



Vergadering van 12 november 2020

2020_GRMW_01312 OMV_2020040725 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouwencomplex bestaande uit 4 gebouwenvolumes bovenop een sokkel met gelijkvloerse en ondergrondse parkeergarage met als hoofdbestemming kantoorachtigen en kortverblijfwonen, de bijhorende algemene buitenaanleg, landschap, groenvoorzieningen en verhardingen en het exploiteren van de kantoorgebouwen en woningen voor kortverblijf - met openbaar onderzoek - Amelia Earhartlaan , 9051 Sint-Denijs-Westrem - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg. - Goedkeuring

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

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
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)

Motivering

Koenraad Belsack namens KST-concept BV en Koenraad Belsack namens UPGRADE ESTATE NV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Amelia Earhartlaan kadastraal gekend als afdeling 25 sectie A nrs. 122V en 312A en op openbaar domein.

Deze aanvraag werd op 30/04/2020 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 23/06/2020 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De projectsite maakt deel uit van het stadsontwikkelingsproject The Loop. Het terrein in kwestie is een langwerpig braakliggend terrein van 1,53ha groot aan de noordelijke rand van The Loop. Het terrein betreft veld 5 west of Zone 4b van het RUP 'Handelsbeurs'. Het terrein is gelegen langs de ontsluitingsweg Amelia Earhartlaan. Aan de overzijde van deze weg bevindt zich veld 1, dat aansluit op het Elzenbroekbos. Verder naar het noorden bevindt zich de ringvaart en de R4 rond Gent. De site wordt aan de andere zijdes begrensd door de Poortakkerstraat, de Adolphe Pégoudlaan, en de Louis Blériotlaan en -brug. De omgeving kenmerkt zich door

grootschalige vrijstaande bebouwing met vier tot zes bouwlagen in een infrastructuurlandschap. Het fietspad langs de Amelia Earhartlaan, vergunning 2010/70119, werd recent aangelegd.

Voorliggende aanvraag betreft het oprichten van een gebouwencomplex bestaande uit 4 gebouwenvolumes bovenop een sokkel met gelijkvloerse en ondergrondse parkeergarage met als hoofdbestemming kantoorachtigen en kortverblijfwonen, de bijhorende algemene buitenaanleg, landschap, groenvoorzieningen en verhardingen en het exploiteren van de kantoorgebouwen en woningen voor kortverblijf. De aanvraag omvat eveneens aanleg- en aanpassingswerken op bestaand en toekomstig openbaar domein in de directe omgeving van het bouwproject.

Ten oosten van het projectgebied wordt een 8,15m brede strook privaat domein, gelegen in zone 4b volgens het RUP, overgedragen naar het openbaar domein. Hierin wordt een nieuw voetpad voorzien met een breedte van 2,20m in betonstraatstenen dat langs het fietspad naast de Adolphe Pégoudlaan loopt en de verbinding maakt met het bestaande zuidelijke voetpad dat toegang biedt tot de voetgangersbrug over de Adolphe Pégoudlaan. Het nieuwe voetpad knikt licht af zodat er ruimte vrijkomt voor een mogelijke toekomstige fietserstunnel onder de Louis Blériotbrug naar het zuiden toe. In aansluiting met de reeds bestaande fietstunnel onder de brug en ringweg zal evenwijdig met de Adolphe Pégoudlaan in de toekomst namelijk nog een extra helling nodig zijn zoals indicatief ingetekend op het inplantingsplan om dergelijke fietstunnel te kunnen realiseren. De nieuwe rooilijn van deze gemeenteweg situeert zich op 3,7m van de wanden van de ondergrondse parkeergarage op het private domein. De huidige rooilijn van de gewestweg blijft behouden. Tussen voetpad en nieuwe rooilijn is er ruimte voor vergroening in de vorm van heesters, vaste planten, varens en siergrassen op volle grond. Ten zuiden wordt eveneens een nieuw voetpad voorzien tussen de landing van de voetgangersbrug over de Adolphe Pégoudlaan aan het rondpunt en voetpad van de Poortakkerstraat. Dit bestaande voetpad en nieuwe voetpad is deels gelegen in zone 4b volgens het RUP. Het voetpad buigt zich rondom de nieuwe wadi waardoor het in zone 11 voor interne ringweg komt te liggen. Ook dit voetpad heeft een breedte van 2,20m en bestaat uit betonstraatstenen. Naast dit voetpad ligt een strook in grindgazon zodat in totaal een 4m brede brandweg ontstaat. Deze brandweg takt aan op het rondpunt van de Poortakkerstraat en geeft toegang tot de projectsite. De nieuwe rooilijn van deze gemeenteweg ligt hier op minstens 2,80m van de wanden van de ondergrondse parkeergarage.

Onder beide nieuwe voetpaden bevinden zich momenteel hoofdleidingen van Aquafin (erfdienstbaarheid) en Farys.

In totaal zal 1.280m² van het huidige perceel overgedragen worden naar het openbaar domein overeenkomstig het toegevoegde opmetingsplan. Een verbintenis van de aanvrager omtrent de aanleg en kosteloze grondoverdracht naar het openbaar domein is toegevoegd aan de aanvraag.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 3 juli 2020 tot 1 augustus 2020.

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

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van artikel 31§1 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg en wijziging van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De gemeenteraad spreekt zich ook uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

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:

Het ontwerp slaagt er in zich te integreren in zijn onmiddellijke omgeving. Er wordt een duidelijke grens tussen openbaar en privaat domein bepaald waardoor rondom het projectgebied een doorlopend voetpad realiseerbaar wordt. De voetpaden hebben een breedte van 2,20m en voldoen aan de standaard richtlijnen van stad Gent op vlak van dimensionering en materiaalgebruik. De groenaanleg naast het voetpad bestaat uit heesters, vaste planten, varens en siergrassen en sluit aan op de beplanting van het private perceel. Boven de ondergrondse hoofdleidingen van Farys en Aquafin is de aanplanting van hoogstammige bomen niet toegelaten waardoor het voorstel een geschikte beplantingskeuze is.

De voetpaden verankeren het projectgebied in zijn ruimere context door de gemeentelijke voetgangersnetwerken op dit deel van The Loop te vervolledigen en te versterken. Ze komen dan ook in aanmerking voor opname in het openbaar domein.

De openbare voetpaden die de site omranden zijn op het moment van deze aanvraag niet overal aanwezig. Een deel is uitgevoerd, een deel is reeds vergund, maar nog niet uitgevoerd en een ander deel maakt deel uit van deze aanvraag. Ook zijn er een aantal optimalisaties voorzien aan de reeds uitgevoerde fiets- en voetpaden in functie van deze ontwikkeling. De aanleg van deze voetpaden in aansluiting op het project wordt als last opgelegd aangezien deze noodzakelijk zijn voor het direct functioneren van het gebouwencomplex. Dit betreft de voetpaden langs de zuidzijde van de Amelia Earhartlaan, reeds vergund in 2010 (vergunning 2010/70119), de voetpaden parallel aan de Adolphe Pégoudlaan, de zuidelijke voetpaden langs de Louis Blériotbrug tot aan de Poortakkerstraat en de voetpaden langs de Poortakkerstraat zelf.

De lasten bevatten ook een kosteloze overdracht naar het openbaar domein zoals voorgesteld op het rooilijnenplan. Het voorgelegde ontwerp betreft slechts een gedeelte van de geplande infrastructuur op The Loop. Naar analogie met de beslissing bij de reeds vergunde en aangelegde tijdelijke en definitieve onderdelen van de ring- en ontsluitingswegen op The Loop wordt de eigenlijke kosteloze grondafstand pas voorzien bij definitieve aanleg van de ringwegen en ontsluitingswegen. Dit zal geregeld worden in een afzonderlijk gemeenteraadsbesluit.

De voorgestelde werken voldoen dus aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

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 omgevingsvergunningsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

Het voorstel van wegenis moet aangepast worden op een aantal punten. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden in het kader van de beslissing over deze omgevingsvergunningsaanvraag.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2020040725_Verslag OA.pdf
- OMV_2020040725_advies AWV.pdf
- OMV_2020040725_advies Brandweerzone Centrum.pdf
- OMV_2020040725_advies Aquafin.pdf
- OMV_2020040725_advies FARYS.pdf
- OMV_2020040725_advies Fluvius.pdf
- OMV_2020040725_Rooilijnenplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2020040725_Ontwerpplan openbaar domein.pdf
- OMV_2020040725_Typeprofielen openbaar domein.pdf
- OMV_2020040725_Amelia Earhartlaan ZN.pdf

Voorstel

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

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Amelia Earhartlaan en kadastraal gekend als afdeling 25 sectie A nrs. 122V en 312A en op openbaar domein, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

EXTERNE ADVIEZEN

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 06/07/2020, met kenmerk AV/411/2020/00576) moeten strikt nageleefd worden.

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 09/07/2020 met kenmerk 056093-010/MLE/2020).

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 12/08/2020, met kenmerk AD-19-524 – 2de advies) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Aquafin NV afgeleverd op 17 juli 2020 onder ref. GD/im/201144 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 31 juli 2020 onder ref. 34494 moeten strikt nageleefd worden.

OPENBAAR DOMEIN

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen komt de boordsteen nog 4cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden, ook verhardingen in steenslag zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen opbreken op kosten van de bouwheer.

De grondoverdracht van de zone die ingelijfd wordt bij het openbaar domein zal via een afzonderlijke procedure met Dienst Vastgoedbeheer verlopen.

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg wegenis, grindgazon en riolering

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis met inbegrip van het begeleidend straatgroen, het grindgazon en de riolering, zoals aangegeven op het plan aan te leggen op eigen kosten.

TER INFORMATIE:

In de hoedanigheid van toekomstige eigenaar-wegbeheerder/beheerder van de openbare riolering stellen de Stad Gent en Farys minimale kwaliteitseisen m.b.t. de technische uitvoering (materiaalkeuze, samenstelling fundering, e.d.) van de wegenwerken.

Om die reden moet nog een technisch dossier worden ingediend bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij Farys.

Het definitieve technische dossier moet (aangepast ingevolge bijkomende technische opmerkingen vanwege de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen of Farys) bestaan uit een grondplan bestaande toestand, grondplannen ontworpen toestand (riolering/ wegenis/groen),

lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken. De vereisten waaraan deze plannen moeten voldoen, kunnen opgevraagd worden via tdwegen@stad.gent.

Het definitieve technisch ontwerp moet, samen met het bestek, de hydraulische nota en de gedetailleerde raming ter goedkeuring digitaal overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen (tdwegen@stad.gent).

Dit goedgekeurde definitieve technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. Een kopie van de inschrijving moet overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen worden meegedeeld. De houder van de 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 vergunning moet, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, op de site en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT) . De houder van de omgevingsvergunning moet daartoe een gegeorefererd plan (digitaal aan te leveren in dwg en pdf) met aanduiding en inplanting van de aan te brengen verkeerssignalisatie voor nazicht en goedkeuring voor te leggen aan het IVA Mobiliteitsbedrijf Stad Gent – Cel Verkeerstechnische Taken (VTT) via mobiliteit@stad.gent met vermelding ‘VTT – verkavelingsplan’.

Algemene regel inzake uitvoering van de wegenwerken: De wegenwerken worden in principe in één geheel uitgevoerd en volledig afgewerkt, waarna de afgewerkte weg (voorlopig en definitief) opgeleverd kan worden in aanwezigheid van de Stad Gent i.f.v. latere kosteloze afstand aan de Stad Gent (zie verder).

Vóór de voorlopige oplevering moet op kosten van de houder van de omgevingsvergunning een GRB-conform as-built plan opgemaakt worden. Dit as-built plan wordt door de houder van de omgevingsvergunning ingediend bij Informatie Vlaanderen (ter info zie: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>). De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen i.v.m. de conformiteit aan het GRB voorgelegd wordt.

LAST 2 – Aanleg van nutsvoorzieningen

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 nieuwe wegenis.

Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, moeten de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd worden:

- Elektriciteit

- Water
- Telecommunicatie
- Openbare verlichting

De voorwaarden uit de adviezen van FARYS, Aquafin en Fluvius dienen strikt nageleefd te worden.

De ontwikkelaar moet telkens instaan voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit dient te gebeuren volgens de richtlijnen van de Stad Gent (en Eandis), opdat de Stad Gent bij overdracht van het openbaar domein ook het beheer van de verlichting kan overnemen. De ontwikkelaar dient ruime tijd voor de start van de uitvoeringswerken advies op te vragen bij de lichtcel, via het volgende emailadres: openbareverlichting@stad.gent. De openbare verlichting dient telkens conform het Lichtplan te worden geplaatst. Alle info over het lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

LAST 3 – Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering) zal kosteloos aan de stad worden afgestaan nadat de ringwegen en ontsluitingswegen overeenkomstig het RUP 'HANDELSBEURS' definitief zijn aangelegd.

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.

PROCES-VERBAAL VAN OPMETING

Ondergetekende, bv Kenneth Smith, vertegenwoordigd door haar bestuurder Kenneth Smith, landmeter-expert, beëdigd door de Rechtbank van eerste aanleg te Gent, ingeschreven bij de Federale Raad onder n° RPLAN 140006 en LAN 040640, bureeladres te Gent, Raas Van Gaverestraat 67c en maatschappelijke zetel te Deinze, Hellestraat 6, is overgegaan tot de opmeting van hiernaast afgebeelde loten:

LOT A: strook grond gelegen te **Gent, Poortakkerstraat** en kadastraal bekend als **Gent, 25^e Afdeling (St-Denijs-Westrem), Sectie A, deel n° 122/v**
Hij heeft bevonden dat het goed, voorgesteld door de veelhoek " 1 t.e.m. 10 " een oppervlakte heeft van : **226 m²** (tweehonderdzesentwintig m²)

LOT B: strook grond gelegen te **Gent, Louis Blériotlaan** en kadastraal bekend als **Gent, 25^e Afdeling (St-Denijs-Westrem), Sectie A, deel n° 312/a**
Hij heeft bevonden dat het goed, voorgesteld door de veelhoek " 9 t.e.m. 23 " een oppervlakte heeft van : **1054 m²** (duizend vierenvijftig m²)

Naar waarheid opgemaakt
te Gent, 27 april 2020

COORDINATEN (Lambert '72)

