

OPSCHRIFT

Vergadering van 22 juni 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00527

Onderwerp:

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr. 2014/70212 - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr. 2014/70212 voor een terrein aan Geizegemstraat - Kappetragel, 9052 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: 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

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

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

- 6 plannen van de dienst wegen, bruggen en waterlopen met aanduiding van de grenzen van de openbare (gemeente)weg op Eiland Zwijnaarde.
- Dossierstukken van de vergunningsaanvraag

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 24 november 2014 de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning van NV Eiland Zwijnaarde en Waterwegen en Zeekanal NV ontvangen. Op 24 december 2014 werd de aanvraag volledig verklaard door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

De aanvraag omvat het uitvoeren van terreinaanlegwerken op de site 'Eiland Zwijnaarde'.

Deze site ligt tussen het Scheldekanaal en de oude Tijarm van de Schelde en wordt aan de noordzijde begrensd door de Ringvaart. De E40 doorkruist het gebied. De aanvraag heeft zowel betrekking op het noordelijk als het zuidelijk deel.

De overzijde van de Tijarm (grondgebied Merelbeke) kenmerkt zich door een organisch gegroeid, kleinschalig bouwpatroon en een planmatig ontwikkeld bedrijventerrein (KMO). De overzijde van het Scheldekanaal draagt een totaal ander karakter met de dominantie van een grootschalige industriële site (DOMO-ALINSO). De grootschalige infrastructuurbundel rond E17 en het knooppunt met E40 schermt het bedrijventerrein af van de kern van Zwijnaarde. Ten zuiden van de site zijn momenteel twee bedrijven gevestigd (SAEY en PILLAERT) en een waterzuiveringsinstallatie. De betrokken bedrijfssites zijn toegankelijk via een erfontsluitingsweg met toegang via Adolphe Della Faillelaan.

Op het zuidelijk terrein bevindt zich momenteel een slibverwerkingsinstallatie met baggerspeciedeponie (zie voorgaande vergunningen). Na afloop van de deponie wordt het terrein ingericht als hoogwaardig bedrijventerrein. R4-Zuid zorgt voor de ontsluiting. De werken voor het doortrekken van de stedelijke ringweg zijn voltooid. Ook de natuurinrichtings- en waterbeheersingswerken in een brede strook langs de Tijarm zijn intussen vergund.

Met deze aanvraag wordt de interne wegenis en enkele bijhorende nutsinfrastructuren ten behoeve van de inrichting van het bedrijventerrein aangevraagd. De nieuwe interne wegenis takt aan op de reeds gerealiseerde afrit van de R4. Deze afrit/oprit is reeds voorzien van een rotonde en twee zijtakken parallel aan de E40 autosnelweg. Op deze zijtakken wordt een 'rondweg' aangelegd die een lus vormt parallel aan en rondom de E40. De onderdoorgangen onder de E40 situeren zich langs de oever van beide Schelde-armen.

Loodrecht op deze rondweg worden 2 'groenassen' aangelegd die alle weginfrastructuur en leidingen bundelen. In het noordelijk deel betreft het één groenas met een doodlopende T (de andere groenas is de hoofdontsluiting die al werd uitgevoerd met de aanleg van de R4). Het zuidelijk deel bevat 2 naast elkaar liggende groenassen die op het eind met elkaar worden verbonden zodat een U-vormige lus ontstaat. Enkel de naastliggende fietspaden lopen door tot op het vergunde pad van de oeverstrook.

Langs de noordrand van de geplande zichtheuvel en in het noordelijk deel van de site worden nog twee lokale ontsluitingswegen voorzien. De eerste zorgt voor de definitieve ontsluiting van de bestaande bedrijven langs de Scheldekanaaltragedel. De andere zorgt voor een ontsluiting van het door de nieuwe R4 gecreëerde 'eiland' (zogenaamde 'zone G' op de plannen).

Het bouwperceel ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent', deelproject 't Eilandje (3E) (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005) is bestemd als art. 1 Gemengd regionaal bedrijventerrein, met overdruk 'ontsluiting' en 'natuurlijke oeverstrook langs de tij-arm van de Schelde'.

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 16 januari 2015 tot 16 maart 2015. Tijdens de periode van dit openbaar onderzoek is één schriftelijk bezwaar ingediend. De

bespreking van het bezwaar werd opgenomen in het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 12 mei 2015 deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het college van burgemeester en schepenen heeft op 13 mei 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht over deze aanvraag op basis van het stedenbouwkundig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar (zie gekoppeld besluit CBS 2014/70212).

De gemeenteraad moet, overeenkomstig het Gemeentedecreet (artikel 42 §1), het tracé vaststellen en een beslissing nemen over het openstellen van een openbare weg. Niet alle terreinaanlegwerken uit voorliggende aanvraag zijn te beschouwen als onderdeel van de openbare wegenis. Op aangeven van de dienst wegen, bruggen en waterlopen is een plan toegevoegd aan dit besluit met de juiste afbakening van de toekomstig aan te leggen openbare wegenis (zie plan 'aanduiding van de openbare (gemeente)weg op Eiland Zwijnaarde'). De twee noord-zuid lopende erftoegangswegen op het noordelijk deel van het bedrijventerrein én de oost-west gerichte verbinding met de Scheldekanaaltrangel op het zuidelijk deel van het bedrijventerrein worden NIET mee opgenomen als openbare weg en krijgen dan ook een privaat karakter.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

De gemeenteraad moet, overeenkomstig het Gemeentedecreet, een beslissing nemen over de zaak van de wegen met betrekking tot de openbare wegenis.

Het voorstel van wegenis en rooilijn, zoals ontworpen op het inplantingsplan en de bijhorende wegenisplannen, kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden omdat deze nieuwe infrastructuur uitvoering geeft aan de globale inrichtingsplan voor het bedrijventerrein. Het voorziet in een interne wegenisstructuur die het mogelijk maakt het terrein op een rationele manier te ontwikkelen met voldoende garanties voor zuinig ruimtegebruik. De wegenis uit deze aanvraag is zo goed als analoog aan deze voorgesteld in de inrichtingsstudie. Het voorstel van ontsluitingssysteem stemt volledig overeen met de stedenbouwkundige voorschriften uit het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De twee noord-zuid lopende erftoegangswegen op het noordelijk deel en de oost-west gerichte weg naar de Scheldekanaaltrangel dragen géén verbindende functie voor het lokaal verkeer en dienen dan ook PRIVAAT te blijven. De delen van de geplande wegenis die wél in aanmerking komen als openbare wegenis, dienen integraal overgedragen te worden naar het openbaar domein van de stad Gent, dit met uitzondering van de twee onderdoorgangen aan E40 én tenzij – wat betreft het noordelijk gedeelte - er met W&Z een overeenkomst kan worden afgesloten voor het beheer van de hen toegewezen gronden.

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 in het kader van de beslissing over deze aanvraag om stedenbouwkundige vergunning.

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.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

BESLISSING

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op de bijhorende wegenisplannen én binnen de begrenzing van de openbare wegenis, zoals aangeduid op de plannen van de dienst wegen, bruggen en waterlopen (zie 6 plannen 'aanduiding van de openbare (gemeente)weg op Eiland Zwijnaarde'), voor een terrein gelegen aan Geizegemstraat - Kappetragel, 9052 Zwijnaarde, kadastraal bekend 24^{de} afdeling, sectie B, nr. 519C, 5202, H, 521, 522B, 530E, 543A2, 547C, 548C, 554K, 2, L, N, H, 555A, 556A, B, 557B, C, 558, 559A, 560, 561F, E, 562, 563A, 565B, 566E, D, 567C, 568A, B, 569, 570C, B, 571, 572C, 573E, 575N2, W2, V2, 576B, 577A, 591B, 592B, 593A, 595B, 596A, 597A, 606B, 607B, 627C, 628C, 629, 630B, A, 631C, E, D, 632C, 634F, 635D, 636B, C, 637C, D, 638B, 641A, 642D, C, 643C, E, 644K, B, L, H, 645, 646D, F, E, C, H, L, 647E, G, D, F, L, H, N, 648G, K, H, 649K, 650K, L, 651Y2, W2, Z2, X2 en V2, goed onder volgende bijzondere voorwaarden zodat deze weg kan worden opengesteld voor het publiek :

De brandweervoorschriften, voor zover die betrekking hebben op de openbare wegen, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 2 februari 2015 met kenmerk 041516-001/EP/2015).

Aanpassing uitvoeringsdetails

-Fietspaden moeten naadloos aansluiten op de rijwegen; dit wil zeggen geen boordsteen en kantstrook. Indien nodig is een extra kolk te voorzien.

-Alle deksels van de riolering en pompputten moeten ofwel volledig in de verharding ofwel volledig in het groen liggen.

-In de zones waar later opritten moeten aangelegd worden, moeten de boordstenen geprefabriceerd worden voorzien met een stud in schraal beton. Kantstroken moeten te allen tijde ter plaatse worden gestort.

-Voor de asfaltverhardingen dient de fundering te bestaan uit 15 centimeter steenslag type I en 11 centimeter steenslag type II in plaats van 25 of 20 centimeter steenslag type I.

-Voor het fietspad moet de onderlaag worden vervangen door APO-A in plaats van AB-3A.

-Voor alle taluds moet een biodegradeerbaar weefsel worden voorzien tegen vroegtijdig afschuiven.

- De buffergracht op het zuidelijk deel dient volledig op privaat domein te liggen. De gracht dient ter hoogte van de toekomstige eigendomsgrens te eindigen met een kopmuur. De riolering dient als onderdeel van de openbare wegenis doorverbonden te worden, onafhankelijk van deze private buffergracht. Hiervoor dient ter hoogte van de in- en uitlaat van de gracht nog een extra inspectieput te worden voorzien.

De groenassen worden aangeplant met bomen binnen de drie jaar nadat de wegenis is gerealiseerd (voorlopig opgeleverd).

Aanpassing typedwarsprofiel 5-5 (Groenassen zuid)

In de twee groenassen Groenas-Zuid dient de breedte van de groenstrook met bomen tussen fietspad en rijweg te verbreden tot minstens 5,5 m (ipv 5 m).

Aanpassing doorgaande fietspaden thv T-kruispunten

Het rechtdoorgaand fietspad langs de zuidkant van de E40 dient ter hoogte van de kruispunten (T-kruispunten, deelplan 4) naar binnen te buigen in de beide zijstraten en de uit de voorrang te worden gehaald.

Het fietspad aan T-kruispunt ter hoogte van kruising lokale ontsluitingsweg op groenas (deelplan 3) verdient dezelfde aandacht. Ofwel wordt gekozen voor dezelfde type-oplossing als hierboven beschreven (voorkeur), ofwel vragen we dat het fietspad uitbuigt naar de weg toe en gematerialiseerd dan wel gemarkeerd (in rode kleur) wordt over het kruispunt. Fietsers zitten dan in de voorrang. Dit betekent ook dat de laatste boom moet worden weggelaten. Dit houdt ook in dat de “doorgaande” weg voorrang krijgt over de zijtak.

Mits het ontwerp wordt aangepast aan bovengestelde voorwaarden, kan de openbare weg, zoals afgebakend op het plan van de dienst wegen, bruggen en waterlopen, worden opengesteld voor het publiek.

Artikel 2:

legt aan de houders van de stedenbouwkundige vergunning, bij afgifte van de stedenbouwkundige vergunning door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg wegenis en riolering

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis met inbegrip van de riolering, zoals aangegeven op het wegenisplan aan te leggen op eigen kosten.

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.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld. De houder van de stedenbouwkundige 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.

Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen en Farys 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 en details van de kunstwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming in drievoud overgemaakt worden aan de dienst Wegen, Bruggen & Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 26 79 00, fax 09 266 79 39.

De houder van de stedenbouwkundige vergunning moet, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, op het terrein, waarop de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het De houder van de stedenbouwkundige 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 Bureau voor Verkeerstechiek, (*Sint-Michielsplein 9 te 9000 Gent, telefoon (09)266 28 00,*).

LAST 2 –Aanleg van nutsvoorzieningen

De houder van de vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en op het terrein, waarop de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft.

Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, moeten de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd worden:

- elektriciteit
- gas
- water
- kabeltelevisie
- telecommunicatie

De houder van de stedenbouwkundige vergunning moet hiervoor zelf de nuts-maatschappijen actief in de gemeente contacteren.

LAST 3 – Kosteloze grondafstand

De openbare wegen (met hun uitrusting, riolering en aanplantingen) dienen uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan, en dit binnen de contour, zoals aangeduid op de plannen van de dienst wegen, bruggen en waterlopen (zie 6 plannen met ‘aanduiding van de openbare (gemeente)weg op Eiland Zwijnaarde’), met uitzondering van de onderdoorgangen aan de E40. Voor de wegenis op het deel ten noorden van E40 dient deze overdracht NIET te gebeuren indien met de betrokken eigenaar(s) een beheersovereenkomst kan worden gesloten.

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. 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

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

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 24 juni 2015

- Met unanimitéit
-