



Vergadering van 14 oktober 2025

2025_GR_00914 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024078553 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 10 loten, de aanleg van openbaar domein (wegenis en groen) en het uitvoeren van infrastructuurwerken na het slopen van bestaande bebouwing en verharding en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - August Van Bockxstaelestraat, Brusselsesteenweg, Doorgang der Hallegasten en Fransevaart, 9050 Gent - Goedkeuring

Bevoegd: Christophe Peeters

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

Jean-Marie de Buck van Overstraeten namens Antonius RE Development NV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan August Van Bockxstaelestraat -, Brusselsesteenweg , Doorgang der Hallegasten en Fransevaart kadastraal gekend als afdeling 20 sectie A nrs. 187C9, 187D9, 187E9, 190D2, 190Y, 190A2, 190B2, 199Z, 200P, 204K, 210M, 211P, 505A, 519H, 519A, 519F, 519C, 519D en 520B. Deze aanvraag werd op 13/09/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 23/04/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

1/ CONTEXT - PROJECT KEIZERSPOORT

Eén van de doelstellingen van het fysiek-ruimtelijk actieplan van het stadsvernieuwingsproject 'Ledeberg Leeft' (sinds 2006), is het verbeteren van de ruimtelijke organisatie van de omgeving van de Keizerspoort, en het herontwikkelen van het gebied als gemengd gebied met sterke economische activiteit. In die tijd was het patrimonium op deze plek immers verouderd en werd de ruimte ook sterk onderbenut.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het gebied werden bepaald door de voorstudie 'Keizerspoort en omgeving', uitgevoerd door BUUR (2008).

In 2011 resulteerde dat voor het privaat 'project Keizerspoort' in een masterplan opgemaakt door AWG architecten. Het college van burgemeester en schepenen nam hiervan akte dd. 12/01/2012.

De ontwikkelaar zou het masterplan gefaseerd uitvoeren. Voor fase 1 werden sinds 2013 de nodige vergunningen aangevraagd en verkregen. Deze vergunningen omvatten zowel gebouwen als openbaar domein. Fase 1 werd gerealiseerd, ook het openbaar domein bij fase 1 werd al aangelegd.

Fase 2 en 3 zijn nog niet ontwikkeld. Deze 2 fases worden momenteel samengenomen en nu 'fase 2' genoemd. Fase 2 is het onderwerp van dit dossier. Tegelijk omvat voorliggend dossier ook de regularisatie van enkele aanpassingen aan het openbaar domein van fase 1.

2/ VOORLIGGENDE AANVRAAG – VERKAVELING MET NIEUWE WEGENIS

Het dossier omvat zowel een verkavelingsaanvraag als verscheidene stedenbouwkundige handelingen i.f.v. het bouwrijp maken van het terrein, waaronder de aanleg van openbaar domein (wegenis en groen).

Het verkavelingsontwerp omvat het volledig openbaar domein. Het ontwerp omvat dus niet enkel fase 2 maar herneemt ook het openbaar domein vergund in fase 1. Het openbaar domein van fase 1, dat al aangelegd is, vereist immers enkele regularisaties en wordt ook deels gewijzigd i.f.v. de ontwikkeling van fase 2.

Voor het geheel van het openbaar domein is tevens een aangepast rooilijnplan en plan grondoverdracht opgemaakt.

3/ ROOILIJNPLAN EN ONTWERP OPENBAAR DOMEIN

Rooilijnwijzigingen

Gezien de vernieuwde stedenbouwkundige figuur t.a.v. het originele masterplan, moet een deel van de toen vastgestelde rooilijnen gewijzigd worden (zie rooilijnplan):

- Vanaf het tweede deel van de Doorgang der Hallegasten wordt de oostelijke rooilijn achteruit geschoven en volgt deze de contouren van de nieuwe figuur.
- In de nieuwe trage doorsteek wordt de zuidelijke rooilijn tot tegen het perceel Fransevaart 29 gelegd.

Trage verbindingen

Het openbaar domein in het project is autovrij en omvat 3 trage wegen:

1. De Doorgang der Hallegasten
2. De Fransevaart, vanaf de Brusselsesteenweg tot aan het pand Fransevaart 29
3. Een nieuwe trage doorsteek vanaf de Fransevaart naar de August Van Bockxstaelestraat

Ondanks het gebied autovrij is, is wel één keerpunt voor gemotoriseerd verkeer opgenomen. Het keerpunt zal gebruikt worden door de brandweer en dient tevens als draaipunt voor het gemotoriseerd verkeer op de Fransevaart, komende vanaf het zuiden. Buiten het projectgebied is de Fransevaart immers niet autovrij.

Opzet van het ontwerp

Het openbaar domein is ontworpen als autovrij woonerf met verscheidene verblijfszones. Het gebied werd uitgewerkt als één samenhangend geheel waarbij geen onderscheid gemaakt wordt tussen de verschillende trage weggebruikers.

De verharding (gebezemd beton en betonstraatstenen) is beperkt tot het eerder vermelde keerpunt en de zones waar fietsers en wandelaars zich begeven. De verharding kan natuurlijk afwateren. Naast de hoofdpaden wordt er gewerkt met gewapend gazon om op die manier de doorgang voor hulpdiensten te realiseren.

- Het fietswandelpad Doorgang Der Hallegasten heeft een breedte van 2 m in uitgewassen beton, met 2 m aanliggende strook in gewapend gazon i.f.v. brandweertoegankelijkheid.
- Het fietswandelpad tussen de Fransevaart en August Van Bockxstaelestraat heeft een breedte van 2,85 m in uitgewassen beton, met aan weerszijden een strook van 75 cm tot 1,15 m breedte in gewapend gazon i.f.v. brandweertoegankelijkheid.

In het project worden enkele langgerekte zitelementen in architectonisch beton voorzien, met name t.h.v. de Doorgang der Hallegasten en langsheen de Fransevaart. Deze banken dienen tegelijkertijd als keerelement rondom de verhoogde plantvakken. Het langgerekte element in de Doorgang der Hallegasten toont ook de ligging van de opbouw van de bestaande inrit naar de ondergrondse parking (zie verder). De banken zijn niet overal even hoog en gaan op enkele plaatsen langzaam over naar het niveau van het maaiveld.

Verspreid in het openbaar domein worden openbare fietsenstallingen geplaatst. Op de plaats waar de Fransevaart en de Doorgang der Hallegasten aantakken op de Brusselsesteenweg worden antiparkeerpaaltjes voorzien. Hetzelfde gebeurt op de uiteindes van het eerder vermelde keerpunt, en op de aantakking van de nieuwe trage doorsteek op de August Van Bockxstaelestraat. De paaltjes garanderen het autovrij karakter van het gebied.

De groenaanleg betreft een combinatie van semi-intensief en extensief beheerd kruidengazon, vaste planten (met name in de openbare wadi in de nieuwe doorsteek) en verscheidene nieuwe hoogstammige bomen en meerstammige heesters/bomen.

Wijzigingen aan fase 1 en de August Van Bockxstaelestraat t.g.v. het ontwerp fase 2

In het begin van de Doorgang der Hallegasten worden de plantvakken tegenaan de gebouwen van fase 1 verplaatst naar de overzijde, met name tegenaan de gebouwen van fase 2. De Doorgang zelf wordt deels onthard en het driehoekig verhoogd plantvak aan de Fransevaart wordt voor een groot deel aangepast.

Het achterste deel van de bestaande inrit werd bouwtechnisch zo gerealiseerd dat hierop een meergezinswoning kon gebouwd worden. In het originele masterplan was dat immers het opzet. Op de dakplaat bevindt zich daardoor een grid van opstaande balken/ribben: 2 langse ribben (in de richting van de Doorgang der Hallegasten) en 4 dwarse. Met de vernieuwde stedenbouwkundige figuur wordt hier geen bebouwing meer voorzien, maar openbaar domein. In het voortraject werd afgesproken dat de 4 dwarse ribben én de oostelijke langse rib verlaagd worden door het bovenste deel af te kappen. Dit gebeurt om op deze plaats een dekking van 1,5m te kunnen realiseren tussen de ondergrondse constructie en het bovenliggende nieuwe openbaar domein. De westelijke langse rib wordt behouden en geïntegreerd in het openbaar domein als zitelement (zie eerder). Meer richting de Brusselsesteenweg bevindt de bestaande

inrit zich onvermijdelijk op minder dan 1,5m onder het openbaar domein, zoals ook weergegeven op het plan grondafstand.

Al deze aanpassingen laten toe om centraal in het project een aaneengesloten groenzone te realiseren die start in de Doorgang der Hallegasten en als het ware 'uitmond' aan de Fransevaart.

Aan de Fransevaart wordt een deel van het keerpunt opgebroken en aangepast i.f.v. de inrichting van de nieuwe doorsteek naar de August Van Bockxstaelestraat. T.h.v. de aantakking van de nieuwe doorsteek op de August Van Bockxstaelestraat wordt de bestaande parkeerstrook ingeperkt, de voetpad uitstulping wordt verlengd en voorzien van een verlaagde boordsteen i.f.v. een vlotte inrijbeweging. De aanwezige openbare fietsenstalling wordt ook verschoven.

Wijziging aan fase 1 die geen relatie heeft met ontwerp fase 2

WTOVV 6	Naar aanleiding van de functiewijziging van de casco A1.0.2 werd ook een nieuwe toegang vanuit deze casco naar het openbaar domein gerealiseerd. Omdat hier een hoogteverschil van 35cm bestaat tussen het binnen- en buitenniveau wordt op het openbaar domein een vaste trap in beton gevraagd met een breedte van 220cm. De aanvrager geeft aan dat de trap aan beide zijden kan worden voorzien van gevelgroen, die de zijkanten van de trap verfraaien en verzachten. Het concept kan eventueel worden uitgebreid, zodat de gehele lengte van deze gevel wordt ingegroend. Zo ontstaat een strook van 40cm breed die past binnen het promoten van geveltuinen, waarin de trap zich als een 'object' bevindt. De toegankelijkheid voor personen met een beperking wordt gewaarborgd door een drempelloze ingang via de hoofdingang van gebouw A1.
---------	---

Regularisaties fase 1

Het openbaar domein bij fase 1 werd vergund met het dossier OMV_2020069228. Een deel van deze aanleg werd anders uitgevoerd en wordt niet meer gewijzigd, hiervoor wordt een regularisatie aangevraagd:

WTOVV 1	De positie van de goot en straatkolken in de Doorgang der Hallegasten werd verschoven richting de gebouwen fase 1.
WTOVV 5	<p>In de vergunningsaanvraag van de omgevingsaanleg fase 1 werden andere peilen genoteerd voor de Fransevaart omdat men ervan uitging dat het niveauverschil opgevangen kon worden in de groenzone tussen de rijweg en de 'blauwe steen' van de keermuur van de Franse Vaart.</p> <p>Omdat dit niet mogelijk bleek zonder aanpassingen aan de kademuur (bevoegdheid Vlaamse Waterweg), was het nodig om het fietspad lager te leggen. Als gevolg hiervan ontstond</p> <ul style="list-style-type: none">• De noodzaak tot het voorzien van 3 traptreden en een helling in de zone tussen het gebouw fase 1 en het driehoekig verhoogd plantvak aan de Fransevaart. De daar voorziene fietsenstallingen voor bezoekers werd, in functie van deze helling, opgeschoven richting de Brico. De keer- en zitmuur rond het plantvak diende ook deels langs de Fransevaart te worden doorgetrokken om het hoogteverschil op te vangen.

	<ul style="list-style-type: none">• De noodzaak tot het voorzien van 3 traptreden in het kleine driehoekige plantenvak t.h.v. aansluiting van het fietspad 'Keizerspark' op de Fransevaart.
--	---

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 april 2025 tot 28 mei 2025.

Resultaat: geen petitielijsten, 2 schriftelijke bezwaren, 2 schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 15 digitale bezwaren

Er werd een administratieve lus toegepast om het advies van de POVC nog te kunnen vragen. Dit advies is nog niet ontvangen. De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag dus voorlopig geadviseerd. De externe adviezen die relevant zijn voor de beoordeling van het openbaar domein en dus voor deze gemeenteraadsbeslissing werden wel reeds in dit advies verwerkt. 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 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, weliswaar onder voorbehoud, gelet op het nog ontbrekende advies van de POVC.

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

1/ ALGEMENE BEOORDELING ONTWERP

Het ontwerp van het openbaar domein in deze aanvraag omvat niet enkel fase 2, maar herneemt ook het openbaar domein vergund in fase 1, dat al aangelegd is. Dit vereist immers enkele regularisaties en wordt ook gewijzigd i.f.v. de ontwikkeling van fase 2. Huidig plan toont hierdoor een eenduidig en integraal beeld van het openbaar domein in het project Keizerspoort.

Met het eindontwerp wordt blijvend een autovrij project gerealiseerd, met logische trage doorsteken tussen de Brusselsesteenweg, de Fransevaart en de August Van Bockxstaelestraat. Het autoparkeren voor fase 2 gebeurt opnieuw ondergronds, en via dezelfde inrit als fase 1. Het laden en lossen blijft ook geconcentreerd op de Brusselsesteenweg of via de ondergrondse parking, te voet, per fiets of gelijkwaardig. In het project wordt bijgevolg de trage weggebruiker voorop gesteld, zoals ook reeds voorzien in het origineel masterplan. De voorziene antiparkeerpaaltjes moeten het autovrij karakter garanderen.

Ondanks het gebied autovrij is, is wel één keerpunt voor gemotoriseerd verkeer opgenomen. Het keerpunt zal gebruikt worden door de brandweer en dient tevens als draaipunt voor het

gemotoriseerd verkeer op de Fransevaart, komende vanaf het zuiden. Buiten het projectgebied is de Fransevaart immers niet autovrij.

Enkel waar nodig wordt er verhard. De verharding wordt m.a.w. beperkt tot het noodzakelijk keerpunt en de zones waar fietsers en wandelaars zich begeven. Deze trage verbindingen worden uitgewerkt als 'fietswandelpaden' waardoor er geen onderscheid gemaakt wordt tussen de verschillende trage gebruikers, en het openbaar domein aanvoelt als een samenhangend geheel.

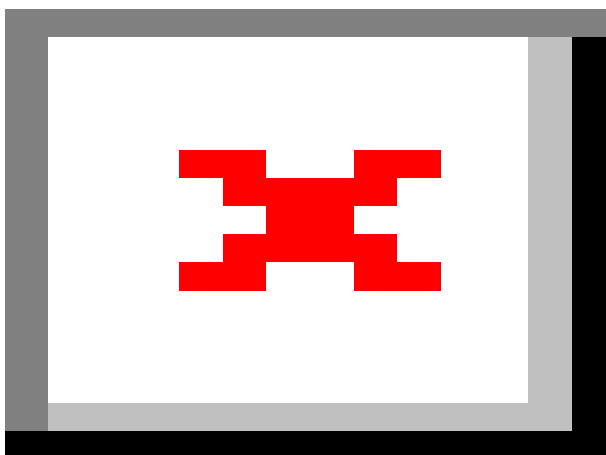
De hoofdtoegangen (voetgangers) tot de gebouwen, en de ontsluiting van de fietsenstallingen voor fase 2 volgen tevens een duidelijke adressering, en mét een vlotte toegang via het nieuw te realiseren fiets- en wandelpad in het project.

