



2025_GR_01077 De aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg in kader van OMV_2024114533 K - aanvraag omgevingsvergunning voor Dok Zuid - het realiseren van een nieuwe campus Arteveldehogeschool met gebouw voor collectieve studentenhuisvesting en omgevingsaanleg - met openbaar onderzoek - Dok-Zuid, 9000 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 17 december 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Rudy Coddens, voorzitter
Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Mathias De Clercq, burgemeester; Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Gert Robert; Veli Yüksel; Bruno Matthys; Filip Van Laecke; Anneleen Van Bossuyt; Bert Mispion; Tom De Meester; Patricia De Beule; Ronny Rysermans; Isabelle Heyndrickx; Els Roegiers; Laura Schuyesmans; Liesbet De Weder; Sophie Vanonckelen; Sarah Van Acker; Jenna Boeve; Lies Vanpeperstraete; Bob Cammaert; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Dilek Arici; Veerle Baert; Stefaan De Winter; Julie Steendam; Sabena Donkor; Yilmaz Cetinkaya; Simon Smagghe; Jonas Naeyaert; Pascal Vlaeminck
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur
Wouter Decoodt, vertrouwenspersoon;

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

Stefan Paeleman namens TRIPLE LIVING NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Dok-Zuid kadastraal gekend als openbaar domein.

Het betreft een aanvraag met betrekking tot de natte en droge infrastructuur met openbaar karakter van waterwegen en onbevaarbare waterlopen van de eerste categorie en aanvragen met betrekking tot bruggen over en tunnels onder die waterwegen en waterlopen, met uitzondering van aanvragen die louter een lozing, overstort of watercaptatiepunt in die waterwegen en waterlopen voorzien; om die reden is de Vlaamse overheid de vergunningverlenende overheid.

Deze aanvraag werd op 17/07/2025 ingediend bij de Vlaamse overheid. Op 14/08/2025 werd aan het college van burgemeester en schepenen gevraagd een openbaar onderzoek te organiseren en de aanvraag voor te leggen aan de gemeenteraad. Op 21/8/2025 vroeg de Gewestelijke Omgevingsvergunningscommissie om advies uit te brengen.

Het college bracht op 9/10/2025 haar advies uit aan de vergunningverlenende overheid, in dat advies werden de bezwaren die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek gebundeld. Op 13/11/2025 nam het college een aanvullende beslissing waarin die bezwaren ook werden besproken. Dat aanvullend besluit wordt als addendum aan het advies van 9/10/2025 aan de vergunningverlenende overheid overgemaakt.

Op 27 juni 2011 heeft de gemeenteraad de naam Achterdokkaai goedgekeurd als naam voor de kade. Voorliggend ontwerp gaat over de feitelijke aanleg van deze Achterdokkaai.

Beschrijving aanvraag:

Het projectgebied maakt deel uit van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 135–Oude Dokken, waarmee het oude havengebied rond de dokken wordt omgevormd tot een nieuw stedelijk woongebied met een mix van functies en groene openbare ruimtes.

De aanvraag betreft een bouwproject met private omgevingsaanleg en de aanleg van bestaand en nieuw openbaar domein.

Het bouwproject met private omgevingsaanleg situeert zich in de zone z1k (zone voor stedelijk wonen).

Het openbaar domein bevindt zich in volgende zones uit het RUP:

- z5: Zone voor kaaien – de volledige heraanleg van de kade tot aan de kaaimuur.
- z4: Zone voor wegen – dit is het openbaar domein tussen het bouwproject en de gewestweg
- z2: zone voor publiek groen (Woongroenzone)
- Deel van z1k als verruiming van de Zone voor kaaien
- Deel van z1l: Zone voor publiek domein met nabestemming stedelijk wonen (horende bij de woongroenzone)

BOUWPROJECT EN PRIVATE OMGEVINGSAANLEG

De aanvraag betreft het project Dok Zuid - het realiseren van een nieuwe campus Arteveldehogeschool met gebouw voor collectieve studentenhuisvesting en omgevingsaanleg.

Met het project “Dok Zuid” zal een nieuwe campus van de Arteveldehogeschool samen met een gebouw voor collectieve studentenhuisvesting worden gerealiseerd aan de Dampoort. Deze nieuwe campus wordt gerealiseerd binnen de krijtlijnen uitgezet door het masterplan van de

Oude dokken, opgemaakt door OMA. Het project wordt een kop van de Oude Dokken en vormt een nieuwe poort tot de stad.

