



Vergadering van 12 maart 2020

**2020\_GRMW\_00236 OMV\_2019123887 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een bestaande meergezinswoning en het bouwen van een nieuwe meergezinswoning met 10 entiteiten - met openbaar onderzoek - Francisco Ferrerlaan 61, 9000 Gent - aanleg van een nieuwe gemeenteweg. - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

### **Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

### **Motivering**

Wim Verhaeghe namens HYBOMA NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Francisco Ferrerlaan 61 kadastraal gekend als afdeling 10 sectie K nr. 400S6.

Deze aanvraag werd op 18/10/2019 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 15/11/2019 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard

*Beschrijving aanvraag:*

De aanvraag betreft de aanleg van een gemeenteweg in de vorm van een publieke erfdienstbaarheid van doorgang.

Het terrein in kwestie is gelegen langs de Francisco Ferrerlaan in de Bloemekenswijk. Het perceel heeft een breedte van gemiddeld 24m en een diepte van ca. 45m. Het terrein is bijna volledig bebouwd met een bedrijfsgebouw met drie bouwlagen aan de straatzijde, een centraal bijgebouw met één hoge bouwlaag en achterliggend een bijgebouw met één bouwlaag. De aanvraag voorziet de sloop van alle bebouwing op het terrein. Aan de straatzijde wordt een nieuwbouw meergezinswoning voorzien met 10 woonentiteiten.

Het perceel grenst achteraan aan een groot bomenrijk binnengebied met een oppervlakte van 6.670m<sup>2</sup> in overheidseigendom dat op zijn beurt grenst aan de Westerbegraafplaats. De aanvrager voorziet een publieke erfdienstbaarheid van doorgang tussen de Francisco Ferrerlaan en de achterste perceelsgrens. Deze doorgang wordt dus conform de bepalingen uit het decreet gemeentewegen een nieuwe gemeenteweg. Deze heeft aan straatzijde een breedte van 3,55m en verbreedt achter het hoofdgebouw tot 4,25m. De weg ligt niet onder helling volgens het terreinprofiel en sluit aan op het peil op de achterste perceelsgrens. De weg valt samen met de onderdoorrit naar de achtergelegen parking voor auto's en fietsers. De hoogte van de doorgang onder het gebouw bedraagt 2,5m. De weg is voorzien in waterdoorlatende verharding. De laatste 5,5m tot aan de achterste perceelsgrens, vermindert de breedte van de verharding tot een kruiwagenpad van 1m breed, naast dit pad wordt de weg vergroend met gras en hagen. De bouwheer verbindt zich ertoe deze publieke erfdienstbaarheid van doorgang te creëren bij opmaak van de basisakte. De grond blijft namelijk private eigendom. De weg zal niet worden opgenomen in het openbaar domein.

*Procedure:*

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25 november 2019 tot 24 december 2019. Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en een digitaal bezwaar.

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

Aangezien de aanvraag naast stedenbouwkundige handelingen ook de aanleg van een nieuwe gemeenteweg omvat, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

**De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:**

De vraag wordt gesteld of de grond die vervuild is volgens OVAM reeds werd gesaneerd.

**De bezwaren worden als volgt geëvalueerd:**

Voor het gebied werd een oriënterend bodemonderzoek (referentie OVAM: 37165) opgemaakt. Er moet tijdens de werken (afgravingen, bemalingen,...) dan ook rekening gehouden worden met de conclusies en eventuele voorwaarden die zijn opgenomen in het onderzoek voor zover ze van toepassing zijn op de werken in de aanvraag.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet betreffende de gemeentewegen, keurt de gemeenteraad het gemeentelijk rooilijnplan goed en neemt in uitvoering van 31§1 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg en dit alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad spreekt zich daarbij uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

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

Het perceel grenst achteraan aan een groot bomenrijk binnengebied met een oppervlakte van 6.670m<sup>2</sup> in overheidseigendom dat op zijn beurt grenst aan de Westerbegraafplaats. In het voorontwerp RUP Groen wordt de Westerbegraafplaats als begraafpark beschouwd. In de ontwerpvoorschriften staat dat bij herinrichtingswerken een nieuwe doorsteek voor voetgangers en fietsers dient voorzien te worden. Deze doorsteek verbindt de fietsroute van het westerringspoor met de Francisco Ferrerlaan. Hiermee rekening houdend biedt het perceel in voorliggende aanvraag de stedenbouwkundige opportuniteit om dergelijke doorsteek te realiseren. Het perceel is voldoende breed en geeft toegang tot de aanpalende tramlijn en -haltes. Deze doorsteek biedt ook de mogelijkheid om het achterliggende binnengebied beter toegankelijk te maken voor zachte weggebruikers en als tweede ontsluiting van de aangelande percelen in de vorm van een kruiwagenpad. Bovendien kan hierlangs de Westerbegraafplaats een bijkomende toegang voor voetgangers en fietsers krijgen.

De aanvraag voorziet een publieke erfdienstbaarheid van doorgang op privaat domein. De erfdienstbaarheid is enkel bedoeld voor voetgangers en fietsers. De doorgang wordt wel dubbel gebruikt doordat de weg ook leidt naar de achtergelegen private parkeerplaatsen en fietsenberging voor de bewoners van de nieuwe meergezinswoning. Er worden echter slechts 7 parkeerplaatsen voorzien waardoor mogelijke conflicten met voetgangers en fietsers minimaal zullen zijn. De doorgang verandert achteraan van profiel zodat duidelijk is dat geen autoverkeer meer is toegelaten verderop. Hier is een kruiwagenpad voorzien dat in de toekomst kan aansluiten op trage wegenis die het noordelijke gelegen perceel en binnengebied kan ontsluiten.

De doorgang is een stedenbouwkundige meerwaarde voor de buurt en verruimt de toegankelijkheid van de achtergelegen percelen voor zachte weggebruikers. Om de toegankelijkheid en veiligheid van deze weg te garanderen moet de waterdoorlatende verharding van die aard zijn dat zij een maximale vlakheid en beloopbaarheid garandeert. Dit kan als bijzondere voorwaarde door de vergunningverlenende overheid worden opgelegd in de vergunning.

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 aanvraag een last op te leggen aan de houder van de vergunning, meer bepaald met betrekking tot de noodzakelijke signalisatie om deze nieuwe gemeenteweg als dusdanig kenbaar te maken.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2019123887\_verslag OA.pdf
- OMV\_2019123887\_rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- Plannen Francisco Ferrerlaan 61.pdf

- Foto's omgevingsloket Francisco Ferrerlaan 61.pdf
- Documenten Franciso Ferrerlaan 61.pdf

### **Niet-digitale bijlage(n):**

/

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Keurt het rooilijnplan van de nieuwe gemeenteweg (publieke erfdienstbaarheid van doorgang) zoals opgenomen in bijlage, goed.

#### **Artikel 2:**

keurt de aanleg, ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg (publieke erfdienstbaarheid van doorgang), zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Francisco Ferrerlaan 61 en kadastraal gekend als afdeling 10 sectie K nr. 400S6, goed.