2/ VOORWAARDEN BIJ HET ONTWERP

Naar aanleiding van de functiewijziging van de casco A1.0.2 werd ook een nieuwe toegang vanuit deze casco naar het openbaar domein gerealiseerd. Omdat hier een hoogteverschil van 35cm bestaat tussen het binnen- en buitenniveau wordt op het openbaar domein een vaste trap in beton gevraagd met een breedte van 220cm. Dit wordt ongunstig beoordeeld en wordt **uitgesloten uit de vergunning**. De gevraagde trap is gelinkt aan nog te regulariseren elementen (functiewijziging casco A1.0.2 + realisatie nieuwe toegang) welke geen onderdeel zijn van deze vergunning.

In de projectzone van de aanvraag staan 2 recent aangeplante bomen (gele aanduiding op knipsel hieronder), net buiten de projectzone staat nog een derde recente aangeplante boom (roze pijl). Met deze aanvraag wordt het terreinniveau licht gewijzigd ter hoogte van de 2 bomen in de projectzone. Bij de uitvoering moet worden bekeken of deze jonge bomen op hun huidige positie kunnen blijven. Indien dit niet mogelijk is, moeten deze bomen worden verplant of vervangen door gelijkwaardige exemplaren.

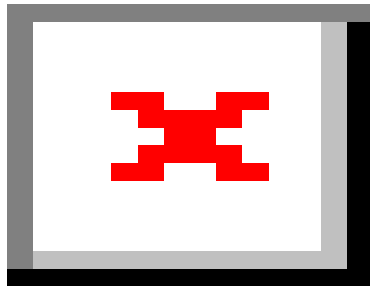
Binnen de projectzone is er tevens een speeltoestel aanwezig. Dit speeltoestel moet een alternatieve locatie binnen deze zone krijgen. De positie wordt in de fase van het technisch dossier vastgelegd. De verplaatsing en alle bijhorende modaliteiten (zoals keuring) maken deel uit van de uitvoering.



Het achterste deel van de bestaande inrit werd bouwtechnisch zo gerealiseerd dat hierop een meergezinswoning kon gebouwd worden. In het originele masterplan was dat immers het opzet. Nu komt hier deels openbaar domein boven, dit vereist de nodige aanpassingen. In functie van een correcte uitvoering van deze aanpassing worden volgende bijzondere voorwaarden opgelegd:

- De rib van de ondergrondse parking welke uitgewerkt wordt als zitelement, dient over de volledige breedte bovengronds afgedekt te worden.
- Ter hoogte van de (toekomstige) openbare weg en de argex- en lavakorrels op de dakplaat van de ondergrondse parking te worden vervangen door aanvulgrond. Daarnaast moet er een uitvullingslaag in helling worden aangelegd die afloopt weg van de rib zodat er geen waterstagnatie t.h.v. de rib optreedt.

Verder wordt opgemerkt dat het overstortniveau van de wadi t.h.v. dwarsprofiel nr. 4 niet in overeenstemming is met het grondplan nieuwe toestand. Volgens het dwarsprofiel zit het overstortpeil van de wadi op 6,96 TAW terwijl volgens de peilen het laagste punt van de bovenkant van de wadi op niveau 6,76 TAW zit. Concreet wil dit zeggen dat de wadi eerst gaat overlopen op de openbare weg en alvorens ze zal overstorten. Het pad moet opgetrokken worden zodat dwarsprofiel 4 gevolgd wordt en het volume van de infiltratievoorziening gebruikt kan worden zoals beschreven.



Voor het overige worden nog enkele kleinere technische aanpassingen gevraagd.

3/ GRONDOVERDRACHTEN

Gekoppeld aan deze rooilijnwijziging moeten ook grondoverdrachten gebeuren. Aangezien het openbaar domein van fase 1 nog geen definitieve oplevering kende, werden de gronden ook nog niet overdragen naar de Stad. Het toegevoegde plan grondoverdracht bevat daarom een totaalbeeld van het openbaar domein bij het Keizerspoortproject (zie plan grondafstand):

- K2a, K2b, K3, K5, K8a, K8b en K9: kosteloze grondafstand van Aclagro Projects naar Stad Gent.
- K1g, K1j, K1l, K1n t.e.m. K1q: hebben in bestaande toestand een ondergrondse constructie en worden kosteloos overgedragen van Aclagro Projects naar Stad Gent. Het plan verduidelijkt met TAW-peilen de diepte van de constructie.
- K1h, K1i en K1m: hebben in bestaande toestand een ondergrondse constructie en zijn vandaag al openbaar domein.
- K1a, K1c t.e.m. K1f en K1k: hebben in bestaande toestand een ondergrondse constructie en zijn gevat door een horizontale splitsing waarbij de bovengrond kosteloos wordt overgedragen van Aclagro Projects naar Stad Gent, en de ondergrond van Aclagro Projects blijft. Het plan verduidelijkt met TAW-peilen de grens van de splitsing.
- K1b (perceel 505a): heeft in bestaande toestand een ondergrondse constructie en is gevat door een horizontale splitsing. De bovengrond is reeds in eigendom is van Stad Gent en de ondergrond van Aclagro Projects cfr. akte 16/02/2016.

