

OPSCHRIFT

Vergadering van 15 oktober 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00793

Onderwerp:

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr. 2015/01099 - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr. 2015/01099 voor een terrein aan Voorhavenlaan en Voorhavenlaan/Londenstraat/New-Yorkstraat/Liverpoolstraat, 9000 Gent de zaak van de wegen goed te keuren zodat de voorwaarden 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 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 2015-01099 (informatief)

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

Volgende niet-digitale bijlagen liggen voor en na de zitting ter inzage bij de Dienst Bestuursondersteuning en bevinden zich tijdens de zitting in de gemeenteraadszaal:

- Wegenisplannen/wegenisplannen
 - Dossierstukken van de vergunningsaanvraag
-
-

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Stad Gent vraagt een stedenbouwkundige vergunning aan voor een terrein gelegen aan Voorhavenlaan en Voorhavenlaan/Londenstraat/New-Yorkstraat/Liverpoolstraat, 9000 Gent, kadastraal bekend 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 3417W, 6, V, L, 5, 4, 3 en 2.

Deze aanvraag werd per beveiligde zending bezorgd op 20 mei 2015. Op 16 juni 2015 is deze aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard.

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk 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 BPA Meulestede.

De stedenbouwkundige aanvraag betreft de omgevingsaanleg rond Loods 22 en Loods 23 langsheen de Voorhavenkaai, de Voorhavenlaan en de Londenstraat. De werfzone situeert zich in een beschermd stadsgezicht en palende aan als monument beschermde loods en.

Het betreft een strook met een lengte van ± 235 meter met volgende zones:

- ZONE TUSSEN LOODS 23 EN HET HEKWERK

Deze zone wordt nagenoeg integraal verhard in kasseien in functie van een centrale rijbaan (woonerf) met langs beide zijden dwarsparkeren, 36 parkeerplaatsen naast loods 23 en 33 parkeerplaatsen naast het hekwerk.

Tussen het hekwerk en de parkeerplaatsen is er ruimte voor een $\pm 2,27$ m brede groenstrook.

- ZONE TUSSEN LOODS 22 EN HET HEKWERK

De zone tussen Loods 22 en het hekwerk wordt deels verhard en deels ingericht als groenzone met wadi. De groenzone met wadi (7,5 m x 130 m) heeft een breedte van $\pm 8,47$ m en sluit aan op het hekwerk.

- ZONE TUSSEN LOODS 22 EN 23

De zone wordt heraangelegd met kasseien met centraal een zone waarvan de voegen tussen de kasseien opgevuld worden met een bloemrijk mengsel. Deze centrale strook heeft een breedte van 12m.

- VOORHAVENKAAI

De Voorhavenkaai wordt tussen de uiterste spoorstaven verhard middels nieuwe grès kasseien met een plat bovenvlak waarvan de voegen opgevuld worden met mortel. Deze strook heeft een breedte van 5,00 m. De strook tussen de uiterste spoorstaaf en de kaairand wordt gedeeltelijk verhard met kasseien waarvan de voegen opgevuld worden met een bloemrijk mengsel.

Er worden verder volgende algemene werken voorzien:

De bestaande spoorstaven worden in werffase uitgebroken, gestockeerd en herplaatst als reminiscentie naar de vroegere havenactiviteiten.

Het kaavlak wordt uitgerust met reddingslijnen en nieuwe reddingsladders.

Er wordt ook voorzien in de plaatsing van de nutsvoorzieningen in functie van de woonboten.

De aanvraag voorziet ook in de installatie van de noodzakelijke rioleringsinfrastructuur en aanhorigheden.

Er worden 5 ondergrondse containers geplaatst in functie van de afvalophaling door Ivago.

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek gezien het terrein is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'MEULESTEDE' en de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning en de hierin ontworpen wegnis conform is met de voorschriften ervan.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 15 september 2015 deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het stedenbouwkundig verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is aan het dossier toegevoegd.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

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 wegnis kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden om volgende redenen:

De aanvraag heeft louter betrekking op de heraanleg van het openbaar domein ter hoogte van Loods 22 en Loods 23 met inbreng van parkeerplaatsen.

In functie van de herontwikkeling van de Voorhaven tussen de spoorlijn en de Meulestedekaai werd een visienota opgemaakt (goedgekeurd door college dd. 2 juni 2014). Huidige aanvraag kadert in de gedeeltelijke realisatie van deze visienota. In een eerste fase wordt het openbaar domein heraangelegd rond de reeds gerenoveerde Loods 22 en rond Loods 23, waarvoor ter restauratie en herinvulling een stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

Er wordt rekening gehouden met behoud en hergebruik van erfgoedelementen met maximaal herbruik van zo veel mogelijk bestaande kasseien en het herplaatsen en herstellen van de rails.

De ruimtelijke en visuele impact op de site blijft beperkt maar zal een algemene kwaliteitsverhoging met zich meebrengen voor de buurt.

De herinrichting zal ook een positieve inbreng hebben op vlak van mobiliteit.

- Voetganger:

Er worden duidelijke looplijnen voorzien in nieuwe platte en gevoegmortelde kasseien. Dit garandeert een voldoende toegankelijke bruikbaarheid.

- Fietser:

De site is goed ontsloten voor fietsers. Er zijn verschillende oost-west georiënteerde doorsteken tussen het fietspad langsheen de Voorhavenkaai en de Voorhavenlaan. Het fietspad wordt aangelegd in nieuwe platte en gevoegmortelde kasseien. Dit garandeert een voldoende toegankelijke bruikbaarheid.

- Auto:

De site is bereikbaar vanaf de Voorhavenlaan. Het aspect parkeren is grondig bestudeerd. Het totaal aantal noodzakelijke parkeerplaatsen binnen de afbakening van het inrichtingsplan

bedraagt 235 volgens de MOBER 'Eiland Muide – Meulestede' dd. oktober 2012. Deze parkeerplaatsen zijn bedoeld voor de bezoekers van verschillende projecten als Loods 20, Loods 22, Loods 23, Kaai 24, de woonbooteigenaars en de bewoners en werknemers van Loods 22.

Voor de inplanting van de parkeerplaatsen is er bij de opmaak van de visienota gekozen om het openbaar domein kwalitatief en beheersbaar in te richten met maximaal behoud van het maritieme karakter van het beschermd stads- of dorpsgezicht.

Hierbij wordt het zicht op de loodsen maximaal gevrijwaard. Het zicht op Loods 20 en Loods 22 is het meest authentiek. Deze loodsen zijn niet verstoord door de toevoeging van nieuwe elementen. Bij Loods 23, daarentegen, worden onder de luifel langs de oostelijke zijde, nieuwe architecturale elementen voorzien als toegang tot de ondergrondse parking. Binnen die context is het aanvaardbaar om, ter hoogte van Loods 23, te voorzien in dwarsparkeren.

De plaats waar er altijd autoverkeer aanwezig zal zijn wordt maximaal ingericht met parkeerplaatsen om op die manier reeds, gedeeltelijk, tegemoet te komen aan parkeernorm zoals beschreven in de MOBER.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij stedenbouwkundige vergunningen. Er dienen geen lasten opgelegd te worden in deze aanvraag om stedenbouwkundige vergunning.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op de bijhorende wegenisplannen, voor een terrein gelegen aan Voorhavenlaan en Voorhavenlaan/Londenstraat/New-Yorkstraat/Liverpoolstraat, 9000 Gent, kadastraal bekend 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 3417W, 6, V, L, 5, 4, 3 en 2, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- Het advies van **Waterwegen en Zeekanaal nv - Afdeling Bovenschelde**(advies van 17 juli 2015, met kenmerk AB/2015/406) moet strikt nageleefd worden behoudens de voorwaarde om te voorzien in brede voegen, ingezaaid met een bloemrijk mengsel, voor de parkeervakken. De parkeervakken moeten uitgevoerd worden met gevoegmortelde voegen.
 - De adviezen van **Fluxys NV** moet strikt nageleefd worden (advies van 26 juni 2015, met kenmerk TPW-OL-2015589285 en advies van 27 augustus, met kenmerk TPW-OL-2015606343). Met betrekking tot advies TPW-OL-2015589285 wordt opgemerkt dat er middels aangepaste plannen en een aangepast advies, onder voorwaarden, wel een afgraving kan toegestaan worden door Fluxys. Deze voorwaarden staan beschreven in het advies met kenmerk TPW-OL-2015606343.
 - Het advies van **FARYS** moet strikt nageleefd worden (advies van 6 juli 2015, met kenmerk MBA/VM/RIO/ADM).
-

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen — Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing
