

2021_GR_00065 OMV_2021047726 R - gewijzigde aanvraag - aanvraag omgevingsvergunning voor het heraanleggen van de cluster Kikvorstraat (fase 1) - met openbaar onderzoek - Berkhoutseide , Kikvorstraat en Smaragdstraat , 9000 Gent - De wijziging van een gemeenteweg - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 8 september 2021

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, ondervoorzitter; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Elke Sleurs; mevrouw Sara Matthieu; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeман, schepen; de heer Jef Van Pee; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; de heer Carl De Decker; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Evita Willaert; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazoui; de heer Tom De Meester; de heer Bert Mispion; de heer Fourat Ben Chikha; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; de heer Manuel Mugica Gonzalez; mevrouw Yeliz Güner; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Alana Herman
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

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

Sijjn Bernardt namens Stad Gent diene een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Berkhoutseide , Kikvorstraat en Smaragdstraat kadastraal gekend als afdeling 8 sectie H nrs. 648R, 651D, 651C, 651B, 652E, 652B, 653P, 653A2, 653K, 653M, 653L, 653V, 653T, 653N, 653R, 653S, 653E2, 654E2, 654F2, 655C3, 658C4, 658X3, 658P4, 658B4, 658N4, 658D5, 658E4, 658G4, 658W3, 658V4, 658W4, 658B5, 658C5, 658L5, 658T3, 658H4, 658M4, 658F4, 658G5, 658H5, 658Z3, 658X4, 658F5, 658Y3, 658A5, 658R4, 658K5, 658K4, 658Y4, 658E5, 658A4, 658D4, 658V3, 658Z4, 658D3, 658K3, 658L4, 658S4, 658T4, 659V2, 663X2 en 669K5 en op openbaar domein.

Deze aanvraag werd op 16/03/2021 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 13/04/2021 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

Voor het stadsvernieuwingproject Nieuw Gent Vernieuwt werd in 2017 een ontwikkelingsplan goedgekeurd. In het ontwikkelingsplan wordt onder meer ruimte gezocht voor de nieuwbouw van ongeveer 650 sociale woningen. Om een van de nieuwbouw woningclusters uit het project mogelijk te maken, is een omlegging van de Kikvorstraat (ongeveer ter hoogte van de bocht aan de Edelsteenstraat) nodig. Volgens het ontwikkelingsplan krijgt de Kikvorstraat ook een nieuw profiel en meer duurzame inrichting. Gekoppeld aan deze herinrichting en omlegging van een deel van de Kikvorstraat en Edelsteenstraat wordt ook Berkhoutseide en de Smaragdstraat heraanleggd, in functie van de realisatie van een gescheiden rioleringsstelsel en ontharding.

Aangepaste rooilijn

- Ter hoogte van de bestaande woningen
Tot op vandaag waren alle gronden tot en met de bedding van de wegens nog steeds eigendom van de huisvestingsmaatschappijen die hier woningen beheren. Dit wordt gewijzigd, waarbij gestreefd worden op de gronden maximaal over te dragen aan de stad, rekening houdende dat de woningen privatief blijven. De nieuwe rooilijnen zijn in onderling overleg met de betrokken huisvestingsmaatschappijen tot stand gekomen en houden rekening met hun toekomstige plannen. Teneinde de grens tussen privaat en openbaar domein duidelijk te maken wordt een verzonken boordsteen geplaatst thv de rooilijn.
- Bocht Kikvorstraat
De bestaande bocht aan de Kikvorstraat wordt verlegd richting het westen voor de nieuwbouw van de woontoren Saturnus.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 april 2021 tot 22 mei 2021.

Resultaat : geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 6 digitale bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren. De bezwaren hebben vooral betrekking op de nieuwe riolering en niet op het voorstel van de nieuwe rooilijn of de heraanleg van de straat op zich.

