165750 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als de Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de stad Gent van een groenzone - met openbaar onderzoek - Lindenlei en Sint-Agnetestraat, 9000 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 25 november 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Christophe Peeters, voorzitter

Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Anne Schiettekatte; Stephanie D'Hose; Veli Yüksel; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Carl De Decker; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Anita De Winter; Joris Vandenbroucke; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Mattias De Vuyst; Stijn De Roo; Sonja Welvaert; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Els Roegiers; Emilie Peeters; Helga Stevens; Jeroen Van Lysebettens; Martine Verhoeve; Anton Vandaele; Nikolaas Schuiten
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, 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
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

Johan Vandendriessche namens Lindenlei BV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Lindenlei 38 en Sint-Agnetestraat kadastraal gekend als afdeling 15 sectie F nrs. 682S en 701G.

Deze aanvraag werd op 31/05/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 29/07/2024 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag is gelegen in de historische binnenstad, langsheen de Lindenlei op de hoek met de Sint-Agnetestraat. Aan de overzijde van de straat ligt de Leie, waarlangs zich ook een groenklimaatas bevindt.

De aanvraag heeft betrekking op de volledige voormalige scholensite, waarop zich verschillende schoolgebouwen en bijgebouwen (met o.a. installaties en machines nijverheidsschool) bevinden.

Het project omvat de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de Stad Gent van een groenzone. De Sint-Agnetestraat wordt verbreed en heraangelegd en vormt een toegang tot een nieuw openbaar park.

De waardevolle historische gebouwen worden gerestaureerd, en er worden 2 nieuwbouw volumes voorzien op de hoek van de Lindenlei en de Sint-Agnetestraat en langs de Sint-Agnetestraat.

Op het gelijkvloers komen kantoren, een kunstgalerie en horeca, op de verdiepingen komen 39 appartementen. Er komt een ondergrondse parking met 83 parkeerplaatsen.

Naast de realisatie van een openbaar buurtpark waardoorheen ook een openbare fiets- en wandeldoorsteek loopt, voorziet het ontwerp ook verschillende groene ruimtes en doorgangen op privaat domein: de zuidelijke tuin, de historische binnenkoer en het voorplein.

Werken op bestaand en nieuw openbaar domein

Heraanleg en verbreding Sint-Agnetestraat

De Sint-Agnetestraat heeft in bestaande toestand een breedte van 2 à 3m. De Sint-Agnetestraat wordt tussen de Lindenlei en de Napoleon Destanbergstraat verbreed en volledig heraangelegd tot woonerf waarbij er gestreefd wordt naar maximale vergroening.

De straat krijgt een breedte van minimaal 8 m en 10,83 m op zijn breedste punt, waarbij het ontwerp streeft naar een groene en aangename woonstraat.

Ter hoogte van de toegang van het nieuwe buurtpark (zie verder) worden 3 hoogstammige bomen geplant en de blinde gevel van het pand gelegen Sint-Agnetestraat 1 wordt vergroend, zodat de toegang van het park vanop de Lindenlei zichtbaar wordt gemaakt.

De verharding wordt voorzien in betonstraatstenen, de overige zones worden aangelegd als groene plantvakken.

Door het verbreden van de Sint-Agnetestraat wordt het mogelijk deze straat in te rijden vanaf de Lindenlei, om de toegang van de ondergrondse parking te bereiken.

Het inkomend en uitgaand autoverkeer zal worden geregeld door 3 verkeerslichten, gekoppeld aan elkaar, waarbij uitgaand verkeer voorrang krijgt.

De Sint-Agnetestraat wordt aangelegd als woonerf, en tussen de garagepoort (Sint-Agnetestraat 2) en de Napoleon Destanbergstraat wordt een knip voorzien door middel van paaltjes, die kunnen worden weggenomen voor hulpdiensten of occasionele gebeurtenissen zoals verhuizingen.

Laden en lossen zal gebeuren via de Sint-Agnetestraat.

Aanleg buurtpark met fiets- en wandeldoorsteek

Het nieuwe buurtpark wordt aangelegd ten westen van het projectgebied, in het binnengebied van het bouwblok.

De tijdelijke buurtparking aan de Wijngaardstraat wordt mee opgenomen als onderdeel van een groter buurtpark.

Het ontwerp voor het volledige park wordt meegenomen in huidige aanvraag. De aanvrager staat in voor de aanleg van het volledige park.

Het park krijgt 2 toegangen: één via de Wijngaardstraat en één langs de verbrede Sint-Agnetestraat. Door het park komt een openbare doorsteek voor fietsers en voetgangers tussen beide straten.

De ingang van het park aan de zijde Sint-Agnetestraat heeft een breedte van 10 m en komt tussen de kopgevel van het nieuwbouvvolume en de zijgevel van de woning gelegen Sint-Agnetestraat 1 te liggen.

Door de heraanleg en verbreding van de Sint-Agnetestraat, wordt een leesbare groene verbinding gemaakt tussen het nieuwe park en de groenklimaatas langs de Lindenlei.

Het park wordt aangelegd als rustige verblijfsplek voor de wijk. Het park omvat een centraal open grasplein met ruimte voor spel en educatie voor de school, afgewisseld met sterk beplante zones.

De randen van het park worden gekenmerkt door de tuinmuren van de aanpalenden, de nieuwbouw langs de Sint-Agnetestraat en het historisch monument.

De voorziene brasserie krijgt een terras, dat op privaat terrein ligt doch paalt aan het park. Tussen terras en park worden als buffer wadi's en een dens beplante zone voorzien.

Langs de achtergevel van de aanpalende school wordt een 4m- brede groenzone aangeplant met robuuste tredplanten die occasioneel betreden kunnen worden voor het onderhoud van de school.

Er worden 2 grote banken voorzien: één met zicht op het monument, en één met zicht op de centrale open ruimte.

Gascabine Fluvius

Achter de bestaande tuinmuur langs de Lindenlei, bevindt zich een bestaande gascabine op privaat terrein. Deze gascabine bedient een 500-tal gezinnen in de wijk van gas.

Het project van de aanvraag zal fossielvrij verwarmd en gekoeld worden, waardoor deze cabine niet nodig is voor de werking van het project.

De gascabine wordt verplaatst naar het nieuwe park, waar ze wordt opgesteld in de buurt van de bestaande tuinmuur, omringd door groen. De nieuwe gascabine bevindt zich op het openbaar domein.

Nieuwe rooilijnen

In kader van de heraanleg van de Sint-Agnetestraat en de aanleg van de nieuwe fiets- en wandeldoorsteek, is een rooilijnplan toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. De bestaande zuidelijke rooilijn van de Sint-Agnetestraat wordt verplaatst naar de voorgevels van de nieuwbouwwolumes langsheen deze straat en er worden nieuwe rooilijnen vastgelegd voor het pad door het nieuwe park.

In functie van de overdracht van de Sint-Agnetestraat en het pad naar het openbaar domein en de bijhorende grondafstand, werd een rooilijnenplan opgemaakt met de volgende vast te stellen rooilijnen:

De nieuwe rooilijnen begrenzen de nieuw aangelegde Sint-Agnetestraat langs de noordelijke perceelsgrens en het nieuwe pad door het buurtpark, volgens het plan opgesteld door landmeter-expert Kevin De Guchtenaere dd. 05/09/2024, en wordt gevormd door de punten 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 en 26-27-28-29-30-31-32-33.

Tussen de punten 1 en 33 wordt geen rooilijn voorzien, aangezien de rooilijn op het gedeelte van de buurtparking (reeds eigendom van de Stad Gent) zal worden doorgetrokken.

Overdracht openbaar domein

Het deel van het buurtpark dat wordt gerealiseerd op privaat domein, wordt – met inbegrip van het fiets- en wandelpad dat erdoor loopt - na aanleg kosteloos overgedragen aan het openbaar domein.

Ook het deel van de Sint-Agnetestraat dat wordt aangelegd op privaat terrein, wordt na de aanleg kosteloos overgedragen aan het openbaar domein van de Stad Gent.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 augustus 2024 tot 4 september 2024.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 10 digitale bezwaren.

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

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

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

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

Aanpassing openbaar domein

De Sint-Agnetestraat is in huidige toestand een smal steegje, en wordt binnen het project verbreed en heraangelegd. De Sint-Agnetestraat wordt door het terugtrekken van de bouwlijn een volwaardige straat, die samen met het nieuwe pad door het park de doorwaardbaarheid van de buurt wezenlijk verbetert.

Dit zorgt voor bijzondere mogelijkheden. De nieuwe verbrede steeg neemt de rol op als ecologische en publieke stedelijke verbinding naar het dieperliggende parkje.

Met betrekking de autocirculatie is er in functie van de verkeersveiligheid op de Lindenlei terecht voor gekozen om de inrit van de ondergrondse parking in de Sint-Agnetestraat in te richten en niet rechtstreeks aan te sluiten op de Lindenlei. Op deze manier wordt er geen nieuw conflictpunt gecreëerd op de Lindenlei.

De aanleg als een woonerf zorgt er ook voor dat de zachte weggebruiker hier een prominente plaats krijgt, wat aansluit bij de huidige en nieuwe functie van deze straat.

De verbreding en de heraanleg worden positief beoordeeld: de voorgestelde inrichting is kwalitatief en zorgt voor een vlotte verbinding naar de achtergelegen straten voor de actieve weggebruiker.

Nieuw openbaar domein – buurtpark met doorsteek

De keuze voor de inplanting van het wijkpark aan de achterzijde, heeft vele kwaliteiten: het binnengebied van het bouwblok wordt onthard en vergroend, en door het opnemen van de aanpalende buurtparking in de aanleg van het wijkpark, kan er een grotere aaneensluitende oppervlakte groen worden gerealiseerd.

Door dit stedenbouwkundig opzet wordt met het project een publiek park opgenomen, met een leesbare ontsluiting.

Door de nieuwe, autovrije verbinding tussen de Wijngaardestraat en de Sint-Agnetestraat is het project vooral voor voetgangers op een aangename manier doorwaadbaar en verbetert de 'walkeability' van de omgeving.

De tijdelijke buurtparking ter hoogte van de Wijngaardstraat verdwijnt ten voordele van een groter park, maar het project voorziet wel 15 extra parkeerplaatsen ten behoeve van de buurtbewoners in de nieuwe ondergrondse parking. De stad vraagt om die ter beschikking te stellen aan buurtbewoners en dus niet individueel te verkopen.

De aanleg van het buurtpark is grondig voorbesproken met de Groendienst.

De nieuwe openbare woongroenzone (buurtpark) en vergroende Sint-Agnetestraat draagt bij aan de uitbouw van de groenstructuur voor de wijk met een hoge groennood. De groenzone zorgt voor een sterke ontharding en vergroening in de binnenstad, en een versterking van de groenklimaat.

Op de huidige buurtparking, die omgevormd wordt tot woongroenzone, zijn twee bestaande septische putten (met bijhorende leidingen) van de school gelegen. Slechts één van beide putten is opgenomen binnen de ontworpen toestand. De positie van nieuwe bomen is niet afgestemd op deze bestaande toestand. Dit moet aangepast worden.

De centrale open groenzone heeft een landschappelijke komvormige profilering. De hellingen voldoen aan de criteria voor vlot machinaal beheer. De vlakke zone is echter erg klein, wat een meervoudig gebruik bemoeilijkt en eventuele latere toevoegingen op vraag van de buurt hypothekeert. Het vlakke deel moet groter gemaakt worden, dit kan door de profilering minder diep te maken.

De wadi's in de rand van het park zijn uitgewerkt met steile taluds, waar ruimte beschikbaar is worden de taluds flauwer gemaakt.

De voorziene spelprikkels staan vrij dicht tegen de bewoning, er moet een alternatieve locatie bekeken worden.

Ter hoogte van de hoek aan de Wijngaardstraat staat een restant van een muurtje. In de voorbesprekingen is gevraagd dit op te nemen in de sloop. Dit stukje muur heeft geen functie mee, sloop vergroot het raakvlak en de zichtbaarheid van het woongroen.

De groenaanleg wordt positief beoordeeld, mits naleven van een aantal bijzondere voorwaarden, opgenomen in artikel 2 van dit besluit.

