

OPSCHRIFT

Vergadering van 14 september 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00808

Onderwerp:

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/04100 - Site 'Eiland', Scheldekanaaltrangel zn, 9052 Gent - Zwijnaarde - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr. 2017/04100 voor een terrein aan Site 'Eiland', Scheldekanaaltrangel zn, 9052 Gent - Zwijnaarde de zaak van de wegen goed te keuren zodat de voorwaarden en de lasten waaronder de stedenbouwkundige vergunning 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):

- 2017_04100_Advies GSA.pdf
- 2017_04100 advies Brandweer.pdf
- 2017_04100 advies Farys.pdf

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

Mieke Gevaert namens Eiland Zwijnaarde en WATERWEGEN EN ZEEKANAAL vraagt een stedenbouwkundige vergunning aan voor een terrein gelegen aan Site 'Eiland', Scheldekanaaltragedel zn, 9052 Gent - Zwijnaarde, kadastraal bekend 24^{de} afdeling, sectie B, nr. 519C, 5202, H, 521, 522B, 530E, 543A2, 547C, 548C, 554L, H, K, 2, 555A, 556B, A, 557C, B, 558, 559A, 560, 561E, F, 562, 563A, 565B, 566E, D, 567C, 568B, A, 569, 570B, C, 571, 572C, 573E, 575V2, W2, N2, 576B, 577A, 591B, 592B, 593A, 595B, 596A, 597A, 607B, 627D, 628C, 629, 630A, B, 631F, G, D, C, 632C, 634F, 635D, 636B, C, 637C, E, 638C, 641A, 642C, D, 643E, C, 644K, B, H, L, 645, 646D, H, C, E, F, 647L, E, G, F, H, D, 648G, K, H, 649K, 650K, 651W2, V2, Y2, X2 en Z2. De aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 22 februari 2017.

De aanvraag wijzigt de basisvergunning voor de wegenis van het bedrijventerrein 'Eiland Zwijnaarde' (zie dossiernr. 2014/70212).

Het bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde of 'Tech Lane' bevindt zich aan de kruising van E17 en E40 ten zuiden van de kernstad. De projectsite is ontsloten via R4 en maakt deel uit van een reeks van grootschalige bedrijvensite langs de zuidelijke stadsring (The Loop, Technologiepark, Maria Middelaars, Ghelamco arena). Het bedrijventerrein is volledig omgeven door water. De Ringvaart en het sluisencomplex van Merelbeke begrenzen het bedrijventerrein aan de noordzijde. Het Scheldekanaal flankiert het terrein aan de westzijde. De oude Tijarm met zijn natuurlijke oeverstrook begrenzen de site aan de oostzijde. Ten zuiden van Eiland Zwijnaarde bevinden zich nog een aantal bedrijven die via Scheldekanaaltragedel ontsluiten naar de verbindingsweg Zwijnaarde – Merelbeke. De E40 doorkuist het bedrijventerrein en deelt het op in twee delen. Het noordelijk deel zal worden ontwikkeld door W&Z. De ontwikkeling van het zuidelijk deel zal worden opgenomen door NV Eiland Zwijnaarde en ALINSO.

Het terrein is momenteel ontsloten via een rotonde met op- en afrit van R4. De basisvergunning uit 2014 voorziet de nodige wegen om het bedrijventerrein verder te ontsluiten. Aan de rotonde start een 'rondweg' waarvan de twee uiteinden de E40 kruisen aan oost- en westzijde van het terrein. Het

noordelijk deel van Eiland Zwijnaarde wordt verder ontsloten via twee doodlopende wegen. Het zuidelijk deel is voorzien van een interne ontsluitingslus. De fietspadeninfrastructuur sluit aan op deze langs de Tijarm en de landschapsheuvel. Om de cluster van bedrijven ten zuiden van Eiland Zwijnaarde te ontsluiten, voorziet de aanvraag in de aanleg van een tijdelijke weg overheen de geplande kadeinfrastructuur langs de Schelde.

Huidige aanvraag wijzigt de basisvergunning op onderstaande punten :

- deelgebied ten noorden van E40 :

- De meest oostelijk gelegen (doodlopende) ontsluitingsweg met bijhorende groenas wordt niet meer aangelegd. Omdat er géén kruispunt meer moet zijn, wordt ook de ringweg én de langslopende gracht aangepast (rechttrekking).
- De (eveneens doodlopende) weg om de 'lob' van het bedrijventerrein tussen R4 en Ringvaart te ontsluiten, wordt opgeschoven in oostelijke richting. De nieuwe rijweg is 6 m breed en wordt voorzien van asfaltverharding. Aan beide zijden is een 2 m brede strook voorzien voor de aanleg van ondergrondse leidingen. De strook wordt op maaiveld ingezaaid met gras. Het uiteinde van de ontsluitingsweg wordt, evenals het deel tussen de weg en het naastgelegen kanaal aangelegd in ongewapend cementbeton. De geplande verharding tussen weg en kanaal doet dienst als laad- en losplatform.
- Zowel onder de brug van de R4 als aan het westelijk uiteinde van de rondweg wordt voorzien in de bouw van een nieuw pompstation met bijhorende persleidingen om het verzamelde hemelwater via de langsgracht van de rondweg te verpompen naar de waterplassen uit de natuurlijke oeverstrook.

- Deelgebied ten zuiden van E40 :

- De tijdelijke ontsluitingsweg overheen de kade langs het Scheldekanaal wordt vervangen door de aanleg van een definitieve ontsluitingsweg aan de zuidrand van het bedrijventerrein. De weg sluit zuidwaarts aan op de bestaande ontsluitingsweg langs de Schelde ('Scheldekanaaltrage'). Het tracé maakt dan een ruime bocht omheen de landschapsheuvel om tenslotte aan te takken op het westelijk uiteinde van de ontsluitingslus. De weg overbrugt een hoogteverschil van ca. 8 m en wordt deels bovenop de ingesloten betonietwand aangelegd. De rijweg is 6 m breed en voorzien van asfaltverharding. Aan de zuidzijde grenst de weg aan de langsgracht die aan de voet van de landschapsheuvel wordt aangelegd. Tussen gracht en rijweg is een 1 m brede grasstrook voorzien voor de aanleg van ondergrondse leidingen. Aan de buitenzijde is een 1,60 m brede grasstrook voorzien voor de aanleg van ondergrondse leidingen. In het westelijk deel (tussen dwarsprofielen 51 en 56) is nog een belangrijk hoogteverschil merkbaar tussen de weg en de naastgelegen bedrijfskavels / laadkades. Dit hoogteverschil wordt uitgewerkt onder de vorm van een betonnen keerwand. De weg wordt aan de buitenzijde afgeboord door opstaande betonelementen (ifv valgevaar). In het oostelijk deel wordt het beperkt hoogteverschil uitgevlakt met een opgaand talud.
- De in de basisvergunning voorziene infiltratiegracht aan de rand van het kadeplatform langs het Scheldekanaal wordt gesupprimeerd. Om deze opvanginfrastructuur te vervangen wordt voorzien in de bouw van een nieuw pompstation met bijhorende persleiding aan het

westelijk uiteinde van de rondweg. Het opgevangen hemelwater wordt via de langsgracht van de rondweg verpompt naar de waterplassen in de natuurlijke oeverstrook.

- De centrale gracht in het deel van het bedrijventerrein dat zich insluit in de zuidelijke ontsluitingslus (deel 'workspace' uit beeldkwaliteitsplan) wordt vervangen door een betonnen koker.
- De aanvraag voorziet tenslotte nog in een beperkt aantal aanpassingen aan de weginrichting. Zo worden de fietsoversteken niet meer in het verlengde van de rijweg voorzien maar trekken ze zich deels terug in de kruisende straat.

Het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent', deelproject 't Eilandje (3E) (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005) bestemt de percelen als 'gemengd regionaal bedrijventerrein', met aanduidingen 'ontsluiting' en 'natuurlijke oeverstrook langs de tij-arm van de Schelde' in overdruk.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 15 juni 2017 tot 14 augustus 2017. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek is één bezwaar ingediend. We vatten dit bezwaar als volgt samen :

Bezw. 1. Recreatie trekwegen

Voorliggende aanvraag hypothekeert het recreatief gebruik van zowel de tragel langs het Scheldekanaal (Scheldekanaaltragel) als deze langs de Tijarm (Kappetragel). Langs de Scheldekanaaltragel blokkeert de geplande laad- en loskade voor baggerspecie de doorgang voor fietsers en voetgangers van noord naar zuid. Langs de Tijarm wordt de trekweg gesupprimeerd en vervangen door een alternatieve verbinding doorheen de natuurlijke oeverstrook. De nieuwe weg is evenwel géén volwaardig alternatief, want het mist de beleving van het water langs de rivier. Het hypothekeren van de tragels is volgens de bezwaarschrijver in strijd met het algemeen reglement der scheepvaartwegen.

Bezw. 2. MER

Er is géén MER-rapport toegevoegd aan het dossier. Het rapport waarnaar wordt verwezen dateert al uit 2010 en is dus niet meer actueel. MER – rapport is volgens de bezwaarschrijver wel degelijk noodzakelijk. Het betreft immers een stadsontwikkelingsproject met een aanzienlijk milieu-effect. Deze milieu-effecten worden door de bezwaarschrijver als volgt begroot :

- Verkeerstoename
- Toename van geluidshinder en luchtvervuiling
- Landschappelijke aantasting van de oeverstrook langs de Tijarm (o.m. door de aanleg van de rondweg die deels binnen de op het gewestelijk RUP afgebakende oeverstrook is gelegen).
- Verregaande verdroging van de Scheldevallei. Project voorziet onvoldoende maatregelen om hemelwater ter plaatse te laten infiltreren, zodat de grondwatertafel zich niet kan herstellen.

Bezwaarschrijver stelt voor afwateringsgrachten te vervangen door wadi's waar het hemelwater kan infiltreren.

- Vermindering van infiltratiegebied door aanleg wegenis (totaal geschatte oppervlakte 2,4 ha).
- Bedrijfsafvalwater (DWA) wordt niet aangesloten op een waterzuiveringsstation.
- Niet voorzien van nieuwe bossen ter compensatie van de wederrechtelijk verwijderde bossen in het gebied.
- Negatieve invloed op water- en ecosysteem van Tijarm als onderdeel van het VEN-gebied Vallei van de Bovenschelde (Merelbeekse Meersen)
- Ontbreken van een veiligheidsstudie

Bezw. 3. Strijdigheid met het RUP

Rondweg is deels gelegen in de natuurlijke oeverstrook. De stedenbouwkundige voorschriften van deze natuurlijke oeverstrook sluiten evenwel de aanleg van dergelijke grootschalige wegenis in deze zone uit.

Bezw. 4. Onvolledig dossier

Bezwaarschrijvers wijst nog op het ontbreken van volgende gegevens in het dossier :

- Foto van de Tijarm en de brede grachten in de noordwestelijke hoek van Eiland Zwijnaarde
- Foto's van de wederrechtelijk uitgevoerde ontbossing
- De biologische waarderingskaart. Verwijzing naar deze kaart via de website van AGIV is weinig transparant.
- Voorgaande vergunningen, onder meer voor de natuurlijke oeverstrook. Volgens de bezwaarschrijver moesten deze vergunningen bij voorliggende aanvraag worden gevoegd.

Bezw. 5. Strijdigheid met natuurbehoudsdecreet

Bezwaarschrijver stelt volgende strijdigheden met het natuurbehoudsdecreet vast :

- Aanleg van de rondweg in de natuurlijke oeverstrook langs de Tijarm
- Keuze om géén natuurlijke infiltratie op terrein te voorzien. Het hemelwater wordt van het terrein afgevoerd via drainagegrachten om dan via diverse pompstations terug te pompen naar de poelen in de natuurlijke oeverstrook. Bezwaarschrijver stelt dat het hemelwater de poelen niet zal kunnen bereiken, omdat de betrokken gronden té zandig, té droog en té hoog gelegen zijn, waardoor de poelen droog zullen blijven.
- De rondweg wordt aangelegd in een gebied dat van oorsprong een belangrijke natuurwaarde droeg (meersengebied). Er is géén compenserend meersengebied voorzien.
- Schadelijke effecten op VEN-gebied Merelbeekse Meersen, vallei van de Bovenschelde zijn onvoldoende onderzocht.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek, kunnen we het bezwaar als volgt behandelen :

Algemeen

We stellen in eerste instantie vast dat de bezwaarschrijver het voorwerp van de aanvraag niet juist interpreteert. Voorliggende aanvraag dient zich duidelijk aan als een wijziging van de in 2015 al afgeleverde 'basis' vergunning voor de aanleg van de wegenis op het bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde. De basisvergunning wordt hierbij NIET in zijn geheel hernomen.

Bezw. 1 Recreatie trekwegen

Bezwaar wordt niet gevolgd. De werken die voorwerp uitmaken van voorliggende aanvraag hebben géén betrekking op een trekweg. In ondergeschikte orde willen we er nog op wijzen dat ook uit voorgaande vergunningen blijkt dat de zgn. trekwegen en het hieraan gekoppelde Scheepvaartreglement steeds gerespecteerd blijft. Langs de Tijarm blijft de huidige aanwezige trekweg behouden. Enkel worden de nodige aftakkingen voorzien, naar het bedrijventerrein enerzijds en door de natuurlijke oeverstrook anderzijds. De Scheldekanaaltragel blijft eveneens behouden. Aan de noordzijde wordt door de beheerder van de betrokken waterloop (W&Z) voorzien in de aanleg van een laad- en losplatform.

Bezw. 2. MER

Bezwaar wordt niet gevolgd. Voor de inrichting van het bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde bestaat reeds een conform verklaard MER rapport (30.06.2010) dat in voorliggende aanvraag is opgenomen. Omdat het om een (beperkte) wijziging van de wegenis uit de basisvergunning gaat, volstaat het in voorliggende aanvraag om via een MER-screeningsnota aan te tonen dat de in het MER voorgestelde flankerende maatregelen op afdoende wijze doorwerken bij het implementeren en uitvoeren van de werken. Een nieuw MER is dus niet nodig voor deze relatief beperkte wijziging. Bovendien zijn alle door de bezwaarschrijver aangehaalde milieu-effecten wel degelijk onderzocht in het MER-rapport. Met betrekking tot de DroogWeerAfvoer kunnen we nog meegeven dat de aanvraag voor het zuidelijk deel géén wijzigingen voorziet tav de basisvergunning. In het deel ten noorden van E40 worden wél een aantal wijzigingen aan de geplande DWA leiding voorzien. Met het opschuiven van de weg, wordt ook de DWA leiding verplaatst. De DWA leiding wordt gravitair aangesloten op de vergunde DWA riolering van de rondweg, welke het vuilwater afvoert richting PS 1. Langs de nieuwe vergunningen, lokale ontsluitingsweg wordt een rioleringsstreng aangelegd voor afvoer van het afvalwater.

Bezw. 3. Strijdigheid met het RUP

Bezwaar wordt niet gevolgd. De rondweg maakt géén deel uit van voorliggende vergunningsaanvraag. In de basisvergunning werd inderdaad vastgesteld dat de rondweg deels in de

natuurlijke oeverstrook lag. De vergunning kon evenwel alsnog worden verleend in toepassing van artikel 4.4.7 (werken van algemeen belang).

Bezw. 4. Onvolledig dossier

Bezwaar wordt niet gevolgd. Het dossier is door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar volledig en ontvankelijk verklaard en voldoet wel degelijk aan de vormvereisten, zoals opgenomen in het betrokken uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering. Het dossier bevat voldoende foto's en geven een duidelijk beeld van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft. Een foto van de Tijarm is hierbij niet relevant omdat de aanvraag géén betrekking heeft op dit deel van het terrein. De biologische waarderingskaart is géén verplicht toe te voegen onderdeel van de vergunningsaanvraag. De bestaande toestand moet enkel refereren naar de situatie van het terrein zoals het zich op vandaag aandient, dus incl. de werken die al gebeurd zijn in uitvoering van voorgaande vergunningen. Voorgaande vergunningen zijn géén verplicht toe te voegen onderdeel. De relevant geachte vergunningen worden uiteraard wél vermeld in het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar en meegenomen bij de verdere beoordeling van de werken die nu voorwerp van de aanvraag vormen.

Bezw. 5. Strijdigheid met natuurbehoudsdecreet

Bezwaar wordt niet gevolgd :

- Zoals hierboven al aangegeven, maakt de aanleg van de rondweg géén voorwerp uit van voorliggende aanvraag.
- De keuze om het hemelwater niet te laten infiltreren maar af te voeren naar de poelen in de Tijarm, is wél degelijk onderbouwd. Op het zuidelijk deel is natuurlijke infiltratie hoe dan ook uitgesloten. De ondoordringbare afdeklaag van de deponie verhindert elke vorm van natuurlijke infiltratie. Net boven de afdeklaag is een fijnmazig netwerk voorzien om het hemelwater te draineren. De deponie is uitgewerkt met een licht helling. Het oostelijk deel watert rechtstreeks af naar de poelen. Het westelijk deel watert af richting Scheldekanaal. Omdat het om nautische redenen niet mogelijk is om het hemelwater (vertraagd – via noodoverloop) af te voeren naar het Scheldekanaal én om ervoor te zorgen dat de poelen voldoende water krijgen, wordt het water aan deze zijde via een pompstation verpompt naar de poelen. Aan de noordzijde is er géén deponie. Toch is er ook hiervoor gekozen om het hemelwater te verpompen naar de oeverstrook, enerzijds omdat afvoer naar het kanaal niet mogelijk is en anderzijds om de poelen van voldoende water te voorzien.
- Het effect van de voorgenomen werken op het VEN-gebied is wel degelijk onderzocht in het MER-rapport.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 23 augustus 2017 deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is aan het dossier toegevoegd.

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.

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

Het wegenisontwerp uit de basisvergunning, zoals voorgelegd aan de gemeenteraad in zitting van 22 juni 2015, wordt aangevuld met twee extra openbare wegen (zie aanduiding op 'overzichtsplan wegenis 1.0 en overzichtsplan wegenis – zone W&Z 2.0). De aanleg van deze wegen stemt overeen met de wettelijke voorschriften en maakt een optimaal functioneren van het bedrijventerrein mogelijk.

Deelgebied ten noorden van E40

De gemeenteraadsbeslissing uit 2015 voorziet voor het noordelijk deel enkel in de opname van de rondweg als onderdeel van openbare wegenis. De op de toenmalige plannen voorgestelde, doodlopende ontsluitingswegen ten noorden van de rondweg, werden NIET opgenomen in de openbare wegenis en bleven privaat. Met huidige aanvraag wordt één van beide wegen wél voorgedragen als onderdeel van de openbare wegenis. Reden hiervoor is het gewijzigd inzicht in de gewenste ontwikkeling van de betrokken deelzone. De betrokken zone zal immers niet aan één grote speler worden toebedeeld maar ruimte bieden voor meerdere (wellicht 4), apart functionerende bedrijven. De weg krijgt op die manier duidelijk een bredere betekenis. De keuze om de openbare wegenis verder op terrein door te trekken, maakt het bovendien mogelijk dat elk bedrijf rechtstreeks kan aansluiten op de openbare (nuts)leidingen en riolering en vermijdt aldus een zeer complex systeem van erfdienstbaarheden en mede-eigendommen. De

In overleg met de betrokken eigenaar(s) is afgesproken dat de nieuw aan te leggen weg in eigendom blijft van de Vlaamse overheid. Zoals hierboven en in de aanvraag duidelijk gemotiveerd, heeft de weg wel duidelijk een openbaar karakter. De weg zal dus wel worden toegevoegd aan de gemeentelijke openbare wegenis, maar geen deel uitmaken van het gemeentelijk openbaar domein. In tegenstelling tot de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg op het zuidelijk deel van Eiland Zwijnaarde, leggen we - voor dit deel van openbare wegenis - dus géén kosteloze grondafstand als stedenbouwkundige last op. Omdat de grond NIET wordt overgedragen naar het openbaar domein van stad Gent, komt het beheer en onderhoud van de weg INTEGRAAL ten laste van de betrokken eigenaar (i.c. W&Z). Hiermee wordt bedoeld : alle onderhoud met inbegrip van onderhoud op riolering en straatmeubilair.

Voor de volledigheid geven we nog mee dat het tracé van de weg die nu als openbare weg wordt voorgesteld, niet ten volle overeenstemt met het tracé van de private weg uit de basisvergunning. De weg is immers deels opgeschoven in oostelijke richting. Het profiel van de weg is wél ongewijzigd gebleven. De tweede, private weg die in de basisvergunning het noordelijk deelgebied doorsneed, wordt met voorliggende aanvraag gesupprimeerd. Voorliggende aanvraag voorziet tenslotte nog een beperkt aantal wijzigingen aan de rondweg. De ontwerpaanpassingen zijn enkel te wijten aan de gewijzigde kruispuntconfiguraties en omvatten geen wijziging van het tracé.

Deelgebied ten zuiden van E40

Ten zuiden van E40 wordt de nieuwe bedrijfsontsluitingsweg tussen de ontsluitingslus uit voorgaande gemeenteraadsbeslissing en de bestaande, openbare weg langs het kanaal

(Scheldekanaaltrage) toegevoegd aan de openbare wege. De aanleg van de zuidelijke ontsluitingsweg maakt het voor de bedrijvencuster ten zuiden van Eiland Zwijnaarde (Saey, Coilpro) mogelijk aan te takken op het primair wegennet. Deze ontsluitingswijze geeft rechtstreeks uitvoering aan de voorschriften van het gewestelijk RUP. De tracékeuze vindt zijn basis in het inrichtingsplan. De weg wordt – net als de rest van de ontsluitingswegenis op het zuidelijk deel – voorgedragen als onderdeel van de openbare wege en na aanleg overgedragen naar het openbaar domein van stad Gent.

Concluderend wordt gesteld dat de wegdelen die voorwerp uitmaken van deze zaak van de wegen, perfect aansluiten op de reeds vergunde én door de gemeenteraad goedgekeurde wege uit de basisvergunning (zie dossiernr. 2014/70212). Zowel de nieuwe ontsluitingsweg aan de zuidrand als deze ten noorden van de E40 zijn voorzien van een klassiek 2X1-profiel. Breedte en bochtstralen zijn afgestemd op de specifieke functie als bedrijfsontsluitingswegen. De verkeersveiligheid is voldoende gegarandeerd.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij stedenbouwkundige vergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze aanvraag om stedenbouwkundige vergunning lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

Het voorstel van wege moet aangepast worden op een aantal punten om te kunnen voldoen aan de voorwaarden gesteld door Farys en door de brandweer. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden in het kader van de beslissing over deze aanvraag om stedenbouwkundige vergunning. Mits het ontwerp wordt aangepast aan bovengestelde voorwaarden, kan de openbare weg, zoals afgebakend op de vermelde plannen, worden opengesteld voor het publiek.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op de bijhorende wegeplannen, voor een terrein gelegen aan Site 'Eiland', Scheldekanaaltrage zn, 9052 Gent - Zwijnaarde, kadastraal bekend 24^{de} afdeling, sectie B, nr. 519C, 5202, H, 521, 522B, 530E, 543A2, 547C, 548C, 554L, H, K, 2, 555A, 556B, A, 557C, B, 558, 559A, 560, 561E, F, 562, 563A, 565B, 566E, D, 567C, 568B, A, 569, 570B, C, 571, 572C, 573E, 575V2, W2, N2, 576B, 577A, 591B, 592B, 593A, 595B, 596A, 597A, 607B, 627D, 628C, 629, 630A, B, 631F, G, D, C, 632C, 634F, 635D, 636B, C, 637C, E, 638C, 641A, 642C, D, 643E, C, 644K, B, H, L, 645, 646D, H, C, E, F, 647L, E, G, F, H, D, 648G, K, H, 649K, 650K, 651W2, V2, Y2, X2 en Z2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden betreffende de openbare wegenis

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 26 juni 2017 met kenmerk 052449-0011EP112017).
- De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 2 augustus 2017, met kenmerk PVV/VM/RIO/ADM) moeten strikt nageleefd worden.

Artikel 2:

legt aan de houder(s) van de stedenbouwkundige vergunning, bij afgifte van de stedenbouwkundige vergunning door de Vlaamse Regering of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de hiernavolgende last op voor wat betreft de nieuw aan te leggen, openbare weg *in het deelgebied ten zuiden van E40* :

LAST Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering) zal 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 stedenbouwkundige vergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de stedenbouwkundige 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 , telefoon 09/266 59 70.

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.

Deze last geldt enkel voor de ontsluitingsweg ten zuiden van E40.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen - Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34300 Behandelen van omgevingsvergunningen