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, wijziging, verplaatsing of opheffing 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:

De belangrijkste uitgangspunten voor het ontwerp zijn de volgende:

- Een duidelijk leesbare en veilige wegeaanleg voor de wijk met zoveel mogelijk straten in een verkeersluwe aanleg
- Duidelijke grens tussen privaat en openbaar domein
- Aanleg van voldoende parkeerplaatsen maar zonder tijdelijk overaanbod
- Bijzondere aandacht voor het klimaat met een zo groen mogelijke omgeving waarbij zo veel als mogelijk water ter plaatse kan infiltreren in de bodem
- Oog voor detail en voorzieningen

Duidelijk leesbare en veilige wegeaanleg

De hoofdontsluitingsweg voor de wijk is de lusvormige weg gevormd door de Kikvorstraat en de Edelsteenstraat. Deze as wordt als zone 30 aangelegd, de breedte van de weg wordt bepaald door de ruimte die nodig is voor de bus. Ter hoogte van de bochten is deze weg bijgevolg breder dan in de rechte delen.

Binnen het nieuwe vervoersplan van de Lijn is beslist om de bus een aangepast traject te geven. In de toekomst zal de bus via de Zwijnaardesteenweg en de Edelsteenstraat de wijk binnen komen. Ter hoogte van de Hagedisstraat, De Pintelaan en Salamanderstraat zal de bus in een bus rijden om op het kruispunt met de Salamanderstraat z’n eindhalte te bereiken. Bij het verlaten van de wijk rijdt de bus terug weg langs de zijde van de Edelsteenstraat richting Steenakker.

Binnen het huidige projectgebied is ter hoogte van de noordelijke aansluiting van Berkhoutseide en ter hoogte van het gebouw Windekind een bushalte voorzien.

De Kikvorstraat wordt aangelegd in asfalt, langsheen het volledige traject worden aan beide zijden parkeerplaatsen voorzien waar dit mogelijk is. De parkeerplaatsen worden zoals steeds aangelegd in kasseien. Tevens worden ook aan beide zijden van de weg voldoende brede voetpaden voorzien in betonstraatstenen in het dubbelklinkerformaat. Ter hoogte van de kruispunten worden op de logische looplijnen veilige oversteekplaatsen ingericht.

De overige straten binnen het projectgebied worden aangelegd als woonerf. Hier is de wagen te gast en is de weg in de eerste plaats een ruimte om te verblijven, te spelen en je buren te ontmoeten. We maken dit leesbaar door het beperken van de verhardingsbreedte tot een loper van 4m. Alle gebruikers maken gebruik van deze loper, deaanleg in betonstraatstenen geeft duidelijk aan dat de voetganger hier de belangrijkste gebruiker is. De snelheid van de wagens wordt in deze woonerven onder controle gehouden door de aanleg van asverschuivingen en rijbaankussens. Ook binnen de woonerven worden een aantal parkeerplaatsen ingericht, het is echter niet de bedoeling dat geparkeerde wagens en het bijhorende zoekverkeer hier de overhand nemen.

Straten die nu nog niet aangelegd worden maar in de toekomst in aanmerking komen om als woonerf uitgevoerd te worden, zoals de Robijnstraat en de Saffierstraat, krijgen een doorlopend voetpad zodat de wegencategorisering nu reeds duidelijk wordt.

Alle huidige rijrichtingen blijven mogelijk, enkel in Berkhoutseide wordt éénrichtingsverkeer ingevoerd van aan de aantakking thv de nieuwbouw Saturnus tot aan het kruispunt met de doodlopende pijpenkop.

Duidelijke grens tussen privaat en openbaar domein: => nieuw rooilijnplan

Tot op vandaag waren alle gronden tot en met de bedding van de wegens nog steeds eigendom van de huisvestingsmaatschappijen die hier woningen beheren.

Dit wordt gewijzigd, waarbij gestreefd worden op de gronden maximaal over te dragen aan de stad, rekening houdende dat de sanitaire putten van de woningen privatief blijven. De nieuwe rooilijnen zijn in onderling overleg met de betrokken huisvestingsmaatschappijen tot stand gekomen en houden rekening met hun toekomstige plannen.

Teneinde de grens tussen privaat en openbaar domein duidelijk te maken wordt een verzonken boordsteen geplaatst thv de rooilijn.

Aanleg van voldoende parkeerplaatsen zonder tijdelijk overaanbod

Binnen het ontwikkelingsplan is een visie ontwikkeld in verband met parkeren. Hierbij is uitgegaan van de parkeerrichtlijnen van de stad waarbij voor sociale woningen 0,5 parkeerplaats per wooneenheid wordt gerekend.

Bijzondere aandacht voor het klimaat

We merken vandaag reeds de gevolgen van een wijzigend klimaat, we krijgen steeds langere, drogere en warmere periodes en de sporadische zomerbuien zijn heviger dan voorheen. We merken tevens op dat het in de binnenstad heel wat warmer is dan in de buitengebieden op zomerse nachten. Om ons aan te passen aan deze omstandigheden dienen we onze gebouwen, tuinen, parken en wegen anders aan te leggen.

Binnen dit project proberen we zoals we momenteel overal doen in de eerste plaats enkel te verharden wat functioneel strikt noodzakelijk is. Hierbij gaan we er van uit dat iedere verharding intensief moet gebruikt worden en als we dit niet kunnen aantonen leggen we ze niet aan.

Ook proberen we maximaal verhardingen een dubbel gebruik te geven, zo vallen bijvoorbeeld de brandwegen binnen de parkzone samen met de parkpaden en is de rijloper op de parking ter hoogte van het gebouw Windekind iets dichter tegen het gebouw voorzien dan vandaag waardoor deze ook als brandweerweg kan functioneren.

Verhardingen waar het gebruik dit toelaat worden tevens waterdoorlatend aangelegd zoals bijvoorbeeld de parking ter hoogte van het gebouw Windekind. Ook worden de opritten naar de private garages in de Kikvorstraat en de verbredingen van de paden voor de brandweer aangelegd in grasdallen.

Gezien de grote groene ruimte waar we in deze omgeving over beschikken is het binnen dit project mogelijk om verder te gaan dan in sommige andere straten van de stad. Hier hebben we ook de ruimte om zo veel als mogelijk regenwater dat op de noodzakelijke verhardingen valt ter plaatse te houden en in de bodem te laten infiltreren. We doen dit enerzijds door zowel langs de Kikvorstraat grachten en anderzijds langs de woonerven infiltratiezones aan te leggen. In deze lagergelegene zones wordt het water opgevangen en sijpelt dit langzaam in de bodem. We hebben verspreid over nieuw Gent infiltratieproeven uitgevoerd en de bodem laat dit mits het doorbreken van de bovenste laag perfect toe.

Tenslotte proberen we ook de verhardingen die we aanleggen om ons te kunnen verplaatsen maximaal af te schermen van zonlicht door ze af te dekken met een bladerdek van de bomen. Hierdoor krijgen deze verhardingen op zonnovergoten dagen minder kans om overdag de warmte op te nemen en geven deze warmte ’s nachts ook minder af. Deze bomen zorgen er tevens voor dat er koelteplekken ontstaan waar het ondanks de warmte toch nog aangenaam is om overdag buiten te vertoeven.

Oog voor detail en voorzieningen

Het fietsverkeer binnen de wijk zelf zal in hoofdzaak verlopen via de “verkeersvrije dorpsstraat” die een prominente plaats zal krijgen binnen het parkontwerp. Er zijn zowel in de woonerven als aan de bestemmingen waar we fietsgebruik verwachten fietsenstallingen voorzien. In totaal zijn 12 modules van elk 5 fietsen ingepakt in het ontwerp.

In functie van toegankelijkheid worden alle zebrapaden, bushaltes en straatmonden uitgerust met blindengeleiding en naadloze aansluitingen. De bushaltes krijgen een verhoogde boordsteen zodat het ook voor iemand die minder goed te been is vlot mogelijk wordt om de bus op te stappen. Ook wordt de trap en oncomfortabele helling thv de aansluiting aan het pad naar de N60 in Berkhoutseide weggewerkt.

In het park worden voldoende zitgelegenheden voorzien zodat een rustpauze inlassen mogelijk wordt bij een langere wandeling in de buurt.

Het afval binnen de wijk wordt in de toekomst opgehaald door Ivago via ondergrondse sorteerstraten. Binnen het projectgebied worden 2 van deze verzamelpunten voorzien. Eén aan de bushalte thv de nieuwbouw en één thv het kruispunt van de Kikvorstraat met Berkhoutseide.

Het ontwerp houdt reeds rekening met een aantal gekende aanpalende geplande ontwikkelingen, zo sluit het naadloos aan op de voorziene brug die toegang zal geven tot een nieuwbouwwijk op het einde van de Smaragdstraat en zijn de aansluitingsmogelijkheden voorzien voor het net opgestarte project thv de garageboxen in Berkhoutseide.

Tenslotte wordt binnen het volledige projectgebied een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd.

Wat het afvalwater betreft worden 2 zones afgebakend. Een eerste zone bestaande uit Berkhoutseide (tem huisnr 31) en de Kikvorstraat zal gravitair afwateren richting een nieuw pompstation thv Kikvorstraat nr. 254. Deze pomp zal het nieuwe stelsel oppompen in het bestaande rioleringsstelsel in de Kikvorstraat. Een tweede zone bestaande uit het zuidelijke deel van de Kikvorstraat , de Edelsteenstraat en de Smaragdstraat wordt via een pompstation thv de Saffierstraat opgepompt in de bestaande gemengde leiding in de Edelsteenstraat.

Voor het regenwater worden de noodoverlopen van de infiltratievoorzieningen(wad’s) verzameld en via een regenwaterleiding afgevoerd naar de Leebeek thv de doodlopende pijpenkop in Berkhoutseide. Gezien de afwaartse ligging van dit stelsel is dit ook reeds gedimensioneerd om de latere fases 2 en 3 van de Kikvorstraat op te vangen. Tussen het kruispunt met de Hagedisstraat en huisnummer 282 in de Kikvorstraat wordt de rijweg hersteld in de bestaande toestand in afwachting van een integrale heraanleg na de bouw van de volgende woonclusters.

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 voorstel van wegennis 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(h):

- OMV_2021047726 - advies brandweer.pdf
- 2021047726_Berkhoutseide-Kikvorstraat-Smaragdstraat.pdf
- 2021047726_Berkhoutseide-Kikvorstraat-Smaragdstraat_rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2021047726 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 37 stem(men) voor: Fourat Ben Chikha; Zeneb Bensafia; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Mattias De Vuyst; Anita De Winter; Elke Decruynaere; Hafsa El -Bazoui; Yeliz Güner; Alana Herman; Isabelle Heyndrickx; Tine Heyse; Yüksel Kalaz; Mehmet Sadik Karanfil; Sara Matthieu; Bert Mispion; Manuel Mugica Gonzalez; Christophe Peeters; Karla Persyn; Sami Souguir; Annelies Storms; Sven Taeldeман; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckvelt; Jef Van Pee; Nicolas Vanden Eynden; Joris Vandenbroucke; Filip Watteeuw; Sonja Welvaert; Evita Willaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 7 onthouding(en): Tom De Meester; Johan Deckmyn; Caroline Persyn; Gert Robert; Ronny Rysermans; Elke Sleurs; Anneleen Van Bossuyt

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 Berkhoutseide , Kikvorstraat en Smaragdstraat en kadastraal gekend als afdeling 8 sectie H nrs. 648R, 651D, 651C, 651B, 652E, 652B, 653P, 653A2, 653K, 653M, 653L, 653V, 653T, 653N, 653R, 653S, 653E2, 654E2, 654F2, 655C3, 658C4, 658X3, 658P4, 658B4, 658N4, 658D5, 658E4, 658G4, 658W3, 658V4, 658W4, 658B5, 658C5, 658L5, 658T3, 658H4, 658M4, 658F4, 658G5, 658H5, 658Z3, 658X4, 658F5, 658Y3, 658A5, 658R4, 658K5, 658K4, 658Y4, 658E5, 658A4, 658D4, 658V3, 658Z4, 658D3, 658K3, 658L4, 658S4, 658T4, 659V2, 663X2 en 669K5 en op openbaar domein, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 27/05/2021 met kenmerk 061159-003/IC/2021).

(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

2021_GR_00065 - OMV_2021047726 R - gewijzigde aanvraag - aanvraag omgevingsvergunning voor het heraanleggen van de cluster Kikvorsstraat (fase 1) - met openbaar onderzoek - Berkhoutsheide , Kikvorsstraat en Smaragdstraat , 9000 Gent - De wijziging van een gemeenteweg



QR Connect

Bekijk het document op
<https://qrconnect.stad.gent>
met code

BPhx-PaAW-aTz4-zfN8