



---

Vergadering van 16 juni 2022

**2022\_GR\_00638 OMV\_2021075002 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 1 lot bestemd voor een meergezinswoning - met openbaar onderzoek - Rerum-Novarumplein 187 en 188 - De verplaatsing 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
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

### **Motivering**

Manuel Snauwaert namens Stad Gent diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Rerum-Novarumplein 187 en 188 kadastraal gekend als afdeling 8 sectie H nrs. 680T2 en 680M2. Deze aanvraag werd op 14/01/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 11/02/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

*Beschrijving aanvraag:*

De aanvraag bevindt zich aan het Rerum-Novarumplein aan de Zwijnaardsesteenweg in de wijk Nieuw Gent en kadert binnen het stadsvernieuwingsprogramma 'Nieuw Gent Vernieuwt'. Er werd een ontwikkelingsplan voor de volledige wijk opgemaakt. In dit ontwikkelingsplan werd er gezocht naar locaties voor extra bouwmogelijkheden op de site. Eén van de zones die nog verder kon ontwikkeld worden was het Rerum-Novarumplein. De bedoeling is om rond het Rerum-Novarumplein het stadsweefsel te versterken door de inpassing van kleine nieuwbouwprojecten. Deze aanvraag staat in teken van het creëren van bouwmogelijkheden aan het plein door middel van een verkaveling en bijhorende aanpassingen van de bestaande rooilijnen.

Met deze aanvraag wordt één lot (ca. 1000 m<sup>2</sup>) bestemd voor een meergezinswoning. Dit lot vindt aan de zuidkant aansluiting bij de bestaande bebouwing aan de Zwijnaardsesteenweg. Het lot is aan de straat ca. 20 m breed en vormt dan een rechthoek met een diepte van ca. 40 m aan het plein. Op die manier komt het bouwlot deels over de bestaande parking aan het Rerum-Novarumplein.

Impact op rooilijnen

De bestaande rooilijn die op vandaag aan de rand van het Rerum-Novarumplein ligt wordt verschoven naar de noordkant. De nieuwe rooilijn ligt op de grens van het nieuwe lot dat gecreëerd wordt om een meergezinswoning op te richten. De bestaande rooilijn aan de Zwijnaardsesteenweg zelf wordt licht gewijzigd. Ook hier volgt de nieuwe rooilijn de randen van het bouwlot.

Qua afstand van grond wordt het zuidelijk deel (151 m<sup>2</sup>) dat op vandaag een doorsteek is naar de achterkant overgedragen naar de stad.

#### Erfdienstbaarheid

Doorheen het nieuwe gebouw wordt een erfdienstbaarheid voorzien om de achterzijde van het aanpalende lot (het handelspand) ook in de toekomst te kunnen bereiken.

#### *Procedure:*

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 21 februari 2022 tot 22 maart 2022.

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

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd.

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 de aanpassing van de rooilijn en de hiermee samengaande aanpassing van de pleincontour en de openbare parking kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

De aanvraag heeft uiteraard een impact op het openbaar domein omdat een deel van het bouwlot op de bestaande parking komt te liggen. De vermindering van het aantal parkeerplaatsen is bestudeerd bij de opmaak van het ontwikkelingsplan. De parkeerdruk is toen in zijn totaliteit bekeken. In het globale ontwikkelingsplan worden de parkeerplaatsen meer verspreid in plaats van zoals vandaag gebundeld aan het Rerum-Novarumplein.

De rooilijn van de bestaande steenweg wordt versterkt door hier een nieuw gebouw toe te laten. Door de invulling van het gelijkvloers met een commerciële invulling zal het plein opgeladen worden. Het plein wordt aantrekkelijker en het openbaar domein eraan wordt verder gedifferentieerd. De heraanleg van het plein zelf zal in een verdere fase bekeken worden. Het nieuwe openbaar domein zal de grens van dit bouwlot volgen.

De bestaande bomen op het projectgebied zijn in slechte gezondheidstoestand (kwijnend of bijna dood). Binnen het project van het wijkpark van Nieuw Gent en het Rerum-Novarumplein zal naar en compensatie van de te rooien bomen gezocht worden

In het ontwikkelingsplan wordt een aanzet gegeven van de heraanleg van het openbaar domein ter hoogte van de kerk en dit nieuwe bouwlot. Centraal wordt een groenzone voorzien voor de kerk met aan de zuidzijde, aanpalend aan het nieuwe bouwlot, toegangen naar het toekomstig gebouw. Het ontwikkelingsplan voorziet aan de noordzijde een centraal pad, tussen het nieuwe gebouw en de groenzone voor de kerk, die dan verder doorheen de wijk loopt. Aan de achterzijde van het bouwlot wordt een kleinere groenzone voorzien met errond verharding als

toegang naar de school enerzijds en de achterzijde van het toekomstige gebouw op de lot van deze aanvraag anderzijds.

De geplande werken ingevolge de nu voorziene aanpassing van de rooilijnen 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 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 aan de verkavelaar in het kader van de beslissing over deze verkavelingsaanvraag.

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

- OMV\_2021075002 - advies Telenet.pdf
- OMV\_2021075002 - advies Proximus NV.pdf
- OMV\_2021075002 - Omschrijving advies.pdf
- OMV\_2021075002 - afstand van grond.pdf
- OMV\_2021075002 - rooilijnplan.pdf

### **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 Rerum-Novarumplein 187 en 188 en kadastraal gekend als afdeling 8 sectie H nrs. 680T2 en 680M2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

#### **Voorwaarden van nutsmaatschappijen**

- De voorwaarden opgenomen in het advies van Proximus NV (advies van 04/04/2022) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 03/03/2022, met kenmerk 25026551) moeten strikt nageleefd worden.

#### **Artikel 3:**

Oordeelt dat, op basis van het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat bij dit besluit is gevoegd, de verkavelingsaanvraag nr. OMV\_2021075002 voor gronden aan Rerum-Novarumplein 187 en 188 voor vergunning in aanmerking komt.

