



Vergadering van 8 december 2022

2022_GR_01070 OMV_2022091536 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 2 meergezinswoningen voor sociale huisvesting - met openbaar onderzoek - Fabriekstraat, 9032 Wondelgem - De wijziging 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
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

Motivering

Viconco namens Ascot Construct NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Fabriekstraat kadastraal gekend als afdeling 30 sectie B nrs. 229Y2, 229S2, 229F3, 231T, 297A, 298G, 298L, 299A, 300D, 301E, 312L, 610C, 610B en 610A.

Deze aanvraag werd op 14/07/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 09/08/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag omvat het oprichten van 2 meergezinswoningen voor sociale huisvesting.

Het projectgebied is gelegen aan het nieuwe gedeelte van de Fabriekstraat in Wondelgem, tussen het Biesbilkpad en het Appeltere-pad en in de onmiddellijke omgeving van de Morekstraat en de Pieter van Vynckstraat.

De site is gelegen aan de rand van een nieuwe verkaveling 'Silcose' en wordt omringd door enerzijds de historische lintbebouwing van woningen, bedrijfs- en winkelpanden aan de

Morekstraat en anderzijds door nieuwbouwprojecten met verschillende schaal, korrel en typologie.

De aanvraag voorziet de 2 bouwvolumes vanuit de intentie om de naastliggende bebouwing door te trekken. De voorgevels van de 2 volumes spelen in op de afgeronde vorm van het perceel.

In totaal worden er 73 sociale appartementen gecreëerd: 42 entiteiten in gebouw A en 31 entiteiten in gebouw B. Het dossier heeft reeds een CBO-procedure doorlopen en de beperkte opmerkingen van WoningGent zijn verwerkt in de aanvraagplannen.

Alle woonentiteiten zijn bereikbaar via de Fabriekstraat of het Appelterepad.

De zone tussen de bestaande perceelsgrens en de voorgevel wordt ingericht als openbaar domein en zal worden overgedragen als uitbreiding van de bestaande openbare weg. In deze zone wordt een voetpad voorzien met daarlangs enkele langspaarkeerplaatsen voor bezoekers, een zone voor een ondergrondse afvalstraat en de nodig plantvakken om het straatbeeld maximaal te vergroenen.

Aangezien de ontwikkeling (gebouw B) op het einde van de doodlopende Fabriekstraat wordt voorzien, wordt er door de brandweer gevraagd om een tweede ontsluiting te voorzien richting Pieter van Vyncktstraat. Hiervoor wordt een aanpassing gedaan aan het bestaande openbaar domein. De verbinding wordt gematerialiseerd door een betonnen fietspad van 2m met een uitbreiding van 2m uit grasbeton tegels. Hiervoor dient het bosje te worden aangepast.

Aan gebouw A wordt het Biesbilkpad 1m breder gemaakt in functie van de toegankelijkheid van brandweer. Hiervoor moeten de bestaande boompjes 1m worden verplaatst.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 augustus 2022 tot 17 september 2022.

Resultaat : geen bezwaren

Naar aanleiding van een eerste ongunstig advies van Farys werd een wijzigingsverzoek ingediend en aanvaard. Op 7 november 2022 volgde een tweede, nu voorwaardelijk gunstig advies van Farys.

De aanvraag omvat zowel stedenbouwkundige handelingen als een IIOA voor een tijdelijke bemaling voor de duur van de werken.

Op 10 november bracht VMM een laattijdig ongunstig advies uit over de bemaling. De bemaling heeft louter betrekking op de uitvoering van de werken. Uit contact met VMM en de aanvrager blijkt dat dit ongunstig advies geremedieerd zou kunnen worden door middel van een wijzigingslus. De uiterste beslissingstermijn laat echter niet toe om ook met het gemeenteraadsbesluit te wachten tot hierover uitsluitstel is. Aangezien de bemaling louter

verband houdt met de uitvoering van de werken, had deze in principe ook als een aparte vergunningsaanvraag kunnen worden ingediend in toepassing van artikel 7 §2, 2^{de} lid van het omgevingsvergunningsdecreet.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag voorlopig geadviseerd. Het voorlopig advies van de omgevingsambtenaar is voorwaardelijk gunstig voor de stedenbouwkundige handelingen en omvat nog geen conclusie voor de IIOA. Het is als bijlage aan dit besluit toegevoegd.

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 voor de stedenbouwkundige handelingen een vergunning kan verleend worden op basis van het voorlopig advies van de omgevingsambtenaar. Over de beoordeling van de IIOA doet het vergunningverlenend bestuur voorlopig geen uitspraak gelet op het ongunstig advies van VMM. Aangezien de IIOA geen betrekking heeft op het openbaar domein en de aanpassing van de rooilijn, verhindert dit niet om al een gemeenteraadsbeslissing over de aanpassing van de rooilijn en de inrichting van het openbaar domein uit te lokken.

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

In kader van deze nieuwe ontwikkeling voor sociale huisvesting wordt er openbaar domein overgedragen om de rooilijn te voorzien op de gevellijn en om openbare parkeerplaatsen bij te creëren. Deze gronden worden kosteloos overgedragen aan de stad, bijgevolg worden er nieuwe rooilijnen vastgelegd.

Het verplaatsen van de rooilijn is in functie van het creëren van nieuw openbaar domein en is ruimtelijk aanvaardbaar. Het voorzien van extra parkeerplaatsen op openbaar domein helpt de parkeerdruk op te vangen. Door de rooilijn te voorzien op de voorgevellijn ontstaat er een helder straatbeeld en een veilige toegang tot de woonentiteiten.

De verbreding van de bestaande openbare weg heeft geen impact op de functie van de gemeenteweg. Het voorzien van voetpaden en parkeerplaatsen speelt in op een veilige toegang tot de nieuwe woonentiteiten en helpt de parkeerdruk op te vangen van de buurt.

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_2022091536 - voorlopig stedenbouwkundig advies ifv GR.pdf
- OMV_2022091536 advies Brandweer 053183 008 PJ 2022.pdf
- OMV_2022091536 advies Farys.pdf
- OMV_2022091536 advies Fluvius.pdf
- OMV_2022091536 Inplantingsplan INFRA.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2022091536 nieuw-Rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2022091536 - advies Telenet.pdf
- OMV_2022091536 advies Proximus.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 Fabrikstraat en kadastraal gekend als afdeling 30 sectie B nrs. 229Y2, 229S2, 229F3, 231T, 297A, 298G, 298L, 299A, 300D, 301E, 312L, 610C, 610B en 610A, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 augustus 2022 met kenmerk 053183-008//2022).

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 7 november 2022, met kenmerk AD-22-860) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in de adviezen van Telenet, Proximus en Fluvius moeten strikt nageleefd worden.

Groen

De nieuwe brandweerweg doorheen het aangeplante bosje, wordt ongeveer zo'n 2 m naar het westen opgeschoven (zoals correct wordt aangehaald/beschreven in de verantwoordingsnota).

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.

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

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, 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.

Hierbij wordt alle nodige info over de geplande heraanleg meegestuurd: een gegeoreferend 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 –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
- telecommunicatie

- openbare verlichting

De voorwaarden uit de adviezen van Fluvius, 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 3 – Kosteloze grondafstand

De weg en 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.

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.

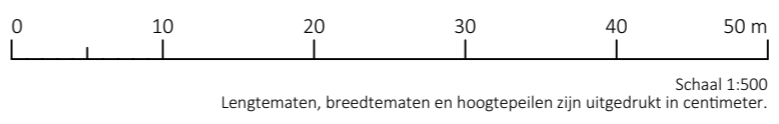
In hoofde van die conformverklaring dient men dit plan in digitale versie uiterlijk 6 maanden voor de definitieve oplevering te bezorgen aan Dienst Projectbureau Ruimte ter nazicht.

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)**



Fabriekstraat – Wondelgem Inplantingsplan INFRA

3389-20 SBA A BA I N O DATUM Vul in bij "Layout Settings" SCHAAL 1:500
 Onduidelijkheden, onverenigbaarheden, tegenstrijdigheden op en tussen de documenten opgesteld door de architect, de studiebureaus, de andere voorschrijft, de
 richtlijnen van de fabrikant en de regels der kunst, dienen opgemerkt en gemeld aan de architect, de studiebureau en de opdrachtgever. Alle documenten, maten, passen en
 hoeveelheden dienen gecontroleerd vooraf en tijdens de werken. exportdatum: 11/07/2022 [file: 3389-20 SBA A BA I N O Fabrikstraat VMSW - Gent.dwg] Intern layout nr: 69/157

Alle wanden zijn E130 tenzij dit anders vermeld is. Dragende
 wanden, kolommen, balken en trapconstructies zijn R60.

project
ROOILIJNPLAN - FABRIEKSTRAAT (deel)
 9032 Gent (Wondelgem)
 Provincie Oost-Vlaanderen

Ontwerpfase: **ROOILIJNPLAN** plannummer: **01**
 Dossiernummer Asset: **22-08165**

Datum: 29/06/2022
 Schaal: 1/250

ROOILIJNPLAN FABRIEKSTRAAT
 GENT, Afdeling 30 (Wondelgem), Sectie B
 Kadastrale nummers: 229s2, 231t, 610a, 610b en 610c

Dieter Van den Saffele,
 Landmeter-Expert, werkend in opdracht van Asset NV, beëdigd door de
 Rechtbank van 1ste aanleg te Gent
 Ingeschreven op het Tableau van de Federale Raden van
 Landmeters-Experten onder het nummer LAN161676

Indexen:

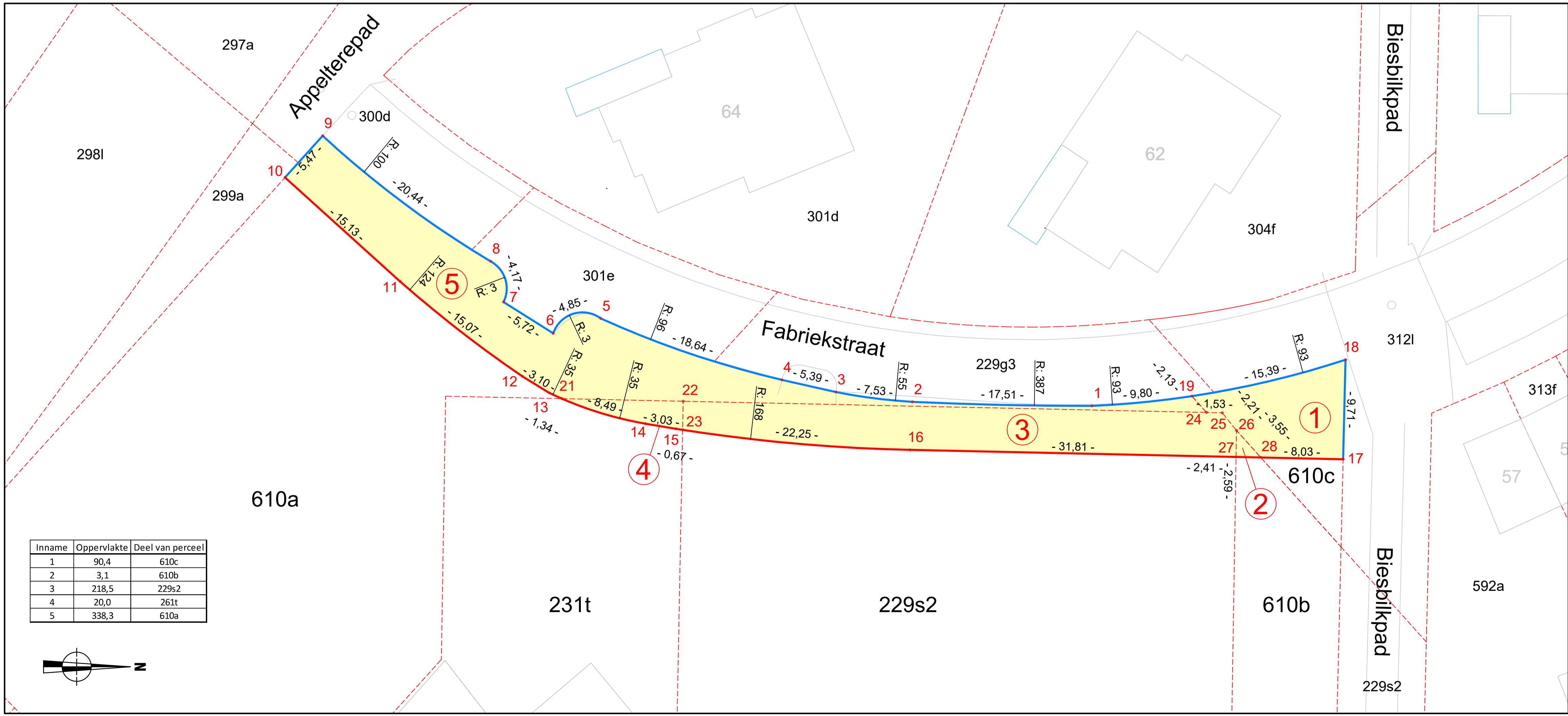
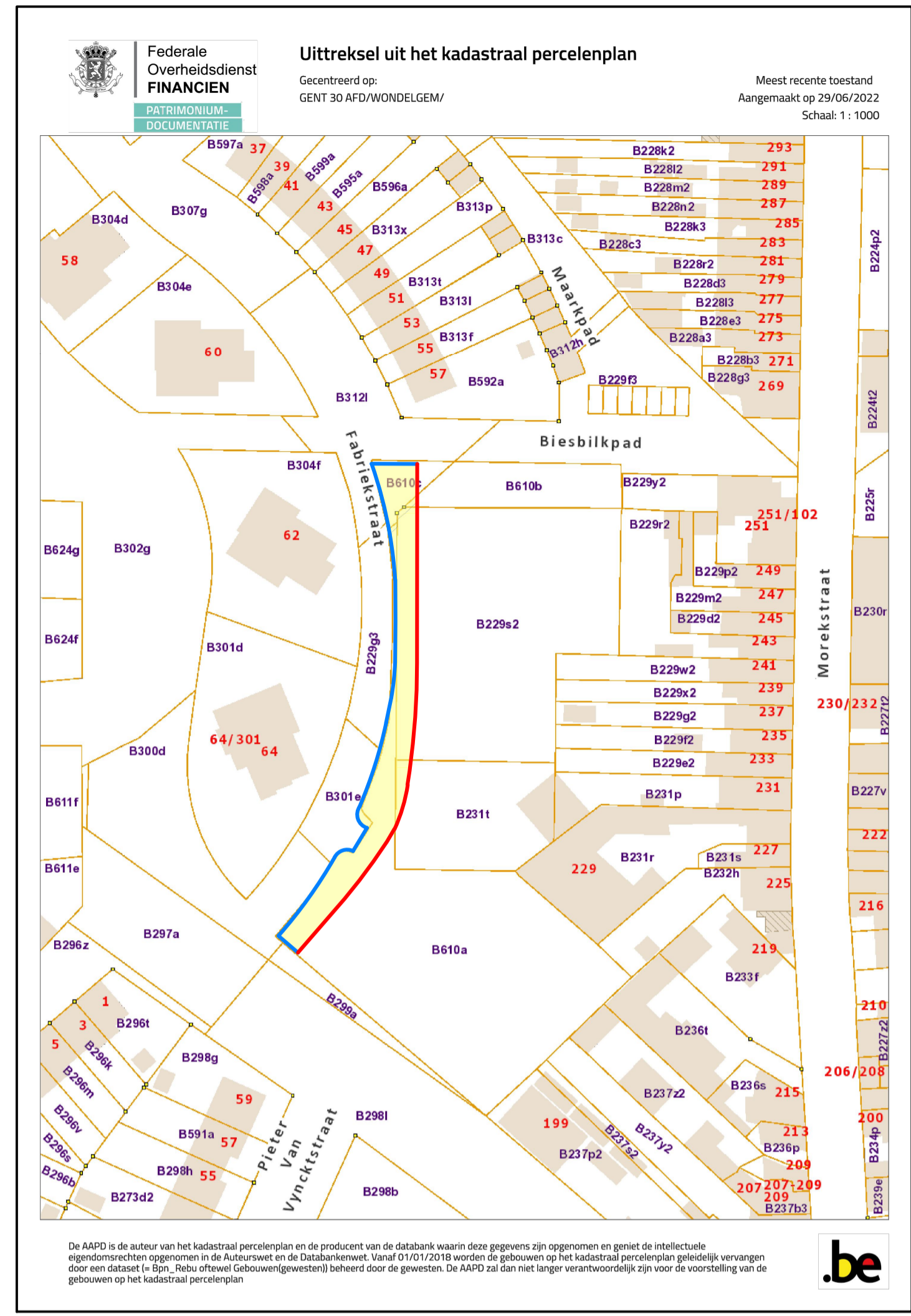
Index	Datum	Omschrijving	Tek.
A	29/06/22	1ste uitgave	DVDS

LEGENDE :

- Bestaande eigendomsgrens
- Grens onbevaarbare waterloop
- Te behouden rooilijn (feitelijk)
- Te behouden rooilijn (uit rooilijnplan, atlas der buurtwegen, ...)
- Af te schaffen rooilijn (feitelijk)
- Af te schaffen rooilijn (uit rooilijnplan, atlas der buurtwegen, ...)
- Nieuwe rooilijn
- Grondinname
- Grondwederafstand
- Kadastraal perceelnummer
- Knijk- of hoekpunt van de ineeneming

155L4
101

Voorlopige vaststelling GR	Openbaar onderzoek	Definitieve vaststelling GR
Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van ...	Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd van tot	Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van ...
De adjunct-algemeen directeur van Stad Gent en OCMW Gent Danny Van Campenhout	De adjunct-algemeen directeur van Stad Gent en OCMW Gent Danny Van Campenhout Voor de burgemeester (bij delegatie) besluit van 24 januari 2019) Filip Watteeuw Eerste Schepenen en schepenen van Mobiliteit,	De adjunct-algemeen directeur van Stad Gent en OCMW Gent Danny Van Campenhout De voorzitter van de gemeenteraad Zeneb Bensafia



COORDINATEN (Lambert72)

NR.	X	Y
1	104197,65	197109,56
2	104197,25	197092,05
3	104196,30	197084,58
4	104195,11	197079,32
5	104189,12	197061,66
6	104190,57	197057,03
7	104187,52	197052,18
8	104183,55	197050,92
9	104171,31	197034,54
10	104175,38	197030,88
11	104185,52	197042,11
12	104194,76	197054,01
13	104196,38	197056,65
14	104199,38	197066,00
15	104199,88	197068,99
16	104201,94	197091,82
17	104202,85	197134,06
18	104193,15	197134,29
19	104196,70	197119,31
21	104196,94	197057,87
22	104197,19	197069,70
23	104199,98	197069,65
24	104198,29	197120,73
25	104198,32	197122,27
26	104200,04	197123,66
27	104202,63	197123,62
28	104202,68	197126,03

* deze punten niet gematerialiseerd
 * de niet beschreven grenzen, zijn niet gematerialiseerd

Ondertekende, Dieter Van den Saffele, werkend in dienst van ASSET nv, verklaart op datum van 29 juni 2022 te zijn overgegaan tot de opmaak van het rooilijnplan van een deel van de Fabrikstraat te Wondelgem (Gent) en het betreft de percelen die kadastraal gekend zijn onder: **Gent, Afd. 30 (Wondelgem), Sectie B, nummers: 229s2, 231t, 610a, 610b en 610c**

De nieuwe rooilijn werd vastgesteld op hoekpunten:
 - 10-11-12-13-14-15-16-17

Deze bronnen werden geraadpleegd:
 - Opmetingsplan opgemaakt door Paul Caus, dd.28.08.2018 (ID: 44074/10845)
 - Nieuwe rooilijn op basis van ontwerpplan opgemaakt door Arch&Teco

Dieter Van den Saffele
 Landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent,
 Ingeschreven op het tableau van de landmeters-experten onder het nummer LAN161676