De onderwijsactiviteiten van Arteveldehogeschool worden ondergebracht in twee van de drie nieuwe bovengrondse volumes die worden gerealiseerd: het Leercentrum en het Paviljoen. Beide volumes bevinden zich het dichtst bij de Dampoort en worden onderling verbonden door een 'luchtbrug'. De Studentenhuisvesting wordt ondergebracht in een derde volume en bevindt zich het verst van de Zwaaiikom. Het Paviljoen en de Studentenhuisvesting bevinden zich beiden op de ondergrondse parking die zich uitstrekt over twee ondergrondse verdiepingen.

Het Leercentrum en het Paviljoen samen zullen plaats bieden aan ca. 2620 studenten. In de studentenhuisvesting worden 294 studentenkamers ondergebracht, samen met 2 conciërgeappartementen, bijhorende ondersteunende functies en drie commerciële functies, waarvan één jeugdontmoetingsruimte. Deze functies vormen een koppeling tussen campus en stad.

De 3 gebouwen van de Arteveldecampus worden van elkaar gescheiden door private buitenruimtes met een publiek karakter, waar de toegangen van de verschillende gebouwen op aansluiten. De verschillende gebouwen zijn ruimtelijk verbonden via een gemeenschappelijke ondergrondse parking, en een passerelle.

Het RUP legt het voorzien van deze dwarsstraten in het verlengde van de straten in de aanpalende bouwblokken op.

Ook al zijn deze doorsteken niet noodzakelijk binnen het netwerk van zachte verbindingen in de omgeving, toch dragen ze bij aan de visuele verbinding tussen Dok Zuid en het Handelsdok, en vormt de private buitenruimte een zachte overgang naar het omliggende openbaar domein. Het publiek toegankelijke karakter van deze buitenruimtes vloeit voort uit de aard van de functies die in deze nieuwe gebouwen gepland worden. Heel wat studenten en bezoekers zullen immers van deze ruimte gebruik maken. Door hun doorwaadbaar karakter en de inrichting met groen en zitgelegenheden, nodigen ze uit tot informele ontmoeting en verblijf.

De aanwezigheid van publiekgerichte functies op de campus versterkt de stedelijke dynamiek en zorgt voor een actieve plint aan de rand van het campusgebied. De campus is ontworpen als een open leeromgeving, die zich verweeft met de stedelijke context van de Oude Dokken, en niet als een gesloten enclave.

BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN

Eigendom en rooilijnen

Het projectgebied is kadastraal gekend als openbaar domein, net als de gewestweg R40 en het Achterdok. Voor de R40 bestaat geen rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit, maar er is een bestaande eigendomsgrens tussen het openbaar domein van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) en dat van de Stad Gent. Deze grens is vastgelegd op basis van het eigendomsaanwijzend plan van Metae (12/07/2012), goedgekeurd door het college op 22/11/2012.

Aan de zijde van het Achterdok is er eveneens een bestaande eigendomsgrens tussen het openbaar domein van De Vlaamse Waterweg en dat van de Stad Gent. Deze is vastgelegd in de overeenkomst over de eigendom van waterbedding, kaaimuren en kaavlakken van de Oude Dokken, goedgekeurd door de gemeenteraad op 14/12/2015.

De aanvraag omvat een rooilijnplan dat grotendeels samenvalt met de zonegrenzen uit het RUP Oude Dokken:

- Zuid: kopgevel pleintje aan Dampoortrotonde
- Noord: kopgevel Studentenhuis
- Oost: zijgevel Leercentrum
- Knik voorbij het Leercentrum richting kaaimuur

Op enkele plaatsen wijkt de rooilijn af van de RUP-zonegrens:

- Oost: zijgevel Paviljoen en Studentenhuis aan waterzijde
- Zuidwest: hoek met Dok Zuid

De nieuwe rooilijn wordt vastgelegd om de realisatie van de gemeenteweg langs de kade mogelijk te maken. Deze takt ten westen aan op feitelijke rooilijn van de gewestweg Dok Zuid, in het zuiden via het pleintje aan de Dampoort rotonde en in het noorden via de dwarsende paden van de projectgrond tussen kade en gewestweg. Ten oosten wordt deze nieuwe gemeenteweg begrensd door de eigendomsgrens met de Vlaamse Waterweg, waardoor hier geen rooilijn gevestigd wordt.

De gemeenteweg wordt ingericht met het oog op de doorlopende toegankelijkheid van de Oude Dokken voor fietsers en wandelaars.

Aanleg en inrichting openbaar domein

De aanvraag voorziet in de aanleg van circa 6.460 m² nieuw openbaar domein, waaronder volgende specifieke zones:

- De kaai en het pleintje aan de Dampoortrotonde worden ingericht als kaai-promenade in functie van voetgangers en fietsers, in lijn met andere projecten in de Oude Dokken (z5), met aandacht voor de ontsluiting voor hulpdiensten en integrale toegankelijkheid
- De zone tussen het bestaande fietspad langs Dok Zuid en de westgevel van de Arteveldecampus wordt ingericht als publiek domein aansluitend bij de gewestweg in functie van hulpdiensten en logistieke ontsluiting (z4)
- De woongroenzone in het noorden van de site wordt deels behouden en deels heraangelegd als informele, natuurlijke zone. Bepaalde delen worden afgegraven om aansluiting te creëren met de nieuwe gebouwen en de promenade langs Dok Zuid (z2 en z1)

Voor de inrichting van het openbaar domein wordt gekozen voor duurzame materialen zoals beton en plattines. Bomen worden strategisch ingeplant met het oog op uitgroei tot toekomstbomen. Verhardingen worden beperkt tot wat functioneel noodzakelijk is. De overgang tussen privaat en openbaar domein wordt duidelijk gemarkeerd met groenelementen en boordstenen.

Het project voorziet ook de aanleg van de riolering en nutsleidingen. Daarbij wordt het Vaardeken omgelegd rondom het project.

Binnen het projectgebied zijn er geen grote niveauverschillen. Het geheel bevindt zich quasi op hetzelfde niveau. Enkel ter hoogte van het pleintje aan Dampoortrotonde wordt een hoogteverschil overbrugd in functie van brandweerbereikbaarheid en integrale

toegankelijkheid. Hiervoor wordt de kaaimuur plaatselijk opgehoogd, waardoor dit een Vlaams Project is.

De wadi's en de woongroenzone zorgen lokaal voor reliëfverschillen in het openbaar domein.

Desaffectatie projectgrond

Het rooilijnplan maakt de desaffectatie van een deel van het openbaar domein mogelijk, in functie van de realisatie van het bouwveld zoals voorzien in het RUP (zone Z1k). Aan de westzijde wordt deze projectgrond begrensd door een eigendomsgrens. Deze zone ligt tussen Dok Zuid (gewestweg) en de gevel van het gebouw. Hier wordt openbaar domein aangelegd dat voorlopig enkel voor de ontsluiting van de nieuwe gebouwen wordt ingericht (zie hierboven bij 'aanleg en inrichting openbaar domein').

Die eigendomsgrens heeft een knik ten zuiden, waar het bestaande fietspad langs Dok Zuid in beheer van AWW voorlopig behouden blijft met zijn bestaande -feitelijke- rooilijn. Deze zone kan op termijn worden aangepast wanneer Dok Zuid in kader van GentSpoort als gemeenteweg wordt heraangelegd. Op dat moment kan ook de rooilijn daar worden gevestigd.

Wijzigingen in de omgeving op relatief korte termijn

Bij indiening van de aanvraag was de Verapazbrug nog niet in gebruik. Intussen is deze geopend en wordt het doorgaand verkeer van de R40 omgeleid via de Koopvaardijlaan en Afrikalaan. Hierdoor zal Dok Zuid enkel nog lokaal verkeer ontvangen. De Stad Gent zal deze straat overnemen van AWW, wat toekomstige herinrichting mogelijk maakt. Bij het ontwerp van de zone tussen die weg en de nieuwe gebouwen is wel rekening gehouden met de toekomstige inrichting van Dok Zuid zoals voorzien via het project GentSpoort. De voorgestelde inrichting van wat voorwerp is van deze aanvraag kan bijgevolg ook in de toekomst blijven liggen.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 augustus 2025 tot 20 september 2025.

Resultaat : 38 digitale bezwaren

Het college bracht op 9/10/2025 haar advies uit aan de vergunningverlenende overheid, in dat advies werden de bezwaren die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek gebundeld. Op 13/11/2025 nam het college een aanvullende beslissing waarin die bezwaren ook worden besproken. Dat aanvullend besluit wordt als addendum aan het advies van 9/10/2025 aan de vergunningverlenende overheid overgemaakt. Beide collegebesluiten zijn aan voorliggend besluit gekoppeld in de toepassing e-Besluitvorming.

Aangezien de aanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit.

De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

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.

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

ROOILIJNENPLAN

De nieuwe rooilijnen en daarbij horende nieuw openbaar domein dragen bij aan volgende doelstellingen zoals opgenomen in het RUP 135:

- Ontsluiting van het projectgebied
- Het afbakenen van de projectgrond
- Het creëren van een trage verbindingsas langsheen het projectgebied (de gemeenteweg)
- Het voorzien van een publieke woongroenzone

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 verschillende functies in het gebied.

Verder draagt dit project bij aan de herwaardering van de site, die opnieuw bruikbaar wordt voor de brede bevolking.

