



2021_GR_00271 OMV_2021033950 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een sociaal project: het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 25 appartementen, het oprichten van 2 eengezinswoningen, de aanleg van een publieke ruimte in het binnengebied met 10 publieke parkeerplaatsen na het slopen van bestaande gebouwen - met openbaar onderzoek - Meulesteedsesteenweg 267 en Voorhavenlaan , 9000 Gent - De aanleg van een gemeenteweg - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 25 oktober 2021

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter

de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, ondervoorzitter; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Sven Taeldeman, schepen; de heer Jef Van Pee; mevrouw Sandra Van Renterghem; de heer Gert Robert; de heer Carl De Decker; mevrouw Karlijn Deene; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Bert Misplon; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Alana Herman; mevrouw Els Roegiers

mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeedirecteur

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

Geert Debel namens WoningGent CVBA diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Meulesteedsesteenweg 267 en Voorhavenlaan kadastraal gekend als afdeling 1 sectie A nrs. 3420K3, 3420G3 en 3420E3.

Deze aanvraag werd op 19/04/2021 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 16/06/2021 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De nieuw op te richten meergezinswoning en de twee eengezinswoningen begrenzen een binnengebied met een oppervlakte van 1207,44 m². De aanvraag voorziet dat dit binnengebied wordt overgedragen als openbaar domein en hoofdzakelijk ingericht wordt als publieke groenzone met een aantal publieke parkeerplaatsen. Het binnengebied is bereikbaar via 3 toegangen: twee aan de Voorhavenlaan, één aan de Meulesteedsesteenweg. De toegangen in de vorm van een onderdoorgang behoren niet tot het nieuwe openbaar domein maar blijven privaat en worden belast met een publiek recht van doorgang. Aan de noordelijke, oostelijke en zuidelijke perceelsgrenzen worden tuinuitbreidingen voor de woningen langs de Rotterdamstraat, Meulesteedsesteenweg en Voorhavenlaan voorzien. Deze blijven bijgevolg privaat terrein.

Doorheen de publieke groenzone wordt een pad in stapstenen aangelegd dat een trage verbinding tussen Voorhavenlaan en Meulesteedsesteenweg vormt. Deze trage verbinding wordt opgeladen met nieuw aan te planten bomen, een speelzone met speeltoestellen, een zone met moestuinbakken en een compostbak, een aantal zitbanken en een gemeenschappelijke fietsenstalling voor 24 fietsen. Aan de achterzijde van de private tuinruimtes, zowel Voorhavenlaan, Rotterdamstraat als Meulesteedsesteenweg, wordt eveneens een pad voorzien waardoor de tuinzones ook vanuit het binnengebied toegankelijk worden. Via een buitentrapp kunnen alle appartementen van de meergezinswoning de groenzone bereiken. De voorziene publieke parkeerplaatsen situeren zich aan de zuidelijke perceelsgrens en zijn bereikbaar via de onderdoorgang aan de Voorhavenlaan. In totaal worden er volgens de plannen 9 parkeerplaatsen voorzien in grasbetontegels. De overige verhandingen worden aangelegd in cementbeton waarbij het hemelwater infiltreert op eigen terrein. Aan de zuidelijke grens van de groenzone worden 2 wadi's (een grote en een kleine) gerealiseerd.

Aan de noordwestelijke toegang (Voorhavenlaan) worden de stapstenen van de trage verbinding doorheen het binnengebied doorgetrokken tot in het bestaande openbaar domein. De bestaande parkeerstrook wordt deels vervangen door een groenzone met zitmeubel, boom en stapstenen. Daarnaast wordt ook een fietsenstalling (6 fietsen) voorzien. Aan de zuidwestelijke toegang (onderdoorgang Voorhavenlaan) wordt een nieuwe oprit voorzien. Door deze ingrepen verdwijnen 3 parkeerplaatsen op het openbaar domein.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 24 juni 2021 tot 23 juli 2021.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren en één (1) 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.

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

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

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

Het ontworpen binnengebied staat in verbinding met het bestaande openbaar domein via drie toegangen, waardoor het binnengebied en het bouwblok voldoende doorwaadbaar is. De noordelijke toegang, langsheen de Voorhavenlaan, is de start van een trage verbinding tussen de Voorhavenlaan, langsheen het binnengebied, naar de Meulesteedsesteenweg. Dit pad wordt gematerialiseerd door stapstenen. De ingang aan de zijde van de Voorhavenlaan wordt benadrukt door het pad met stapstenen, het voorzien van een zitmeubel, een boom en een fietsenrek.

De 2 overdekte toegangen aan de zuidzijde krijgen (deels) een betonverharding. De zuidelijke toegang langs de Voorhavenlaan is een toegang tot de publieke parkeerplaatsen. Door de aanleg van de parkeerplaatsen en een deel van de toegangsweg te voorzien in grasbetontegels wordt aangegeven dat de auto te gast is.

Het binnengebied wordt opgeladen met een zone voor moestuinbakken, een speelzone en een fietsenberging. Naast het pad in stapstenen wordt ook een 'ringpad' voorzien waar tal van tuinpoortjes op uitgeven. Ook de nieuw voorziene tuinuitbreidingen vinden aansluiting op dit pad. De te vellen bomen worden ruim gecompenseerd. Bovenvermelde elementen garanderen voldoende een levendig, doorwaadbaar en groen binnengebied.

De aanvraag voorziet dat de centrale groenzone, inclusief parkeerplaatsen, worden overgedragen als openbaar domein. De toegangen in de vorm van een onderdoorgang, behoren niet tot het nieuwe openbaar domein maar blijven privaat en worden belast met een publiek recht van doorgang. Aan de noordelijke, oostelijke en zuidelijke perceelsgrenzen worden tuinuitbreidingen voor de woningen langs de Rotterdamstraat, Meulesteedsesteenweg en Voorhavenlaan voorzien. Deze blijven bijgevolg privaat terrein.

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):

- OMV_2021033950 - advies Farys.pdf
- OMV_2021033950 - advies Fluvius.pdf
- OMV_2021033950 - advies Fluxys.pdf
- OMV_2021033950 - advies Proximus.pdf
- OMV_2021033950 - advies Telenet.pdf
- OMV_2021033950 - plannenset.pdf
- OMV_2021033950 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2021033950 - verslag OA.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimiteit

Artikel 1:

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

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Meulesteedsesteenweg 267 en Voorhavenlaan en kadastraal gekend als afdeling 1 sectie A nrs. 3420K3, 3420G3 en 3420E3, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Parkeerplaatsen:

Er moeten 10 parkeerplaatsen voorzien worden op het binnengebied, door een herindeling van de parkeerstrook.

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 10/08/2021, met kenmerk AD-21-862) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 21/06/2021, met kenmerk TPW-OL-2021503359) moeten strikt nageleefd worden.

Riolering:

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

Ofwel kan voor de uitvoering hiervan beroep gedaan worden op de diensten van Farys. Meer info hierover kan men bekomen via het algemeen waternummer (078/35.35.99) of www.farys.be.

Ofwel kan een eigen aannemer aangesteld worden en dient een technisch dossier opgesteld en goedgekeurd te worden door de stad.

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg wegenis en riolering

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis met inbegrip van de riolering, zoals aangegeven op het plan en aangepast aan de bijzondere voorwaarden, aan te leggen op eigen kosten.

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 aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen 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 – schaal 1/250), 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 straatmeubilair zoals paaltjes, en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, op het nieuwe openbaar domein en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent. De houder van de vergunning moet hiertoe minimum 5 maanden vóór de voorlopige oplevering een aanvraag voor de opmaak van een signalisatieplan indienen bij het Mobiliteitsbedrijf via e-mail naar mobiliteit@stad.gent.

Hierbij wordt alle nodige info over de geplande heraanleg meegestuurd: een georeferereerd PDF- en DWG-bestand van het plan van aanleg 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 mogen welke wegsegmenten wel/niet gebruiken, enz...

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 – Openbaar groen

De houder van de vergunning is verplicht om het openbaar groen zoals aangegeven op het plan en aangepast aan de bijzondere voorwaarden, aan te leggen op eigen kosten.

Het technisch dossier wordt eveneens ter goedkeuring voorgelegd aan de Groendienst (oa detaillering speelinfrastructuur en beplantingsplan zijn hierin uitgewerkt).

Voorafgaand aan het indienen van het technisch dossier wordt best eerst bilateraal teruggekoppeld met de Groendienst om de detaillering speelinfrastructuur en het beplantingsplan te bespreken. Hiervoor wordt een afspraak gemaakt met Katrijn De Roder (katrijn.deroder@stad.gent).

De houder van de vergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-beplantingsplan. Het ontwerp moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Groendienst, AC Zuid Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 323 66 00, mail mailto:groendienst@stad.gent.

Het door het college aangenomen ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Groendienst ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moet door de houder van de vergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Groendienst.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld.

De beëindiging van de werken moet aan de Groendienst worden meegedeeld. De onderhoudsperiode van 3 jaar gaat in op de datum van de voorlopige oplevering van de werken. Op het einde van deze termijn van 3 jaar volgt de definitieve oplevering. De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

LAST 3 –Aanleg van nutsvoorzieningen

De houder van de vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de nieuwe wegenis.

Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, moeten de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd worden:

- elektriciteit

- water

- kabeltelevisie

- telecommunicatie

- openbare verlichting

De voorwaarden uit de adviezen van Eandis, FARYS, Telenet en Proximus NV dienen strikt nageleefd te worden.

De ontwikkelaar moet telkens instaan voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit dient te gebeuren volgens de richtlijnen van de Stad Gent (en Eandis), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. De ontwikkelaar dient ruime tijd voor de start van de uitvoeringswerken advies op te vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres: openbareverlichting@stad.gent. De openbare verlichting dient telkens conform het Lichtplan te worden geplaatst. Alle info over het lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de zones voor 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.

2021_GR_00271 - OMV_2021033950 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een sociaal project: het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 25 appartementen, het oprichten van 2 eengezinswoningen, de aanleg van een publieke ruimte in het binnengebied met 10 publieke parkeerplaatsen na het slopen van bestaande gebouwen - met openbaar onderzoek - Meulesteedsesteenweg 267 en Voorhavenlaan , 9000 Gent - De aanleg van een gemeenteweg

