



Vergadering van 16 november 2023

2023_GR_00928 De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2023088840 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een grondgebonden woning na het slopen van de bestaande woning kant Geitstraat en het bouwen van 3 duowoningen en 1 grondgebonden woning, gemeenschappelijke fietsenberging, tuinbergingen en verhardingen/buitenaanleg kant Charles De l'Épéeplein - met openbaar onderzoek - Charles de l'Épéeplein en Geitstraat, 9000 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
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

Motivering

THUISPUNT GENT BV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Charles de l'Épéeplein en Geitstraat 49 kadastraal gekend als afdeling 16 sectie K nrs. 714K3, 727T7, 727P7 en 727S7.

Deze aanvraag werd op 28/06/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 24/07/2023 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

Nieuwe percelen en grondoverdrachten

Thv van het Charles de l'Épéeplein worden bestaande eigendomsstructuren tussen de Stad en Thuispunt Gent hertekend en herverdeeld i.f.v. de realisatie van het bouwproject met nieuwe openbare wegenis en openbaar groen.

- Perceel nr. 727V6. Dit perceel is eigendom van Thuispunt Gent en is momenteel grotendeels bebouwd met een appartementsgebouw. Dit perceel blijft grotendeels eigendom van Thuispunt Gent. Twee kleine delen worden echter overgedragen aan de Stad ifv de realisatie van openbaar groen (lot 2 en lot 10).
- Perceel nr. 727P7. Dit perceel is eigendom van de Stad Gent en omvat momenteel openbare wegenis en openbaar groen (het Charles de l'Épéeplein). Twee delen van dit perceel worden overgedragen aan Thuispunt Gent om gevoegd te worden als tuin bij het eerder vermelde appartementsgebouw op perceel 727V6 (lot 1 en lot 4). Een ander deel wordt toegevoegd aan het openbaar domein als openbare weg (als lot 6).
- Perceel nr. 727S7. Dit perceel is eigendom van Thuispunt Gent en braakliggend. Een deel van dit perceel wordt overgedragen aan de Stad ifv de realisatie van openbaar groen (lot 5). Een ander deel wordt toegevoegd aan het openbaar domein als openbare weg (lot 7).
- Perceel nr. 727N7. Dit perceel is eigendom van Thuispunt Gent en braakliggend. Een deel van dit perceel wordt toegevoegd aan het openbaar domein als openbare wegenis (lot 11).
- Perceel nr. 727R7. Dit perceel is eigendom van Thuispunt Gent en braakliggend. Een deel van dit perceel wordt overgedragen aan de Stad ifv de realisatie van openbaar groen (lot 3).
- Perceel nr. 714K3. Dit perceel is eigendom van Thuispunt Gent en grotendeels onbebouwd (muv de woning Geitstraat 49, zie deelproject C). Een deel van dit perceel wordt overgedragen aan de Stad ifv de realisatie van openbaar groen (lot 9).
- Perceel nr. 727T7. Dit perceel is eigendom van de Stad Gent en braakliggend. Het wordt voor een deel overgedragen aan Thuispunt Gent ifv de realisatie van de wooneenheden van deelproject B (lot 8).

In functie van de nieuwe openbare wegenis worden ook nieuwe rooilijnen voorzien, hiervoor wordt verwezen naar het rooilijnplan dat in bijlage gevoegd is bij dit besluit.

Aanleg van de nieuwe openbare weg

De nieuwe openbare weg wordt gerealiseerd ter ontsluiting van de 7 nieuwe woonentiteiten (deelproject B) en als toegang voor de brandweer. De weg takt aan op het Charles de l'Épéeplein en is doodlopend. Het betreft een voorlopige aanleg van de openbare weg. Deze zal gefinaliseerd worden samen met de heraanleg van de wegenis rondom het Charles de l'Épéeplein.

Voor de -voorlopige- inrichting worden de nodige paden aangelegd als ontsluiting van de woningen kant Charles De l'Épéeplein, evenals de verharding ifv hulpverlening en brandweer.

De verharding voor toegangspaden, over de lengte van het bouwblok en richting de diverse inkomdeuren, wordt gerealiseerd in betonstraatstenen die afwateren in de aanpalende groenzones.

De bestaande riolering met rioleringsdeksel bevindt zich reeds in deze voetpadzone. De oprijstrook voor de brandweerwagen wordt afgewerkt in grindgazon met de vereiste afmetingen voor de opstelplaats (5 x 10 m²) en geschikt voor de vereiste wielbelastingen. Het grindgazon sluit aan op de voetpadstrook enerzijds en de groenaanleg van de rest van het

openbaar domein anderzijds. Op de gecombineerde lay-out van voetpadstrook en grindgazon zijn de vereiste draaicirkels voor de brandweerwagens ingetekend.

De realisatie van de -voorlopige- aanleg van de openbare weg is ten laste van Thuispunt Gent.

Aanleg openbaar groen

De Groendienst zal in een latere fase de finale inrichting van de openbare groenzone voorzien.

Autoparkeren

Naast het bouwterrein is en blijft een ruime parking beschikbaar die eigendom is van Thuispunt Gent. Deze parking staat ter beschikking van de nieuwe woningen thv het Charles de L'Épéeplein en de woning in de Geitstraat (ontsluiting via het kruiwagenpad, zie verder).

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1 augustus 2023 tot 30 augustus 2023.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 3 digitale bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag 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:

Nieuwe percelen en grondoverdrachten

De gronden van Thuispunt Gent en de Stad worden herverdeeld en waar mogelijk gebundeld ten behoeve van de ruimtelijke optimalisatie van:

- de inplanting van de openbare weg,
- het openbaar groen en
- de diverse private en te bebouwen percelen.

Zo kan de voorliggende verdichting in de hoek van het plein op een ruimtelijk kwalitatieve manier gerealiseerd worden met voldoende en vooral kwalitatief publiek groen.

Aanleg van de nieuwe openbare weg

Door het beperkt uitbreiden van de openbare weg worden de nieuwe woningen thv het Charles De L'Eeplein ontsloten met het openbaar domein. De voorziene voorlopige verharding biedt voorlopig voldoende comfort voor de bewoners en garandeert voldoende de toegankelijkheid voor de hulpdiensten.

Aanleg openbaar groen

De Groendienst van de Stad zal in een latere fase de inrichting van de openbare groenzone voorzien. In afwachting daarvan moet een basisaanleg uitgevoerd worden gelijktijdig met de bouw van de sociale woningen en de aanleg wegenis en riolering. Concreet moeten de groenzones ingezaaid worden, na het uitvoeren van de voorbereidende werken (o.a. verwijderen van verharde zones). Voor de zone tussen wegenis en gevels en de brandweg in grindgazon wordt een kruidengazon voorzien. Langs de gevels moet een strook van 40cm met substraat en tredmengsel aangelegd worden. De resterende zone wordt ingezaaid met een extensieve bloemenweide.

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):

- Dossier OMV_2023088840 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf
- 20230220_AV_PVOS_Rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- 20230220_AV_PVOS_Ruil_V2_getekendMB.pdf (deel van de beslissing)
- advies Farys- 2 Geitstraat 49 - Charles De I_ Ep_eplein Gent.pdf
- Advies Brandweer- PV 065010.003 Geitstraat 49_ 9000 Gent.pdf
- Advies Proximus-Aanvraag vooraanleg (1).pdf
- Advies Wyre- Dossier OMV_2023088840 - Stedenbouwkundige handelingen extern advies omschrijving.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 omgevingsvergunningaanvraag, gelegen Charles de l'Épéeplein en Geitstraat en kadastraal gekend als afdeling 16 sectie K nrs. 714K3, 727T7, 727P7 en 727S7, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden uit externe adviezen

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16 augustus 2023 met kenmerk 065010-003/PV/2023).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 18 augustus 2023, met kenmerk AD-23-603 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator (advies van 2 augustus 2023 onder ref. 5000042953) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van PROXIMUS (advies van 25 juli 2023 onder ref. JMS 576792) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Wyre (advies van 7 augustus 2023 onder ref. 25119752) moeten strikt nageleefd worden.

Waterdoorlatende verharding

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

Inrichting openbare groenzone

De Groendienst zal in een latere fase een inrichting van de openbare groenzone voorzien. In afwachting daarvan moet een basisaanleg uitgevoerd worden gelijktijdig met de bouw van de sociale woningen en de aanleg wegenis en riolering. Concreet moeten de groenzones ingezaaid worden, na het uitvoeren van de voorbereidende werken (o.a. opheffen van de verdichting). Voor de zone tussen wegenis en gevels en de brandweg in grindgazon wordt kruidengazon voorzien. Langs de hevels moet een strook van 40cm met substraat en tredmengsel aangelegd worden. De resterende zone wordt ingezaaid met een extensieve bloemenweide.

Huisaansluiting

Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

LAST 2 – Openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je kan de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, opvragen bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten eveneens aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn indien nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (deze dienst zorgt voor de interne verspreiding van dit dossier bij de Groendienst en Farys).

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, de Groendienst en Farys kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren. Zo vermijd je dat de Stad Gent of Farys de rioleringswerken, de wegenwerken of de groenaanleg, niet aanvaarden bij de voorlopige oplevering.

Indien nodig zal de Stad Gent bij een gebrekkige uitvoering van de werken een beroep doen op de mogelijkheid om bestuursdwang toe te passen. Dat betekent dat de Stad Gent zelf de wegenwerken/groenaanleg uitvoert in jouw plaats en op jouw kosten. De bestuursdwang is voorzien in artikel 77 van het omgevingsvergunningendecreet.

Om diezelfde reden is het aangewezen om de werken pas op te starten nadat het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en Farys.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Eenmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

Deel de aanvangsdatum van de werken minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uizetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan,

zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeoreferereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan 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 welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- AS-Builtplan + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de

Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De waarborgtermijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: tdwegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

LAST 3 –Aanleg 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.