De smalle site is onderdeel van een continu wandelcircuit dat in de Oude Dokken wordt gecreëerd. De site is er niet alleen voor de vele studenten maar evenzeer voor de dichtbevolkte buurt Sluizeken-Tolhuis-Ham als voor de nieuwe bewoners in de projecten binnen de Oude Dokken.

RUP Oude Dokken heeft de zonegrenzen voor de zone voor Kaaien voorbij de kade dus ter hoogte van het water ingetekend. De zone voor kaaien bevindt zich dus deels in het water vandaag. Tussen kade en zonegrens van Z1k is maar ca. 2,60m ruimte, wat onvoldoende is voor een volwaardige ontsluiting voor hulpvoertuigen. Om langs de kade een volwaardige openbare weg te realiseren is dus ofwel een gedeeltelijk dempen van het dok nodig, ofwel komt die weg deels in zone z1k te liggen.

De rooilijnen zijn niet vastgelegd in het RUP, de openbare wegenis kan bijgevolg ook binnen de projectzones van het RUP worden ingericht.

Ter hoogte van de zijgevel van Paviljoen en Studentenhuis aan waterzijde wordt de zonegrens van het RUP bijgevolg niet gevolgd, maar wordt de openbare weg gelegd tot aan deze gevels.

Op deze manier kan de kade voldoende ruimte krijgen en wordt een openbare weg van ca. 6,3m gerealiseerd. Deze breedte laat een brandweertoegankelijkheid toe en zorgt voor een optimale verbinding en integrale toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers.

Ter hoogte van het pleintje aan Dampoortrotonde valt de zonegrens samen met de zichtlijn voorzien in het RUP. De gevel van het gebouw is op deze lijn afgestemd, de beperkte ruimte tussen gevel en rond punt is optimaal ingericht voor alle weggebruikers.

Het niveauverschil wordt gerealiseerd in kader van deze integrale toegankelijkheid en brandweerbereikbaarheid. Dit draagt bij aan de doorwaadbaarheid voor zachte mobiliteit in het gebied.

Zowel aan de kade als aan de open ruimte is een integraal toegankelijke zitplek voorzien. In de toekomstige openbare woongroenzone wordt de bestaande vegetatie zoveel mogelijk behouden en geïntegreerd in het landschapsonwerp.

Tussen de Achterdokkaai en Dok Zuid is ten noorden van de nieuwe bebouwing een verbindingspad voor voetgangers en fietsers voorzien. Dit pad wordt conform het gemeentewegendecreet ook begrensd met rooilijnen. Er is bijgevolg een verbindende rooilijn tussen het pad langs de kade en Dok Zuid die tegelijk ook de woongroenzone begrenst.

Dit pad ligt deels in de zone voor publiek groen volgens het RUP(z2), in dit RUP is de aanleg van verhardingen toegelaten in functie van het recreatief gebruik, zolang minstens 70% van de zone effectief groen wordt aangelegd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het pad zorgt voor een logische looproute tussen kade en Dok Zuid en bevordert het gebruik van de kade als gemeenteweg.

WOONGROENZONE

Het project omvat de aanleg van een openbare woongroenzone, namelijk nieuw openbaar groen met verblijfsmogelijkheden voor de buurt. Er is geopteerd voor een eenvoudige inrichting met zo weinig mogelijk verharding en een natuurlijk, extensief karakter dat aansluit bij de sfeer van de Oude Dokken. Naast een aantal ingerichte zitplekken is voldoende ruimte voor vrij gebruik voorzien.

Aan de zijde van het Achterdok wordt de bestaande vegetatie, en dus ook het huidige maaiveldpeil behouden. De bestaande vegetaties (incl. bomen) in de toekomstige openbare woongroenzone worden behouden en geïntegreerd in het landschapsonwerp. In het deel van de woongroenzone waar de bestaande vegetatie behouden blijft, zijn werfinrichting, - opslag en -circulatie volledig uitgesloten. Alle nodige maatregelen voor duurzaam behoud worden in het technisch dossier opgenomen. Deze maatregelen m.b.t. bomen worden opgesteld door een extern bomendeskundige. De extern bomendeskundige moet het project ook in uitvoeringsfase opvolgen.

Het concrete beplantingsplan (op soortenniveau) moet voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier met Groendienst afgestemd worden.

De voorgestelde rooilijnen doen geen afbreuk aan de doelstelling om de structuur, samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen.

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.

Een belangrijk aspect is het zichtbaar afscheiden van de privédoelstelling op de rooilijn ten aanzien van de openbare wegen. Op de plannen is dit onderscheid aanwezig, het is echter aangewezen deze grens explicieter te maken. De afscheiding kan bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc. Dit moet worden verduidelijkt bij de opmaak van het technisch dossier

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. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden. 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):

- 2742970009_Gent Dok Zuid_RL en overdracht_D.pdf (deel van de beslissing)
- Brandweer MLE 072395.009 - Dok-Zuid ZN, 9000 Gent.pdf
- Farys advies Dok-Zuid (Arteveldehogeschool) Gent.pdf
- Fluvius advies NV TRIPLE LIVING.pdf
- wyre Dossier OMV_2024114533 - Stedenbouwkundige handelingen extern advies omschrijving.docx

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 31 stem(men) voor: Dilek Arici; Veerle Baert; Zeneb Bensafia; Jenna Boeve; Sofie Bracke; Rudy Coddens; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Liesbet De Weder; Stefaan De Winter; Sabena Donkor; Hafsa El-Bazioui; Isabelle Heyndrickx; Bruno Matthys; Bert Misplon; Burak Nalli; Christophe Peeters; Laura Schuyesmans; Simon Smagge; Sami Souguir; Sven Taeldeman; Sarah Van Acker; Bram Van Braeckvelt; Filip Van Laecke; Joris Vandembroucke; Sophie Vanonckelen; Lies Vanpeperstraete; Filip Watteeuw; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 12 onthouding(en): Bob Cammaert; Yilmaz Cetinkaya; Mathieu Cockhuyt; Charlotte Coucke; Tom De Meester; Jonas Naeyaert; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Julie Steendam; Anneleen Van Bossuyt; Pascal Vlaeminck

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Dok-Zuid en kadastraal gekend als openbaar domein, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden mbt het (toekomstig) openbaar domein voortvloeiend uit externe adviezen (volledig advies raadpleegbaar op het omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 september 2025 onder ref. 072395-009/MLE/2025

Advies van Fluvius afgeleverd op 27 augustus 2025 onder ref. 5000108759

Voorwaardelijk gunstig advies van Omgevingsloket Wyre afgeleverd op 25 augustus 2025

Voorwaardelijk gunstigadvies van Farys afgeleverd op 25 september 2025

Technische voorwaarden met betrekking tot het nieuw en bestaand openbaar domein:

Wegenis

Scheiding openbaar/privé

Het privé domein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Toegangspaden

Verhardingen zijn te beperken tot het strikt noodzakelijke, zo zijn onder andere de toegangspaden tot de overdekte hoofdingangen te beperken.

Keldergaten:

Het plaatsen van keldergaten/openingen/verluchtingen in het openbaar domein zijn niet toegelaten.

Groen

In het deel van de woongroenzone waar de bestaande vegetatie behouden blijft, zijn werfinrichting, - opslag en -circulatie volledig uitgesloten.

In de noordelijk aan te leggen nieuwe woongroenzone en in het Zonder-Naampark wordt grondwatermonitoring georganiseerd (peilbuizen), zodat de impact van de bemaling concreet kan afgelezen worden.

Voor de periode tussen 15 maart en 15 oktober bij droogte die 10 dagen aanhoudt (neerslagstation Vinderhout – zie www.waterinfo.be), wordt bevoeiing/infiltratie voorzien in beide groenzones. Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent of European Tree Worker/boomexpert (onder meer of bemalingswater geschikt is of niet).

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 vergunning 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

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

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

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

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

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

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

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

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

START VAN DE WERKEN

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

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

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

WEGGRENZEN UITZETTEN

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

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

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

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

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

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

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

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

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een 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 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.

2025_GR_01077 - De aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg in kader van OMV_2024114533 K - aanvraag omgevingsvergunning voor Dok Zuid - het realiseren van een nieuwe campus Arteveldehogeschool met gebouw voor collectieve studentenhuisvesting en omgevingsaanleg - met openbaar onderzoek - Dok-Zuid, 9000 Gent

