



Vergadering van 13 april 2023

2023_GR_00292 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2022147892 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen - met openbaar onderzoek - Nokerstraat, 9042 Gent - 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

de heer Frederik Poelman en Frederik Poelman namens UNREAL INVESTMENTS diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Nokerstraat kadastraal gekend als afdeling 13 sectie B nrs. 532B en 533A. Deze aanvraag werd op 15/11/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 12/12/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag bevindt zich op de hoek van de Nokerstraat en de Oude Molenstraat te Desteldonk. Het projectgebied wordt afgesplitst van een voormalige landbouwbedrijfssite, is circa 1.100 m² groot en is bebouwd met een stal. In de omgeving komen voornamelijk vrijstaande en halfopen woningen voor. Her en der komen er ook landbouwbedrijven voor en ten oosten bevindt zich een openruimtegebied.

De aanvraag bevat het verkavelen van een grond in 2 loten bestemd voor halfopen eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing en het rooien van bomen.

In de bestaande toestand bevindt er zich aan de Nokerstraat en ter hoogte van de hoek een haag. Tussen deze haag en de rijweg ligt een gracht. Deze gracht bevindt zich op private grond maar maakt visueel deel uit van de weg. Met deze verkavelingsaanvraag wordt er een nieuwe rooilijn gevestigd. De nieuwe rooilijn volgt het verloop van de gracht. Er wordt een zone van circa 35 m² overgedragen naar het openbaar domein van de stad. Op die manier komt de gracht op het openbaar domein te liggen wat een correcte weergave is van de feitelijke toestand van deze openbare weg.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 december 2022 tot 18 januari 2023.

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 van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

In de bestaande toestand bevindt er zich een haag ter hoogte van de Nokerstraat. Voor deze haag ligt een gracht. Deze gracht maakt deel uit van de weginrichting omdat deze gebruikt wordt voor waterafvoer en waterinfiltratie. Deze gracht ligt volgens het kadaster op de private gronden van deze aanvraag. Volgens de feitelijke toestand maakt dit visueel echter deel uit van het openbaar domein. Daarom wordt met deze aanvraag de rooilijn vastgelegd zodanig dat de haag zelf op privaat eigendom blijft liggen en de gracht naar het openbaar domein komt. Het nieuwe openbaar domein wordt zelf niet aangepast, de gracht blijft behouden. De enige mogelijke aanpassingen zullen er komen om de woningen te laten aansluiten op de riolering en andere nutsvoorzieningen.

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.

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_2022147892 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2022147892 - advies gem. OA.pdf
- OMV_2022147892 - advies Farys.pdf
- OMV_2022147892 - advies Fluvius.pdf
- OMV_2022147892 - advies Proximus.pdf
- OMV_2022147892 - advies Telenet.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 Nokerstraat en kadastraal gekend als afdeling 13 sectie B nrs. 532B en 533A, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Nutsmaatschappijen

- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 4 januari 2023, met kenmerk VK-20-049 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 29 december 2022, met kenmerk 5000022187) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 5 januari 2023, met kenmerk -) moeten strikt nageleefd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET (advies van 13 december 2022, met kenmerk 25046928) moeten strikt nageleefd worden.

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanpassing wegenis en riolering

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 (in asfalt) dient te gebeuren d.m.v. een top laag vernieuwing over de volle breedte en lengte van de ontwikkeling.

Ofwel kan voor de uitvoering hiervan beroep gedaan worden op de diensten van Farys. Meer info hierover kan men bekomen via het algemeen waternummer (078/35.35.99) of www.farys.be.

Ofwel kan een eigen aannemer aangesteld worden.

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 – schaal 1/250), 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). De werken kunnen pas aanvangen na schriftelijke goedkeuring van dit technisch dossier.

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.

LAST 2 – Aanpassing van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

LAST 3 - Verkoopbaarheidsattest en waarborgen

Waarborgen om een verkoopbaarheidsattest te bekomen

Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, of verhuurd voor meer dan negen jaar, of bezwaard met een recht van erfpacht of opstal, als de verkavelingsakte is verleden (art 4.2.16 §1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Daarvoor is een verkoopbaarheidsattest nodig van het college van burgemeester en schepenen.

Het college kan dit attest enkel afleveren als je als vergunninghouder (deels) zelf de lasten hebt uitgevoerd en/of (deels) de nodige waarborgen hebt gesteld.

Een waarborg betekent ofwel:

- 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;
- 2° een afdoende financiële waarborg verleend door een bankinstelling.

Als het gaat om een financiële waarborg voor de aanleg van de weg, de riolering en/of het openbaar groen, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- Het geheel van de lasten moet uitgevoerd zijn, zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het verkoopbaarheidsattest door het college van burgemeester en schepenen aan de vergunninghouder is betekend,
- de definitieve oplevering vindt drie jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Als er geen financiële waarborg wordt gesteld, gelden enkel de vervaltermijnen voorzien in het Omgevingsvergunningsdecreet (art 99 tem 104).

Bedragen en vrijgave van de borg(en) die verband houden met het verkoopbaarheidsattest

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 dat nog uitgevoerd moet worden), zoals blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de Stad Gent, verhoogd met 25%, en aangevuld met de geraamde kostprijs voor de opmaak van een as-built 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-built plan, wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de grondoverdracht (verlijden van de akte).

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 grondoverdracht (verlijden van de akte), na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zoals ingediend zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

PROVINCIE	OOST-VLAANDEREN	
GEMEENTE	GENT	
Opdrachtgever	Unreal Investments Kouter 2 9080 Lochristi	Poelman Frederik Hoekskenstraat 118A 9080 Lochristi
Ontwerper	Meet- en Expertiseburo ARPENTA bv Beeweg 56 9080 Lochristi	Tel. 09/355.77.19 E: info@arpenta.be



ROOILIJNPLAN Nokerstraat / Oude Molenstraat

Schaal : 1/500 Dossiennr. Arpenta: 218128

Datum: 02/11/2022 Plannr.: 218128/rooilijnplan

Kadastrale ligging: Gent 13^oafd., sectie B, nr. 533a

Wijzigingen:

Index	Datum	Omschrijving	Tek
1	02/11/2022	1ste uitgave	KDG

Ontwerper	Opdrachtgever
Kevin De Guchteneere Landmeter-Expert Beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg LAN 12 1501	Frederik Poelman Zaakvoerder Unreal Investments

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 : 1/2000



LIJST GETROFFEN PERCELEN								
LOT	KADASTRALE LIGGING			EIGENAAR	ADRES	AARD PERCEEL	KADASTRALE OPPERVLAKTE	OPPERVLAKTE LOT
	AFD.	SIE	NR.					
1	13	B	533a	UNREAL INVESTMENTS POELMAN FREDERIK	KOUTER 2, 9080 LOCHRISTI HOEKSSENSSTRAAT 118A, 9080 LOCHRISTI	TUIN	1150m2	35.46m2

BESCHRIJVING DER GRENZEN

- grenslijn 5-6-7-1: huidige rooilijn rooilijn volgens Atlas der Buurtwegen.
- grenslijn 1-2-3-4-5: nieuwe rooilijn volgens midden afsluiting en verlengde.

LEGENDE	
	Bestaande bebouwing
	Muur
	Betonaafsluiting
	Draadafsluiting
	Weideaafsluiting
	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
	Ontworpen lotgrens

Coördinatenlijst			
Nr	X	Y	
1	110164.90	201097.72	
2	110165.36	201069.95	
3	110165.80	201068.71	
4	110168.81	201067.82	
5	110173.35	201068.23	
6	110167.85	201066.41	
7	110163.78	201065.94	

Hoekpunten niet gematerialiseerd, tenzij anders vermeld