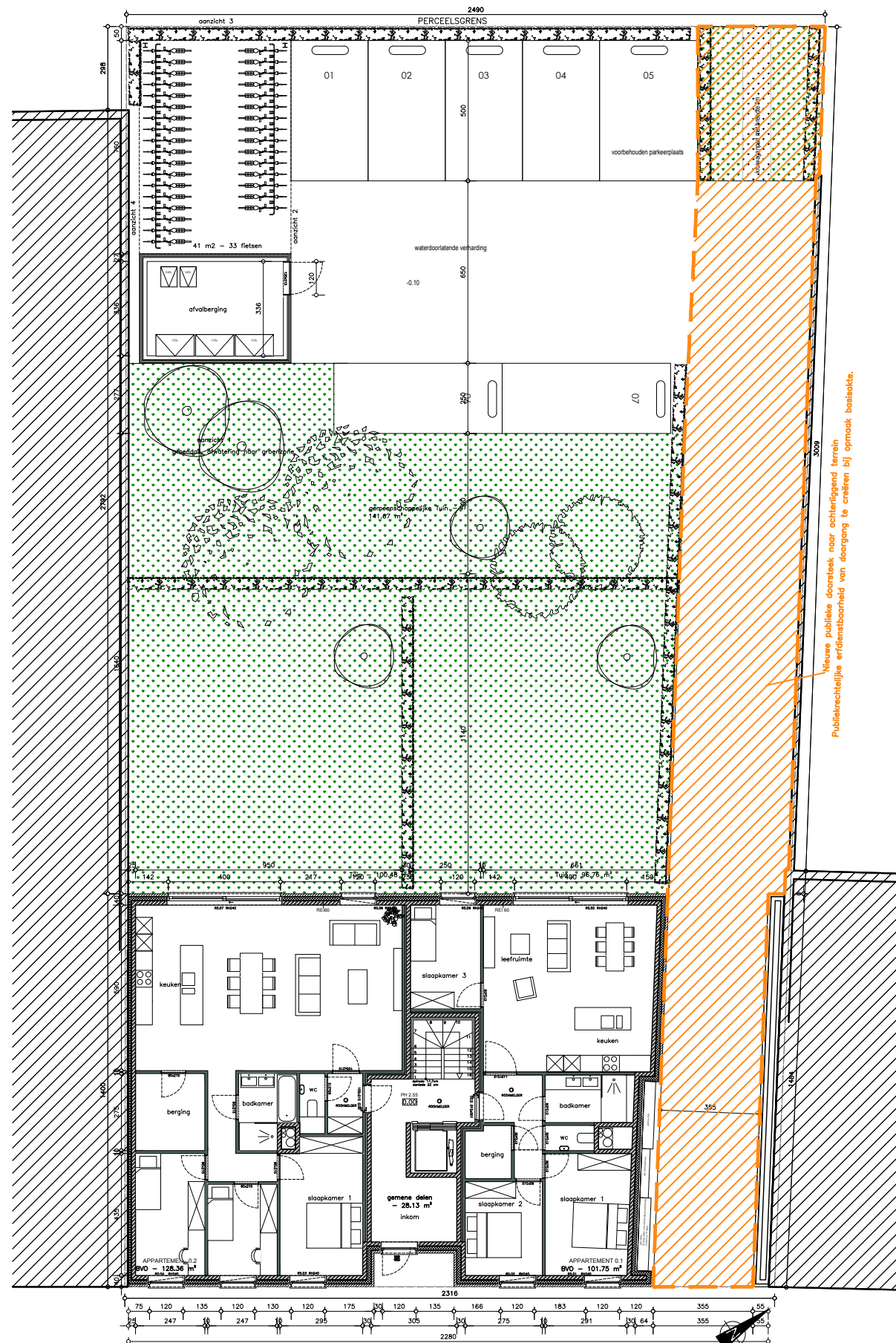
#### **Artikel 3:**

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

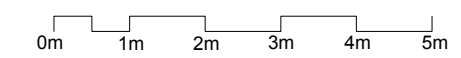
#### **LAST 1 – nieuwe gemeenteweg - verkeerssignalisatie**

De houder van de vergunning is verplicht om de nieuwe gemeenteweg (publieke erfdienstbaarheid van doorgang), zoals aangegeven op het plan aan te leggen op eigen kosten.

De houder van de vergunning moet, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, op de site en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT) . De houder van de omgevingsvergunning moet daartoe een gegeoreferereerd plan (digitaal aan te leveren in dwg en pdf) met aanduiding en inplanting van de aan te brengen verkeerssignalisatie voor nazicht en goedkeuring voor te leggen aan het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT) via mobiliteit@stad.gent met vermelding 'VTT – verkavelingsplan'.



Nieuwe publieke doornsteek naar achterliggend terrein  
 Publiekrechtelijke erfgoedovername van doorgang te creëren bij opmaak bestaande.



12-163- FERRERLAAN - ver en herbouwen van een meergezinswoning  
 Francisco Ferrerlaan 61, 9000 Gent

gelijkvloers

1	bouwaanvraag	30/05/2018
2	bouwaanvraag	04/07/2018
3	voorontwerp	12/08/2019
4	bouwaanvraag	17/10/2019

schaal 1:200		<b>20</b>
A154 A3	/Volumes/Data/A 154/dossiers/12-163 - FERRERLAAN/Acad/BouwAanvraag/BA 20191017/BA_12-163.dwg	



A154 architecten bvba <> Tel: 09/222 27 94 <> e-mail: info@A154.be <> Distelstraat 30, 9000 Gent

OPMERKINGEN - cursief gedrukte tekst wijst op de toestand vóór verbouwing, in materiaal en bestemming - bij contradictie tussen de verschillende uitvoeringsdocumenten dient oriënterend contact opgenomen te worden met het architectenbureau - de uitvoeringsdocumenten opgemaakt door A154 blijven de volledige intellectuele eigendom van A154. - voor elke reproductie van documenten opgemaakt door A154 dient voorafgaandelijk toestemming gevraagd te worden aan A154 - de aannemers worden steeds verondersteld alle afmetingen in situ te hebben gecontroleerd

