



Vergadering van 11 juni 2025

2025_GR_00668 Het wijzigen van een gemeenteweg in kader van OMV_2025002468 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het renoveren en beperkt uitbreiden van een winkelpand en het aanpassen van de rooilijn - met openbaar onderzoek - Korenmarkt, 9000 Gent - Goedkeuring

Bevoegd: Christophe Peeters

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

Motivering

Michel De Baets namens Arioso Investments Belgium NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Korenmarkt 1-3 kadastraal gekend als afdeling 3 sectie C nrs. 332G en 346E.

Deze aanvraag werd op 07/02/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 05/03/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag voorziet verbouwings- en uitbreidingswerken aan het bestaande handelsgebouw op de hoek van Korenmarkt, Donkersteeg en Kortemunt. De werken gebeuren hoofdzakelijk intern, maar omvatten ook het naar voor brengen van de gevels op het gelijkvloers. De nieuwe gevel volgt daarbij de feitelijk op het terrein zichtbare grens tussen privaat en openbaar domein.

Het kadasterplan volgt een vroegere, reeds verdwenen gevellijn van het gebouw onder de luifel.

De huidige gevellijn doorkruist deze perceelsgrens ter hoogte van de luifel volgens een diagonale lijn.

Aanpassing rooilijn

De feitelijke rooilijn bevindt zich in de praktijk onder de luifel, evenwijdig aan de huidige gevellijn, ter hoogte van een rij kolommen en wordt gemarkeerd door een afwijkende vloerafwerking. Deze rooilijn werd echter nooit bekrachtigd door een rooilijnplan maar is wel duidelijk af te leiden uit de bestaande toestand.

De eigenaar betaalt jaarlijks cijns voor deze inname van de publieke ruimte. Dit betreft een oppervlakte van 54,65 m² openbaar domein die gedesaffecteerd wordt.

De aanvraag voorziet het formeel verleggen van de rooilijn naar de feitelijk zichtbare weggrens, namelijk de buitengrens van de bestaande kolommen.

Op deze manier is er een eenduidige rooilijn voor dit pand zoals vastgelegd in het rooilijnenplan dat aan de omgevingsvergunnings-aanvraag is toegevoegd.

Opname in openbaar domein - correctie

Daarnaast wordt ook een andere anomalie rechtgezet: ter hoogte van de linkerperceelsgrens, aan de Kortemunt, bevindt zich in de huidige situatie een oppervlakte van 21,37 m² juridisch nog privaat domein in de bestaande voetpadzone. Deze zone heeft een publiek karakter gekregen maar werd de facto nooit onteigend. Deze zone wordt met voorliggende aanvraag ook overgedragen naar het openbaar domein. De rooilijn wordt hier verlegd tot tegen de bestaande en nieuwe bouwlijn.

Aanpassing aan het openbaar domein onder de luifel

Het fietsparkeervak dat zich bevindt onder de ronde luifel, voor de hoekingang, wordt verwijderd. De aanduiding, via cortenstaal, in de bevloering wordt ook verwijderd. Het openbaar domein zal op die plek worden hersteld.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 maart 2025 tot 11 april 2025.

Resultaat : één digitaal bezwaar

De brandweer adviseerde deze vergunningsaanvraag ongunstig. De eerder toegekende afwijking van de basisnormen brandveiligheid moet immers opnieuw worden aangevraagd. De aanleiding van dit negatief brandweeraadvies houdt geen verband met de ligging van de rooilijn, voorwerp van onderhavig gemeenteraadsbesluit.

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, weliswaar onder voorbehoud van het bekomen van een gunstig brandweeraadvies.

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

Het aanpassen van de rooilijn naar de effectieve op het terrein aanwezige en zichtbare bouwlijn zal een heldere grens opleveren. Dit is vanuit verscheidene standpunten wenselijk, zowel voor de Stad als voor de eigenaars. Op deze manier kan het privaat van het openbaar domein worden gescheiden en zullen deze niet meer in elkaar vervlochten zijn zoals op heden wel is.

De opname in het openbaar domein van het deeltje van perceel 346E zal kosteloos gebeuren in toepassing van het gemeentewegendeceet. Het privatiseren middels aankoop van het gedeelte ter hoogte van de luifel gebeurt tegen vergoeding aan geschatte waarde. Deze grondoverdrachten worden in een afzonderlijke procedure aan de gemeenteraad voorgelegd. Voorliggend besluit heeft uitsluitend betrekking op de goedkeuring van de verplaatsing van de rooilijn. Het bekomen van dat zakelijk recht is wel een opschortende voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van de vergunning.

De plaatselijke heraanleg van de zone onder de luifel is beperkt in omvang. Door het verwijderen van de cortenstaal aanduiding van de fietsopstelzone wordt de inkomzone van het handelsgeheel aantrekkelijker en duidelijker afleesbaar gemaakt. De aanvraag voorziet de aanleg van publieke en semi-publieke fietsstapplaatsen binnen de contour van het gebouw zelf. Dat is een veilig alternatief en in lijn met de beleidslijn om zoveel mogelijk op eigen terrein op te vangen.

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.

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

Bijgevoegde bijlage(n):

- WSarma_rooilijnenplan.pdf (deel van de beslissing)
- WSarma_v10 voorlopig.pdf
- Voorlopig verslag OMV_2025002468 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf
- LA 028645.064 Korenmarkt 3-5, 9000 Gent (1).pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan zoals opgenomen in bijlage, goed, met inbegrip van de kosteloze grondafstand enerzijds en de desaffectatie anderzijds.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Korenmarkt 1-3 en kadastraal gekend als afdeling 3 sectie C nrs. 332G en 346E, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

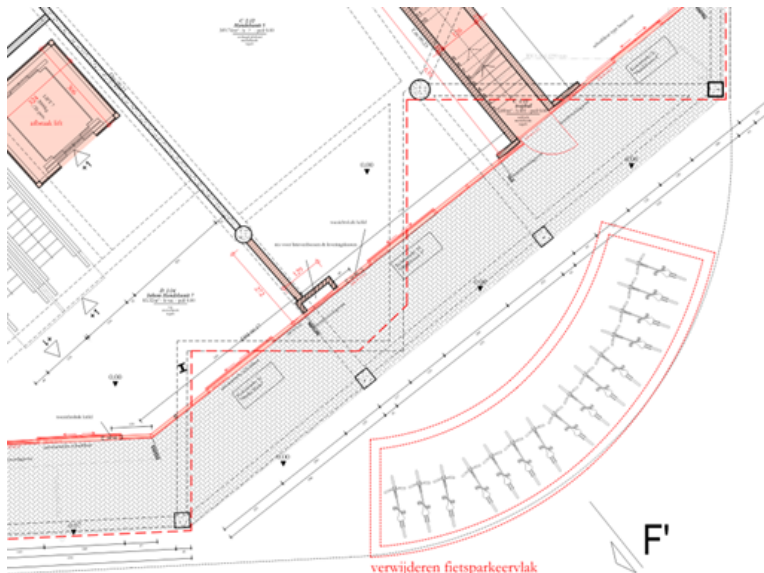
- Op snede cc, bestaande toestand, wordt een verharding op het openbaar domein opgebroken, dit is niet de bedoeling, deze werken zijn te beperken tot het private perceel.
- Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).
- De aanpassing op het openbaar domein (wegnemen van het gebogen fietsopstelvlak en het herstellen van deze verharding) is op kosten van de bouwheer/aanvrager, hiervoor dient een technisch dossier opgemaakt te worden.
- De cortenstalen randen van het vak dienen omzichtig opgebroken te worden en zijn terug te bezorgen aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (depot Proeftuinstraat).

Artikel 3:

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

LAST 1 - Wegnemen fietsopstelvlak en herstel openbaar domein:

Er kan akkoord gegaan worden met een inname en aankoop tegen geschatte waarde van het openbaar domein dat gedesaffecteerd wordt na wijziging van de rooilijn thv de schuine kant van het gebouw (zie ook rooilijnenplan).



Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

De aanpassing op het openbaar domein (wegnemen van het gebogen fietsopstelvlak en het herstellen van deze verharding) is op kosten van de bouwheer/aanvrager, hiervoor dient een technisch dossier opgemaakt te worden, rekening houdend met de opgelegde voorwaarden.

