



Bestemd voor de gemeenteraad

2025_CBS_09192 De wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024111624 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het toevoegen van een gemeenschappelijke voortuinstrook aan de loten 1 t/m 25 - met openbaar onderzoek - Cretonnepad, 9050 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

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

PACEMAKER namens DURABRIK BOUWBEDRIJVEN NV diende een Omgevingsvergunning voor de bijstelling van een verkaveling in voor gronden gelegen aan Cretonnepad 2-50 kadastraal gekend als afdeling 23 sectie B nrs. 589P2, 589M, 589H, 589R, 589C, 589G, 589L, 589A, 589N, 589P, 589E, 589K, 589F, 589B, 589D, 589S, 589L2, 589B2, 589Y, 589A2, 589V, 589X, 589W, 589C2, 589Z, 589T en 589D2. Deze aanvraag werd op 16/06/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen.

Op 14/08/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag betreft een verkavelingsbijstelling waarbij twee loten als gemeenschappelijke voortuinstrook aan de loten 1 t/m 25 worden toegevoegd.

Het gebied is gelegen in de wijk Gentbrugge – Vogelhoek. Het betreft een binnengebied dat volledig omgeven wordt door bebouwing, zijnde gesloten bebouwingen langs de straat, meestal met een voortuintje, en een achtertuin. De verkavelde zone paalt aan de achtertuinen van woningen gelegen langs de Jean Jaurès-laan. In de onmiddellijke omgeving van de aanvraag zijn tal van voorzieningen 500 m tot max. 1000 m : winkels (bakker, beenhouwer, kruidenier, supermarkt, bank, ziekenfonds, apotheek, dokter, kinesist, notaris, ...), onderwijs (kleuters, lagere school, middelbaar onderwijs) en ontspanningsmogelijkheden.

Het project is gelegen in de nabijheid van een tramhaltes (Brusselsesteenweg ter hoogte van de Tennisstraat en de Eduard Pecherstraat) met een rechtstreekse verbinding naar de stad. Het treinstation Merelbeke situeert zich op +/-1000 m. Er is een vlotte verbinding met autosnelwegennet richting Gent en richting Melle. Het terrein zelf is momenteel bebouwd met woningen conform de afgeleverde verkavelingsvergunning.

Deze bijstelling is nodig om het hoogte verschil te kunnen opvangen tussen de dorpels van de gebouwde nieuwe woningen en het nieuw aangelegde wandelpad. Hiervoor wordt de bestaande rooilijn met 1 m opgeschoven richting fiets/wandelpad. Het hoogteverschil kan dan worden opgevangen met een trede op het private gemeenschappelijke perceel.

De gemeenteraad is bevoegd om over de wijziging van de rooilijn een beslissing te nemen.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 augustus 2025 tot 20 september 2025.

Resultaat : 2 bezwaren ingediend

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag voorwaardelijk gunstig 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 art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de wijziging 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:

Deze bijstelling van de verkaveling en de kleine aanpassing van de rooilijn is nodig zodat het hoogteverschil tussen de gebouwde woningen en het fietspad kan worden opgevangen op gemeenschappelijk privaat domein. In het eerder vergunde ontwerp was deze strook van 1m

deel van de strook tussen het wandel- en fietspad en de voorgevels van de woningen, de rooilijn lag op de voorbouwlijn. De kosteloos naar het openbaar domein over te dragen zone wordt dus wat kleiner. De privatisering van die strook van 1m om het niveauverschil op te vangen op privaat domein, houdt geen noemenswaardige aanpassing van dat openbaar domein in en heeft geen impact op het functioneren van deze openbare weg.

De voorgestelde handelingen 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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024111624 rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2024111624 - Verslag Omgevingsambtenaar.pdf

Beslist het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen legt aan gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

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

Artikel 2:

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

LAST – Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de zones voor openbaar groen zullen uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan.

De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de verkavelingsvergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de verkavelingsvergunning. Een attest van kosteloze grondafstand is bij het dossier gevoegd.

De basis voor de akte van overdracht is een goed opmetingsplan dat aan een aantal vereisten moet voldoen. Die vereisten moeten worden opgevraagd bij de Dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon 09 266 59 70, email: vastgoedbeheer@stad.gent.

Alvorens de akte kan worden verleden, moet dat opmetingsplan samen met het ontwerp van de akte worden voorgelegd aan de Dienst Vastgoedbeheer voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Het college van burgemeester en schepenen beslist het volgende:

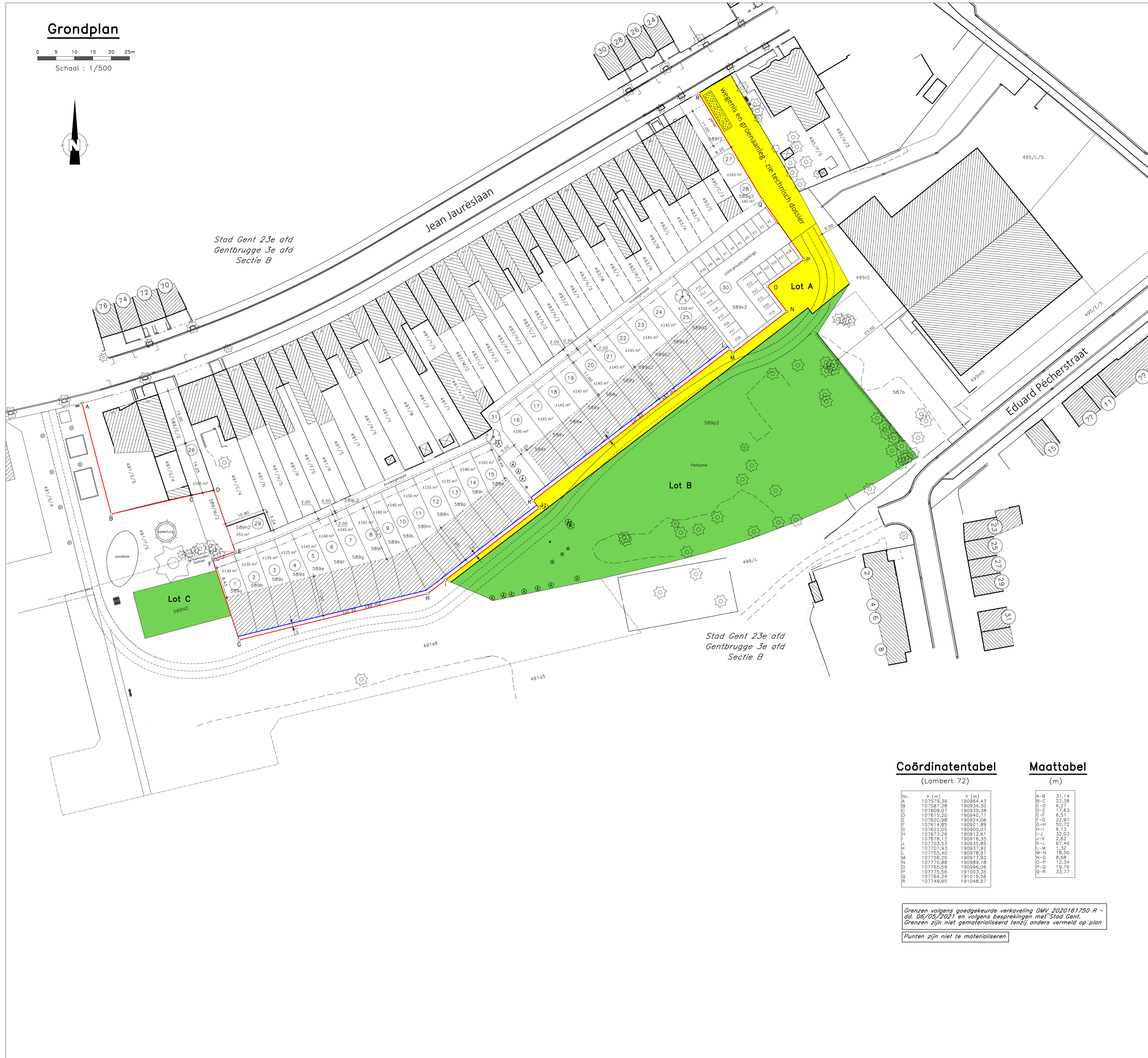
Artikel 3:

Oordeelt dat, op basis van het stedenbouwkundig advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat bij dit besluit is gevoegd, de aanvraag nr. OMV_2024111624 voor gronden aan Cretonnepad 2-50 voor vergunning in aanmerking komt.

2025_CBS_09192 - De wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2024111624 R - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het toevoegen van een gemeenschappelijke voortuinstrook aan de loten 1 t/m 25 - met openbaar onderzoek - Cretonnepad, 9050 Gent

Grondplan

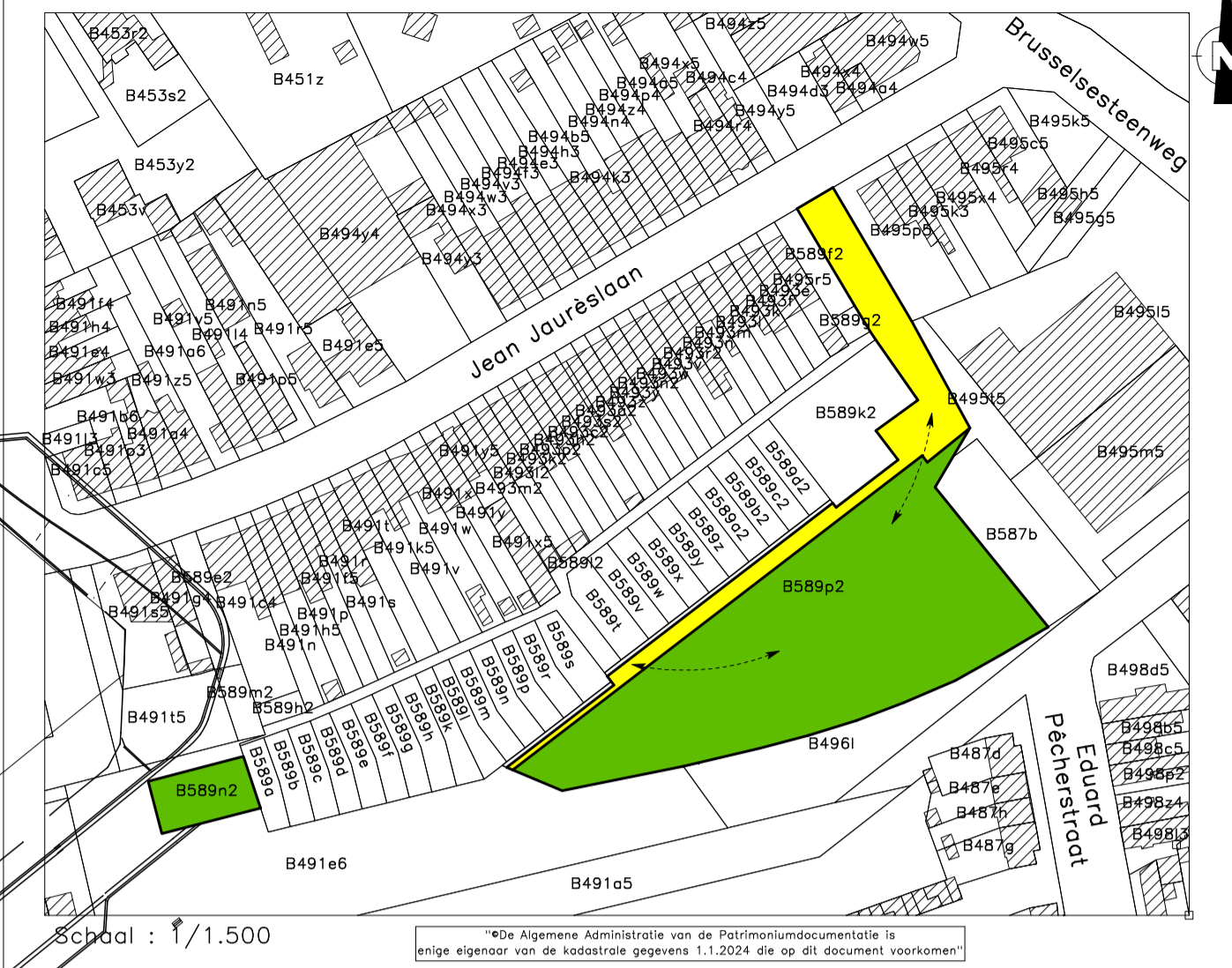
0 5 10 15 20 25m
Schaal : 1/500



Stad Gent 23e afd
Gentbrugge 3e afd
Sectie B

Stad Gent 23e afd
Gentbrugge 3e afd
Sectie B

Uittreksel uit het kadastraal plan



Schaal : 1/1.500

*De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is enige eigenaar van de kadastrale gegevens 1.1.2024 ds op dit document voorkomen

Tabel der in te nemen gronden

Afd Sectie	Nummers	Naam en adres van de eigenaar	Tot. opp. kad. perc. (m2)	Opp. inlijving openbaar domein	
				m2	dm2
23 - B	589p2/ex	Durabrik Landegemstraat 10 9031 Drongen	5.274	5.174	65
23 - B	589n2	Durabrik Landegemstraat 10 9031 Drongen	307	306	95

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

STAD GENT
(Gentbrugge)

Verkaveling Jean Jaurèslaan

ROOILIJNPLAN

Schaal : 1/500

LEGENDE

- nieuwe rooilijn
- of te schaffen rooilijn
- toekomstig openbaar domein (wegenis)
- toekomstig openbaar domein (groenzone)

Aldus opgemaakt te Aalter, 6 mei 2025.
Namens het Studieburo Goegebeur.



Dominique Goegebeur
landmeter-expert, beëdigd door de
Rechtbank van Eerste Aanleg van Gent
Land040996

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Gent in zitting van :

Algemeen directeur, De Voorzitter,

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent bevestigt dat onderhavig plan ter
inzage van het publiek werd neergelegd in het stadhuis van Gent van tot

Algemeen directeur, De Burgemeester,

Gezien en definitieve vaststelling door de gemeenteraad van Gent op :

In opdracht,
Algemeen directeur, De Voorzitter,

Coördinantentabel

(Lambert 72)

Nr.	X (m)	Y (m)
A	107579,39	190964,43
B	107587,28	190934,30
C	107609,07	190939,38
D	107615,20	190940,71
E	107620,98	190924,08
F	107614,85	190921,89
G	107622,05	190900,07
H	107673,28	190912,61
I	107678,12	190916,35
J	107703,33	190935,85
K	107701,93	190937,92
L	107735,40	190976,97
M	107756,00	190977,92
N	107770,88	190989,18
O	107765,59	190986,08
P	107775,56	191003,35
Q	107764,24	191019,56
R	107746,95	191048,57

Maattabel

(m)

A-B	31,14
B-C	22,38
C-D	6,27
D-E	17,63
E-F	6,91
F-G	22,97
G-H	32,72
H-I	6,13
I-J	32,03
J-K	2,62
K-L	67,40
L-M	1,32
M-N	18,50
N-O	8,68
O-P	12,54
P-Q	19,76
Q-R	33,77

Grenzen volgens goedgekeurde verkaveling OMV 2020161750 R -
dd. 06/05/2021 en volgens besprekingen met Stad Gent.
Grenzen zijn niet gematerialiseerd tenzij anders vermeld op plan

Punten zijn niet te materialiseren