

OPSCHRIFT

Vergadering van 14 juni 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00559

Onderwerp:

OMV_2018016615 - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van 4 meergezinswoningen - met openbaar onderzoek - Gentbruggekouter 79 - Zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de omgevingsvergunningsaanvraag nr. OMV_2018016615 aan Gentbruggekouter 79 de zaak van de wegen voor het nieuwe wandel- en fietspad goed te keuren zodat de voorwaarden en de lasten waaronder de omgevingsvergunning kan verleend worden, kunnen vastgesteld worden.

Bevoegd: Sven Taeldeman

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, §2, 10 en artikel 57

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31

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)

Bijgevoegde bijlage(n):

- Verslag Omgevingsambtenaar OMV_2018016615 Gentbruggekouter 79.pdf

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

De bijlagen maken deel uit van het gemeenteraadsdossier en zijn, van zodra de agenda voor de gemeenteraad wordt verstuurd, ter inzage bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en raadpleegbaar op de V-schijf

(V:/Overkoepelend/Omgevingsvergunning/8_Gemeenteraadsdossiers)

Deze stukken maken deel uit van een digitale vergunningsaanvraag en zijn tijdens de vergadering digitaal raadpleegbaar in de gemeenteraadszaal

MOTIVERING

ALBAT & PARTNERS en CANAL CONSTRUCT diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Gentbruggekouter 79 kadastraal gekend als afdeling 21 sectie A nrs. 15M en 16C.

Deze aanvraag werd op 15/03/2018 ingediend bij het College van burgemeester en schepenen. Op 22/03/2018 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard

De te ontwikkelen gronden zijn gelegen in het noorden van Gentbrugge, langsheen de Schelde en aan de rand van de bestaande woonkern. In de onmiddellijke omgeving van de site vangt de groenpool 'Gentbrugse Meersen' aan. Het terrein wordt begrensd door:

- aan de westelijke zijde: het in beroep vergund project waarbij meergezinswoningen worden gerealiseerd;
- aan de noordelijke zijde: de Schelde met de Dijkweg;
- aan de oostelijk zijde; een paar woningen en de Gentbrugse Meersen;
- aan de zuidelijke zijde: lintbebouwing langsheen de Gentbruggekouter, bestaande uit hoofdzakelijk eengezinswoningen in groepjes van aaneengeschakelde woningen, waarvan de hoofdgebouwen bestaan uit 2 bouwlagen en een dakvolume.

Het nieuwe woonproject omvat het bouwen van 4 meergezinswoningen bestaande uit 46 woonentiteiten verdeeld over 4 gebouwen, met een gemeenschappelijk ondergronds parkeerruimte en enkele bijgebouwen. Dit geheel zal gerealiseerd worden op een voormalige fabriekssite. Deze metaalverwerkende fabriek is reeds eerder gesloopt en er wordt vandaag gestart vanop een braakliggend terrein.

Er wordt gekozen om enkel te bouwen in de woonzone en dit als een grotendeels autovrij gebied. De wagens worden zo snel mogelijk naar een ruime ondergrondse parking gebracht die 3 van de 4 meergezinswoningen ondergronds verbindt. Een kleine bovengrondse parkeerhaven met 6 plaatsen is ook voorzien voor bezoekers. Deze ondergrondse ruimte bevat tevens privaatieve bergingen, fietsbergingen en technische ruimten.

De gehele groenaanpak werd in samenspraak met een landschapsarchitect zorgvuldig bekeken in overleg met Natuurpunt en de Groendienst. De werken die zullen gebeuren in de groene en blauwe zone volgens het gewestplan blijven beperkt tot een minimum en beogen het aanpakken van de vereiste waterinfiltratie en buffering tot een landschappelijke meerwaarde.

Er wordt aan de linkerkzijde van het project een fiets en voetgangersverbinding voorzien tussen de

Gentbruggekouter en het jaagpad naar de Schelde. Na aanleg van deze fiets- en wandelverbinding wordt deze afgestaan en opgenomen in het openbaar domein.

De 4 woonvolumes bestaan maximaal uit 4 bouwlagen. Ter hoogte van de Gentbruggekouter wordt er gekozen om laag te starten, kroonlijst ca. 8,7m verder opgaande naar ca. 11,2m, door middel van een hellend groendak. Het project bouwt verder op in de hoogte naar ca. 14,15 m om vervolgens richting Schelde en het voorziene groengebied terug af te bouwen naar ca. 11,4m.

De voorziene woonentiteiten hebben een gevarieerde mix van 12 één slaapkamerappartementen, 18 twee slaapkamer appartementen en 16 drie slaapkamerappartementen telkens voorzien van een zéér ruim privaat terras of tuin. 32% van de entiteiten situeren zich op maaiveldniveau en hebben een eigen tuin.

Qua materialisatie wordt er gekozen voor gevelmetselwerk met grote terrassen in architecturaal zichtbeton en omvangrijke ramen.

Bovengronds wordt er voorzien in overdekte fietsenstallingspaviljoenen en een containerlokaal voor het selectief aanbieden van afval.

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 30 maart 2018 tot 28 april 2018.

Resultaat : 4 schriftelijke bezwaren en 3 digitale bezwaren.

In het kader van de goedkeuring van de zaak van de wegen neemt de gemeenteraad kennis van de bezwaren. De bezwaren zijn samengevat en geëvalueerd in het verslag van de omgevingsambtenaar (zie bijlage).

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft op 24/05/2018 deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het stedenbouwkundig verslag van de omgevingsambtenaar is aan het dossier toegevoegd.

In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat op basis van het voorwaardelijk gunstig advies van de omgevingsambtenaar, een vergunning kan verleend worden om volgende redenen: Het ontwerp omvat een compacte maar zeer kwaliteitsvolle typologie, waarbij zoveel mogelijk open en nuttige ruimte behouden blijft. Het project beoogt een mix van verschillende woonentiteiten binnen een verkeersluwe, gezinsvriendelijke en groene privaatieve omgeving met een blijvend open karakter. Dit project creëert een aangename woon- en leefomgeving aan de rand van het verstedelijkt gebied.

Om de toekomstige woonbehoeften in stedelijke gebieden zoals dat van Gent op te vangen, is verdichting van de 20ste-eeuwse wijken in de randgemeenten van Gent noodzakelijk. Doel is bijkomend aanbod te creëren in de steden om de verhuisbewegingen naar het buitengebied tegen te gaan. De verdichting op huidige site is te verdedigen vanuit zijn ligging aan de rand van de groenpool Gentbrugse Meersen en in de nabijheid van de voorzieningen van Gentbrugge centrum.

Het ontwerp heeft de kwaliteiten om een aangename woonomgeving te realiseren, waarbij een groot deel van het terrein wordt afgestaan als natuurgebied en er een openbare fiets- en wandelverbinding ontstaat tussen de Gentbruggekouter en de dijk langsheen de Schelde. Dit is een meerwaarde voor zowel de toekomstige bewoners als de huidige bewoners van de Gentbruggekouter.

Het nieuwe deel natuurgebied is tot stand gekomen door een intens overleg tussen de stadsdiensten, Natuurpunt en een landschapsarchitect en vormt een verdere uitbreiding van de Gentbrugse Meersen.

Huidig projectvoorstel vormt het resultaat van het zoeken naar een evenwicht tussen het streven naar maximale verdichting enerzijds en het behoud en waar nodig versterken van de aanwezige gebiedskwaliteiten anderzijds. Deze gebiedskwaliteiten kunnen omschreven worden vanuit de historiek van de site aan de rand van de Gentbrugse Meersen. Hoogstammig groen in combinatie met de bestaande vijver aan de noordzijde van het perceel domineert het landschapsbeeld. Dit wordt behouden en versterkt tot een natuurgebied.

De toekomstige volumes zetten zich binnen een verantwoordbare bouwenvelophe. Deze enveloppe is in belangrijke mate ingegeven vanuit de relatie met de omgevende bebouwing. De gehanteerde afstanden tot de perceelsgrenzen, in combinatie met de geplande groenaanleg, maken dat eventuele schaduw hinder ten aanzien van de aanpalende huiskavels en de gebouwen onderling beperkt blijft tot een aanvaardbaar niveau. De inplanting van de volumes moet men observeren in de ruimere omgeving en niet enkel ten aanzien van het recent in beroep vergunde aanpalende project aan de westzijde. Aan de overkant van de Schelde is inmiddels het project 'Scala' gerealiseerd, met 5 bouwlagen evenwijdig aan de schelde.

Er werd architecturaal gekozen om de bovenste bouwlaag telkens af te schuinen waardoor zo een ruimtelijk gevarieerde dialoog ontstaat tussen de gebouwen onderling en de bestaande - en geplande bebouwing in de omgeving. De verspringende volumes (zowel in hoogte en positie) samen met het verdraaien van de terrassen krijgen op die manier elk een individueel karakter. Door het voorgestelde materiaalgebruik (metselwerk en zichtbeton) wordt dan weer een eenheid gecreëerd tussen de verschillende gebouwen. Elke meergezinswoning heeft bijgevolg zijn verscheidenheid binnen een bepaalde eenheid.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen: de nieuwe openbare fiets- en wandelverbinding tussen de Gentbruggekouter en de dijk langsheen de Schelde is een meerwaarde voor zowel de toekomstige bewoners als de huidige bewoners van de Gentbruggekouter. Het toevoegen van de noordelijk gelegen groenzone aan het door Natuurpunt beheerde natuurgebied sluit aan bij de Gentbrugse Meersen en vormt daarop een zinvolle uitbreiding. Door het fiets- en wandelpad daar doorheen te trekken, wordt dit gebied ook ontsloten.

Het ontwerp moet aangepast worden op een beperkt aantal punten, dit kan via bijzondere voorwaarden in de vergunning worden opgelegd.

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 aanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen (fiets en voetgangersweg), zoals ontworpen op de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Gentbruggekouter 79 en kadastraal gekend als afdeling 21 sectie A nrs. 15M en 16C, goed mits het naleven van volgende voorwaarden:

Brandweer

De voorwaarden uit het advies van de Brandweer met referentie 055439-001/PV/2018 moeten strikt worden nageleefd.

Natuur en Bos

De voorwaarden uit het advies van het Agentschap Natuur en Bos met referentie 2018016615 moeten strikt worden nageleefd

Eandis

Het advies van Eandis met referentie 318105 moet strikt worden nageleefd.

Vlaamse Waterweg

Het advies van De Vlaamse Waterweg nv met referentie U20180413007 moet worden nageleefd.

Farys

Het advies van FARYS met referentie VK-15-103 moet worden nageleefd.

Waterhuishouding

- Het geheel van waterdoorlatende verharding (grastegels en gewapend gras) 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, ...).

Openbaar domein

O.a. in functie van de brandweertoegang worden er (maximaal) 2 opritten met een breedte van maximum 6,00 meter op het openbaar domein toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Het binnengebied moet steeds privaat blijven en blijvend worden aangeduid als privaat domein met een signalisatiebord op de toegangsweg aan de eigendomsgrens. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

Riolering

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door het oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de te maken rioolaansluiting. Indien er een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting aanwezig is, is de diepteligging hiervan bindend.

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.

Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De private riolering dient daarom volledig op privaat domein geurdicht afgeschermd te worden van openbare riolering.

Groen (zie ook lasten)

- De aanleg van de bermen links en rechts van het wandel- en fietspad moet vooraf worden besproken met de Groendienst.
- Bij het herprofilen van de bestaande buffervijver wordt voorafgaand de werken aangeduid welke bomen eventueel nog gespaard kunnen blijven.
- Bij het inrichten van de volledige groenzone moet er voldoende aandacht worden besteed aan het beschermen van de te behouden boszones en individuele bomen. Er kan geen materiaal gestapeld of machines gestald worden binnen de kroonprojecties van de te behouden bomen.
- Het uitvoeren van werken in de groenzone moet gebeuren buiten de periode 1 april tot 1 juli.

Artikel 2:

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

LAST 1 – Aanleg wegenis – fiets- en voetgangersweg

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis (fiets en voetgangersweg), zoals aangegeven op het plan aan te leggen op eigen kosten.

De omgevingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van het wandel en fietspad. Er moet wel nog een technisch dossier worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent. Op dit technisch dossier kunnen de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen bijkomende technische opmerkingen voor aanpassing formuleren. Het is daarom aangewezen dat de verkavelaar voor het indienen van zijn technisch dossier een overleg aanvraagt met de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Het definitieve technische dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan met bijbehorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken, en een plan van alle wegenwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon (09)266 79 00, fax (09)266 79 39.

Het technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moeten door de houder van de vergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad 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.

De houder van de vergunning moet, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, op het nieuwe openbaar domein en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT), Sint-Michielsplein 2 te 9000 Gent, telefoon (09)266 77 61. De houder van de vergunning moet daartoe drie exemplaren van een plan met aanduiding en inplanting van de aan te brengen verkeerssignalisatie voor nazicht en goedkeuring voor te leggen aan het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT).

LAST 2 – Openbaar groen

De houder van de vergunning is verplicht om het openbaar groen zoals aangegeven op het plan aan te leggen op eigen kosten.

De volgende voorwaarden moeten worden nageleefd:

- De voorwaarden uit het advies van Agentschap Natuur en Bos moeten worden nageleefd
- De aanleg van de berm links en rechts van het wandel- en fietspad moet vooraf worden besproken met de Groendienst.
- Bij het herprofilen van de bestaande buffervijver wordt voorafgaand de werken aangeduid welke bomen eventueel nog gespaard kunnen blijven.
- Bij het inrichten van de volledige groenzone moet er voldoende aandacht worden besteed aan het beschermen van de te behouden boszones en individuele bomen. Er kan geen materiaal gestapeld of machines gestald worden binnen de kroonprojecties van de te behouden bomen.
- Het uitvoeren van werken in de groenzone moet gebeuren buiten de periode 1 april tot 1 juli.

De houder van de vergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-beplantingsplan. Het ontwerp moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Groendienst, Ferdinand Lousbergskaaai 32 te 9000 Gent, telefoon (09)225 68 59, fax (09)233 67 62.

Het door het college aangenomen ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Groendienst ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moet door de houder van de vergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Groendienst.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden

meegedeeld.

De beëindiging van de werken moet aan de Groendienst worden meegedeeld. De onderhoudsperiode van 3 jaar gaat in op de datum van de voorlopige oplevering van de werken. Op het einde van deze termijn van 3 jaar volgt de definitieve oplevering. Natuurpunt neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

LAST 3 – Kosteloze grondafstand

De fiets en voetgangersweg, zoals aangeduid op het plan afstand van grond, zal uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos worden overgedragen aan de Stad Gent om toegevoegd te worden aan het openbaar domein.

De zone voor openbaar groen, zoals aangeduid op het plan afstand van grond, zal uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering ervan worden overgedragen aan Natuurpunt. Deze zone zal deel uitmaken van het grote groengebied Gentbrugse Meersen, waarvan de aanpalende delen ook al in eigendom en beheer zijn van Natuurpunt, zoals overeengekomen met de stad Gent.

De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de vergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de vergunning. 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.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen - Stedenbouw en Ruimtelijke Planning