



Bestemd voor de gemeenteraad

2024_CBS_08202 De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2023122256 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 30 woonentiteiten met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van de bestaande gebouwen, het rooien van bomen en het exploiteren van een tijdelijke bemaling en een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Grotesteenweg-Noord, 9052 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 augustus 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

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

Real Value Management namens ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Grotesteenweg-Noord 73-85 kadastraal gekend als afdeling 24 sectie A nrs. 88C, 89D, 89F, 90V, 90X, 90W, 90S, 93K en

472E.

Deze aanvraag werd op 25/10/2023 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 03/01/2024 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard. Op 25/04/2024 werd de aanvraag door het college van burgemeester en schepenen geweigerd. In kader van de beroepsprocedure werd een wijzigingslus toegepast waarmee de aanvrager aangepaste plannen indiende. Hierover werd door de deputatie advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen en er werd ook gevraagd om een rooilijnplan te laten goedkeuren door de gemeenteraad.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag bevindt zich langsheen de Grotesteenweg-Noord. Langs deze steenweg komen zowel woonvolumes als nevenfuncties voor. Aan de overzijde bevindt zich het Technologiepark-Zwijnaarde. Het projectgebied omvat een aantal percelen waar op vandaag rijwoningen staan. Achter het projectgebied bevindt zich het natuurgebied Parkbos.

De aanvraag omvat het bouwen van een meergezinswoning met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van een bestaande huizenrij.

De aanvraag bevat een rooilijnaanpassing. Op het aanpalende perceel aan de oostkant komt een fiets- of wandeltracé tussen de Grotesteenweg-Noord en de parkbosbruggen. Dit tracé is op vandaag tot tegen de perceelsgrens voorzien. Met deze aanvraag wordt dit tracé verbreed door een extra afstand van circa 3 m van het projectgebied van de aanvraag op te nemen in het openbaar domein. Op die manier is er extra ruimte om de groene achterliggende bestemming (RUP 'Groen') en invulling door te trekken naar de steenweg en op die manier zichtbaar en voelbaar te maken vanop de straat. Hiervoor wordt dus een nieuwe rooilijn gevestigd op de oostelijke grens van het nieuwe gebouw.

Achter het gebouw wordt bijkomend een openbare groenzone voorgelegd van ca. 430 m². Deze nieuwe openbare groenzone sluit aan bij de achterliggende groene bestemming uit RUP 'Groen' en aan de verbreding van het fietspad. Op 17/11/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor gent-ruilverkaveling schelde-leie: de aanleg van fietspaden deel 2 (f6+f7) (OMV_2021148367).

Hiervoor werd dus – na goedkeuring ervan door de gemeenteraad - een rooilijn vastgelegd die met deze aanvraag verbreed wordt.

Qua concrete aanleg van de verbreding van het fietspad en de groenzone wordt de bestaande verharding opgebroken en ingezaaid in afwachting van een meer concrete invulling door de stad.

Procedure:

In eerste aanleg werd een openbaar onderzoek gehouden van 11 januari 2024 tot 9 februari 2024. Tijdens dat openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

In kader van de beroepsprocedure werd over de nieuwe projectinhoudversie een tweede openbaar onderzoek gehouden van 12 juli 2024 tot 10 augustus 2024.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en twee digitale bezwaren.

In kader van de nieuwe adviesvraag aan het college, heeft het college deze bezwaren ook samengevat en als volgt besproken:

- Mobiliteit:

Project zal een impact hebben op de omgeving en de verkeersafwikkeling. Vanwege het feit dat er nog geen beslissing is genomen omtrent de toekomstige inrichting en verkeersafwikkeling van de ovonde kan de impact van dit project op de omgeving en de plaatselijke verkeerssituatie niet correct worden ingeschat.

Voorliggende aanvraag wordt wat betreft mobiliteit in eerste instantie getoetst aan de bestaande toestand. Er werd bovendien advies gevraagd aan het Agentschap Wegen en Verkeer dat zowel de bestaande situatie inschat maar ook rekening houdt met de toekomstige plannen. Deze toekomstvisie wordt door het agentschap getrokken en zal finaal door hen beslist worden. Vanwege het voorwaardelijk gunstig advies dat het agentschap heeft gegeven kan er vanuit worden gegaan dat dit project wat betreft de verkeersafwikkeling zowel de bestaande als de toekomstige situatie aanvaardbaar is.

Voor het eigen project worden op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen voorzien voor zowel de wagen als de fiets. In tegenstelling tot de bestaande toestand waar er meerdere opritten naar de verschillende percelen zijn, zorgt deze aanvraag voor slechts één aantakking voor wagens op de ovonde. Dit betekent dus een aanzienlijke daling van het aantal mogelijke conflictpunten.

- Mobiliteit

Er zijn meerdere projecten in de buurt vergund die voor meer verkeer zorgen op de ovonde. De ovonde wordt aangeduid als een onveilig en cruciaal conflictpunt.

Het klopt dat de verschillende projecten in de buurt zoals bijvoorbeeld deze aanvraag leiden tot meer inwoners en dus potentieel ook meer verkeersbewegingen. Op termijn zal deze zone heraangelegd worden door AWV om een vlottere doorstroming te verzekeren. Zoals hierboven aangehaald worden met deze aanvraag het aantal conflictpunten ten op zichte van de bestaande toestand gereduceerd van een viertal tot 1. Dit is positief en maakt dat verkeersveiligheid zal verbeteren.