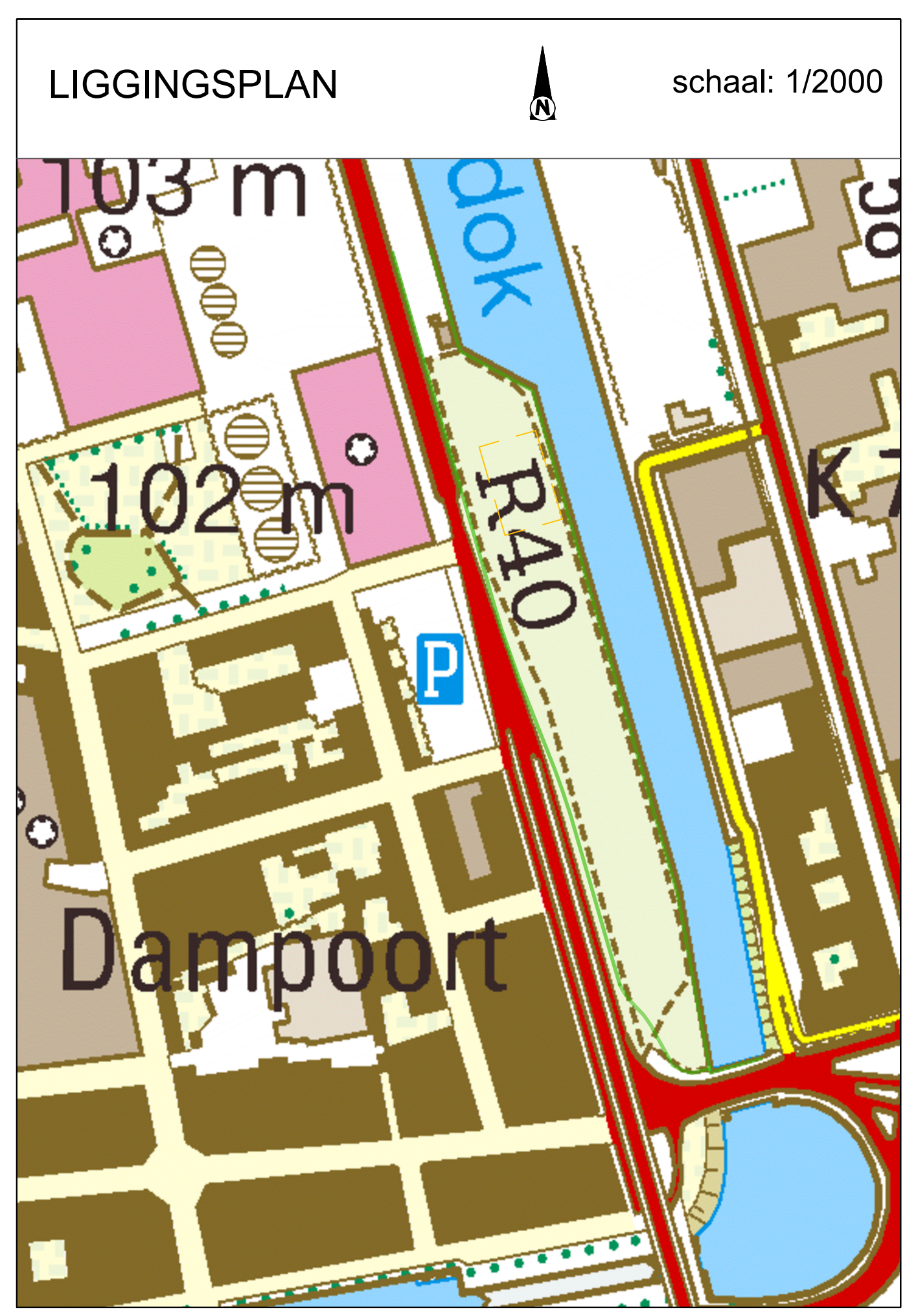
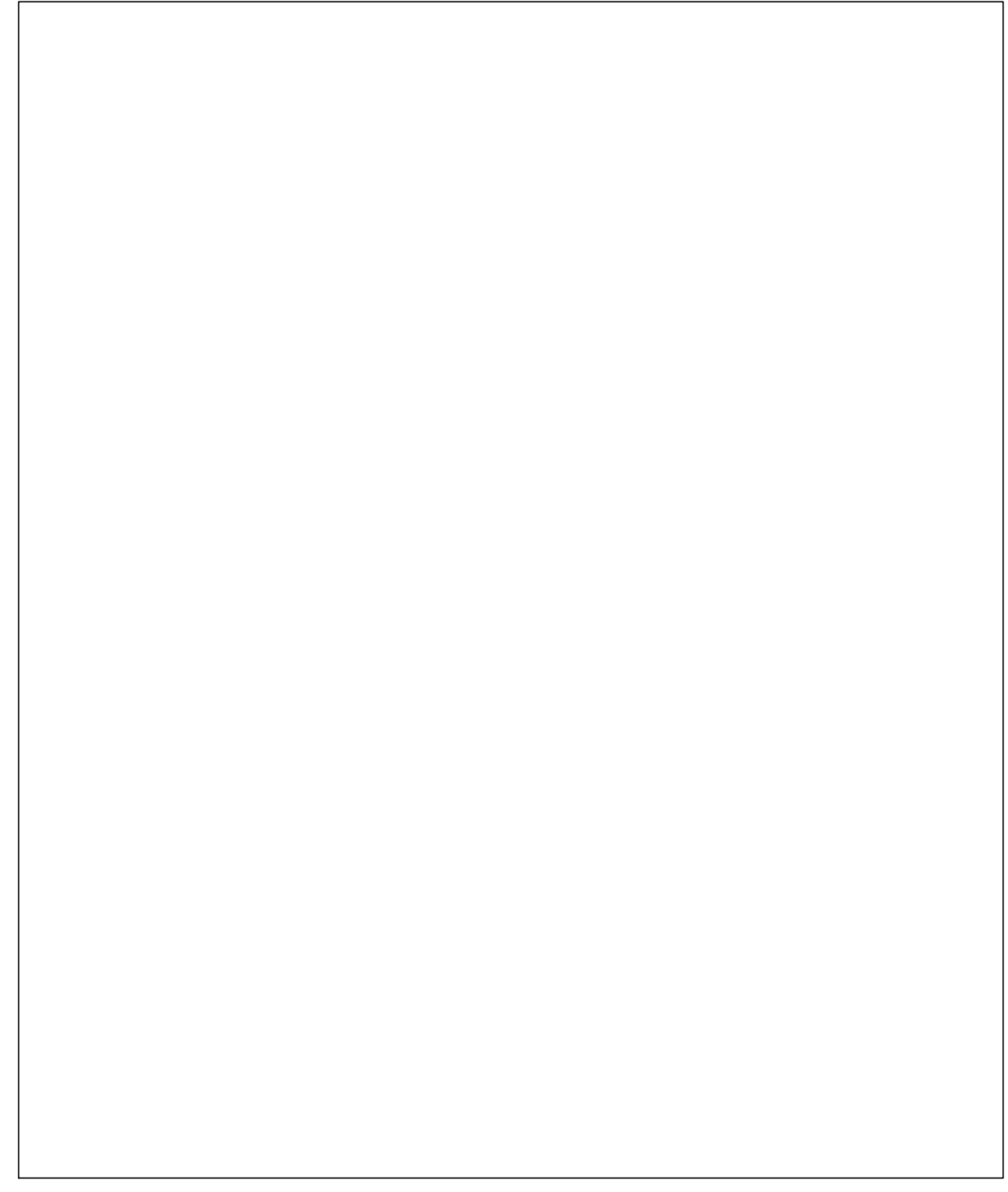
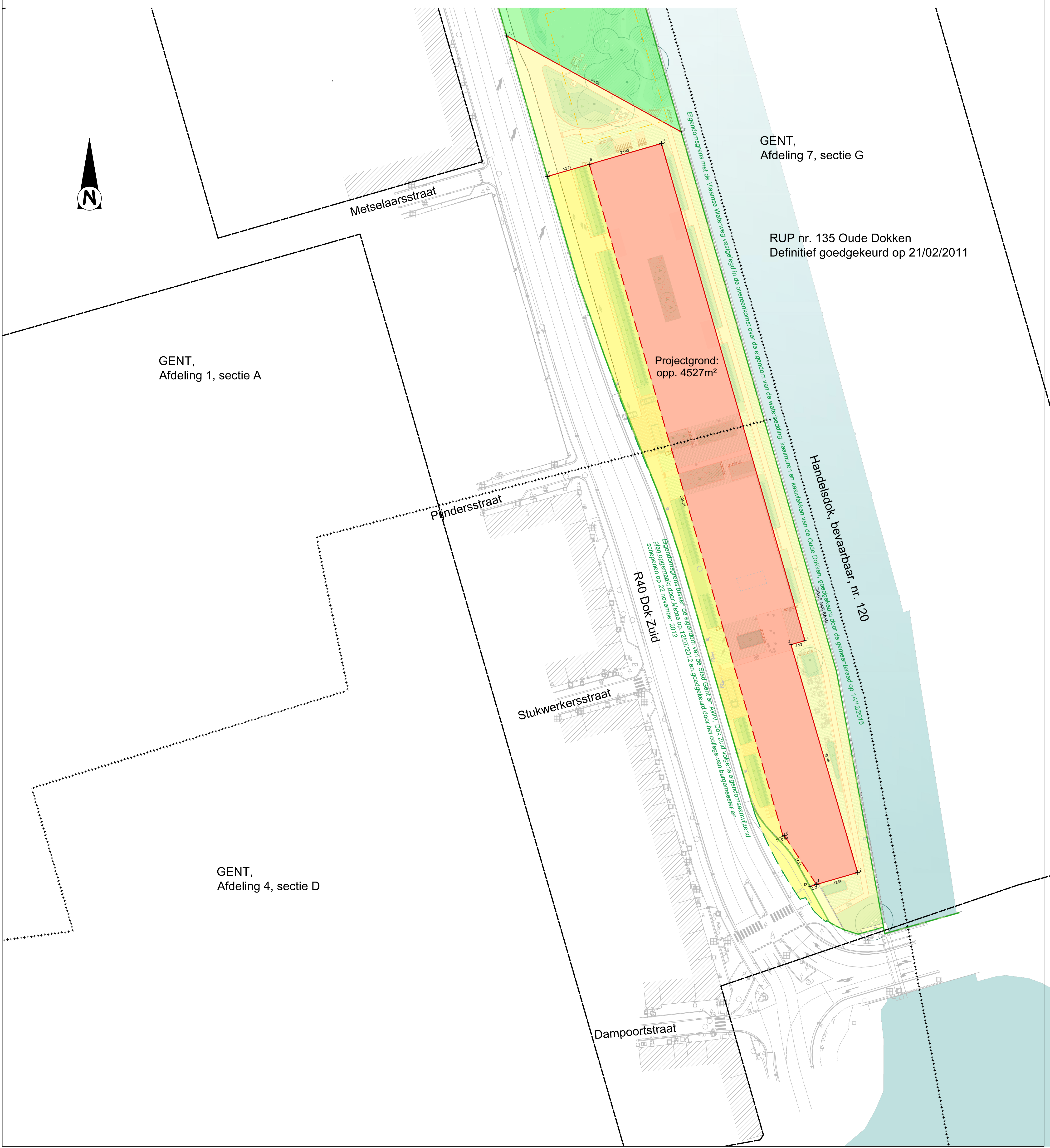
Coördinatenlijst Lambert '72			
NR	X	Y	Materialisatie
1	105806,59	194318,97	NG
2	105818,65	194322,45	NG
3	105799,16	194389,15	NG
4	105803,22	194390,32	NG
5	105761,23	194535,82	NG
6	105740,09	194529,72	NG
7	105796,81	194333,16	NG
8	105797,20	194333,27	NG
9	105727,82	194526,18	NG
10	105715,91	194567,34	NG
11	105767,00	194539,20	NG
12	105804,70	194318,32	NG

Grenslijn 1 t.e.m. 6-9, 10-11,1-12, nieuwe rooilijn, NG
 Grenslijn 6-7-8-1, nieuwe eigendomsgrens, NG

NG = Niet Gematerialiseerd

Nr.	PERCEEL			Bovengr. opp. m ²
	Kadaster	B	NB	
Projectgrond	Openbaar domein	NB	4527	

LEGENDE	
	Te behouden eigendomsgrens
	Factische rooilijn
	Nieuwe eigendomsgrens
	Nieuwe rooilijn gemeenteweg
	Zone projectgrond
	Openbare weg (stadsbeheer)
	Stadsbeheer
	Openbare groenzone
	Kadastrale gemeente/afdelingssectie
	Grens kadastrale afdeling, sectie
	Grens RUP
	Grens woongroenzone (ZZ) volgens RUP nr. 135 Oude Dokken



Opdrachtgever:
Stad Gent

Voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad van GENT in zitting van ...
 Op bevel van de Raad
 Algemeen Directeur **Mieke Hullebroeck** De Burgemeester-Voorzitter **Mathias De Clercq**

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van ...
 Namens het college van Burgemeester en Schepenen
 Op bevel
 Algemeen Directeur **Mieke Hullebroeck** De Burgemeester-Voorzitter **Mathias De Clercq**

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
 Stad Gent
 Dok Zuid

Definitieve goedkeuring door de gemeenteraad van GENT in zitting van ...
 Op bevel van de Raad
 Algemeen Directeur **Mieke Hullebroeck** De Burgemeester-Voorzitter **Mathias De Clercq**

SWECO
 vestiging Hasselt
 Herkenrodesingel 8b, bus 3.01
 B-3500 Hasselt
 T +32 11 26 08 70
 www.swecobelgium.be

Michael De Keulenaer
 Projectleider

ing. Alain Bulen
 Landmeter-expert, bevestigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Hasselt op 25 februari 1997, ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van Landmeters-Experten, LANMA/1078

DATUM	HISTORIEK	TEKENAAR	DATUM	HISTORIEK	TEKENAAR
D	06/11/2025	Definitief	SH		
C	05/11/2025	Aanpassing rooilijn	SH		
B	01/06/2025	Aanpassen plan	LUIC		
A	27/02/2025	Opmaak definitief plan	LUIC		

Rooilijn- en overdrachtsplan					
REFERENTIENUMMER AAPD	SCHAAL	PLANOORP (m ²)	PROJECTNUMMER	PLANNUMMER	LITAVE
	1/500	0.71	2742970009	1/1	D