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

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

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023165750_224009-rooilijnplan-1_2.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023165750_224009-plan overdracht_2.pdf (deel van de beslissing)
- Dossier OMV_2023165750 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf
- OMV_2023165750 - Advies Wyre_Lindenlei 38.pdf
- OMV_2023165750_advies Farys_Lindenlei 38.pdf
- OMV_2023165750_advies Fluvius_Lindenlei 38.pdf
- PV 029172.030 BA advies brandweer- Lindenlei 38, 9000 Gent.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 40 stem(men) voor: Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tom De Meester; Stijn De Roo; Mattias De Vuyst; Anita De Winter; Hafsa El-Bazioui; Alana Herman; Isabelle Heyndrickx; Tine Heyse; Mehmet Sadik Karanfil; Bert Misplon; Manuel Mugica Gonzalez; Emilie Peeters; Christophe Peeters; Anne Schiettekatte; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckvelt; Jeroen Van Lysebettens; Jef Van Pee; Anton Vandaele; Nicolas Vanden Eynden; Joris Vandenbroucke; Martine Verhoeve; Filip Watteeuw; Sonja Welvaert; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 9 onthouding(en): Gabi De Boever; Karlijn Deene; Caroline Persyn; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Nikolaas Schuiten; Helga Stevens; Anneleen Van Bossuyt

Artikel 1:

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

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Lindenlei 38 en Sint-Agnetestraat en kadastraal gekend als afdeling 15 sectie F nrs. 682S en 701G, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 8 augustus 2024 met kenmerk 029172-030/PV/2024).

Bijzondere aandachtspunten:

- Er wordt benadrukt dat de bestaande parking, die de bereikbaarheid van de achtergevel van de school verzekert, slechts kan vervallen – voor de aanleg van het park- wanneer de speelplaats van de school heraangelegd is zodat de voorzijde van de school bereikbaar is gemaakt.

Farys

De voorschriften van Farys, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 september 2024 met kenmerk AD-24-856)

Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius (advies van 9 augustus 2024, met kenmerk 5000075055) moeten strikt nageleefd worden.

Wyre

De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 28 augustus 2024) moeten strikt nageleefd worden.

Mobiliteit

- Het type paaltjes en de exacte locatie van de paaltjes in de Sint-Agnetestraat dient uitgewerkt te worden in het technisch dossier. Er dient onder meer gestreefd te worden naar een even aantal doorgangen tussen de paaltjes. De exacte locatie van de paaltjes mag er ook nooit voor zorgen dat laden en lossen niet mogelijk is op eigen terrein of de Sint-Agnetestraat. Laden en lossen op de Lindenlei moet immers te allen tijde vermeden worden.

Technische voorwaarden mbt wegen en riolering

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Ofwel kan voor de uitvoering hiervan beroep gedaan worden op de diensten van Farys. Meer info hierover kan men bekomen via het algemeen waternummer (078/35 35 99) of www.farys.be.

Ofwel kan een eigen aannemer aangesteld worden en dient een technisch dossier opgesteld en goedgekeurd te worden door de stad. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen en Farys bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren. Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden uit deze vergunning en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan (schaal 1/250) een bestek en een gedetailleerde raming.

Groen

- De positie van nieuwe bomen moet afgestemd worden op de te behouden septische putten (met bijhorende leidingen) van de school.
- Het vlakke deel van de centrale groenzone moet groter gemaakt worden zodat een meervoudig recreatief gebruik mogelijk wordt. Dit kan door de zone minder diep te maken, dit wordt in samenspraak met Groendienst bekeken.
- Waar ruimte beschikbaar is, worden de taluds van de wadi's flauwer gemaakt.
- De spelprikkel moet een andere locatie krijgen, verder van de woningen.
- Het resterende stukje muur aan de hoek van de Wijngaardstraat moet gesloopt worden.
- Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober geldt dat bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be), bevoeiing/infiltratie dient voorzien te worden waar nodig. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert.
- In functie van de integrale toegankelijkheid moet het zijpad (met een breedte van 1,20 m) in het park ter hoogte van de bank verbreed worden naar 1,50 m, dit moet verder worden uitgewerkt in het technisch dossier.

Openbare verlichting:

Voor het tijdelijk wegnemen en terugplaatsen van de verlichtingspaal voor het perceel moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail:

openbareverlichting@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De aannemer van Fluvius heeft 2 maanden doorlooptijd om deze werken in te plannen en uit te voeren. Indien vereist kan er tijdelijke verlichting opgelegd worden. De paal mag onder geen beding door iemand anders behalve de aannemer van Fluvius weggenomen worden.

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

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 '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 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: tdwegen@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.

2024_GR_00954 - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2023165750 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de revalorisatie van het voormalige Sint-Agneteklooster, later in gebruik genomen als de Nijverheidsschool, en de bouw van nieuwe gebouwen en een ondergrondse parking, de aanleg van openbaar domein en de aanleg en overdracht aan de stad Gent van een groenzone - met openbaar onderzoek - Lindenlei en Sint-Agnetestraat, 9000 Gent

Ondergetekende Kevin De Guchteneere, Landmeter-Expert, bureelhoudende onder bv Meet- & Expertiseburo Arpenta, Beeweg 56 9080 Lochristi, is overgegaan tot de opmeting van drie percelen gelegen te Gent 15° afd., ten kadaster gekend als Sie F 701g/dl

Verantwoording der grenzen

- De grenzen zijn bepaald volgens de plaatselijke toestand en wettelijke vermoedens.
- Grenslijn 818-33-1-800-801-802-803: zijkant gebouw volgens feitelijke toestand.
- Grenslijn 26-815-816-817-818: midden muur volgens feitelijke toestand.
- Grenslijn 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26 volgens huidige rooilijn (feitelijke toestand)
- Grenslijn 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 en 26-27-28-29-30-31-32-33: nieuwe rooilijn volgens ontwerp.
- Grenslijn 803-804-805-806-807-808-809-810811-812-813-814-7: nieuwe grens. (volgens ontwerp)

Beschrijving der grenzen

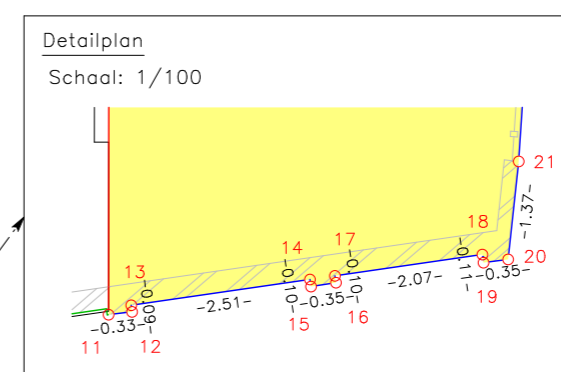
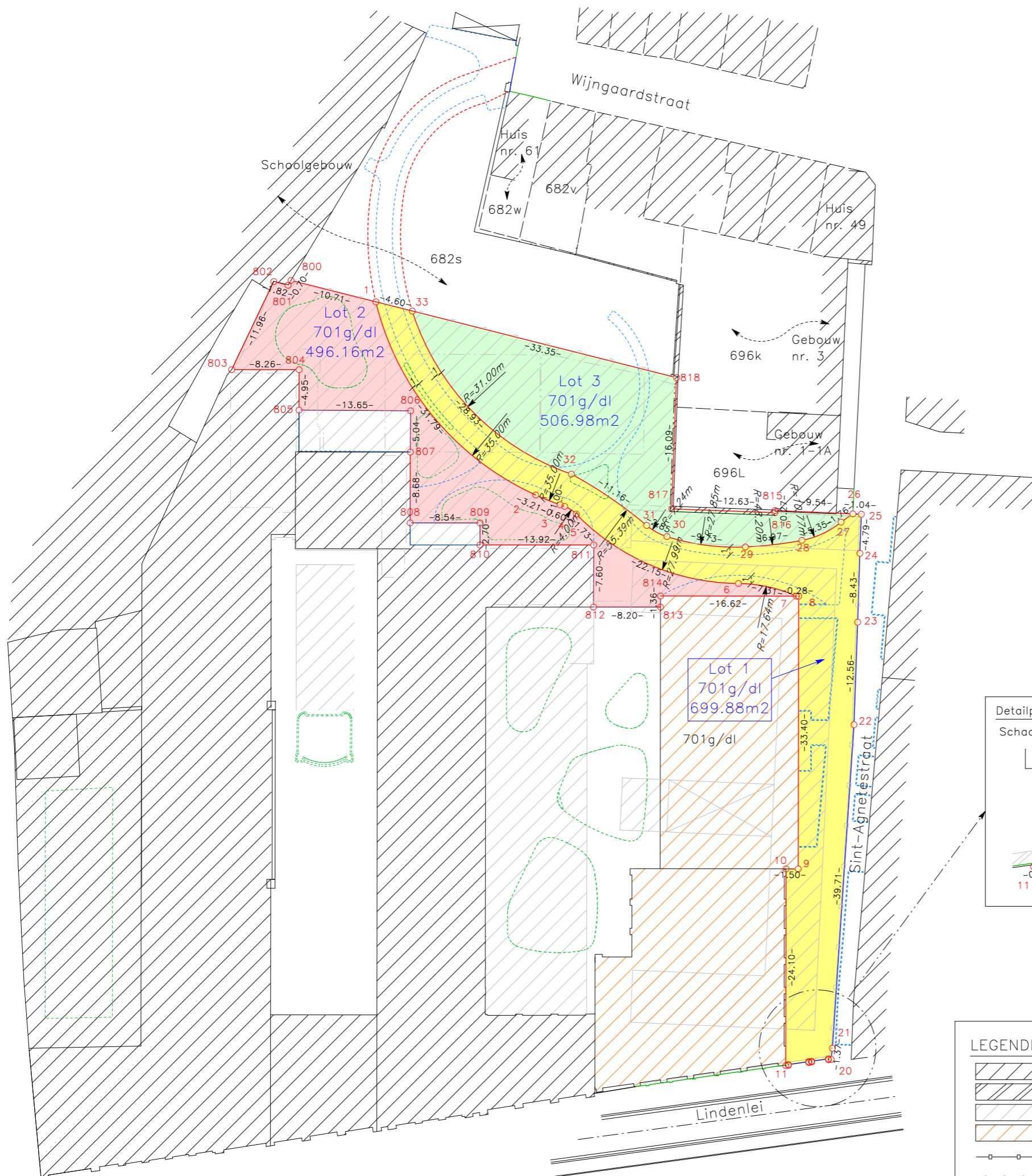
- Grenslijn 818-33-1-800-801-802-803: zijkant gebouw.
- Grenslijn 26-815-816-817-818: midden muur.
- Grenslijn 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26: zijkant muur.
- Alle andere grenzen zijn niet gematerialiseerd.

Oppervlakte

Lot 1: Sie F 701g/dl met een bevonden oppervlakte van 699,88 m²
Lot 2: Sie F 701g/dl met een bevonden oppervlakte van 577,33m²
Lot 3: Sie F 701g/dl met een bevonden oppervlakte van 506,98 m²

Aldus opgemeten en in plan gebracht op datum van 19 april 2024

Kevin De Guchteneere
Landmeter-Expert
Beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg
LAN 12 1501



LEGENDE

- Bestaande bebouwing
- Muur
- Af te breken bebouwing
- Nieuw te bouwen gebouw
- Betonafsluiting
- Draadafsluiting
- Zone bij openbare wegenis te voegen
- Te behouden rooilijn
- Af te schaffen rooilijn
- Eigendomsgrens
- Terreingrens
- Kadastrale grens
- Ontworpen wegenis
- Ontworpen groenaanleg

Coördinatenlijst

Nr.	X	Y
1	104391.71	193264.91
2	104416.23	193283.39
3	104417.55	193286.31
4	104417.78	193286.86
5	104418.79	193288.25
6	104428.17	193307.68
7	104430.04	193314.69
8	104430.05	193314.97
9	104463.42	193313.42
10	104463.35	193311.92
11	104487.42	193310.80
12	104487.40	193311.13
13	104487.31	193311.12
14	104487.06	193313.62
15	104487.16	193313.63
16	104487.12	193313.98
17	104487.03	193313.97
18	104486.82	193316.04
19	104486.93	193316.05
20	104486.91	193316.39
21	104485.55	193316.60
22	104446.08	193321.03
23	104433.56	193322.04
24	104425.15	193322.69
25	104420.38	193323.09
26	104420.29	193322.05
27	104421.23	193320.57
28	104423.25	193315.68
29	104423.74	193308.73
30	104422.04	193299.20
31	104420.56	193296.78
32	104413.87	193287.87
33	104393.04	193269.32
800	104388.62	193254.65
801	104389.21	193254.27
802	104388.67	193252.53
803	104399.22	193246.90
804	104399.59	193255.15
805	104404.54	193254.92
806	104405.24	193268.55
807	104410.28	193268.29
808	104418.94	193267.89
809	104419.34	193276.42
810	104422.03	193276.29
811	104422.66	193290.20
812	104430.25	193289.83
813	104430.63	193298.02
814	104429.27	193298.09
815	104419.44	193312.55
816	104419.71	193312.53
817	104418.68	193299.94
818	104402.65	193301.25

Hoekpunten niet gematerialiseerd, tenzij anders vermeld.