Verder wordt er geoordeeld dat de Grotesteenweg-Noord het aantal verwachte bijkomende verkeersbewegingen kan opvangen. Dit is een gewestweg met veel (doorgaand) verkeer. Het aantal verkeersbewegingen van deze aanvraag is ten opzichte van het vele verkeer erg beperkt.

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 college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat er een voorwaardelijk gunstig advies kan afgeleverd worden aan de deputatie in kader van de beroepsprocedure (zie apart besluit).

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

De aanvraag bevat een nieuwe rooilijn en een nieuw stuk openbaar groen. Het goed te keuren rooilijnplan gaat over een verbreding van het fiets- of wandeltracé en het doortrekken van het achterliggende natuurgebied naar de straat. De nieuwe openbare groenzone sluit aan bij de achterliggende groene bestemming en vangt de groenlast van 20 m² openbaar groen per entiteit op.

De verbreding van het fiets- en wandeltracé maakt deel uit van de wegzate. Op die manier komt het groen van het achterliggende natuurgebied tot aan de steenweg. Een zelfde idee kan in een latere fase aan de oostkant van het fiets- en wandeltracé toegepast worden. De verbreding zorgt voor een afstand tussen het nieuwe gebouw en het fiets- en wandeltracé. Dit is naar zichtbaarheid voor in- en uitrijbewegingen beter en dus veel veiliger.

De nieuwe openbare groenzone sluit aan bij de aanpalende groene bestemming van het RUP Groen. Dit zorgt voor een natuurlijke overgang tussen het woonproject aan de steenweg en het achterliggend openruimtegebied.

Voor de over te dragen zones werden al inrichtingsplannen uitgetekend met een beplantingsvoorstel (indicatief volgens de ontwerpbundel omgevingsaanleg). Gezien de precieze ligging van het toekomstige fietspad nog niet gekend is (rotonde zal aangepast worden), moet de bomenrij langs het fietspad nog niet aangeplant worden ikv deze bouwaanvraag. Ook het achterliggende stuk hoeft niet aangelegd te worden ikv deze aanvraag. In overleg met Natuurpunt (die de loods gaat beheren) en volgens de visie van inrichting van dit deelgebied van het RUP Groen, kunnen later de inrichtingswerken door de Stad uitgevoerd worden.

Enkel de aanwezige verharding dient er al weggebroken te worden. Gezien dus geen groenaanleg wordt uitgevoerd binnen toekomstig openbaar groenzone is een waarborgperiode hiervoor (normaal drie jaar) dan ook niet nodig.

De principes en de ligging van de rooilijn zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

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_2023122256 - plan kosteloze grondafstand.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2023122256 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

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 Grotesteeweg-Noord 73-85 en kadastraal gekend als afdeling 24 sectie A nrs. 88C, 89D, 89F, 90V, 90X, 90W, 90S, 93K en 472E, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- In de over te dragen zones (strook naast fietspad en zone achteraan) dient de inrichting nog niet uitgevoerd te worden, maar wordt enkel de verharding weggebroken. Na het wegbreken van de verharding dienen de zones ingezaaid te worden.

- Voorafgaand de rooiwerkzaamheden uitgevoerd worden, dienen de te behouden bomen beschermd te worden tegen de werfactiviteiten. Hiervoor wordt de Groendienst van de Stad Gent ter plaatse uitgenodigd om alle te behouden opgaand groen aan te duiden. Hierbij wordt boom nr. 1 zeker behouden.

- Bovenop de grondwatermonitoring door peilbuizen aan de grens van het door Natuurpunt beheerde natuurgebied, wordt de grondwaterstand ook behouden (tweewekelijks) van het grasveld met eikenbomen van de rotonde en de boszone aan de overzijde op de campus Ardoyen (perceel 113L)

Indien de grondwatertafel zakt in de graszone van de rotonde, de grens van het gebied beheerd door Natuurpunt en in het bosgedeelte op de campus Ardoyen (perceel 113L), dan worden deze zones bevoeid (met bemalingswater indien zuiver genoeg) op het ogenblik dat in de droge periode (van 1 maart tot en met 1 oktober) er 10 dagen geen neerslag is gevallen (neerslagstation Vinderhoute – zie www.waterinfo.be). Hiervoor dienen voorafgaandelijke afspraken gemaakt te worden met de Groendienst via groendienst@stad.gent.

Artikel 3:

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

LAST 1 – Verbreding tracé fietspad en aanleg openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om de voorziene verbreding van het fiets- en wandelpad bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je bent daarbij verplicht om de bestaande verharding uit te breken en het terrein nadien in te zaaien.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1

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 vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) 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 (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

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

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten 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.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

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

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein 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 'uitzetplan' 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 gegeorefereerd 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-built plan, incl.groenelementen + 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 Grootschalig 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 termijn 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-builtonnen>

LAST 2 – 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 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.

2024_CBS_08202 - De aanleg van een gemeenteweg in kader van OMV_2023122256 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 30 woonentiteiten met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van de bestaande gebouwen, het rooien van bomen en het exploiteren van een tijdelijke bemaling en een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Grotesteenweg-Noord, 9052 Gent

