



Vergadering van 7 november 2019

2019_GRMW_01132 OMV_2019077303 - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van riolerings- en wegeniswerken - met openbaar onderzoek - Handelsdokkaai -, 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 artikel 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 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

Motivering

Stijn Bernaerdts namens Stad Gent diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Handelsdokkaai - kadastraal gekend als afdeling 1 sectie A nrs. 2756/2 K2 en 2756/2 M2 en op openbaar domein.

Deze aanvraag werd op 25/06/2019 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 25/07/2019 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag

De aanvraag betreft de heraanleg van de zone naast de kaaimuren van de Handelsdokkaai. De bestaande toestand kenmerkt zich als een zone aangelegd in kasseien tussen de bestaande te slopen ontwikkelingszones en de kaaimuur van de dokken. De bestaande zone dient momenteel als parkeergelegenheid voor de aanpalende gebouwen. De staat van de bestaande verharding is in slechte conditie. Er ligt geen riolering op de kaai, wel uitstromen van Aquafin die de zone kruisen naar de kaaimuur.

Het stadsontwikkelingsproject Oude Dokken en situeert zich rondom de oudste dokken van Gent (Houtdok, Handelsdok en Achterdok) net ten oosten van het stadscentrum, en strekt zich

uit van de Dampoort in het zuiden tot de spoorlijn Gent-Eeklo in het noorden. De gronden die onmiddellijk aansluiten bij de dokken zijn opgenomen binnen het RUP 135 Oude Dokken. Stad Gent staat in voor de aanleg van een groot deel van het openbaar domein binnen deze nieuwe stadswijk, waaronder de fasegewijze realisatie van een 4 km lange fiets- en wandelpromenade op de kaaien rondom de dokken, die de verschillende groenzones en pleintjes langs de Oude Dokken met elkaar verbindt.

De heraanleg van de Handelsdokkaai is de volgende fase in deze realisatie: het betreft de integrale heraanleg van het publiek domein tussen de aan te leggen / in aanleg zijnde bouwzones of groenzones en het water, vanaf het pompgebouw (zuid) tot het fietspad naar de Bataviabrug (noord). Na de nodige nutswerken en het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel, zal, naast het te behouden hekwerk, een 4 meter brede loper in uitgewassen beton voorzien worden. Dit hekwerk zal fungeren als afscheiding tussen het doorgaande verkeer (fietsers) op de kaai, en anderzijds de nog aan te leggen verblijfszone aan de andere zijde van het hek (parkzone). Daar zich enkel binnen de zone van het hekwerk volle grond bevindt, is er enkel in deze zone mogelijkheid tot voorzien van bomen, en dus niet in de zone buiten het hekwerk. De kaai is een tafelconstructie en “zweeft” dus boven het water: vergroenen en infiltreren zal buiten de kaaizone gebeuren. De verharde delen verzorgen tevens de brandweertoeankelijkheid. De zones tussen de kaai en (inbegrepen) de sporen worden grotendeels onaangeroerd gelaten. De kenmerkende kasseien blijven behouden, al dan niet uitgevoerd met grasvoegen.

Farys legt de RWA-riolering aan: het regenwater wordt opgevangen en naar wadi's geleid waar het kan infiltreren. De overloop wordt aangesloten op een Aquafin-collector. Ten behoeve van de woonboten wordt een DWA-huisaansluiting voorzien: via persleidingen wordt dit afvalwater richting Stapelplein gestuurd. In de bestaande toestand is er 6.749 m² verharde en 1.095 m² onverharde oppervlakte binnen de grenzen der werken. Na de werken zullen hiervan 689 m² onthard zijn (wadi's,...) en 575 m² verhard (fietsloper tussen de 2 pompgebouwen). Het onthardingssaldo is positief: 114 m².

Het aantal parkeerplaatsen in de huidige private toestand is niet relevant want betreft een tijdelijke concessie. Het projectgebied wordt met de komende jaarwisseling overgedragen naar Stad Gent. Momenteel beheert Sogent deze zone. Volgens het RUP zal in de projectzone geen verkeer en parkeren toegestaan zijn. De nieuw ontworpen toestand als openbaar domein voorziet dan ook geen parkeerplaatsen. In de huidige toestand zijn geen fietsstallingen aanwezig. In het ontwerp worden 5 fietsstallingen type Gent voorzien.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 augustus 2019 tot 3 september 2019. Resultaat: geen petitielijsten, één schriftelijk bezwaar, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren. De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de 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.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

1. De eigenaar van het aanpalende Handelsdokcenter vraagt om het kantoorgebouw waarin 300 mensen werken toegankelijk te houden door de 21 parkeerplaatsen aan de waterzijde op eigen terrein definitief bereikbaar te houden tijdens en na de werken overheen eigendom Sogent (kade). Hierbij wordt een erfdienstbaarheid gevraagd overheen het openbaar domein en het terrein van Sogent om de bestaande toegang tot het perceel aan de waterzijde te bereiken.

2. om vanuit zijn perceel aan te takken op de rioleringen voorzien in de aanvraag in functie van de afwatering van het perceel in kwestie.

3. om het huidige huurcontract met Sogent waar voorliggende aanvraag betrekking op heeft (parkeerplaatsen waterkant) te respecteren tot 01/01/2020.

De bezwaren worden als volgt geëvalueerd:

1. De vergunning van 1993/107 voor het Handelsdokcenter vermeldt uitdrukkelijk volgende elementen:

- De plannen tonen aan dat er 32 parkeerplaatsen op eigen terrein werden voorzien. Een verplaatsing van het hekwerk tot aan de perceelsgrens werd gepland zodat deze parkeerplaatsen op eigen terrein bereikbaar werden.
- Een toegang werd voorzien vanaf Stapelplein, niet vanaf de waterkant.

Deze vergunning legde volgende voorwaarden op:

- De bedrijven die zich in het gebouw zullen vestigen moeten een bestemming hebben overeenkomstig de voorgeschreven bestemming volgens het (toenmalige) gewestplan: ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen.
- De in- en uitritten moeten worden georiënteerd op de ruime en overzichtelijke toegang via het Stapelplein.
- Voor de keuze van de inplanting van een toegangshek aan de noordelijke perceelsgrens dient vooraf een overeenkomst met het Havenbedrijf (heden Sogent) te worden gesloten. De eventuele toelating om een uitweg te nemen over de aldaar gelegen havengronden zal in elk geval slechts ten tijdelijke titel worden verleend.
- Overeenkomstig het toenmalige Bouwreglement zijn op het terrein slecht 5 parkeerplaatsen vereist. (functie ambachtelijke bedrijven en KMO.

Er is geen bewijs van bestaande erfdienstbaarheden of andere vergunning door de bezwaarschriftindiener aangeleverd. Het RUP-voorschrift voor deze zone is duidelijk: de zone moet zodanig ingericht worden dat er geen verkeer noch parkeren mogelijk is. De aanleg moet ruimte bieden voor fietsers en voetgangers. Er zijn dus geen parkeerplaatsen en verkeer mogelijk in zone Z5 voor kaaien.

Het bezwaar is onterecht:

- De vergunde functie van het Handelsdokcenter is ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen.
- De parkeerplaatsen waarvan sprake moeten op eigen terrein worden ontsloten via Stapelplein.
- De toegang tot het Handelsdokcenter moet gebeuren via Stapelplein

2. De mogelijke aantakkingen voor rioleringen kunnen verder worden onderhandeld met Farys en de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Dit betreft echter geen stedenbouwkundige aangelegenheid.

3. Dit betreft een burgerrechterlijke aangelegenheid.

In uitvoering van art. 31 van het 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 heraanleg van de Handelsdokkaai heeft als doel de zone op te waarderen en aan te passen aan de visie van de oude dokken. De ruimte zal aantrekkelijker worden gemaakt, ook voor de aanpalende ontwikkelingszones. Voorliggende aanvraag past zich dan ook optimaal in in het grotere stadsproject en het RUP van toepassing.

Er komt een kwalitatief openbaar domein tot stand gericht op de zwakke weggebruiker.

De toegangs- en wandelwegen zullen op een uniforme wijze aangelegd worden, waardoor de zone beter toegankelijk zal zijn na de werken. Het karakter van de kaaien blijft bewaard door toevoeging en behoud van enkele maritieme elementen. De kenmerkende kasseien blijven behouden. Waar mogelijk, in de zones waar volle grond aanwezig is, wordt effectief vergroend. In deze zone wordt ook de hemelwaterinfiltratie voorzien.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2019077303_verslag OA.pdf
- OMV_2019077303_advies Fluxys.pdf
- OMV_2019077303_advies De Vlaamse Waterweg.pdf

Niet-digitale bijlage(n):

Niet digitale bijlage

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 Handelsdokkaai - en kadastraal gekend als afdeling 1 sectie A nrs. 2756/2 K2 en 2756/2 M2 en op openbaar domein, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg nv (advies van 07/10/2019) moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 22/08/2019) moeten strikt nageleefd worden.