



Vergadering van 15 september 2022

**2022\_GR\_00786 OMV\_2022082284 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 6 loten bestemd voor 4 gesloten en 2 halfopen eengezinswoningen, een groenzone met wandel- en fietspad - met openbaar onderzoek - Ooistraat te Oostakker - De aanleg en wijziging 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**

Jean-Paul Beuselinck namens JPB BUILDING BV diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Ooistraat kadastraal gekend als afdeling 17 sectie A nrs. 1320Z, 1321K en 1321H. Deze aanvraag werd op 10/06/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 28/06/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

#### *Beschrijving aanvraag:*

De aanvraag omvat het verkavelen van het projectgebied in zes bouwloten (vier gesloten en twee halfopen woningen). De toekomstige woningen richten zich naar de Ooistraat. De bouwzones worden op 5 m van de Ooistraat voorzien, hebben een breedte van ca. 7,90 m en een bouwdiepte van 15 m. De loten hebben telkens een tuin van minimum 12 m diepte. De meest zuidelijke woning komt op 4,75 m van de aangepast rooilijn (zie verder) aan de Bredestraat. De meest noordelijke halfopen woning komt op 4 m van de aanpalende perceelsgrens. De verkaveling omvat geen aanpassingen aan de rooilijn aan de zijde van de Ooistraat, er wordt enkel een verdeling in 6 bouwloten voorzien langs die voldoende uitgeruste weg.

Aan de achterkant van de contour van de aanvraag wordt een stuk (419 m<sup>2</sup>) overgedragen naar het openbaar domein. In dit nieuw stuk openbaar groen zal een graswandelpad aangelegd worden. Dit pad vertrekt vanop de Bredestraat en sluit verderop aan op een bestaand

wandelpad aan de achterzijde van de woningen aan de Ooistraat. Dit pad volgt vanaf daar een bestaande gracht.

De rooilijnen worden op de volgende manier aangepast en vastgelegd.

- Ter hoogte van en parallel aan de Bredestraat wordt een strook van 1,59 m overgedragen. De nieuwe rooilijn ligt net achter de bestaande bushalte en volgt de huidige bestaande lijn van de berm tussen het voetpad en het braakliggend terrein. In die zin volgt de rooilijn dus de bestaande toestand.
- Dwars op de Bredestraat volgt de rooilijn de achterste grenzen van de nieuwe bouwloten.

*Procedure:*

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 juli 2022 tot 4 augustus 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 het voorstel kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

*In het nieuw stuk openbaar domein (419 m<sup>2</sup>) wordt er een wandelpad van twee meter breed voorzien. De aanleg wordt voorzien als een eenvoudig graspad dat intensief gemaaid wordt. Dit wandelpad start vanop de Bredestraat, loopt achter de nieuwe bouwloten van de aanvraag langs de gracht en takt aan de achterzijde aan op het bestaand graswandelpad dat de gracht volgt tot aan Wittewalle. Met dit nieuw stuk openbaar domein en het wandelpad wordt het laatste ontbrekende stukje vervolledigd om zo een verbinding te vormen tussen de Wittewalle en de Bredestraat voor wandelaars. De doorwaadbaarheid voor de zachte weggebruikers wordt dus gevoelig verhoogd. De aanleg is specifiek voor wandelaars. Fietsers kunnen eenvoudig de Ooistraat nemen als verbinding tussen de woonvelden.*

*Dit wandelpad was juridisch ook verankerd in het RUP Stedelijk Wonen. De voorliggende aanvraag concretiseert die indicatief aangeduide doorsteek in een concreet rooilijnplan. De nieuwe rooilijn volgt de achterzijde van de nieuwe bouwloten die uitgeven op de Ooistraat.*

*Aan de kant van de Bredestraat wordt de nieuwe rooilijn parallel aan de Bredestraat op circa 1,5 m achter de bestaande perceelgrens gelegd. In de bestaande toestand bevindt er zich een bushalte en fietsenstalling op dit stukje private grond. Daarnaast bestaat deze strook op vandaag uit gras en vormt ze een grens met het braakliggend terrein. De rooilijn op die grens*

*leggen is dus logisch en komt overeen met de feitelijke toestand. Op die manier komen de bushalte en fietsenstalling op openbaar domein te liggen.*

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 verkavelingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze verkavelingsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

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

- OMV\_2022082284 - verslag gem. OA.pdf
- OMV\_2022082284 - kosteloze grondafstand.pdf (deel van de beslissing)
- OMV\_2022082284 - rooilijnplan.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 Ooistraat en kadastraal gekend als afdeling 17 sectie A nrs. 1320Z, 1321K en 1321H, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Het voorziene wandelpad wordt aangelegd als gras (intensief gemaaid). Dit wordt verduidelijkt op het plan "VA\_EXTRA\_VISIEPLAN OPENBAAR DOMEIN EN HUISAANSLUITINGEN".

Op gronden gelegen op het openbaar domein zijn de stedelijke reglementen met betrekking tot het aanleggen van trottoirs en opritten of het verwezenlijken van rioolaansluitingen van toepassing.

Op gronden bestemd voor overdracht in het openbaar domein zijn deze reglementen eveneens van toepassing in de periode vanaf de aflevering van de verkavelingsvergunning tot de realisatie van de overdracht.

#### **Artikel 3:**

legt aan de houder(s) van de verkavelingsvergunning, bij afgifte van de verkavelingsvergunning, de hiernavolgende last op:

#### **LAST – Kosteloze grondafstand**

Het nieuwe wandelpad en de strook ter hoogte van de Bredestraat zullen 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.



De aanvrager verklaart dat de wegenis wordt ingeschakeld in het openbaar domein en dat de eigendom van de in de aanvraag aangegeven openbare wegen, aanhorigheden en openbare nutsvoorzieningen, alsook de gronden waarop ze komen, vrij en onbelast en zonder kosten zal afgestaan worden aan de gemeente op een door haar vast te stellen datum en in elk geval bij de eindoplevering van de werken.



Af te staan aan openbaar domein: 419m<sup>2</sup>



Schaal 1/500



VA\_VP\_N\_GRONDAFSTAND

# LEGENDE

- Grens verkaveling
- Nieuwe rooilijn
- Af te schaffen rooilijn
- Huidige kadastergrens
- Bouwzone (verkaveling)
- Perceelgrens (verkaveling)
- .1 Hoekpunt

Opmeting door landmeetkantoor Decoster

| Coördinaten hoekpunten rooilijnen<br>Lambert 72 coördinaten ( m ) |           |           |           |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Nr  | X         | Y         | Materiaal |
| 1   | 108105.79 | 199304.50 | NG        |
| 2   | 108077.30 | 199290.05 | NG        |
| 3   | 108068.63 | 199307.14 | NG        |
| 4   | 108054.45 | 199316.11 | NG        |
| 5   | 108049.93 | 199323.96 | NG        |
| 6   | 108043.47 | 199335.56 | NG        |
| 7   | 108038.82 | 199333.09 | NG        |
| 8   | 108062.77 | 199293.51 | NG        |
| 9   | 108070.21 | 199297.63 | NG        |
| 10  | 108075.81 | 199287.52 | NG        |

NP = nieuwe paalsteen  
BS = bestaande paalsteen  
NC = niet gematerialiseerd

| Tabel met tussenafstanden en<br>verantwoording rooilijnen |               |                                 |
|---|---------------|---------------------------------|
| Hoekpunten  | Afstand ( m ) | Verantwoording<br>grensbepaling |
| 1-2   | 31.95         | N                               |
| 2-3   | 19.16         | N                               |
| 3-4   | 16.79         | N                               |
| 4-5   | 9.05          | N                               |
| 5-6   | 13.28         | N                               |
| 6-7   | 5.26          | OP                              |
| 7-8   | 46.27         | OP                              |
| 8-9   | 8.50          | OP                              |
| 9-10  | 11.56         | OP                              |

N = Nieuw ontworpen  
RL = Rooilijnplan  
AB = Alias van de buurtwegen  
AW = Alias van de waterlopen  
KS = Kadastrale schets  
OP = Opmetingsplan  
PL = Plan landmeter  
BS = Bestaande afsluiting  
MD = Midden waterloop  
FT = Feitelijke toestand  
IL = Interpretatie landmeter  
ILF = Interpretatie landmeter op basis van feitelijke toestand

| GENT - 17E AFD. OOSTAKKER - SECTIE A |           |                                       |
|--------------------------------------|-----------|---------------------------------------|
| Perceel                              | Kad. Opp. | Eigenaar                              |
| 1321K                                | 2.468m²   | De Kerkfabriek Sint-Amandus Oostakker |

Grondafstand: 419m²

# ROOILIJNPLAN schaal 1/500



# LIGGINGSPLAN - schaal 1/10.000



# OOST-VLAANDEREN GENT

17e afdeling Oostakker, sectie A, perceelnr. 1321K

VK Bredestraat - Ooistraat

# ROOILIJNPLAN

|         |            |   |                         |                |
|---------|------------|---|-------------------------|----------------|
| Datum   | 21/12/2021 | TD  | Dossiernummer gemeente  |                |
| Schalen | Divers     |   | Dossiernummer ontwerper | 20006          |
| Nr.     | Datum      | Wijzigingen                                 | Tek.                    | Aantal plannen |
| 1       | 23/05/2022 | N.a.v. opmerkingen Stad Gent dd. 19/05/2022 | TD                      | 1              |



BV Studiebureau Jonckheere

Koen Jonckheere, zaakvoerder  
Beëdigd landmeter LAN040153  
tel.: 050/655 655  
email: [info@studiebureaujonckheere.be](mailto:info@studiebureaujonckheere.be)

Gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad van Gent in zitting van:

Algemeen directeur

Burgemeester

LIGGINGSPLAN EN ROOILIJNPLAN

Plannummer  
**1**

Opp. plan  
0.31 m²

