



Vergadering van 16 mei 2019

2019_GRMW_00562 OMV_2018141075 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 60 sociale woontiteiten - met openbaar onderzoek - Rerum-Novarumplein , 9000 Gent - Zaak van de wegen - Goedkeuring

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, §2, 10 en artikel 57
- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

Motivering

Edwin De Ceukelaire namens WoninGent CVBA diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Rerum-Novarumplein kadastraal gekend als afdeling 8 sectie H nr. 646T en op openbaar domein.

Deze aanvraag werd op 29/11/2018 ingediend bij het College van burgemeester en schepenen. Op 29/12/2018 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard

De aanvraag omvat de nieuwbouw van een meergezinswoning met 60 sociale woontiteiten en de bijhorende omgevingsaanleg ter hoogte van het Rerum Novarumplein, in hartje Nieuw Gent. Het nieuwe volume telt 8 bouwlagen en wordt ingeplant in de parkzone, vlak achter het recent opgerichte wijkgezondheidscentrum.

De aansluitende omgevingsaanleg aan de oostzijde, alsook aan beide zijden van het wijkgezondheidscentrum, maakt mee deel uit van deze aanvraag. Deze voorzien in een doodlopende rijloper (4 m breed) die aantakt op de bestaande parkeerzone aan de zuidkant. De ruimte tussen het welzijnsgebouw en het wijkgezondheidscentrum wordt ingericht als verblijfsruimte zonder toegang voor gemotoriseerd verkeer. De overige delen zijn groenzone, deels verhard in functie van brandweertoeankelijkheid. Iets verder richting Kikvorsstraat

worden nog enkele perceelsdelen heraangelegd met versterkt gras, eveneens in functie van de brandweerbereikbaarheid.

De footprint van het nieuwe gebouw wordt onttrokken aan het openbaar domein door de aanduiding van een nieuwe grens tussen privaat en publiek domein rondom het gebouwde volume. Alle private rioleringen en nutsvoorzieningen vallen binnen deze nieuwe perceelsbegrenzing.

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 25 januari 2019 tot 23 februari 2019.

Resultaat : geen petitielijsten, 1 schriftelijk bezwaar, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

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

De bezwaren die betrekking hebben op de zaak van de wegen kunnen als volgt worden samengevat:

Opmerkingen over het ontwerp

- Voorbehoud bij inplanting: de tussenafstand tussen de bestaande gebouwen en het nieuwe is eerder beperkt; vraag in hoeverre er nog marge is tot verschuiving. Bezorgdheid wordt vooral geuit ifv bouwrisico's. Daarnaast de vraag naar voldoende groen in deze tussenzone ifv privacy, nu enkel brandweg.
- Bezorgdheid rond toegankelijkheid openbaar domein: obstakelvrije, goed toegankelijke looppaden.
- Bezorgdheden inzake wooncomfort:
 - Is het gebouw bereikbaar voor ziekenvervoer en vervoer mindervaliden?
 - Er is bezorgdheid inzake onvoldoende, aangepaste parkeerplaatsen, ook in relatie tot de grote afstand.
 - Voldoende aandacht voor akoestiek in elke woonentiteit?
 - Vragen bij keuze ventilatietype C+.
 - Openen de toegangsdeuren automatisch?

Opmerkingen bij de uitvoering

- Wens tot opmaak plaatsbeschrijving.

- Indien een kelder wordt voorzien, worden maatregelen tegen verzakking gevraagd.
- Vragen bij timing uitvoering, maatregelen voor functioneren omgeving tijdens werken en beperken hinder.

De bezwaren worden als volgt geëvalueerd:

Opmerkingen over het ontwerp:

De inplanting is bepaald in het eerder opgemaakte Ontwikkelingsplan, waarbij het gebouw in kwestie een duidelijke begrenzing vormt van de oostzijde van het wijkpark. Tegelijk zorgt dit volume voor een clustering van de eerder opgerichte voorzieningengebouwen. De ruimte die hierdoor ontstaat tussen de gebouwen heeft een zekere beslotenheid. Aan deze zijde ('pleinkant') is de hoofdkom, de toegangen zijn echter zo vormgegeven dat beide zijden, dus ook de 'parkkant' evenwaardig zijn voor dagelijks gebruik. Het verder richting parkzijde opschuiven van het gebouw is daarom niet wenselijk en zou bovendien nefast zijn voor het behoud van de bestaande bomenrij aan de westzijde van de parkweg.

De tussenruimte wordt, naast de noodzakelijke toegangsweg, begeleid door een levende haag en struikenzone aan de zijde van de nieuwbouw. Hierdoor wordt een privacy-gradiënt gecreëerd.

De gewestelijke normen inzake integrale toegankelijkheid worden nageleefd.

Via de brandweertoegang tussen de gebouwen is het project ook bereikbaar voor ziekenvervoer en vervoer mindervaliden.

Bij de opmaak van het 'Ontwikkelingsplan/Revitalisatie Nieuw Gent' werd afgesproken dat parkeren op openbaar domein kan worden opgevangen. Bij de herinrichting van het openbaar domein wordt dus steeds bewaakt dat aan de totale parkeervraag van de site wordt voldaan. De bestaande parking tussen de school en het wijkgezondheidscentrum wordt heraangelegd.

De overige aspecten inzake wooncomfort (akoestiek, ventilatie, automatische deuren) behoren tot de bevoegdheid van opdrachtgever en opdrachthouder. In het kader van deze stedenbouwkundige vergunning kunnen hierover geen voorwaarden worden opgelegd.

Opmerkingen bij de uitvoering:

Het is uiteraard belangrijk dat de nodige voorzorgsmaatregelen worden genomen om schade aan de aanpalende eigendommen zowel tijdens als na de bouwwerken te vermijden. Dit aandachtspunt wordt ook opgenomen bij de opmerkingen van deze vergunning. Het is niet mogelijk om een dergelijke maatregel op te leggen als 'bijzondere voorwaarde', aangezien deze

niet voldoende precies kan worden omschreven (cf. art. 4.2.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening). Het (laten) opmaken van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving is een goed instrument om eventuele schade nadien duidelijk te kunnen aantonen.

Dergelijke maatregelen kunnen echter niet via deze stedenbouwkundige vergunning worden opgelegd en vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer. Ook de timing van de uitvoering ligt in handen van de aanvrager (i.c. Woningent).

Het project voorziet geen kelderruimte.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het stedenbouwkundig verslag van de omgevingsambtenaar is aan het dossier toegevoegd.

In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning 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.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

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

De omgevingsaanleg werd ontworpen in samenspraak met de stedelijke diensten. De centrale – besloten – ruimte die ontstaat tussen de nieuwe en bestaande bebouwing wordt als aangename verblijfsruimte ingericht met o.a. de aanplant van nieuwe bomen. Er worden verder logische looppaden aangelegd en verhardingen in functie van brandweerbereikbaarheid.

Aangezien de werken (deels) op stadsgrond gebeuren, moet Woningent voorafgaand aan de bouw- en omgevingsaanlegwerken de nodige zakelijke rechten bij Stad Gent (Dienst Vastgoed) aanvragen en verkrijgen.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf
- 024375.018 brandweer_Kikvorsstraat ZN_ 9000 Gent.pdf
- advies FARYS - 2018141075 - AD-19-092.pdf
- Imewo_advies.pdf

Niet-digitale bijlage(n):

Volgende bijlagen maken deel uit van het gemeenteraadsdossier en zijn, van zodra de agenda voor de gemeenteraad wordt verstuurd, ter inzage bij de Dienst Bestuursondersteuning:

- wegenisplannen
- stukken van de vergunningsaanvraag

Deze stukken maken deel uit van een digitale vergunningsaanvraag en zijn tijdens de vergadering digitaal raadpleegbaar in de gemeenteraadszaal.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Rerum-Novarumplein en kadastraal gekend als afdeling 8 sectie H nr. 646T en op openbaar domein, goed.