De loten K4, K6 en K7 zijn deel van een terrein dat in kader van het origineel masterplan nog als openbaar domein werd gezien en eigendom is van Stad Gent. Gelet op de gewijzigde stedenbouwkundige figuur komt een deel daarvan nu binnen de bouwvelden te liggen en is dit dus te verwerven door Aclagro Projects. Op basis van het plan grondafstand wordt een verbeterde en aanvullende akte gemaakt op deze uit 2016. Deze concrete grondoverdracht van

de Stad Gent naar Aclagro Projects wordt nog via een aparte procedure aan de gemeenteraad voorgelegd.

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.

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):

- Rooilijnplan Keizerspoort fase 2.pdf (deel van de beslissing)
- Plan kosteloze grondafstand Keizerspoort fase 2.pdf (deel van de beslissing)
- 20250425 advies Proximus.pdf
- 20250429 advies Wyre.pdf
- 20250528 advies Farys.pdf
- 20250711 advies Fluvius.pdf
- 20250722 advies AWW.pdf
- 20250722 advies Brandweer.pdf
- 20250829 advies Vlaamse Waterweg.pdf
- Stedenbouwkundig advies OA.pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

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

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen August Van Bockxstaelestraat -, Brusselsesteenweg , Doorgang der Hallegasten en Fransevaart en kadastraal gekend als afdeling 20 sectie

A nrs. 187C9, 187D9, 187E9, 190D2, 190Y, 190A2, 190B2, 199Z, 200P, 204K, 210M, 211P, 505A, 519H, 519A, 519F, 519C, 519D en 520B, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning

De handeling met code WTOVV 6 wordt uitgesloten uit de vergunning, met name de vaste trap in beton t.h.v. casco A1.0.2.

Voorwaarden volgend uit externe adviezen

De voorwaarden opgenomen in het advies van **De Vlaamse Waterweg afdeling Regio West** (advies van 29 augustus 2025, met kenmerk omv-2024078553) moeten strikt nageleefd worden.

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 15 mei 2025 met kenmerk 075605-015/MLE/2025).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (advies van 28 mei 2025, met kenmerk VK-25-465) moeten strikt nageleefd worden.

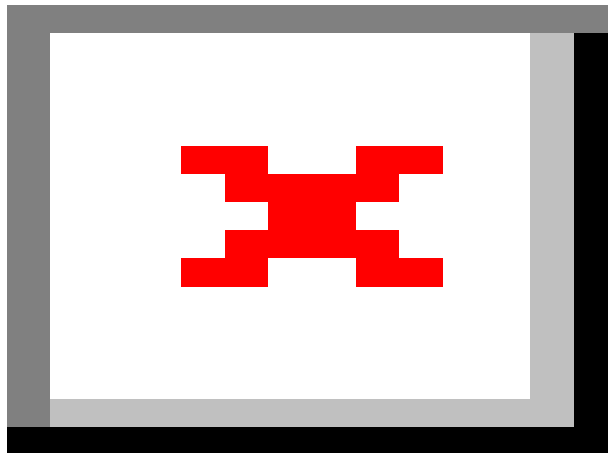
De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius** (advies van 11 juli 2025, zonder kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** (advies van 25 april 2025, met kenmerk JMS 449805) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Wyre** (advies van 29 april 2025, zonder kenmerk) moeten strikt nageleefd worden.

Vereiste technische aanpassingen aan het ontwerp

- In de projectzone voor fase 2 staan 2 recent aangeplante bomen (gele aanduiding op knipsel hieronder). Voor de realisatie van het project wordt het terreinniveau licht gewijzigd ter hoogte van 2 bomen. Bij de uitvoering moet worden bekeken of deze jonge bomen op hun huidige positie kunnen blijven. Indien dit niet mogelijk is, moeten deze bomen worden verplant of vervangen door gelijkwaardige exemplaren.



- De rib van de ondergrondse parking welke uitgewerkt wordt als zitelement, dient over de volledige breedte bovengronds afgedekt te worden.
- Ter hoogte van de (toekomstige) openbare wegen dienen de argex- en lavakorrels op de dakplaat van de ondergrondse parking te worden vervangen door aanvulgrond. Daarnaast moet er een uitvullingslaag in helling worden aangelegd die afloopt weg van de rib zodat er geen waterstagnatie t.h.v. de rib optreedt.
- De voetpaduitstulping t.h.v. de August Van Bockxstaelestraat dient uitgevoerd te worden met rechte hoeken i.p.v. 45°.
- De betonverharding dient een grijze geveegde beton te zijn i.p.v. uitgewassen beton.
- De rioleringsstrengen dienen zo aangelegd te worden dat de putdeksels binnen één type verharding vallen. Het is niet toegestaan dat putdeksels in twee verschillende verhardingstypes geplaatst worden.
- De aantakkingen van de toegangspaden op het betonpad dienen uitgevoerd te worden in de standaard betonstraatstenen 22 x 22 x 8cm dit i.f.v. nutsleidingensleuf.
- Een groenzone naar waar verharding afwatert dient in lichte glooiing aangelegd te worden.
- Het overstort niveau van de wadi t.h.v. dwarsprofiel nr. 4 is niet in overeenstemming met het grondplan nieuwe toestand. Het pad moet opgetrokken worden zodat

dwarsprofiel 4 gevolgd wordt en het volume van de infiltratievoorziening gebruikt kan worden zoals beschreven.

- De grens publiek – privaat moet duidelijk afleesbaar zijn op het terrein. Waar openbaar en privaat terrein elkaar raken, wordt de grens met een boordsteen gemarkeerd. In de fase van het technisch dossier dienen de afscheidingen zowel in de legende als op de planweergave duidelijk ingetekend te worden. Er moet onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende gebruikte types, en tevens moet expliciet aangegeven worden met welke opstand deze uitgevoerd dienen te worden.
- Binnen de projectzone is er tevens een speeltoestel aanwezig. Dit speeltoestel moet een alternatieve locatie binnen deze zone krijgen. De positie wordt in de fase van het technisch dossier vastgelegd. De verplaatsing en alle bijhorende modaliteiten (zoals keuring) maken deel uit van de uitvoering.

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.

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.

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van het groen.

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.

Enmaal 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 gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

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

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-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
- 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.

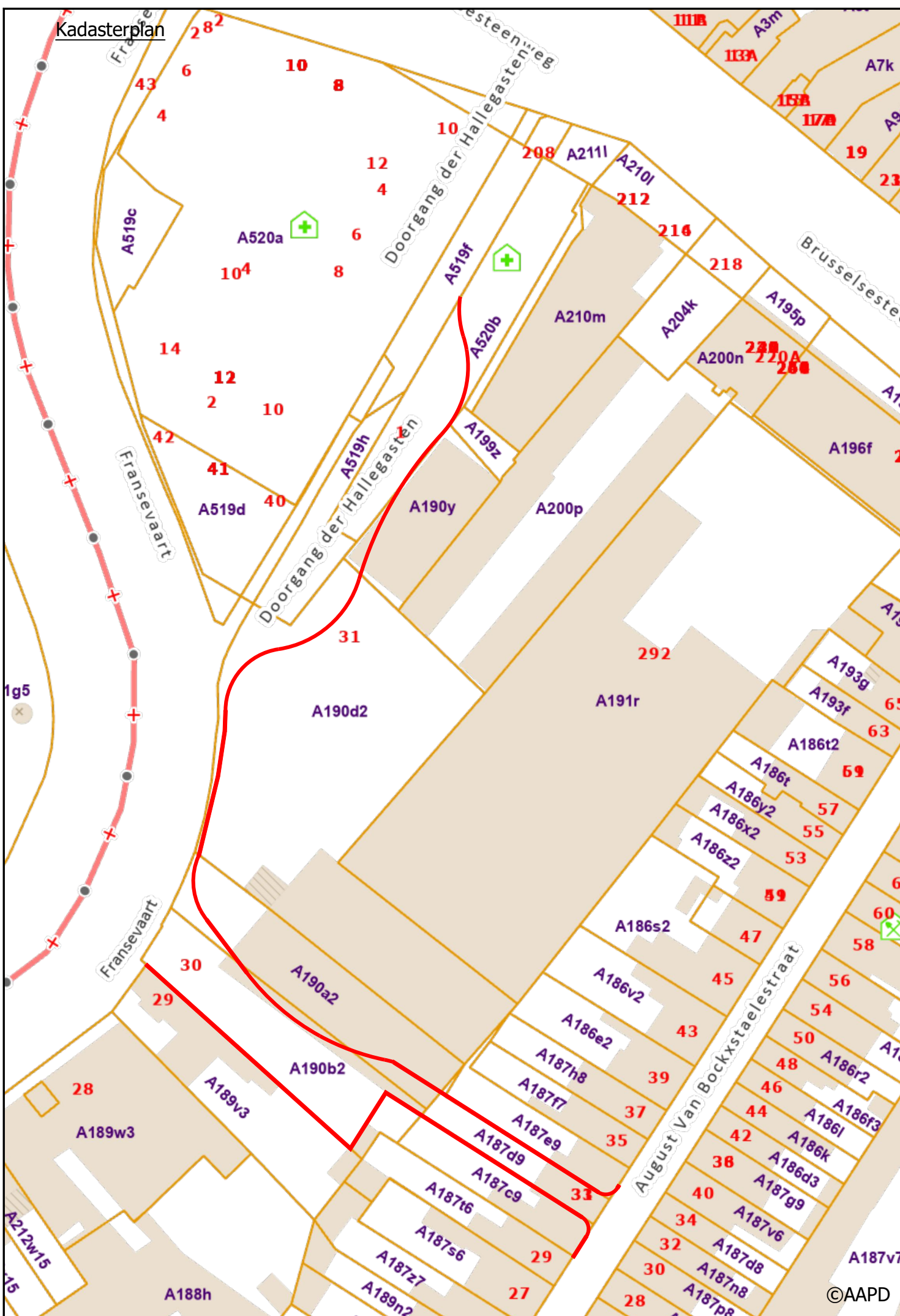
De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (*zie hoger*) zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

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 4:

Oordeelt dat, op basis van het stedenbouwkundig advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat bij dit besluit is gevoegd en met enig voorbehoud gelet op het ontbrekend advies van de POVC, de aanvraag nr. OMV_2024078553 voor gronden aan August Van Bockxstaelestraat -, Brusselsesteenweg , Doorgang der Hallegasten en Fransevaart voor vergunning in aanmerking komt.



Coördinaten nieuwe rooilijn - Lambert22

PUNT	X	Y	BESCHRIJVING
1	109905.65	192488.94	niet gematerialiseerd
2	109996.16	192482.62	niet gematerialiseerd
3	109996.67	192480.51	niet gematerialiseerd
4	109992.63	192486.86	niet gematerialiseerd
5	109979.41	192443.63	niet gematerialiseerd
6	109966.46	192432.37	niet gematerialiseerd
7	109967.94	192422.57	niet gematerialiseerd
8	109957.94	192422.38	niet gematerialiseerd
9	109957.83	192419.20	niet gematerialiseerd
10	109956.73	192411.95	niet gematerialiseerd
11	109953.70	192399.37	niet gematerialiseerd
12	109953.58	192399.09	niet gematerialiseerd
13	109953.97	192390.36	niet gematerialiseerd
14	109954.91	192388.93	niet gematerialiseerd
15	109961.37	192380.40	niet gematerialiseerd
16	109973.10	192370.26	niet gematerialiseerd
17	109983.50	192366.43	niet gematerialiseerd
18	109984.88	192366.08	niet gematerialiseerd
19	109988.47	192363.80	niet gematerialiseerd
20	106001.55	192355.49	niet gematerialiseerd
21	106002.57	192354.85	niet gematerialiseerd
22	106017.91	192345.11	niet gematerialiseerd
23	106020.94	192345.78	niet gematerialiseerd
24	106022.99	192348.99	niet gematerialiseerd
25	106013.93	192334.84	niet gematerialiseerd
26	106015.99	192338.06	niet gematerialiseerd
27	106015.30	192341.08	niet gematerialiseerd
28	109999.99	192350.80	niet gematerialiseerd
29	109998.98	192351.44	niet gematerialiseerd
30	109983.70	192381.14	niet gematerialiseerd
31	109977.98	192382.10	niet gematerialiseerd
32	109968.54	192360.62	niet gematerialiseerd
33	109945.15	192381.77	niet gematerialiseerd

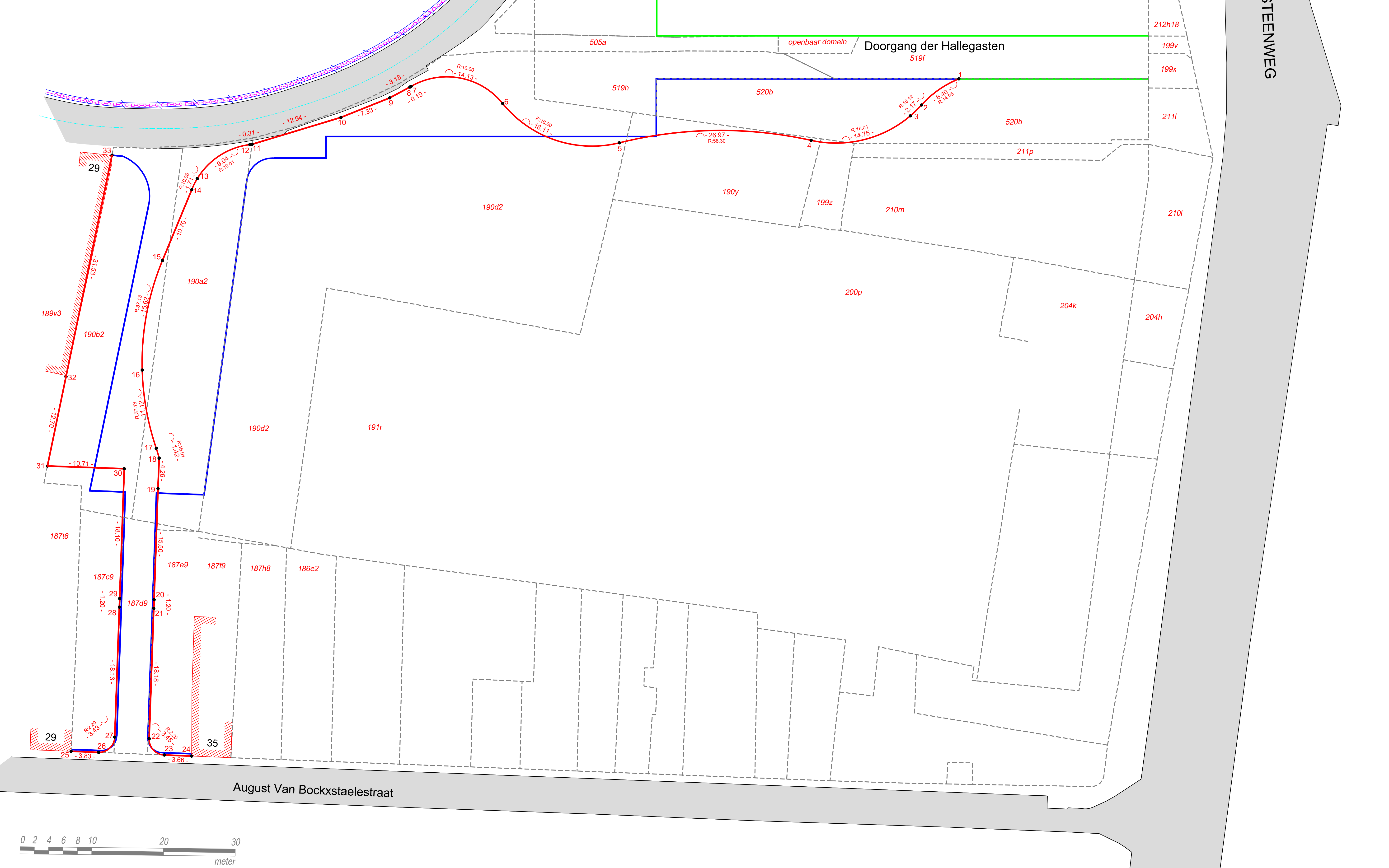
Tabel getroffen percelen

Gemeente / Stad	Afdeling	Sectie	Perceelnummer	Eigenaar	Kadastrale oppervlakte (m²)	Getroffen oppervlakte (m²)
Gent	20	A	187c9	Aclaro Projects NV	198	3
Gent	20	A	187d9	Industrieweg 76 - 9032 Gent	153	151
Gent	20	A	187e9	Botermarkt 1 - 9000 Gent	194	5
Gent	20	A	190a2	Aclaro Projects NV	510	71
Gent	20	A	190b2	Stad Gent	561	480
Gent	20	A	190d2	Aclaro Projects NV	2097	176
Gent	20	A	190y	K2P Immo BV	345	32
Gent	20	A	199z	Aclaro Projects NV	59	1
Gent	20	A	520b	Industrieweg 76 - 9032 Gent	564	268

Legende

- KADASTER (informatief)
- TE BEHOUDEN ROOILIJN
- TE BEHOUDEN FEITELIJKE ROOILIJN
- OP TE HEFFEN OUDE ROOILIJN
- NIEUWE ROOILIJN

Opmerking
Het ontwerp van fase 2 werd als onderliggend gebruikt voor de opmaak van dit plan. Tevens werd er rekening gehouden met het bestaande rooilijnplan opgemaakt door landmeter-expert Wouter De Maet d.d. 15-05-2018, versie 3. De nieuwe rooilijn werd aangepast door de opdrachtgever volgens plan '15021_02_Pl_008_bovenaanbouw met kavelgrenzen_240612' in combinatie met de eigenaarsgrenzen van de percelen.



tecon landmeter-experten | Koornsteer 16 | 2000 Gent - Marktsteke | Tel. +32 9 380 56 82 | www.tecon.be | info@tecon.be

ROOILIJNPLAN KEIZERPOORT

Kadastraal **PROVINCIE OOST-VLAANDEREN**
STAD GENT
20ste Afd., Sie A, nrs. 187c9, 187d9, 190z, 190w, 190b2, 190a2, 212w17, 199w, 199t en 505a

Gelegen te **Fransewaart - Doorgang der Hallegasten, 9050 Ledeberg**

Aanvrager **Keizerpoort RED NV**
Industrieweg 76
9032 Wondelgem

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

In openbaar onderzoek schepencollege van tot
Goedgekeurd door deputatie in zitting van

ROOILIJNPLAN
Op datum van 27 juni 2024 is ondergetekende **Sven Verheugen**, Landmeter-Expert, bevestigd door de Rechterbank van Eerste Aanleg te Gent en ingeschreven op het Tableau van de Federale Raad van Landmeters-Experten onder het nummer LAN/211864, handelend in opdracht van Teccon bvb, gevestigd te 2020 Marktsteke - Koornsteer 16, overgegaan tot het opmaken van het rooilijnplan. Alle maten en lijnen die zouden kunnen verband houden met stadsbouwkundige zoneringsplannen zijn slechts ter informatie en figuratief weergegeven. Alle maten volgens plan. Voor waar en recht verklaard om te gelden naar recht.

Sven Verheugen
Lid van de Raad van 27-06-2024

Referentienr. kadaster	Opgemeten nvt	Opgemaakt SH	Schaal 1:250
Dossiernummer 2024-40218	Datum 27-06-2024	Versie 5 (23-09-2024)	Formaat 768 x 1017mm

Een eindgebruiker van deze opmeting dient zich ervan te vergewissen dat de nauwkeurigheid van elk object op dit plan bepaald wordt door zijn realiteit, zijn relatieve en zijn absolute positie. Elk object heeft een standaardafwijking afhankelijk van de gebruikte opmetings- en karteringstechniek welke werd gekozen in functie van de specificaties van de opdracht.
Planmetrie (x): Lambert22 (Fpsa) / Altimetrie (z): nvt

