

OPSCHRIFT

Vergadering van 10 oktober 2013

Besluit nummer: 2013_GR_01054

Onderwerp:

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning 2013/643 - Bijzondere Procedure - nieuwe wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning nr. 2013/643 voor een terrein aan het Oktrooiplein de zaak van de wegen goed te keuren zodat de voorwaarden en de lasten waaronder de stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden, kunnen vastgesteld worden.

Het college verleent gunstig advies aan de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voor dit terrein, op basis van het stedenbouwkundig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar.

Bevoegd: Tom Balthazar

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De gemeenteraad is bevoegd op grond van:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, art. 42, §1

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.7.26, §4.

Bijgevoegde bijlage(n):

- stedenbouwkundig verslag 2013-643 (advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar)

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

stukken in het dossier:

- plannen
- dossierstukken van stedenbouwkundige aanvraag

het dossier ligt tijdens de zitting ter inzage bij De Dienst Bestuursondersteuning en bevindt

zich na de zitting bij het Departement Rumodo, Stedenbouw en Ruimtelijke Planning - Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen.

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 9 juli 2013 de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning van Alides nv ontvangen.

Deze aanvraag heeft betrekking op een bouwterrein met als adres Oktrooiplein, 9000 Gent en met als kadastrale omschrijving (afd. 7) sectie G nr. 728/2 R12 (deel), sectie G nr. 728/2 S8 (deel), sectie G nr. 728/2 Z11 (deel).

Het project, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd, voorziet in: de heraanleg van het Oktrooiplein.

Deze heraanleg kadert in de uitvoering van het RUP 'Oude Dokken'

Deze aanvraag sluit aan bij de uitvoering van het bouwen van een kantoorcomplex welke vergund is op 24/06/2013 en eveneens aangevraagd door Alides.

De aanleg van dit deel openbaar domein is het lager gelegen deel van het Oktrooiplein. Het ligt tussen de Kleindokkaai en de Koopvaardijlaan, een gewestweg.

De nieuwe rooilijn en voorbouwlijn van het op te richten kantoorgebouw situeert zich achter de vroegere rooilijn waardoor een deel van het privaat terrein in het openbaar domein valt, conform de bestemming van het RUP.

De heraanleg situeert zich bijgevolg deels op privaat terrein, over te dragen aan de Stad Gent, en deels op het bestaande openbaar domein en ligt tussen de Kleindokkaai en de Koopvaardijlaan.

De Stad Gent beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan (Besluit van de Vlaamse regering van 9 april 2003).

Het bouwterrein is gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' welke bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 definitief werd vastgesteld.

Door deze bestemming is het gewestplan Gentse en Kanaalzone vervallen.

De aanvraag is gelegen in een gebied waarvoor een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Oude Dokken' bestaat (goedgekeurd bij besluit van 23 juni 2011).

De bestemming volgens dit RUP is: Z5 - zone voor kaaien

De aanvraag is gelegen in een gebied waarvoor het bijzonder plan van aanleg nr. 128 'Koopvaardijlaan' bestaat. De bestemming volgens dit BPA is: zone voor wegen.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 25 september 2013 deze aanvraag gunstig geadviseerd. Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is aan het dossier toegevoegd.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Aangezien deze aanvraag om stedenbouwkundige vergunning definitief wordt beslist door de Vlaamse regering / gedelegeerde / gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar moet het college

van burgemeester en schepenen, in toepassing van artikel 4.7.26 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, kennis nemen van dit advies en de aanvraag adviseren.

De geplande wegenis fungeert als openbare wegenis. Om die reden dient de gemeenteraad, overeenkomstig het Gemeentedecreet, over de zaak van de wegen binnen deze stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te beslissen alvorens het college deze aanvraag met een gunstig advies over kan maken aan de vergunningverlenende overheid.

Het voorstel van wegenis, zoals ontworpen op de bijhorende wegenisplannen, kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden omdat:

Voorliggend project kadert binnen de realisatie van het grootschalig stadsontwikkelingsproject "Oude Dokken". De aanleg van dit deel openbaar domein sluit aan bij de bouw van het reeds vergunde kantorencomplex. Het ontworpen plein fungeert gelijktijdig als toegangszone voor het kantorencomplex.

De herinrichting wordt deels voorzien op het bestaande openbaar domein en deels op privaat domein, wat na realisatie dient overgedragen te worden aan de stad Gent.

De herinrichting beperkt zich tot aan de bestaande keermuur ter hoogte van de Kleindokkaai.

De ontworpen ruimte wordt aangelegd als een verhard plein met banken en bomen dat aansluit bij de voorgevel van het te bouwen kantoorgebouw. Een groene berm vangt het hoogteverschil op naar de hoger gelegen rijweg (Oktrooiplein), hierin wordt een brede trappenpartij voorzien naar het plein. De nodige verlichting wordt voorzien evenals een doorrijzone voor brandweerwagens. Langs de kant van de Kleindokkaai worden een 25-tal fietsstalplaatsen voorzien.

Het ontwerp is het resultaat van een intens overleg met de betrokken stadsdiensten.

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

Het voorstel van wegenis, zoals ontworpen op de bijhorende wegenisplannen, 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 houder van de vergunning in het kader van de beslissing over deze vergunningsaanvraag.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Treedt de stedenbouwkundige motieven van het collegebesluit van 3 oktober 2013 bij en keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op de bijhorende wegenisplannen, voor een bouwterrein met als adres Oktrooiplein, 9000 Gent en met als kadastrale omschrijving (afd. 7) sectie G nr. 728/2 R12 (deel), sectie G nr. 728/2 S8 (deel), sectie G nr. 728/2 Z11 (deel), goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

1. Groen:

In functie van de aanplantingen dienen volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

- De bomen moeten minstens de maat 10/12 hebben en worden grondig verankerd, ondergronds of met boomsteunpalen.
- De plantputten in het talud worden voorzien van 4 m³ teelaarde.
- De plantputten in de verharding worden tot 1 meter diep gevuld met teelaarde en onder de verharding wordt aansluitend bij de plantput eveneens tot 1 meter onder het maaiveld bomengranulaat gebruikt zodat het doorwortelbaar volume voor elke individuele boom minstens 20 m³ bedraagt.
- De exacte inplanting van de losse heesters dient voorafgaand aan de uitvoering voorgelegd te worden aan de Groendienst.
- Gezien bij de voorgestelde soorten de tweede naam ontbreekt (die bepalend is) wordt gevraagd de volgende soorten te gebruiken: Philadelphus coronarius, Amelanchier ovalis (ook laevis genoemd) en Viburnum opulus.
- Het vermelde 'Mondogras' op de legende van plan 0.2 dient gewijzigd te worden in Cornus kelsey zoals voorzien in de beschrijvende nota.
- Een garantieperiode van 3 jaar waarbij water wordt gegeven indien nodig, alle groen regelmatig onderhouden en het onkruid bestreden tot de overdracht ervan naar de Stad, maakt gebruikelijk deel uit van deze aanleg.

2. Verlichting:

- Een aantal verlichtingspalen staat op 3 meter afstand van de nieuwe bomen wat bijzonder dicht is voor een optimale belichting en uitgroeien van de boomkruinen. Ofwel dienen de verlichtingspalen maximum 3-tal meter hoog te zijn, ofwel staan deze minstens 5 meter van de stammen.
- Langs de Koopvaardijlaan wordt slechts één verlichtingspunt voorzien aan de gevel van het gebouw ter hoogte van de inrit parking, indien blijkt dat dit onvoldoende is dient er een tweede te worden voorzien dicht tegen het kruispunt.

Beide aandachtspunten moeten in het kader van de opmaak van het technisch dossier in overleg met de betrokken stadsdiensten worden uitgeklaard.

3. Spelprikkel:

De uitwerking van de spelprikkel op de verharding, moet in overleg met de dienst Coördinatie gebeuren (Hannelore Vandorpe – 09/266 8448) in het kader van de opmaak van het technisch dossier.

4. Inrichting/materialen:

- In functie van een vlotte afwatering moeten de straatkolken verbonden worden door middel van een goot bestaande uit twee rijen platines die verzonken worden aangelegd ten opzichte van de rest van de verharding. Deze goot moet een minimale langshelling hebben van 2mm/m.
- In functie van de leesbaarheid van het openbaar domein moet ter hoogte van de Koopvaardijlaan het voetpadmateriaal primeren boven de pleinverharding. Het voetpad in de Koopvaardijlaan moet worden doorgetrokken in betonstraatstenen 22x22.
- De voorziene fietsenstallingen moeten passend worden signaleerd;
- Indien de wegenis verkeersvrij wordt gemaakt (uitgezonderd voor voetgangers en fietsers), dan moet dit passend worden signaleerd door verbodsborden;
- De voorzien trap dient te worden uitgerust met een slipwerende betegeling en voorzien van een balustrade.

5. Brandveiligheidsaspecten:

De brandweerweg/bedieningsweg dient over de volledige lengte minstens 4,0 m breed te zijn en behoorlijk verhard / voldoende draagkrachtig. Gevel Zuid, waar de inkom gesitueerd is, moet bereikbaar zijn voor de voertuigen van de brandweer.

De op plan gesitueerde spel- en/of groenelementen mogen geen hindernis vormen voor de opstelplaats/brandweerweg.

Artikel 2:

Legt aan de houder(s) van de vergunning, bij afgifte van de stedenbouwkundige vergunning, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg wegenis en riolering

De kosten voor de aanleg van de wegenis en de riolering zijn ten laste van de houder van de stedenbouwkundige vergunning.

Een technisch dossier moet wel nog worden ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent aangepast aan voornoemde voorwaarden, opmerkingen en eventuele wijzigingen. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en TMVW bijkomende technische opmerkingen voor aanpassing formuleren. Het is daarom aangewezen dat de houder van de stedenbouwkundige vergunning voor het indienen van zijn technisch dossier een overleg aanvraagt met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Dit technisch dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) moet bestaan uit een grondplan met bijbehorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken, en een plan van alle riolerings- en wegenwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 266 79 00, fax 09 266 79 39.

Het door het college aangenomen technisch dossier 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. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moeten door de houder van de stedenbouwkundige vergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

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.

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 de nieuwe wegen en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het Departement Politie - BVT, Peerstraat 3 te 9000 Gent, telefoon 09 266 64 90, fax 09 266 60 15. 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 de BVT.

LAST 2 - Groen

De kosten voor de aanleg van de zones voor openbaar/structureel groen zijn ten laste van de houder van de stedenbouwkundige vergunning.

Een gedetailleerd uitvoeringsplan van de groenaanleg dat voldoet aan boven vermelde bijzondere voorwaarden, moet voorafgaand aan de aanvang van de werken nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Groendienst.

De houder van de stedenbouwkundige vergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-beplantingsplan. Het ontwerp moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Groendienst, Ferdinand Lousbergskaaï 32 te 9000 Gent, telefoon 09 225 68 59, fax 09 233 67 62.

Het door het college aangenomen ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Groendienst ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moet door de houder van de stedenbouwkundige vergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Groendienst.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden medegedeeld.

De beëindiging van de werken moet aan het stadsbestuur (de Groendienst) worden meegedeeld, zodat ze voorlopig kunnen worden opgeleverd in aanwezigheid van het stadsbestuur (de Groendienst). De houder van de stedenbouwkundige vergunning staat gedurende drie jaar na de voorlopige oplevering van de werken in voor het onderhoud van het openbaar groen. Daarna volgt de definitieve oplevering van de werken, waarna de onderhoudsplicht overgaat naar het stadsbestuur.

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

De houder van de vergunning staat – op eigen kosten – in voor het aanleggen van nieuwe en/of het aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen. Het betreft nutsvoorzieningen van:

- elektriciteit
- gas
- water
- telecommunicatie

De houder van de stedenbouwkundige vergunning moet zelf aan de nutsmaatschappijen vragen welke nutsvoorzieningen moeten aangelegd en/of aangepast worden en onder welke voorwaarden de aanleg en/of de aanpassingen zullen gebeuren.

Last 4 - Waarborgen

Er moet een waarborg worden gesteld voor de aanleg en /of het aanpassen van nutsleidingen, het bedrag van de waarborg is gelijk aan het verschil van de door de nutsmaatschappijen geraamde kostprijs en het aan de nutsmaatschappijen betaalde voorschot.

De waarborgen voor de aanleg van nutsleidingen worden volledig vrijgegeven na bevestiging door de distributiemaatschappijen van de voltooiing van de door hen of in hun opdracht uitgevoerde werken.

Er moet een waarborg worden gesteld voor in de vergunning opgelegde voorwaarden en lasten met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, het bedrag van de waarborg is gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke kostprijs

van de werken zoals die blijkt uit een raming of een prijsofferte, met goedkeuring door de betrokken stadsdiensten, en verhoogd met 10 % voor de financiering van de administratiekosten in geval van ambtshalve uitvoering. De waarborg wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de wegenis op zijn definitieve tracé en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering ervan.

De waarborgen voor de wegen- en rioleringswerken worden volledig vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, na de voorlopige oplevering van de werken in aanwezigheid van een toezichthoudende ambtenaar van de Stad.

De waarborgen voor de aanleg en het onderhoud van de groenzones worden in helften vrijgegeven, de ene helft na de voorlopige oplevering van de groenaanleg en de andere helft na de definitieve oplevering van de onderhoudsperiode van 3 jaar, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, in aanwezigheid van een toezichthoudende ambtenaar van de Stad.

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de stedenbouwkundige vergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. (Dit model van borgakte kan verkregen worden bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 78 90.)

LAST 5 – Kosteloze grondafstand

De weg en zijn uitrusting, en de zones voor openbaar/structureel groen zullen binnen een 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 verkavelingsvergunning. Een attest van kosteloze grondafstand is bij het dossier gevoegd.

Alvorens de akte kan worden verleden, moeten 1 exemplaar van het opmetingsplan, een digitale versie van het opmetingsplan en het ontwerp van de akte worden voorgelegd aan de Dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon 09 266 59 61 - fax 09 266 59 99, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen — Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing
