
Vergadering van 15 september 2022

2022_GR_00785 OMV_2022070922 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 rijwoningen na het slopen van de bestaande bebouwing met behoud van de loods - met openbaar onderzoek - Groenstraat te Oostakker - 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
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

Motivering

Peter Cattoir diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Groenstraat 55 kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 1091W en 1091V. Deze aanvraag werd op 17/05/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 23/05/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag omvat het slopen van de bestaande woning, het wijzigen van de rooilijn en het bouwen van 3 eengezinswoningen en 3 carports. Het betrokken perceel bevindt zich langs de Groenstraat in Oostakker. De omgeving bestaat voornamelijk uit gekoppelde woningen met enkele vrijstaande woningen. Op het perceel in kwestie bevindt zich een vrijstaande woning (1 bouwlaag met hellend dak) met achterbouw, ingeplant op de linker perceelsgrens. Deze woning met achterbouw en het bijhorende bijgebouw worden gesloopt. De loods op het perceel blijft behouden.

De rooilijn langs de Groenstraat wordt naar achter verplaatst. Een strook (20,20 m²) vooraan het perceel wordt kosteloos afgestaan aan de stad en zal deel uitmaken van het openbaar domein. De grondafstand betreft een strook over de volledige breedte van het perceel nl. over een breedte van 21,40 m. Deze strook heeft een diepte van 1,29 m langs de rechter perceelsgrens en een diepte van 0,64 m langs de linker perceelsgrens. De nieuwe rooilijn sluit aan op de voorgevel van de rechter aanpalende woning. Op deze manier worden de nieuw op te richten woningen ingeplant op de rooilijn en verkrijgt men een aaneengesloten gevelbeeld.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 31 mei 2022 tot 29 juni 2022.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 1 digitaal bezwaar.

Het bezwaar heeft geen betrekking op het verplaatsen van de rooilijn.

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 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:

De nieuwe rooilijn richt zich naar de feitelijke rooilijn ter hoogte van de percelen net naast de direct aanpalende percelen en houdt ook rekening met de bouwlijn op de direct aanpalende percelen. De vrijgekomen strook die wordt toegevoegd aan het openbaar wegdomein zal onthard worden en zal ingericht worden als straattuin. Dit zal voor een vergroening van het straatbeeld zorgen en zal bijdragen tot de beeldkwaliteit in de straat. De bestaande woning bevindt zich immers dichterbij de rijweg dan de aanpalenden wat voor insprongen in het openbaar domein zorgt. Het verplaatsen van de rooilijn zorgt ervoor dat een rechte rooilijn wordt bekomen. De drie nieuwe eengezinswoningen zullen ingeplant worden op de verplaatste rooilijn waardoor ze zich op eenzelfde voorgevellijn bevinden als de rechter aanpalende woning. Dit zorgt voor een aaneengesloten gevelbeeld wat eveneens een opwaardering van het straatbeeld betekent. De nieuwe woningen zullen zich verder van de rijweg bevinden, de voorgevels bevinden zich nl. op 2,4 m van de rijweg, wat de veiligheid van de bewoners en passanten ten goede komt.

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_2022070922_Groenstraat 55_plan kosteloze grondafstand.pdf (deel van de beslissing)

- OMV_2022070922_Groenstraat 55_rooilijnenplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2022070922 - Omschrijving stedenbouwkundig advies - verslag gem. OA.pdf
- Advies_Farys.pdf
- Advies_Telenet.pdf
- Advies_Proximus.pdf
- Advies_Fluvius.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 omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Groenstraat 55 en kadastraal gekend als afdeling 17 sectie B nrs. 1091W en 1091V, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Externe adviezen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 20/06/2022, met kenmerk AD-22-191 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 14/06/2022, met kenmerk 5000005598) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 31/05/2022, met kenmerk 25083396) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van advies van PROXIMUS (advies van 13/07/2022, met kenmerk JMS 540943) moeten strikt nageleefd worden.

Openbaar domein

De vrijgekomen strook zal onthard worden (straattuin). Op het openbaar domein is telkens één toegangspad naar de 3 betreffende woningen (in het verlengde van de deuren) van telkens 1,5 meter breed toegelaten.

Er wordt slechts één oprit met een breedte van maximum 3,00 meter op het openbaar domein toegestaan. De carports en de werkplaats op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De overige strook dient fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit en de betreffende toegangspaden (inclusief de ontharding van de strook) op openbaar domein respectievelijk te verplaatsen en aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zullen deze werken op het openbaar domein uitgevoerd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen, komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens.

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

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.

Technisch dossier

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.

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 – Aanleg van nutsvoorzieningen

De houder van de vergunning staat – op eigen kosten – in voor het aanleggen van nieuwe en/of het aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen. Volgende nutsvoorzieningen moeten minimaal aangelegd worden:

- elektriciteit

- water
- telecommunicatie

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

LAST 3 – Kosteloze grondafstand

De over te dragen strook grond zal binnen een jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan.

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.

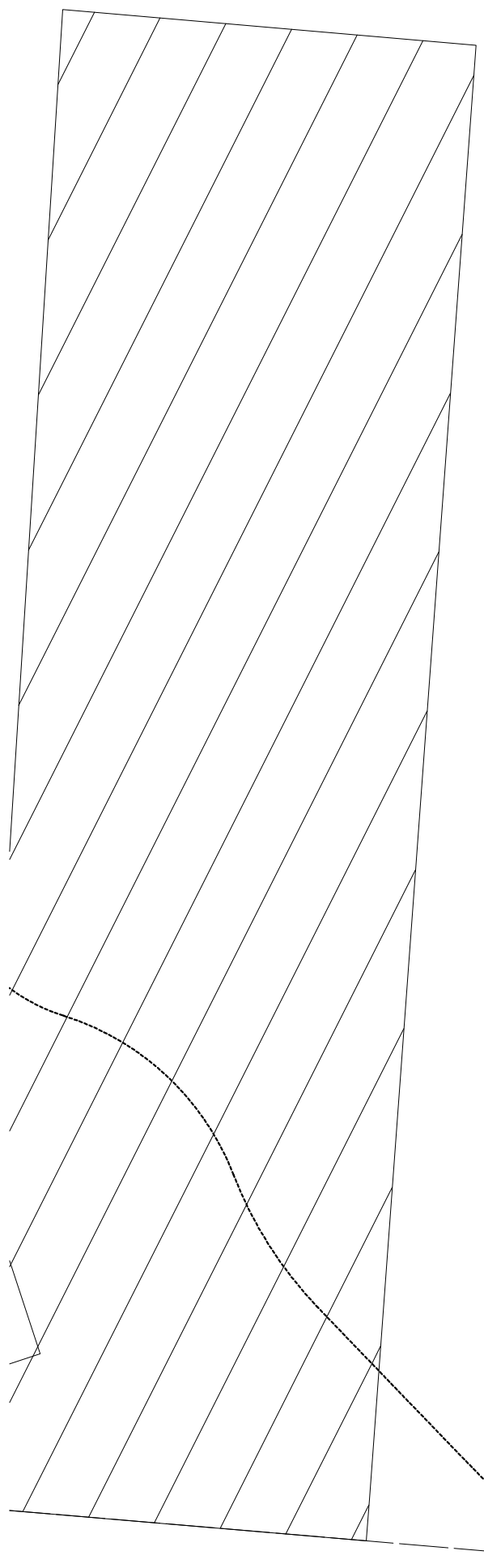
Nadien wordt de akte van overdracht verleden voor een notaris die door de houder van de omgevingsvergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de omgevingsvergunning. Een attest van kosteloze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

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

1092 N

1092 K

waterloop n° 6 (breedte = 1,10 m)



8535
-85,35-

TUINZONE

10

7841

X

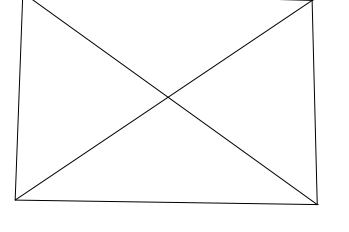
BESTAANDE LOODS 1
blijft ongewijzigd

HANDELING 4:
bouwen van een
vrijstaande carport

TERREINPROFIEL 1

TERREINPROFIEL 2

TERREINPROFIEL 3



1091 N

3909
-39,09-

beplanting

paal en draad + haag
max. 2 meter hoogte

TUIN
86.5 m²

TUIN
118.2 m²

TUIN
132.9 m²

HANDELING 1:
bouwen van een halfoopen woning

HANDELING 2:
bouwen van een gesloten woning

HANDELING 3:
bouwen van een gesloten woning

WONING 1

WONING 2

WONING 3

terrasverharding 15,7m²
waterdoorlatende
verharding 33,72m²
ontgraving groenzone

terrasverharding 15,7m²
waterdoorlatende
verharding 33,72m²
ontgraving groenzone

terrasverharding 16,5m²
waterdoorlatende
verharding 33,72m²
ontgraving groenzone

zithoek

zithoek

zithoek

berging

berging

berging

incom

incom

incom

oefplaat

oefplaat

oefplaat

oefplaat

oefplaat

oefplaat

oefplaat

oefplaat

oefplaat

oefplaat

oefplaat

oefplaat

1091 M

57

-11,15-

2140

GROENSTRAAT

-10,55-

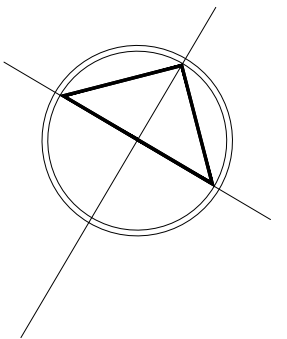
Buurtv

TERREINPROFIEL 1

TERREINPROFIEL 2

TERREINPROFIEL 3

0 1 5



Gent 17de Afdeling (Oostakker)

Sectie B

Ik ondergetekende, **Danny Demoor**, landmeter-expert, LAN 04 0323, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent, ingeschreven op het tableau van de Federale Raden van Landmeters-experten, verzekerd voor beroepsaansprakelijkheid bij ALLIANZ met polisnummer ZCN400066453/294, ben op 16 december 2021 overgegaan tot het opmeten van een perceel grond, bestemd om kosteloos af te staan aan de stad Gent, gelegen te 9041 Gent (Oostakker), Groenstraat 55.

Kadastraal gekend of gekend geweest onder *Gent 17de Afdeling, Sectie B, deel van nummers 1091 V en 1091 W*, hiernaast geel ingekleurd. De oppervlakte volgens meting bedraagt **20,06 m²**. Dit alles volgens maten en aanduidingen van dit plan.

De hoekpunten werden niet gematerialiseerd.
De grenzen zijn bepaald volgens de plaatselijke topografische toestand, de wettelijke vermoedens en volgens de Atlas der Buurtwegen.

Aldus naar waarheid opgemaakt te Gent op **27 maart 2022**.

Danny DEMOOR
Landmeter-expert

Landmeterbureau Demoor
Visserij 43F
9000 Gent
09/251.12.38
0475/64.79.55
www.landmetersbureau.be
danny.demoor@landmetersbureau.be

Beschrijving perceelsgrenzen:

- 1-2-3: kant muur, kant tuinmuurtje en verlengde. Rooilijn volgens de Atlas der Buurtwegen.
- 3-4: kant muur.
- 4-5-6: grens niet gematerialiseerd. Nieuwe rooilijn.
- 6-1: verlengde kant muur.

Uittreksel kadastraal Plan 1:2000



Coördinatenlijst (Lambert 72)

Nr	X	Y
1	107741,23	196901,63
2	107734,96	196897,83
3	107723,01	196890,41
4	107722,69	196890,96
5	107734,44	196898,70
6	107740,58	196902,74