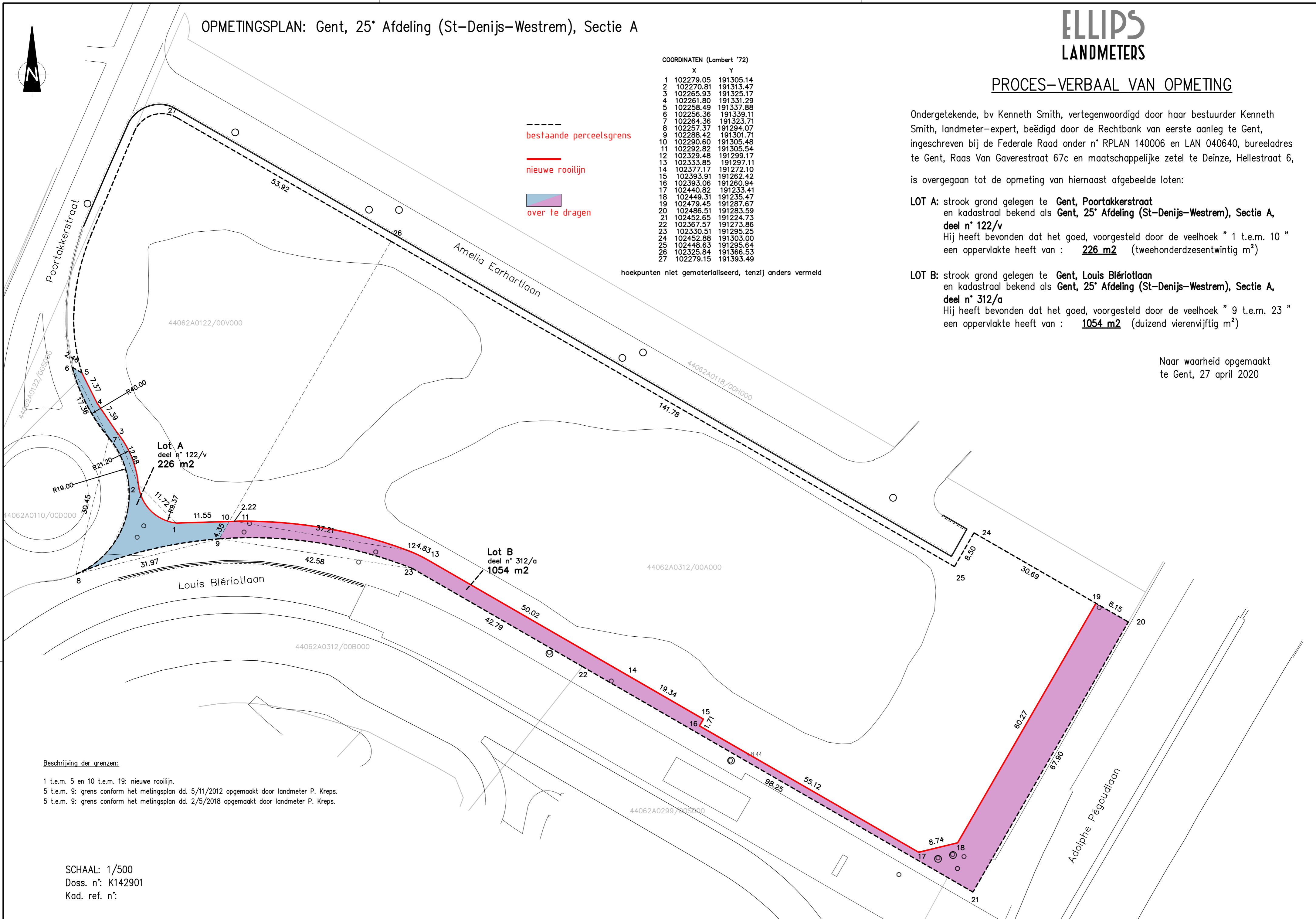
	X	Y
1	102279.05	191305.14
2	102270.81	191313.47
3	102265.93	191325.17
4	102261.80	191331.29
5	102258.49	191337.88
6	102256.36	191339.11
7	102264.36	191323.71
8	102257.37	191294.07
9	102288.42	191301.71
10	102290.60	191305.48
11	102292.82	191305.54
12	102329.48	191299.17
13	102333.85	191297.11
14	102377.17	191272.10
15	102393.91	191262.42
16	102393.06	191260.94
17	102440.82	191233.41
18	102449.31	191235.47
19	102479.45	191287.67
20	102486.51	191283.59
21	102452.65	191224.73
22	102367.57	191273.86
23	102330.51	191295.25
24	102452.88	191303.00
25	102448.63	191295.64
26	102325.84	191366.53
27	102279.15	191393.49

hoekpunten niet gematerialiseerd, tenzij anders vermeld

bestaande perceelsgrens

nieuwe rooilijn

over te dragen



Beschrijving der grenzen:

- 1 t.e.m. 5 en 10 t.e.m. 19: nieuwe rooilijn.
- 5 t.e.m. 9: grens conform het metingsplan dd. 5/11/2012 opgemaakt door landmeter P. Kreps.
- 5 t.e.m. 9: grens conform het metingsplan dd. 2/5/2018 opgemaakt door landmeter P. Kreps.

SCHAAL: 1/500
Doss. n°: K142901
Kad. ref. n°:

