



Vergadering van 16 juni 2022

**2022\_GR\_00637 OMV\_2022010743 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het afsplitsen van een perceel bestemd voor een meergezinswoning en een groenzone - met openbaar onderzoek - Emanuel Hielstraat - De aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Filip Watteuw

### **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
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

### **Motivering**

Sylvianne Van Butsele namens Stadsontwikkeling Gent (sogent) AUTOGEMBdiende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Emanuel Hielstraat kadastraal gekend als afdeling 22 sectie B nr. 80H. Deze aanvraag werd op 31/01/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 21/02/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

*Beschrijving aanvraag:*

De verkavelingsaanvraag betreft het afsplitsen van een grond bestemd voor het oprichten van een meergezinswoning. De verkaveling is gelegen langsheen de Frederik Burvenichstraat. Het perceel grenst aan de achterzijde aan de terreinen van de Koninklijke Racing Club Gent Atletiek en Padel 4U2 Gent. Voor het overige wordt de onmiddellijke omgeving hoofdzakelijk gekenmerkt door gesloten bebouwing. Het terrein is op heden onbebouwd. Het bestaande pad (klinkers en grasdallen) dat achter het perceel slingerend blijft behouden.

De verkaveling voorziet één lot met een oppervlakte van ca. 1224 m<sup>2</sup> bestemd voor een meergezinswoning (sociale woningen) met tuinzone (lot 1) en een openbare groenzone van ca. 376 m<sup>2</sup>. Parallel met de Frederik Burvenichstraat wordt een strook met een breedte van 70,79 meter en een diepte van 4 meter (ca. 283 m<sup>2</sup>) kosteloos afgestaan als openbaar domein. Op deze wijze zal o.a. de bestaande groenstructuur (haag) in eigen beheer van Stad Gent onderhouden kunnen worden.

Hoewel de verkavelingsaanvraag al voorziet in een bouwlot én de realisatie van een plaatselijke verbreding van de openbare weg en in een openbare groenzone, wordt deze

verkavelingsaanvraag in de eerste plaats ingediend om toe te laten dat de stad Gent als eigenaar van de gronden een erfpacht kan verlenen aan Sogent voor het in deze verkaveling gevatte deel van dit grote perceel. Voor de eigenlijke bouw van de meergezinswoning en de hierbij horende aanleg en aanpassing van nutsvoorzieningen zal Sogent naderhand een ondererfpacht verlenen aan een derde partij in functie van de bouw van sociale woningen die verhuurd zullen worden via het sociaal verhuurkantoor.

*Procedure:*

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 2 maart 2022 tot 31 maart 2022.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 13 digitale bezwaren

Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een administratieve lus van 27 april 2022 tot 26 mei 2022.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 4 digitale bezwaren

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 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.

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

Door in de verkaveling ook een stuk openbaar groen te verankeren, wordt de bouwzone duidelijk begrensd en wordt de bestemming als openbare groenzone ook juridisch verankerd, wat zowel voor het project zelf als voor de buurt positief is.

De verbreding van de weg zal – op het voetpad na- zoveel mogelijk vergroend worden en de bestaande groenstructuur (haag) wordt behouden. Het ontwerp en de detailinrichting van deze zone zal deel uitmaken van de latere aanvraag van de omgevingsvergunning tot het bouwen van de meergezinswoning. Dat wordt in bijzondere voorwaarden in de verkavelingsvergunning verankerd. Ook de opmaak van een technisch dossier zal mee opgenomen worden ter inrichting van het toekomstig openbare domein. Aangezien de aanpassingen die nodig zijn aan de openbare weg onlosmakelijk verbonden zijn met het toekomstig bouwproject hier, is het logisch dat ook de lasten en voorwaarden hieromtrent gekoppeld zullen worden aan de later te verlenen omgevingsvergunning voor de woningen zelf.

De plaatselijke aanpassing van de rooilijn in functie van een verbreding van de openbare weg laat toe de bestaande groenstrook met de haag op te nemen als straatgroen bij het openbaar domein zodat het beheer net als vandaag door de stad kan gebeuren. Op die manier worden garanties ingebouwd dat het groen karakter van het huidige voetpad behouden blijft.

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.

