
OPSCHRIFT

Vergadering van 4 februari 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00129

Onderwerp:

Aanvraag stedenbouwkundige vergunning nr. 2015/09226 - Bijzondere Procedure - nieuwe wegenis - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr. 2015/09226 voor een terrein aan Grote Huidevettershoek/Platteberg/Korianderstraat, 9000 Gent 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: Tom Balthazar

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 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.

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

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

- Wegenisplannen
- Dossierstukken 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 aan het fractiesecretariaat bezorgd wanneer hierom wordt verzocht. Bijkomende exemplaren worden bezorgd tegen kostprijs (cfr. huishoudelijk reglement art.20).

MOTIVERING

De Stad Gent (Dienst Coördinatie van het Departement Publieke Ruimte) vraagt een stedenbouwkundige vergunning aan voor een terrein gelegen aan Grote Huidevettershoek/Platteberg/Korianderstraat, 9000 Gent, kadastraal bekend 5^{de} afdeling, sectie E, nr. 306H, 316F, E en 327N.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 12 oktober 2015. Op 16 november 2015 is deze aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard.

Het betreft een dossier dat beslist wordt door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, volgens de bijzondere procedure voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen.

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'.

Bij de realisatie van het nieuwbouwproject De Krook dient ook het omliggende openbaar domein (her)aangelegd te worden. Het Masterplan Waalse Krook vormt hier de conceptuele basis. De omgevingsaanlegwerken omvatten de heraanleg van de Platteberg, de Grote Huidevettershoek en Korianderstraat en de aanleg van een nieuwe kaaipromenade.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 27 november 2015 tot 27 december 2015. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek zijn er 3 schriftelijke bezwaren ingediend.

Het is aan de vergunningverlenende overheid, in casu de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, om zich uit te spreken over de ingediende bezwaren. Het college van burgemeester en schepenen wordt bij haar eigen aanvragen, zoals dit dossier, niet om advies gevraagd en neemt hierover dus ook geen standpunt in.

In het kader van de goedkeuring van de zaak van de wegen neemt de gemeenteraad wel kennis van de bezwaren die betrekking hebben op de zaak van de wegen en neemt daarover ook een standpunt in.

De bezwaren met betrekking tot de zaak van de wegen kunnen als volgt worden samengevat:

1. Aanplanting boom tegenover Grote Huidevetterskaai nr. 9

Volgens de plannen wordt deze boom voorzien binnen een vierkant, afgeboord met een metalen rand, met afmetingen van 1m x 1m. De boom komt links voor het huis met huisnummer nr. 9. De afstand tussen de gevel en de metalen rand is ca. 2,1 m.

Voor de woning nr. 9 werd recent een bouwaanvraag ingediend (met referentienummer 2015/09245). Het ontwerp heeft een terras aan de voorzijde op de eerste verdieping en grote glaspartijen in de voorgevel. De voorziene boom komt voor het huis nr. 9 en de afstand tussen de stam en de gevel is slechts 2,5m. De gevel is vrij smal waardoor de boom een grote impact zal hebben. De boom zal veel licht wegnemen. Het positieve effect van de grote glaspartijen zal daardoor grotendeels wegvallen. Ook de meerwaarde van het terras zal grotendeels verminderen door de boom en het zicht op de Schelde wordt natuurlijk ook geblokkeerd. Er wordt dan ook gevraagd de inplanting van de boom te herzien of om een lagere beplanting te voorzien.

2. Waterhuishouding

In één van de bezwaarschriften worden vraagtekens geplaatst bij de waterhuishoudkunde. De doorsnede ter hoogte van Korianderstraat 21-33 staat niet op de plannen, doch gaat daar het niveau van 7.64 naar 7.33. Dit wil zeggen dat er een helling van 3,4 cm per meter wordt gerealiseerd. In de realiteit zal het echter 4 cm zijn aangezien de 'drain' op ca. 1 m van het gebouw is voorzien.

Verder stelt men dat het water van oa. de Korianderstraat buiten beschouwing wordt gelaten en er worden vragen gesteld rond de buffering van het hemelwater op het openbaar domein. Volgens de bezwaarschrijver is de drain en de opbouw van het vloerpakker ontoereikend voor felle en zelfs voor normale regenval.

Als antwoord op deze bezwaren met betrekking tot de zaak van de wegen, wordt het volgende standpunt ingenomen:

1. Aanplanting boom tegenover Grote Huidevetterskaai nr. 9

Oorspronkelijk is de inplanting van de bomen afgestemd op een tussenafstand nodig voor parkeren. Aangezien conform het Mobiliteitsplan de zone het statuut voetgangersgebied zal krijgen, zijn vaste parkeerplaatsen niet meer nodig. De boom kan bijgevolg rekening houdend met het bezwaar verschoven worden ter hoogte van de scheiding van huisnummers 9 en 8. Op die manier kan de impact aangehaald in het bezwaarschrift geremedieerd worden.

Het verplaatsen naar de overzijde is omwille van obstakels in de ondergrond, en de rijlopers van de brandweervoertuigen, niet mogelijk. Het voorzien van lager groen is niet gewenst aangezien dit een onsamenhangend beeld zal creëren. Ook vanuit beheersmatig oogpunt is het voorzien van lager groen niet wenselijk.

Verder zal ook de keuze voor het type boom bepalend zijn. Indien gekozen wordt voor een boom met een zuilvormige kruin waarbij de kruin minimaal 1 meter van de gevel moet blijven zal de impact ook beperkter zijn. Rekening houdend met de verplaatsing en de keuze voor het type

boom kan geoordeeld worden dat de boomkruin slechts beperkt en niet meer frontaal het zicht vanop het terras zal innemen. Om tegemoet te komen aan dit bezwaar wordt dit als voorwaarde opgenomen.

2. Waterhuishouding

De afwatering van het nieuwe maaiveld werd grondig bestudeerd.

De dwarshellingen die worden gehanteerd vallen binnen de normen die worden voorgeschreven inzake afwatering en toegankelijkheid. Een dwarshelling van 4 % is de bovengrens. Hier wordt overal aan voldaan.

Het regenwater loopt weg van de woningen richting nieuwbouw. Parallel aan de nieuwbouw wordt een goot voorzien met voldoende straatkolken om het regenwater te verwerken. De site krijgt een gescheiden riolering met afzonderlijke lozing van regenwater naar de Schelde en de nodige (ondergrondse) buffering. De regenwaterafvoer is gedimensioneerd conform de voorschriften van de riool- en waterwegbeheerder.

Het water van de Korianderstraat wordt afgevoerd naar een centrale goot. Het gedeelte dat nog naar het plein zou afwateren komt eveneens daar in de goot terecht (zie boven). Indien uit het technisch dossier zou blijken er bijkomende maatregelen nodig zijn, kan eventueel nog een bijkomende goot voorzien worden ter hoogte van de boomvakken op het plein.

De regenwaterafvoer is ontworpen conform alle ontwerperegels (zie boven), via goten, straatkolken, ondergrondse bufferriolering en een lozing naar de Schelde. Er is geen noodzaak voor infiltratie ter hoogte van de verharde vlakken in de Korianderstraat of de Platteberg. Het regenwater moet eveneens niet afgevoerd worden via het grondpakket of de aangeduide drain.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

In uitvoering van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

Het voorstel van wegenis kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden om volgende redenen:

De aanleg van het openbaar domein is afgestemd op de nieuwe publieksfuncties die op de site worden voorzien en de bijhorende ontsluitingsnaden (brandweer, logistiek, ...). Eveneens werd rekening gehouden met het nieuwe mobiliteitsplan, dat de visie van het masterplan om de site als voetgangersgebied te voorzien, bevestigt.

De site wordt aangelegd in natuursteenmaterialen. Waar mogelijk worden bomen en groen voorzien. Er zijn tevens rioleringswerken noodzakelijk voor de vernieuwing van enkele afvalwaterriolen en bijkomend wordt een gescheiden stelsel voorzien.

Rekening houdend met de ingediende bezwaren tijdens het openbaar onderzoek wordt enkel opgenomen dat de boom ter hoogte van Grote Huidevettershoek nr. 9 moet verschoven worden

naar de perceelsscheiding tussen nr. 8 en 9 . Dit is een erg beperkte aanpassing (het aanplanten van bomen op het openbaar domein is in se zelfs vrijgesteld van vergunning) en kan opgelegd worden als bijzondere voorwaarde.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de zaak van de wegen voor een terrein gelegen aan Grote Huidevettershoek/Platteberg/Korianderstraat, 9000 Gent, kadastraal bekend 5^{de} afdeling, sectie E, nr. 306H, 316F, E en 327N, zoals ontworpen op de bijhorende wegenisplannen toegevoegd als niet digitale bijlagen bij dit besluit, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De boom ter hoogte van Grote Huidevettershoek nr. 9 moet verschoven worden naar de perceelsscheiding tussen nr. 8 en 9.
 - Er dient gekozen te worden voor een boom met een zuilvormige kruin die steeds minimaal 1 m afstand van de gevel zal houden.
-

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen - Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34300 Behandelen van stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen
