



Vergadering van 7 oktober 2019

**2019\_GRMW\_01014 OMV\_2019074527 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor het geheel van de verkaveling en het opsplitsen van kavel N2 in 5 loten - met openbaar onderzoek - Koopvaardijlaan en Schipperskaai - 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
- 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)

### **Motivering**

Op 27 juni 2016 heeft de gemeenteraad uitspraak gedaan over de zaak van de wegen van de oorspronkelijke verkavelingsaanvraag (besluit nummer: 2016\_GR\_00585).

Op 14 juli 2019 verleende het college van burgemeester en schepenen de verkavelingsvergunning 2016 GE 157/00. Aan dit dossier werden voorwaarden en lasten verbonden.

SCHIPPERSKAAI DEVELOPMENT CVBA diende een omgevingsvergunningsaanvraag voor het bijstellen van die verkaveling in voor gronden gelegen aan Koopvaardijlaan en Schipperskaai kadastraal gekend als afdeling 7 sectie G nrs. 725/2 F en 760/4 P. Deze aanvraag werd op 12/06/2019 ingediend bij het College van burgemeester en schepenen. Op 09/07/2019 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard. De aanvraag is een bijstelling van de bestaande verkavelingsvergunning 2016 GE 157/00 en beoogt het splitsen van één bestaand lot in 5 loten, de aanpassing van de contour voor ondergrondse bebouwing (parkeergarage) en een aanpassing van de breedte van een onderdoorrit onder een nieuw te realiseren gebouw langs de Koopvaardijlaan, inclusief de gewijzigde uitlijning van de bouwvolumes palend aan deze onderdoorrit op basis van de breedtes van de andere loten.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 19 juli 2019 tot 17 augustus 2019.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren.

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 gemeentelijk omgevingsambtenaar.

De voorliggende verkavelingswijziging heeft een impact op het (over te dragen) openbaar domein op volgende punten:

- Het aanpassen van de contour van de ondergrondse bouwlaag: in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning liep deze ruimer door onder de andere private kavels N1, N2 en N6 (enkel N5 werd niet gevat door de contour voor de ondergrondse bouwlaag). Intussen is het concreet onderzoek naar het aantal parkeerplaatsen afgerond, en is het ontwerp voor de ondergrondse parkeergarage bijgesteld én vergund (OMV\_2019025583 - Bijoux en OMV\_2019052727 - Pergola): deze bevindt zich enkel onder N3 (Bijoux) en N4 (Pergola) en het openbaar domein dat daartussen is gelegen. De contour wordt hieraan aangepast.
- Een aanpassing van de breedte van de onderdoorrit onder het gebouw N5 “Koopvaarders”. Deze onderdoorrit bedroeg in de oorspronkelijke verkavelingsaanvraag 7,15 m. Op basis van het advies van de Brandweer werd dit ruimer voorzien en werd een minimumbreedte van 8 m opgelegd. Nu het ontwerp verder evolueert, zowel voor het gebouw als voor de aanleg van het openbaar domein, blijkt dat een breedte van 7,20 m kan volstaan.
- de gebouwen palend aan deze onderdoorgang worden in het gewijzigde ontwerp anders uitgelijnd op basis van de breedtes van de overige loten. Hierdoor verschuift ook de locatie van de onderdoorgang.

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

- Het ontwerp toont aan dat voor de onderdoorrit een breedte van 7,20 m kan volstaan om de veiligheid en bereikbaarheid te garanderen. Met uitzondering van wagens van de brandweer is het niet de bedoeling dat het openbaar domein met de wagen wordt betreden. De inrit naar de ondergrondse parking situeert zich op de Koopvaardijlaan onder het gebouw Pergola. Een draaipunt voor bvb vuilnisophaalwagens situeert zich eveneens op de bredere zone naast Pergola. In de onderdoorrit worden verzinkbare palen geplaatst die enkel toegang voor voetgangers en traag verkeer mogelijk maken.

- De onderdoorgang behoudt nog een voldoende breedte om een inkijk naar het achterliggende openbaar domein en de centrale (groen)aanleg mogelijk te maken. Visueel en in het straatbeeld zal een smallere doorgang (en een gebouw dat max. 80 cm breder kan worden) geen negatief effect met zich meebrengen.

- Het beperkt verschuiven van de locatie van de onderdoorgang maakt dat de footprint van de bouwvolumes uitgelijnd worden op die van de nabij gelegen bouwkvavel (lot 1 – Dubbeltuupe). Naar visuele waarneming bij het gebruik van de onderdoorgang en leesbare wand van de gelijkvloerse plint is dit een aanvaardbare keuze. Aangezien de bouwmogelijkheden over het volledige lot zijn bepaald (bouwenveloppe, maximaal aantal entiteiten) en dit niet wordt gewijzigd, heeft de verschuiving van de onderdoorrit verder geen impact naar de bouwmogelijkheden op het perceel.

Aan de oorspronkelijke verkaveling werden lasten opgelegd. De beperkte bijstelling die nu voorligt, noodzaakt ook een beperkte bijstelling van die lasten, doch voor wat betreft het niet gewijzigde deel, blijven de oorspronkelijke lasten van kracht.

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

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2019074527 bijstelling VK Schipperskaai advies OA.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:

- verkavelingsplan
- 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

OMV\_2019074527, gelegen Koopvaardijlaan en Schipperskaai en kadastraal gekend als afdeling 7 sectie G nrs. 725/2 F en 760/4 P, goed.

**Artikel 2:**

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

**De opgelegde lasten uit de oorspronkelijke verkavelingsvergunning 2016 GE 157/00 blijven van kracht.**

**Naar aanleiding van de verschuiving en aanpassing van de onderdoorrit in lot 9 worden voor dat deel volgende lasten opgelegd:**

**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 verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten.

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van de nieuwe onderdoorrit, doch omvat geen herneming van de vergunning van het reeds met de verkaveling vergunde nieuw openbaar domein.

De oorspronkelijke verkavelingsvergunning met de hierin opgenomen bijzondere voorwaarden en lasten met betrekking tot het toekomstig openbaar domein, blijft onverminderd gelden. Er werd reeds een technisch dossier goedgekeurd.

Gelet op de bijzondere voorwaarde uit het brandweeradvis, wordt de aanvrager erop gewezen dat dit een aanpassing van de technische uitwerking van het reeds vergunde openbaar domein omvat.

**LAST 2 – Aanleg van nutsvoorzieningen**

Het verschuiven van de onderdoorrit brengt ook een aanpassing van de positie van de nutsvoorzieningen met zich mee. 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 in de verkaveling, zoals ook opgelegd als last bij de oorspronkelijke verkaveling.

**LAST 3 - Attest verkoop percelen en waarborgen**

De bepalingen terzake uit de oorspronkelijke verkaveling blijven onverminderd van kracht, wat betreft de waarborgen en/of de uitvoering van de lasten worden beide vergunningen samen bekeken.

**LAST 4 – Kosteloze grondafstand**

De bepalingen terzake uit de oorspronkelijke verkaveling blijven onverminderd van kracht, uiteraard mits aanpassing van de grenzen van het toekomstig openbaar domein ter hoogte van de onderdoorrit.