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

- Advies brandweerzone centrum.pdf
- Advies Farys.pdf
- Advies Fluvius.pdf
- Advies Proximus.pdf
- Advies Telenet.pdf
- Rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- Verbintenis grondafstand.pdf (deel van de beslissing)

## **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 Emanuel Hielstraat en kadastraal gekend als afdeling 22 sectie B nr. 80H, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

##### Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24/02/2022 met kenmerk 067522-001/PV/2022).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 31/03/2022, met kenmerk VK-22-126) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** (advies van 28/02/2022, met kenmerk -) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus NV** (advies van 07/04/2022, met kenmerk JMS 531572) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **TELENET** (advies van 23/03/2022, met kenmerk 25087627) moeten strikt nageleefd worden.

#### **Artikel 3:**

Legt aan de houder van de omgevingsvergunning voor de bouw van de meergezinswoning en de bijhorende aanleg/aanpassing van het in de verkaveling opgenomen openbaar domein, volgende lasten op:

##### ***LAST 1 – Aanpassing wegenis, riolering***

*De houder van de vergunning is verplicht om de in de verkaveling voorziene strook voor de verbreding van de openbare weg met inbegrip van de aanpassing van de riolering aan te leggen op eigen kosten.*

*De verkavelingsvergunning geldt niet als omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen die hiervoor nodig zijn.*

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

*Het herstel van de rijweg, het aanpassen van de oprit en de inrichting van de over te dragen zone dienen verder uitgewerkt te worden in een technisch dossier.*

**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](mailto: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](mailto: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, in de verkaveling en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent. De houder van de verkavelingsvergunning 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](mailto:mobiliteit@stad.gent).*

*Hierbij wordt alle nodige info over de geplande heraanleg meegestuurd: een gegeorefereerd 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.*

*Vóór de voorlopige oplevering moet op kosten van de houder van de verkavelingsvergunning een GRB-conform as-built plan opgemaakt worden. Dit as-built plan wordt door de houder van de*

verkavelingsvergunning ingediend bij Informatie Vlaanderen (ter info zie: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtonplannen>). 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 –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 verkaveling. Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, moeten de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd worden:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

De voorwaarden uit de adviezen van **Fluvius System Operator, 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](mailto: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](http://www.stad.gent/gentverlicht).

### **LAST 3 - Waarborgen**

De houder van de omgevingsvergunning moet de nodige waarborgen verstrekken voor de aanleg en aanpassing van het openbaar domein dat deel is van de verkavelingsvergunning.

#### Bedragen en vrijgave van de borg(en)

Als waarborgen worden gesteld voor de aanleg van nutsleidingen, is het bedrag van de waarborg gelijk aan het verschil van de door de nutsmaatschappijen geraamde kostprijs en het aan de nutsmaatschappijen betaalde voorschot.

De waarborgen voor de aanleg van nutsleidingen worden volledig vrijgegeven na bevestiging door de distributiemaatschappijen van de betaling van het saldo van de geraamde kostprijs.

Als waarborgen worden gesteld voor in de vergunning opgelegde lasten met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, dan is het bedrag van de waarborg gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke kostprijs van de werken (of van het gedeelte van de werken die nog uitgevoerd moeten worden), zoals die blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de Stad Gent, verhoogd met 25%, en aangevuld met een forfaitair bedrag voor de opmaak van een as-builton plan.

De waarborg voor de wegen en rioleringswerken wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg, waaronder het forfaitair bedrag voor de opmaak van een as-builton plan, wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering. De waarborg voor de aanleg en het onderhoud van de groenzones wordt in helften vrijgegeven, de ene helft na de voorlopige oplevering van de groenaanleg en de andere helft na de definitieve oplevering na de onderhoudsperiode van 3 jaar, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de verkavelingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakto. Dit model van borgakto kan

*opgevraagd worden bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent) .*

**LAST 4 – Kosteloze grondafstand**

De verbreding van de weg met zijn uitrusting en de structurele groenvoorzieningen zullen binnen een jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan. Het gaat hier in concreto om de stopzetting van de ondererfpacht die verleend is aan de private bouwheer.

Daartoe zal van de configuratie ervan een plan van de grondoverdracht worden opgemaakt, dat tevens op het moment van de definitieve goedkeuring ter conformverklaring wordt voorgelegd.

In hoofde van die conformverklaring dient men dit plan in digitale versie uiterlijk 6 maanden voor de definitieve oplevering te bezorgen aan Dienst Projectbureau Ruimte ter nazicht.

Het aldus conformverklaarde plan wordt vervolgens in analoge versie samen met een ontwerp van de akte opgemaakt door een notaris naar keuze van de houder van de omgevingsvergunning bezorgd aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 116 te 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Nadien wordt de akte van overdracht verleden voor een notaris die door de houder van de omgevingsvergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de omgevingsvergunning.

PROVINCIE	OOST-VLAANDEREN	
GEMEENTE	GENT	
Opdrachtgever	Sogent Voldersstraat 1 9000 Gent	
Ontwerper	Meet- en Expertiseburo ARPENTA bv Beeweg 56 Tel. 09/355.77.19 9080 Lochristi E: info@arpenta.be	

## ROOILIJNPLAN Frederik Burvenichstraat

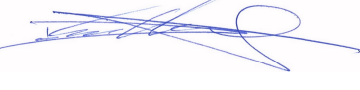
Schaal : 1/500      Dossiennr. Arpenta: 22183

Datum: 02/12/2021      Plannr.: 221183/rooilijnplan

Kadastrale ligging: Gent 22<sup>o</sup>afd./Gentbrugge/, sectie B, nr. 80h

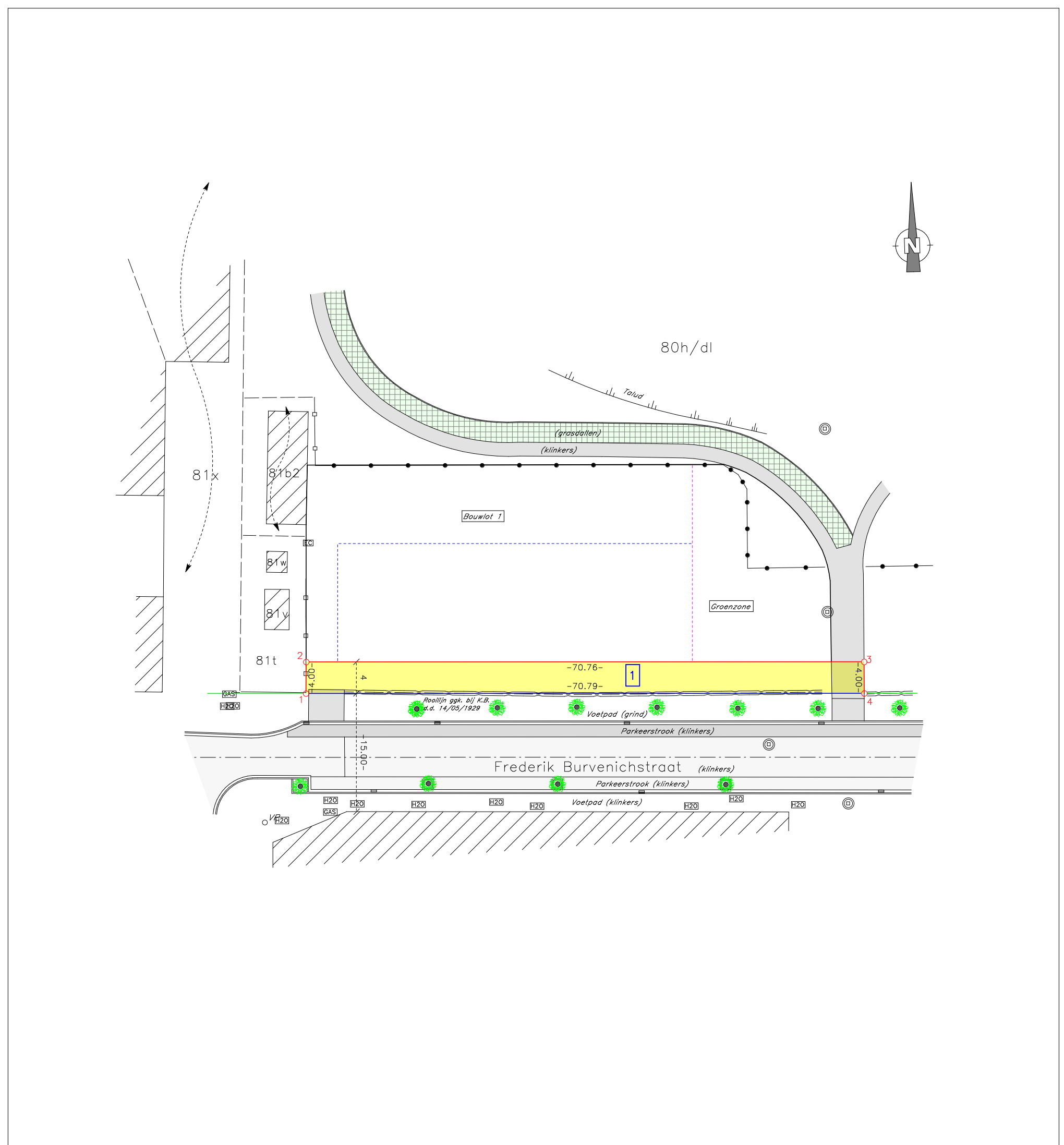
Wijzigingen:

Index	Datum	Omschrijving	Tek
1	17/12/2021	1ste uitgave	KDG

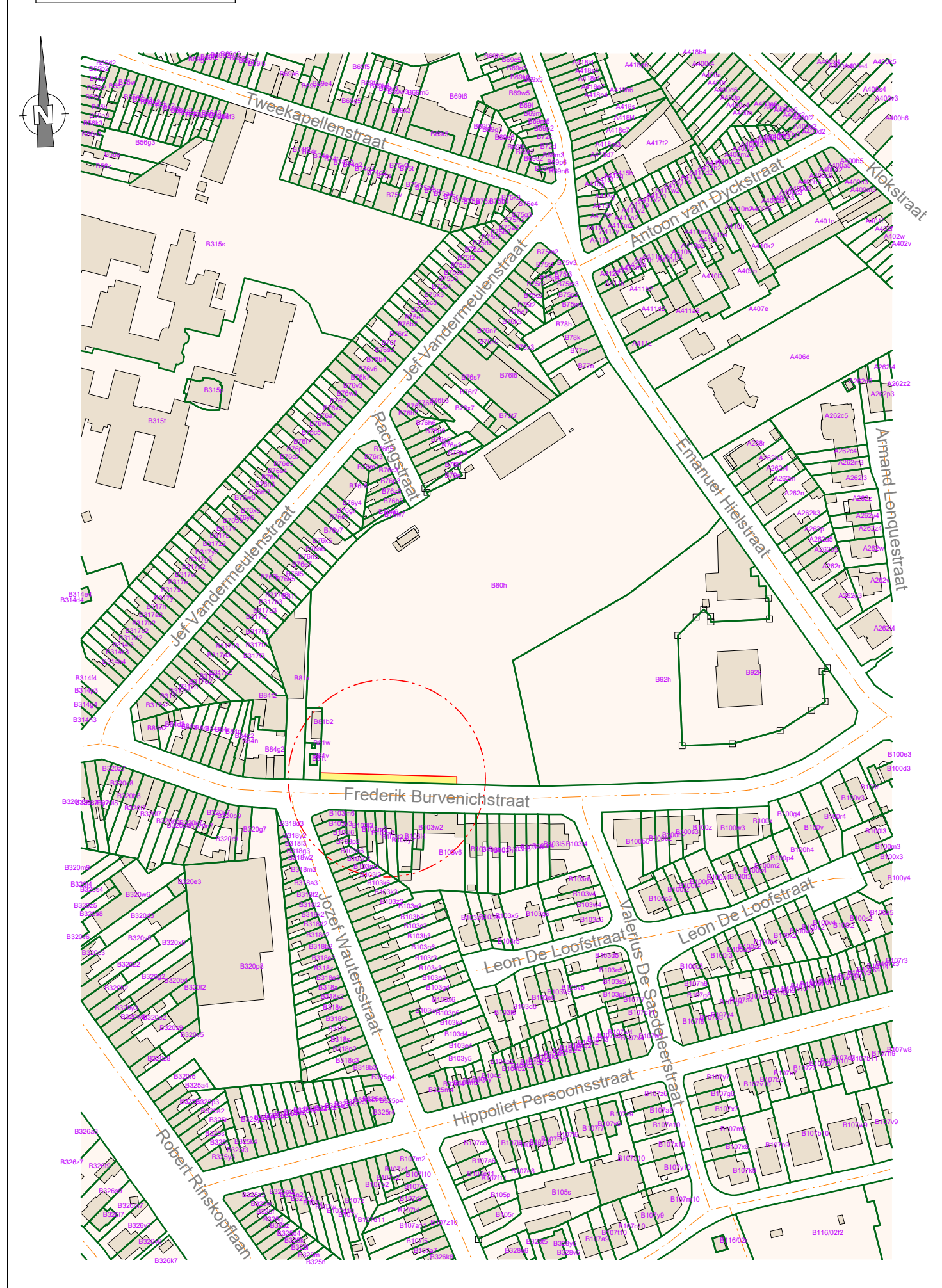
Ontwerper		Opdrachtgever	
<i>Kevin De Guchenaere</i> Landmeter-Expert Beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg LAN 12 1501		<i>Sylviane Van Butsele</i> Directeur Strategie en Operaties	

### Gezien & goedgekeurd door:

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van .....		De adjunct-algemeen directeur Danny Van Campenhout	De voorzitter van de gemeenteraad Zeneb Bensafia
Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek van ..... tot .....		De adjunct-algemeen directeur Danny Van Campenhout	Voor de burgemeester (Bij delegatie van 24/01/2019) Filip Watteuw <small>eerste schepen en schepen van mobiliteit, publieke ruimte en stedenbouw</small>
Definitieve vaststelling door de gemeenteraad in zitting van .....		De adjunct-algemeen directeur Danny Van Campenhout	De voorzitter van de gemeenteraad Zeneb Bensafia



### LIGGINGSPLAN      Schaal : 1/2500



























### LIJST GETROFFEN PERCELEN

LOT	KADASTRALE LIGGING GENT			EIGENAAR	ADRES	AARD PERCEEL	KADASTRALE OPPERVLAKTE	OPPERVLAKTE LOT
	AFD.	SIE	NR.					
1	22	B	80h	STAD GENT	BOTERMARKT 1, 9000 GENT	SPORTGEBOUW	24840m2	283.11m2

**BESCHRIJVING DER GRENZEN**

- grenslijn 1-4 volgens huidige rooilijn rooilijn ggk. bij KB d.d. 14/05/1929
- grenslijn 15-16-17-18 volgens midden afsluiting
- grenslijn 2-3-4: nieuwe rooilijn volgens ontwerp.

#### LEGENDE

	Bestaande bebouwing
	Muur
	Betonafsluiting
	Draadafsluiting
	Weideafsluiting
	Haag
	Rand gracht
	Midden gracht
	Verlichtingspaal
	Verlichtings- en elektriciteitspaal
	Rioolrooster
	Inspectieput
	Huisaansluiting
	Waterputje
	Gas
	TV-kastje
	Electriciteitskast
	Zone bij openbaar domein te voegen
	Te behouden rooilijn
	Af te schaffen rooilijn
	Nieuwe rooilijn
	Terreingrens
	Kadastrale grens
	Ontworpen bouwzone

#### Coördinatenlijst

Nr	X	Y
1	107130.57	192434.16
2	107130.69	192438.15
3	107201.42	192436.18
4	107201.34	192432.18

Aan het College van Burgemeester en  
Schepenen van Gent

Botermarkt 1  
9000 Gent

17-12-2021

Betreft: Aanvraag verkaveling Frederik Burvenichstraat

---

Dossiernr.: 221183

**VERBINTENIS VAN GRATIS GRONDAFSTAND**

Ondergetekende,

Sogent, aanvrager van de verkaveling gelegen te  
Gent 22°afd./Gentbrugge/, kadastraal bekend sectie B deel van nr. 80h  
verbindt er zich toe de gronden gelegen tussen de ontworpen rooilijn en bestaande rooilijn  
(zie rooilijnplan), bij goedkeuring van de ingediende verkavelingsaanvraag en toekomstige  
aanvraag tot bouw meergezinswoning op hetzelfde perceel, te zullen afstaan aan het  
openbaar domein.

Sylvianne Van Butsele  
Directeur Strategie & Operaties  
Voor sogent

