
Vergadering van 2 september 2021

2021_GR_00064 OMV_2021029894 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een meergezinswoning + aanleggen van een fietspad - Antwerpsesteenweg en Groenstraat , 9041 Oostakker - De aanleg van een 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

Sébastien Wellens namens REX Projects NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Antwerpsesteenweg en Groenstraat kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 1159E en 1160D.

Deze aanvraag werd op 26/02/2021 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 21/04/2021 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag is gelegen langs de Antwerpsesteenweg nabij de kruising met de R4 te Oostakker. De omgeving wordt gekenmerkt door een heterogene bebouwingstypologie, gaande van gesloten woningbouw over vrijstaande handelspanden tot grootschalige handelscomplexen (Mediamarktsite).

De bouwplaats betreft een braakliggend perceel en een perceel met een onverharde wandeldoorsteek naar de achterliggende Groenstraat.

De aanvraag voorziet de bouw van een meergezinswoning met 20 woonentiteiten met een gelijkvloerse commerciële ruimte gericht op kantoren, dienstverlening en vrije beroepen. Op het perceel (kadasternr. 1160 D) met de bestaande onverharde wandeldoorsteek tussen de Antwerpsesteenweg en de Groenstraat wordt een nieuw pad van 2m breed aangelegd in grindverharding. Dit perceel van 705m² wordt na de heraanleg kosteloos overgedragen aan stad Gent. De nieuwe rooilijn wordt op de perceelsgrens gelegd.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 29 april 2021 tot 28 mei 2021.

Resultaat: 7 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. Deze bezwaren hebben echter geen betrekking op het voorstel van nieuwe rooilijn of het hierin gevatte wandel- en fietspad.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31§1 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:

De bestaande wandeldoorsteek tussen de Antwerpsesteenweg en de Groenstraat is bestemd als “Wandel- en fietspad” binnen het BPA Krijte. Momenteel is deze doorsteek aanwezig als een onverhard pad over een privé-eigendom. Het is niet aangewezen een pad dat functioneel door iedereen gebruikt wordt privaat te houden. Bijgevolg is de heraanleg en overdracht naar openbaar domein noodzakelijk. Dit wordt als last opgenomen bij voorliggende vergunning voor de bouw van de meergezinswoning en heraanleg van het pad.

Door de heraanleg van dit pad en de opname ervan in openbaar domein wordt een duurzaam alternatieve doorsteek gegarandeerd voor wandelaars en fietsers om het gevaarlijke kruispunt Groenstraat – Antwerpsesteenweg – Orchideestraat te vermijden.

De aansluiting van dit pad ligt in het verlengde van de Herman Teirlinckstraat en bijgevolg ter hoogte van een lichtengeregeld kruispunt.

Hierdoor wordt vanaf de achterliggende residentiële woonwijken een veilige verbinding gemaakt naar de kleinhandelssite MediaMarkt die deel zal uitmaken van het te ontwikkelen stedelijk transferium. Deze doorsteek heeft bijgevolg een grote meerwaarde voor de buurt. Om het fietscomfort te garanderen en zich te aligneren met het materiaalgebruik binnen het openbaar domein van stad Gent, wordt als voorwaarde opgelegd dat het pad aangelegd moet worden in geveegd beton i.p.v. in een halfverharding.

Deze verharding moet zodanig aangelegd worden dat het hemelwater dat erop valt afvloeit naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 1/3 van de oppervlakte van de verharding zijn. De over te dragen grond is hier voldoende ruim voor om dit technisch te kunnen uitwerken.

De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten.

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.

Het voorstel van wegenis moet aangepast worden op een aantal punten. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden in het kader van de beslissing over deze omgevingsvergunningsaanvraag.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Dossier OMV_2021029894 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf
- 2021029894_Plannenset_Antwerpsesteenweg.pdf
- 1433-20-Antwerpsesteenweg-Rex-Rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- 1433-20-Antwerpsesteenweg-Rex-Plan-Grondafstand.PDF (deel van de beslissing)
- 2021029894_Advies_TMVW.pdf
- 2021029894_Advies_AWV.pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan en bijhorend plan met overdracht naar openbaar domein, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Antwerpsesteenweg en Groenstraat en kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 1159E en 1160D, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- Het nieuwe pad moet aangelegd worden in geveegd beton i.p.v. in een halfverharding.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 19/05/2021) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 10/06/2021) moeten strikt nageleefd worden.

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg wandel- en fietspad

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis en het hierbij aansluitende openbaar groen, zoals aangegeven op het plan aan te leggen op eigen kosten.

TER INFORMATIE:

*In de hoedanigheid van toekomstige eigenaar-wegbeheerder/beheerder van de openbare riolering stellen de Stad Gent en Farys minimale kwaliteitseisen m.b.t. de technische uitvoering (materiaalkeuze, samenstelling fundering, e.d.) van de wegenwerken.
Om die reden moet nog een technisch dossier worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij Farys.*

Het definitieve technische dossier moet (aangepast ingevolge bijkomende technische opmerkingen vanwege de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen of Farys) bestaan uit een grondplan bestaande toestand, grondplannen ontworpen toestand (riolering/wegenis/groen), lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken. De vereisten waaraan deze plannen moeten voldoen, kunnen opgevraagd worden via tdwegen@stad.gent.

Het definitieve technisch ontwerp moet, samen met het bestek, de hydraulische nota en de gedetailleerde raming ter goedkeuring digitaal overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (tdwegen@stad.gent).

Dit goedgekeurde definitieve technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Een kopie van de inschrijving moet overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen worden meegedeeld. De houder van de vergunning belegt vooraf een coördinatievergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen).

De uitvoering van de proeven, voorzien in het bestek, kunnen door het stadsbestuur geëist worden. In ieder geval zal de uitslag van de genomen proeven aan de Stad medegedeeld worden.

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 gegeorefereerd 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'. Volgende elementen moeten hierbij alvast in acht genomen worden:

Algemene regel inzake uitvoering van de wegenwerken: De wegenwerken worden in principe in één geheel uitgevoerd en volledig afgewerkt, waarna de afgewerkte weg (voorlopig en definitief) opgeleverd kan worden in aanwezigheid van de Stad Gent i.f.v. latere kosteloze afstand aan de Stad Gent (zie verder).

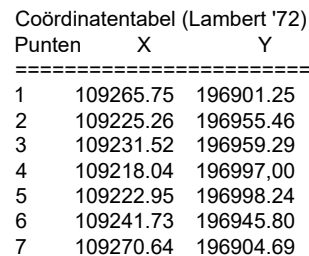
Vóór de voorlopige oplevering moet op kosten van de houder van de omgevingsvergunning een GRB-conform as-built plan opgemaakt worden. Dit as-built plan wordt door de houder van de omgevingsvergunning ingediend bij Informatie Vlaanderen (ter info zie: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>). De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen i.v.m. de conformiteit aan het GRB voorgelegd wordt.

LAST 2 – Kosteloze grondafstand

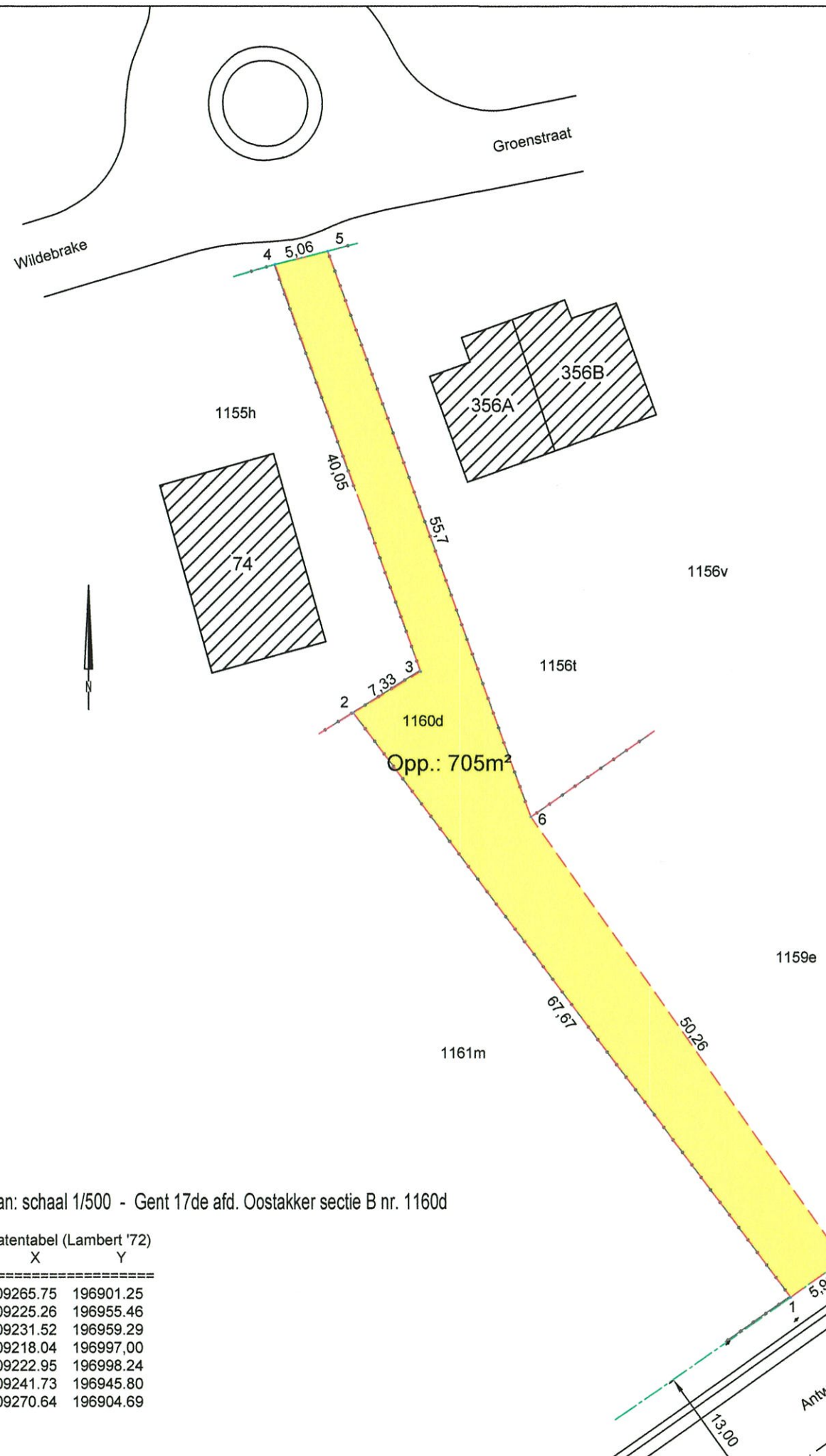
De weg (met zijn uitrusting), alsook het aanliggende openbaar groen zullen uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan.

De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de vergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de vergunning. Een attest van kosteloze grondafstand is bij het dossier gevoegd.

De basis voor de akte van overdracht is een goed opmetingsplan dat aan een aantal vereisten moet voldoen. Die vereisten moeten worden opgevraagd bij de Dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon 09 266 59 70, email: vastgoedbeheer@stad.gent. Alvorens de akte kan worden verleden, moet dat opmetingsplan samen met het ontwerp van de akte worden voorgelegd aan de Dienst Vastgoedbeheer voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.



404A	kadasternummer		te behouden rooilijn
	gebouw		gracht
	af te staan perceel		Nieuwe rooilijn
	kast TV		hoekpunt perceel
	inspectieput riool		dorpelpeil
	inspectieput divers		boom
	inspectieput gas		verkeersbord
	huisaansluitputje		weginfrastructuur
	hydrant		oriëntatie foto's
	inspectieput water		haag
	kolk		rooilijn
	electriciteitspaal		kadastrale grens
	paal		afsluiting



Plan van opmeting

Plan op schaal 1/500

Perceel kadastraal gekend als Gent, 17° Afd., Sectie B 1160d. Er werd door ondergetekende, Biebuyck Erik, overgegaan tot opmeting van het genoemde goed op 2 juni 2021.

Aldus werd bevonden dat:

- Perceel 1160d een oppervlakte heeft van: 705m² - 7 are 5 ca

Er werd rekening gehouden met:

- de bestaande toestand;
- de kadastrale plannen;
- Onteigeningsplan AWW goedgekeurd op 4 april 2006
- Opmatingsplan opgemaakt door Johan Vandewalle gezworen landmeter-expert dd. 6 juni 2003

Alles volgens maten en aanduidingen op dit plan.

Naar waarheid opgemaakt door de landmeter-expert om te gelden naar recht,

Erik Biebuyck GSM. 0473 708 206
Beëdigd landmeter-expert (rechtbank van 1° aanleg te Gent)
Tableau van de landmeters: LAN 051166
Meetburo Biebuyck
Bierstal 39
9920 Lievegem
erik.biebuyck@telenet.be

LEGENDE:

404A	kadasternummer	—	te behouden rooilijn
	gebouw	—	gracht
	af te staan perceel	- - -	perceelsgrens
	kast TV	o	hoekpunt perceel
	inspectieput riool	9.45	dorpelpeil
	inspectieput divers		boom
	inspectieput gas		fruitboom
	huisaansluitputje		verkeersbord
	hydrant		weginfrastructuur
	inspectieput water		oriëntatie foto's
	kolk	—	haag
	electriciteitspaal	—	rooilijn
	paal	—	kadastrale grens
		—	afsluiting

Rooilijnplan: schaal 1/500 - Gent 17de afd. Oostakker sectie B nr. 1160d

Coördinatentabel (Lambert '72)

Punten	X	Y
1	109265.75	196901.25
2	109225.26	196955.46
3	109231.52	196959.29
4	109218.04	196997.00
5	109222.95	196998.24
6	109241.73	196945.80
7	109270.64	196904.69