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent stelt 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 (wegen@stad.gent). 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
- bestek
- gedetailleerde raming
- 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; wegen@stad.gent.

De Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen kan 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 de werken of de aanleg, niet aanvaardt bij de voorlopige oplevering.

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.

LAST 2 - Kosteloze grondafstand:

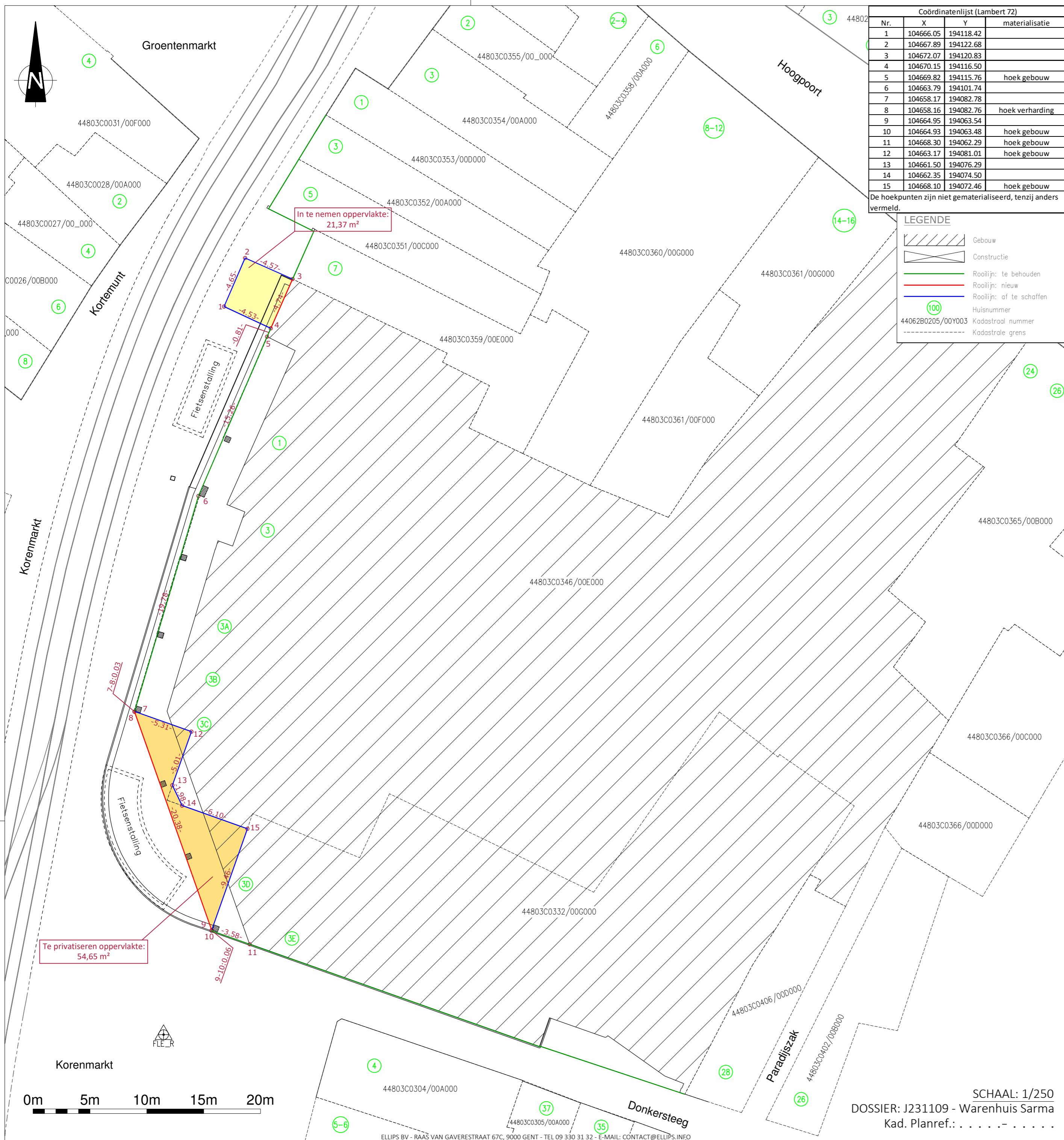
Het deel grond dat op het rooilijnenplan aangeduid is als "In te nemen oppervlakte" is kosteloos over te dragen naar de Stad Gent om bij het openbaar domein te voegen.

Hiervoor moet een afzonderlijke procedure worden gestart bij de dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, tel: 09/266 59 70 of via post; Dienst Vastgoed, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (*zie hoger*) 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.



Coördinatenlijst (Lambert 72)			
Nr.	X	Y	materialisatie
1	104666.05	194118.42	
2	104667.89	194122.68	
3	104672.07	194120.83	
4	104670.15	194116.50	
5	104669.82	194115.76	hoek gebouw
6	104663.79	194101.74	
7	104658.17	194082.78	
8	104658.16	194082.76	hoek verharding
9	104664.95	194063.54	
10	104664.93	194063.48	hoek gebouw
11	104668.30	194062.29	hoek gebouw
12	104663.17	194081.01	hoek gebouw
13	104661.50	194076.29	
14	104662.35	194074.50	
15	104668.10	194072.46	hoek gebouw

De hoekpunten zijn niet gematerialiseerd, tenzij anders vermeld.

LEGENDE	
	Gebouw
	Constructie
	Rooilijn: te behouden
	Rooilijn: nieuw
	Rooilijn: of te schaffen
	Huisnummer
	Kadastraal nummer
	Kadastrale grens

ELLIPS
LANDMETERS

ROOILIJNENPLAN

ondergetekende, Jan Willen, Landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde, met inschrijvingsnummer op de lijst van titularissen: LAN131531, verzekerd voor beroepsaansprakelijkheid bij Allianz Benelux nv met polisnummer ZCN400066453, en bureeladres te 9000 Gent, Raas Van Gaverstraat 67c, handelend in naam van Ellips bv,

is op datum van 8 januari 2024 overgegaan tot de vaststelling van een nieuwe rooilijn gelegen te 9000 Gent, Korenmarkt 1-3 en kadastraal gekend als Gent, 3de Afdeling, Sectie C, nrs. 332G en 346E. Een deel van perceel 346E wordt overgedragen naar het openbaar domein, waardoor er een nieuwe rooilijn ontstaat: 3-4. Een deel van het openbaar domein wordt overgedragen naar privaat domein (toevoegen aan perceel 346E), waardoor er een nieuwe rooilijn ontstaat: 7-8-9-10.

naar waarheid opgemaakt te Gent, 14 januari 2025.

Geraadpleegde plannen:

- Opmeting bestaande toestand Ellips bv, dd. 8 januari 2024.
- Plannen van aankoop van MSOG G. De Witte dd. 26/11/1962 en 9/10/1967.
- Opmetingsplan Landmeter-expert M. Covent dd. 20/3/1985 (dit plan is niet bekrachtigd door de stad).
- Kadastrale plannen.

TABEL BETROKKEN PERCELEN							
Kadastraal:							
afdeling	Sectie	perceelnummer	aard	Naam eigenaar(s)	adres	totale oppervlakte volgens kadaster in m²	oppervlakte bedding in m²
Gent 3de afd.	C	346E	grond	ARIO SO INVESTMENTS BELGIUM NV	9050 Gent, Gaston Crommenlaan 8	2 627	21
Gent 3de afd.	C	OD	grond	Stad Gent	9040 Gent (Sint-Amandsberg), Grote Wede	/	55

Er zijn geen nutsleidingen die na de overdracht op private eigendom komen te liggen

ELLIPS BV - RAAS VAN GAVERSTRAAT 67C, 9000 GENT - TEL 09 330 31 32 - E-MAIL: CONTACT@ELLIPS.BE

Voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

De adjunct-algemeendirecteur
Stad Gent

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd van tot

De adjunct-algemeendirecteur
Stad Gent

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

De adjunct-algemeendirecteur
Stad Gent

Publicatie in het Belgische Staatsblad:

SCHAAL: 1/250
DOSSIER: J231109 - Warenhuis Sarma
Kad. Planref.:

