



Vergadering van 12 september 2019

2019_GRMW_00948 OMV_2018112917 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een meergezinswoningenproject en bovengrondse parkeerplaatsen - met openbaar onderzoek - Biezenstuk , Rooigemlaan 226 en 232, 9000 Gent - Zaak van de wegen - Goedkeuring

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 9° en 56, § 1.
- 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 de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47.
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO).
- Het Decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM).

Motivering

Een aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen werd ingediend.

- Onderwerp: het bouwen van een meergezinswoningenproject en bovengrondse parkeerplaatsen
- Bevoegde overheid: college van burgemeester en schepenen

- Procedure: gewone procedure

- Uiterste beslissingsdatum: 12 augustus 2019

- Aantal bezwaren : 62 bezwaren.

- Aanvragers: de heer Edwin De Ceukelaire namens WoningGent en Stijn Bernaerdt namens Stad Gent gevestigd te Botermarkt 1 te 9000 Gent

- Adres: Biezenstuk , Rooigemlaan 226 en 232, 9000 Gent (afd. 16) sectie K 785 M2, (afd. 16) sectie K 785 K2, (afd. 16) sectie K 785 L2, (afd. 16) sectie K 785 P2, (afd. 16) sectie K 785 N2 en (afd. 16) sectie K 796 F5

Deze aanvraag werd op 04/03/2019 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 29/04/2019 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard

Beschrijving van de aanvraag:

De aanvraag betreft een terrein gelegen tussen de Rooigemlaan (R40) en Biezenstuk met een oppervlakte van net geen 3000m², grenzend aan een bestaand buurtpark in binnengebied. Langs dit buurtpark loopt een bestaand fietspad met rechtstreekse verbinding tussen Biezenstuk en Rooigemlaan.

De aanvraag omvat het oprichten van in totaal 22 woonentiteiten voor sociale woningbouw, bestaande uit een meergezinswoning van 5 appartementen gelegen aan Biezenstuk, 9 ééngesinswoningen gelegen aan het buurtpark, een meergezinswoning van 8 appartementen aan de Rooigemlaan, de inrichting van een parkeerzone met 9 bovengrondse parkeerplaatsen aan de zijde Rooigemlaan en bijhorende omgevingsaanleg.

De open ruimte tussen de nieuwe meergezinswoning en de rijwoning nr.59 langs Biezenstuk, samen met de zone tussen het fietspad en de voorgevel van de parkwoningen, zullen overgedragen worden aan de stad en worden publiek domein. Het ontwerp, aanleg en beheer van deze omgevingsaanleg wordt uitgevoerd door stad Gent.

De aanleg van deze zone gebeurt in 2 fases. Tijdens de bouw van de woningen worden de nutsvoorziening en riolering aangelegd en wordt een tijdelijke verharding of onderfundering voorzien. Na de bouwwerken gebeurt in een tweede fase de aanleg van het publiek domein.

Het bestaande fietspad ter hoogte van Biezenstuk wordt voor een deel gesupprimeerd. Het fietspad wordt verplaatst en komt direct naast het nieuwe poortgebouw te liggen. De inrichting van de straat Biezenstuk wordt ter hoogte van het poortgebouw heringericht om een vrije toegang voor de brandweer tot de site te garanderen. Een lokale versmalling van de weg moet tevens de snelheid van de wagens beperken.

De zone tussen het fietspad en de voorgevel van de parkwoningen wordt als groenzone aangelegd. Deze groenzone zal bestaan uit heesters met betonnen toegangspadjes naar de woningen. De zone tussen de woningen en het appartementsgebouw aan Biezenstuk wordt ook zoveel mogelijk ingegroend. Ook de ruimte tussen het fietspad en woning nr.59 langs Biezenstuk

wordt als groenzone aangelegd. De toegang voor de brandweer loopt langs het fietspad en zal gematerialiseerd worden in grindgazon. Het gebied zal autovrij gehouden worden door middel van wegneembare paaltjes.

Procedure

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 mei 2019 tot 5 juni 2019.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren, 62 digitale bezwaren. In het kader van de goedkeuring van de zaak van de wegen neemt de gemeenteraad kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Op 20 augustus formuleerde de gemeentelijke omgevingsambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies. Dit advies is opgenomen als bijlage bij dit besluit. Dat advies bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

ZUURSTOF BRUGSE POORT

Bezorgdheid omtrent de zéér hoge woondensiteit in de Brugse Poort. De Brugse Poort wordt gekenmerkt door smalle straten met veel kleine huizen en weinig groen. Het enige stuk grond in het Biezenstuk dat niet volgebouwd is, wordt nu dichtgemaakt. Het project lijkt de inspanningen van het project 'zuurstof voor de Brugse Poort' teniet te doen.

Men begrijpt dat er nood is aan sociale woningen maar niet in de dichtstbevolkte wijk van Gent. Het lijkt dat er in andere wijken meer plaats en infrastructuur is om uit te breiden. Naast het feit dat er gemiddeld veel meer woningen per km² liggen in de Brugse Poort, is het percentage sociale woningen (23,9%) daarvan ook al hoger dan het gemiddelde in Gent (12,8%). Als men kijkt naar het Biezenstuk zelf, werden daar reeds 35 sociale woningen geplaatst.

Stad Gent gaat voorbij aan haar eigen beleidsplannen van meer zuurstof voor de Brugse Poort. Volgens de website van stad Gent worden er in de nabije toekomst 572 nieuwe woningen in deze wijk ingepland. Op diezelfde website staat ook vermeld dat de wijk dichtbevolkt is en dat de parkeerdruk hoog is. Hoe valt dit te rijmen, stad Gent?

GROENNORM

De groennorm bepaalt dat er voor elke inwoner van stad Gent binnen een wandelafstand van 400m minstens 10m² groen aanwezig moet zijn in een park dat minstens 1ha groot is. Deze groennorm op buurtniveau wordt niet gehaald. Het braakliggend terrein biedt een kans om het Biezenstukpark uit te breiden en dichterbij de norm te komen.

Het huidige park ligt geheel ingesloten en zorgt ervoor dat er momenteel weinig controle mogelijk is. Veel mensen in de buurt zien potentie in het uitbreiden van het park en hopen dit in de toekomst meer te gaan gebruiken.

PARKEERDRUK

Er worden slechts 9 parkeerplaatsen voorzien voor 22 woonentiteiten. Dit aantal is onvoldoende voor het aantal bewoners. Gezien de grootte van de appartementen en de eengezinswoningen wordt verwacht dat het aantal parkeerplaatsen niet zal volstaan. Bijkomend zal er ook een strook langs Biezenstuk, die gebruikt wordt voor 5 parkeerplaatsen, verdwijnen in functie van de inrit voor de brandweer.

Gebaseerd op cijfers van de website mobielflaanderen, wordt gesteld dat er in totaal 18 à 19 parkeerplaatsen nodig zijn om de parkeerdruk voor de buurt neutraal te houden.

BOMEN

Er is bezwaar tegen het rooien van de populieren. Als deze blijven staan zijn er maar enkele parkeerplaatsen minder. Stad Gent wil zoveel mogelijk hoge bomen laten staan dus komen zeker in aanmerking om te blijven staan. Ze staan niet in de weg van de aanbouw van de nieuwe gebouwen.

VOORZIENINGEN

De wijk Brugse Poort heeft nu reeds een tekort aan nodige voorzieningen zoals banken, scholen en huisartsen. Bij alle huisartsen in de Brugse Poort is er ofwel een patiëntenstop van kracht of is de wachttijd onaanvaardbaar lang voor eerstelijns hulpverlening. Deze wijk heeft niet de capaciteit voor extra woningen.

VOORSTEL

Er wordt voorgesteld om het bestaande groen uit te breiden, als aansluiting op het Biezenstukpark met een grotere opening naar de straatkant voor een veiliger gevoel en (sociale) controle. Enkele wooneenheden kunnen er geplaatst worden, maar een pak minder dan de plannen nu zijn: maximaal 10 zodat dit minder verstikkend zal zijn. Men denkt hierbij aan senioren assistentiewoningen aangezien daar momenteel geen enkel aanbod voor is in de Brugse Poort. In het onderzoek naar ruimte voor ouderen blijft Brugse Poort-Rooigem opvallend de enige wijk die bloedrood kleurt: daar is op vandaag geen aanbod en ook in de planning is geen aanbod voorzien.

De bezwaren worden als volgt geëvalueerd:

ZUURSTOF BRUGSE POORT

Het betreffende perceel was recent nog bebouwd met leegstaande fabrieksgebouwen en magazijnen die rechtstreeks aansloten op het bestaande park. Aan de zijde van de Rooigemlaan bevonden zich enkele woonentiteiten en een handelsruimte. Dit geheel maakte een verwaarloosde en verloederde indruk. Deze gebouwen werden gesloopt in functie van voorliggend nieuwbouwproject. Een herbestemming van deze verwaarloosde site tot een nieuw woonproject draagt bij aan de belevingswaarde en sociale controle van het bestaande park, de directe buurt en de ruimere omgeving. De inplanting van nieuwe woningen in het binnengebied, in combinatie met de nieuwe omgevingsaanleg rondom de woningen, zorgt ervoor dat de rand

van het park wordt afgewerkt en er een betere (visuele) connectie ontstaat tussen het park en het Biezenstuk en/of Rooigemlaan. De verbeterde toegankelijkheid en inrichting van dit buurtpark draagt bij aan de leefbaarheid van de Brugse Poort.

Het aantal woonentiteiten beperkt zich tot 22 entiteiten op een totale perceelsoppervlakte van ca. 3000m², hiervan bevinden zich 14 entiteiten op het grootste perceel van ca. 2300 m² aansluitend op de wijk en het buurtpark en 8 entiteiten gericht op en ontsloten via de Rooigemlaan. Een dergelijke woondensiteit is ruimtelijk verantwoord. Bovendien wordt het bestaande buurtpark opgewaardeerd en zorgen de bijkomende woningen op het binnengebied ervoor dat de sociale controle in het park toeneemt. Het programma bestaat hoofdzakelijk uit grotere entiteiten die geschikt zijn voor gezinnen. Binnen de stad Gent blijft er nog steeds een grote vraag naar dergelijke woonentiteiten. Vanuit de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt getracht om dergelijke nieuwe huisvestingprojecten zoveel mogelijk te spreiden over de stad en te laten aansluiten bij de behoeftes van de directe omgeving.

Op wijkniveau is er een relatief groot aandeel sociale woningen, net zoals in de rest van de 19^e eeuwse gordel. In de wijk zijn er echter grote verschillen per statistische sector. In de statistische sector Rooigem bedraagt het aandeel sociale woningen 11,8%, wat iets lager ligt dan het Gentse gemiddelde. Er wordt dan ook geoordeeld dat deze bijkomende sociale woningen de draagkracht van de buurt niet overschrijden. Er is binnen de stad een grote behoefte aan bijkomende sociale woningen om te beantwoorden aan de wachtlijsten. Binnen Ruimte voor Gent wordt gekozen voor de maximale inzet van de eigen gronden van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor het realiseren van bijkomende sociale woningen. Het grootste perceel in dit project werd reeds in 2011 verworven door WoninGent via voorkeepsrecht.

GROENNORM

Het bestaande buurtpark is op vandaag weinig gebruiksvriendelijk en toegankelijk voor de buurt. De gevels langs het buurtpark kenmerken zich voornamelijk door gesloten tuinmuren en de toegang tot het park is weinig uitnodigend. Het nieuwe project wil hier een positieve aanvulling op maken.

De 3 gebouwen worden ingezet om het park, verscholen in een binnengebied, voor zijn omgeving meer zichtbaar en toegankelijk te maken. De gevels van het nieuwbouwwolume aan de kant Biezenstuk richten zich niet enkel naar de straat maar worden ook opengewerkt naar het buurtpark. De nieuwe woningen op het binnengebied richten zich met de voorgevel naar het park en vormen zo een volwaardige gevel aan de parkzijde. Bovendien voorziet het voorstel een uitbreiding van ca. 600 m² van het park door de zone tussen de woningen en het fietspad toe te voegen aan het bestaande buurtpark. Deze uitbreiding zorgt voor een volwaardige afwerking van het bestaande park.

PARKEERDRUK

Overeenkomstig de parkeerrichtlijnen van stad Gent geldt in deze zone voor sociale woongelegenheden de richtlijn van minimum 0,4 auto's per woongelegheden. Voor de 22 woongelegenheden moeten er dus minimum 9 parkeerplaatsen voorzien worden. Het voorstel voorziet een geclusterde parking voor 9 autostaanplaatsen. Dit is voldoende overeenkomstig het advies van het Mobiliteitsbedrijf. Het project is goed bereikbaar met het openbaar vervoer

waardoor kan worden geconcludeerd dat de aanvraag voldoet aan de geldende normen en voorziet in de eigen parkeervraag. Er worden voldoende en goed toegankelijke fietsenbergingen voorzien wat de bewoners zal aanmoedigen zich op een duurzame wijze te verplaatsen.

Er verdwijnen geen 5 parkeerplaatsen in Biezenstuk. De bestaande wegwitstulping aan de projectzijde wordt verplaatst en de vroegere inrijpoort waarlangs niet geparkeerd kon worden valt weg, waardoor er aan de projectzijde geen parkeerplaatsen verdwijnen. Aan de overzijde wordt de wegwitstulping geplaatst ter hoogte van de bestaande inrit tot het binnengebied en 2 bestaande garagepoorten.

BOMEN

Gezien deze bomen vervangen worden door twee nieuwe bomen is er geen bezwaar bij het rooien van de populieren. Het verminderen van het aantal parkeerplaatsen, in functie van het behoud van deze bomen, kan niet ondersteund worden. Conform de parkeerrichtlijnen van de stad Gent zijn er 9 parkeerplaatsen noodzakelijk voor het voorgestelde programma.

VOORZIENINGEN

De noodzaak en onderzoek naar bijkomende voorzieningen wordt gemonitord en opgevolgd door de stad Gent. Het aantal bijkomende entiteiten in voorliggend project is beperkt en vereist op zich geen bijkomende afzonderlijke voorzieningen. Een uitbreiding van het aantal voorzieningen dient globaal bekeken te worden voor alle bestaande en toekomstige huisvestingsprojecten in de Brugse Poort.

VOORSTEL

Het voorstel omvat een beperkte uitbreiding en in hoofdzaak een opwaardering van het bestaande buurtpark. Het park wordt meer toegankelijk en uitnodigend voor de directe en ruime omgeving.

Dit project kan op deze manier bijdragen aan de leefbaarheid van de Brugse Poort. Het aantal woonentiteiten blijft beperkt en omvat nieuwbouwwolumes die zich ruimtelijk integreren in de betreffende context.

De vraag naar bijkomende assistentiewoningen in de Brugse Poort wordt gemonitord en opgevolgd door de stad Gent. De noodzaak aan bijkomende gezinswoningen blijft echter ook bestaan. Het betreffende perceel is vanuit zijn ligging en aansluiting bij het buurtpark, uitermate geschikt voor het huisvesten van gezinnen.

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 rondom de nieuwbouwwolumes werd ontworpen door stad Gent en zal ook uitgevoerd en beheerd worden door stad Gent. De uitbreiding van het buurtpark en toegang tot het buurtpark worden overgedragen naar het openbaar domein.

De uitbreiding van de parkzone wordt als aangename verblijfsruimte ingericht en creëert een nieuwe (visuele) connectie tussen Biezenstuk en bestaande parkzone in het binnengebied. Er worden verder logische looppaden aangelegd en noodzakelijke verhardingen in functie van een minimale (brandweer-)bereikbaarheid. Door het bestaande fietspad ter hoogte van Biezenstuk te verplaatsen wordt een versnippering van de groenzone vermeden en is een dubbel gebruik van dit fietspad als brandweerweg mogelijk. Dit is positief.

De heraanleg van de openbare weg is noodzakelijk in functie van inrij- en manoeuvreerbewegingen voor de brandweer. Tevens heeft deze heraanleg een snelheidsremmend effect voor autoverkeer hetgeen bijdraagt aan de verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij omgevingsvergunningen. 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 moet aangepast worden op een aantal punten naar aanleiding van externe adviezen. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden aan de vergunninghouder in het kader van de beslissing over deze aanvraag.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Biezenstuk 33-57 - 9000 Gent
- advies FARYS - 2018112917 - AD-19-353
- Imewo advies
- omgevingsvergunning advies omgevingsambtenaar Biezenstuk

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.

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Biezenstuk , Rooigemlaan 226 en 232 en kadastraal gekend als afdeling 16 sectie K nrs. 785M2, 785K2, 785L2, 785P2, 785N2 en 796F5, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 16/05/2019 met kenmerk 044110-005/SS/2019).

Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 18/06/2019, met kenmerk AD-19-353) moeten strikt nageleefd worden.

Telenet

De voorwaarden opgenomen in het advies van TELENET afgeleverd op 2 mei 2019 onder ref. 2532978-GR moeten strikt nageleefd worden: *Infrastructuur Telenet dient aangepast.*

Proximus

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus NV** afgeleverd op 10 mei 2019 onder ref. JMS 442491 moeten strikt nageleefd worden:

Om te garanderen dat onze telecominfrastructuur, met minimale hinder op het domein, tijdig en correct wordt aangelegd dienen volgende voorwaarden opgenomen te worden in de vergunning.

- *Proximus investeert in de aanleg van de telecominfrastructuur in het geplande project voor zover de verkavelaar/vergunninghouder investeert in de nodige grondwerken.*
- *Gelieve ons uit te nodigen op alle coördinatie- en werfvergaderingen via werf.a1@proximus.com*
- *Het advies van Proximus is gunstig bij opname van deze voorwaarden in uw vergunning.*

Na de werken, kunnen de bewoners snel en eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie- internet- en televisiediensten.

Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Fluvius System Operator** afgeleverd op 14 mei 2019 onder ref. 309613 moeten strikt nageleefd worden

Artikel 2:

legt aan de houder(s) van de omgevingsvergunning, bij afgifte van de omgevingsvergunning, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 - SOW in functie van omgevingsaanleg en aanleg wegenis

Voor de werken door de stad (aanleg wegenis en groen) op grond van WoninGent dient een samenwerkingsovereenkomst (SWO) te worden gesloten tussen WoninGent en de stad.

Via deze SWO stelt WoninGent de nodige gronden ter beschikking aan de stad.

LAST 2 - Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de zones voor openbaar groen zullen uiterlijk één 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 vergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de 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, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon 09 266 59 70, email: vastgoedbeheer@stad.gent.

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.