

OPSCHRIFT

Vergadering van 7 mei 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00389

Onderwerp:

Verkavelingswijziging 2017 GE 125-04 Sassevaartstraat - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning nr. 2017 GE 125/04 voor gronden aan Sassevaartstraat zn, 9000 Gent de zaak van de wegen goed te keuren zodat de voorwaarden en de lasten waaronder de verkavelingsvergunning 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:

- Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57, §3, 7° en 43, § 2, 10°
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.25

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.25

Bijgevoegde bijlage(n):

- stedenbouwkundig verslag 2017 GE 125-04.docx (informatief)

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

Volgende niet-digitale bijlagen maken deel uit van het gemeenteraadsdossier en liggen, van zodra de agenda voor de gemeenteraad wordt verstuurd, ter inzage bij de Dienst Bestuursondersteuning:

- wegenisplannen

- stukken van de vergunningsaanvraag

Deze stukken zijn tijdens de vergadering raadpleegbaar in de gemeenteraadszaal. Afschriften van grote plannen en documenten buiten formaat worden in één exemplaar van het fractiesecretariaat bezorgd wanneer hierom wordt verzocht. Bijkomende exemplaren worden bezorgd tegen kostprijs (cf. huishoudelijk reglement art. 20).

MOTIVERING

Vivienne Acda namens Unirest vraagt een wijziging van de verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Sassevaartstraat zn, 9000 Gent, kadastraal bekend 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 2735X2.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 21 december 2017. Op 19 januari 2018 is deze aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het RUP ACEC goedgekeurd op 6/4/2006

Het terrein van de voormalige ACEC-site situeert zich ten noorden van het centrum palende aan de stadsring R40. De site is nagenoeg volledig ontwikkeld met een shoppingcentrum, kantoren, horeca en wonen in verschillende woongebouwen.

Voor het gehele gebied werd in 2010 een verkaveling goedgekeurd met de globale ontwikkeling en de noodzakelijke wegenis en openbaar groen.

Huidige aanvraag voorziet de wijziging van de verkaveling op volgende punten:

- Grenscorrectie tussen de loten 5, 6 en 7
- Aanpassing van de grens tussen openbaar en privaat domein
- Het voorzien van een keerpunt voor brandweerwagens in de centrale groenzone

Het globale concept van de oorspronkelijke verkaveling blijft behouden en er worden geen wijzigingen voorzien aan het aantal woonentiteiten.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 29 januari 2018 tot 28 februari 2018. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er 3 schriftelijke bezwaren ingediend.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 4 april 2018 deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het stedenbouwkundig verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is aan het dossier toegevoegd. Dit verslag bevat ook een samenvatting en bespreking van de bezwaren uit het openbaar onderzoek.

In uitvoering van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening 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 een vergunning kan verleend worden om volgende reden(en):

De verkavelingswijziging is beperkt van omvang en tast het globale ontwikkelingsconcept van de oorspronkelijke verkaveling niet aan.

Het voorzien van een keerpunt in de centrale publieke groenzone is noodzakelijk en op vraag van de brandweer. De aanleg voorziet voornamelijk een andere samenstelling van ondergrond met voldoende draagkracht die wordt ingezaaid zodat het groenaspect van het parkje behouden blijft.

De aanpassing van de grens tussen openbaar en privaat domein tussen het Carelsplein en kavel 5 (kavel met het gebouw 'Seinhuis') is gewenst om de verluchttingsroosters van de ondergrondse parking en een toegangstrap op privaat domein te houden. De voorziene groenstrook in de oorspronkelijke verkaveling wordt een voortuinstrook.

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

De gemeenteraad dient zich uit te spreken over de aanpassing van de grens van het openbaar domein tussen het Carelsplein en kavel 5. De voorziene groenstrook in de oorspronkelijke verkaveling wordt een voortuinstrook. Gezien het een woonerf betreft zal dit geen consequenties hebben voor het gebruik van het openbaar domein.

Vanuit de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen worden lasten opgelegd.

- *De grens van de tuinzone moet recht getrokken worden zodat het volledige plantvak privaat domein wordt. Hierdoor blijven de grenzen ook in de toekomst leesbaar.*
- *De verlichtingspalen langs de 'voortuinstrook' en waarvoor een insprong is voorzien moeten verplaatst worden naar de overzijde van de weg.*
- *Eventuele nutsvoorzieningen die in de 'voortuinstrook' zouden liggen moeten eveneens verlegd worden naar het openbaar domein.*

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.

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 aan de verkavelaar in het kader van de beslissing over deze verkavelingsaanvraag.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op het verkavelingsplan en de bijhorende wegenisplannen, voor gronden gelegen aan Sassevaartstraat zn, 9000 Gent, kadastraal bekend 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 2735X2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

De grens van de voortuinzone moet recht getrokken worden zodat het volledige plantvak privaat domein wordt. Hierdoor blijven de grenzen ook in de toekomst leesbaar.

De huidige boordsteen vormt de nieuwe grens tussen openbaar en privaat domein

Artikel 2:

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

LAST 1 – Aanleg wegenis en riolering

De verlichtingspalen langs de 'voortuinstrook' en waarvoor een insprong is voorzien moeten verplaatst worden naar de overzijde van de weg.

Eventuele nutsvoorzieningen die in de 'voortuinstrook' zouden liggen moeten eveneens verlegd worden naar het openbaar domein.

Voor de aanleg van het tijdelijke keerpunt moet een technisch dossier opgemaakt worden. **Dit technisch dossier wordt in drievoud ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00, fax 09 266 79 39. Of via de post naar Botermarkt 1, 9000 Gent.**

Op dit technisch dossier kan de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen bijkomende technische opmerkingen voor aanpassingen formuleren.

Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan van alle riolerings- en wegenwerken (schaal 1/250) met bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen, typedwarsprofielen, details van de kunstwerken, een bestek en een gedetailleerde raming.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen - Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34300 Behandelen van omgevingsvergunningen