

OPSCHRIFT

Vergadering van 13 september 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00810

Onderwerp:

OMV_2018031686 R - omgevingsvergunning voor de ontbossing van het terrein gelegen tussen Halfweg en Noorderlaan met het oog op de aanleg van de recreatiezone "De Gantoise" - met openbaar onderzoek - Noorderlaan 25, 9000 Gent - Zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Een omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen werd ingediend.

- Onderwerp: de ontbossing van het terrein gelegen tussen Halfweg en Noorderlaan met het oog op de aanleg van de recreatiezone "De Gantoise"
- Bevoegde overheid: college van burgemeester en schepenen
- Procedure: gewone procedure
- Uiterste beslissingsdatum: 11 augustus 2018
- Aantal bezwaren : 41 bezwaren en 1 petitie lijst.
- Aanvrager: KONINKLIJKE ATLETIEKASSOCIATIE GENT met als contactadres Tennisstraat 13 te 9050 Gent
- Adres: Noorderlaan 25, 9000 Gent (afd. 9) sectie B 558/2 D, (afd. 9) sectie B 558/54 F, (afd. 9) sectie B 558/54 E, (afd. 9) sectie B 559 D, (afd. 9) sectie B 559 C, (afd. 9) sectie B 592/5 P, (afd. 9) sectie B 592/5 S, (afd. 9) sectie B 592/5 L en (afd. 9) sectie B 592/5 M

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de omgevingsvergunningsaanvraag nr. OMV_2018031686 aan Noorderlaan 25 de zaak van de wegen goed te keuren zodat de voorwaarden en de lasten waaronder de omgevingsvergunning kan verleend worden, kunnen vastgesteld worden.

Bevoegd: Sven Taeldeman

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, §2, 10 en artikel 57

- 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)

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2018031686_Noorderlaan_la_Gantoise_stedenbouwkundig verslag.pdf (informatief)
- Advies watering assels_BR 2018-10.pdf (informatief)
- 18-208503 Boscompensatievoorstel - gewijzigd(1).pdf (informatief)
- 18-208503 Beplantingsplan VLM.pdf (informatief)
- Bijlage bij voorwaarden publieke parking en Halfweg.pdf (informatief)

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

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.

MOTIVERING

Philippe Distave namens KONINKLIJKE ATLETIEKASSOCIATIE GENT diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Noorderlaan 25 kadastraal gekend als afdeling 9 sectie B nrs. 558/2 D, 558/54 F, 558/54 E, 559D, 559C, 592/5 P, 592/5 S, 592/5 L en 592/5 M.

Deze aanvraag werd op 30/03/2018 ingediend bij het College van burgemeester en schepenen. Op 28/04/2018 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

De bouwplaats betreft een terrein van 3,7 ha ten noorden van de Watersportbaan langs de Noorderlaan dat aan de noordzijde wordt begrensd door de woonkorrel Halfweg. Ten westen van de site strekt zich een waterloop (7.05) uit met palend hieraan volkstuinen. Ten oosten van de site is een groenzone gesitueerd. Parallel aan de Noorderlaan loopt een baangracht. Op het terrein zijn een voormalig clublokaal, het vulstation van een duikvereniging en diverse vrijstaande gebouwtjes terug te vinden. De bestaande bebouwing op de site wordt integraal gesloopt. Verder is het terrein bebost. De aanvraag betreft het ontbossen van een bos met een oppervlakte van 9810 m². Aan het dossier werd een boscompensatievoorstel toegevoegd waarbij een

compenserende bebossing wordt voorgesteld door de VLM op het aanpalende perceel (Gent, 9de afd., Sectie B, nr. 592/05S).

De sloop en ontbossing op de site gebeurt met het oog op de aanleg van de recreatiezone voor de hockey- en tennisclub Gantoise. Op de site wordt een hoofdgebouw ingeplant aan de oostzijde van de site met tussen dit gebouw en de oostelijke perceelsgrens een private parking. De private parking naast de oostelijke perceelsgrens is toegankelijk via de Noorderlaan. Deze parking telt 55 parkeerplaatsen en wordt afgesloten met een slagboom.

Verder worden op de site volgende speelvelden voorzien:

- hockeyveld (64 x 104,40 m) met tribune
- half hockeyveld (63 x 53 m)
- 6 tennisvelden (open lucht) van elk 36,57 x 18,30 m
- 4 padelvelden van elk 10,3 x 20,30 m

Tussen het hockeyveld en het halve hockeyveld wordt een videotoren voorzien met bar, toiletten, dj, berging en videorimte.

Naast de geklasseerde waterloop 7.05 zal door Stad Gent een nieuwe verbinding met Halfweg worden gerealiseerd naar de Noorderlaan. Aan de noordzijde van de site wordt een publieke parking voorzien die toegankelijk is via Halfweg. Deze parking telt 24 parkeerplaatsen en wordt voorzien van een overdekte fietsenstalling voor 50 fietsen. In functie van de toegang tot deze parking wordt Halfweg aangepast.

Ten noorden van het terrein loopt de buurtweg nr. 55 die aan de noordoostelijke zijde van het perceel het terrein van de aanvraag dwarst. Voorliggende aanvraag raakt niet aan deze buurtweg, met uitzondering van het geplande hekwerk rondom het terrein. Deze afsluiting wordt omwille van strijdigheid met het RUP uit de vergunning gesloten.

In het kader van de goedkeuring van de zaak van de wegen neemt de gemeenteraad kennis van de resultaten van het OO. Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 9 mei 2018 tot 7 juni 2018.

Resultaat: Een petitieijst, 33 schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en 8 digitale bezwaren.

De bespreking van de bezwaren maakt deel uit van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar. De bezwaren werden daarin als volgt samengevat:

- **Verdwijnen bos:** Bewoners van Halfweg, gebruikers van de volkstuinten en sympathisanten vragen het behoud van het bos.

Redenen:

- Biologisch zeer waardevol (screeningsnota van het RUP), ook naar dierenbestand (vogels, uilen, vuursalamander,...). Er is een onafhankelijk onderzoek nodig naar het belang van het natuurgebied en zijn microbiotoop.
- Ingrijpende landschapswijzigingen van de onmiddellijke omgeving.
- Het gaat om een groenverbindingzone tussen Blaarmeersen en Bourgoyen. Om groenpolen te verbinden is het stuk bos nuttig en onvervangbaar.
- Het bos fungeert als geluidsbuffer naar de R4.

- De watersportbaan trekt fijn stof aan. Het bos zorgt hier voor een belangrijke buffer en zorgt voor gezonde lucht in de omgeving.
- Het duurt 40 jaar om een dergelijk bos te laten ontwikkelen. Een nieuwe aanplant vervangt dit niet.

- **Bufferstroken:** De voorziene bufferstroken aan Halfweg en aan het nieuwe tracé van Halfweg zijn beperkt en geven onvoldoende garantie op bescherming tegen overlast geluid, licht, fijn stof en visuele hinder.

De krappe ruimte maakt ook het behoud van bestaand waardevol groen moeilijk. Het lijkt hier vooral te gaan om nieuwe aanplantingen. Het RUP stelt dat het bestaand waardevol groen waar het kan, buiten sportvelden en verharde/bebouwde gedeelten moet worden behouden. Integratie in de omgevingsaanleg en landschappelijke integratie is niet gegarandeerd. De Screeningsnota RUP 163 moet worden nageleefd: 'In de fasering wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met eventuele negatieve effecten: het te rooien bos wordt pas gekapt, wanneer het bospark reeds aangelegd is. Zo ontstaat er een refugium voor aanwezige fauna'.

Er wordt gevraagd om delen van het huidige bos te bewaren en te gebruiken als buffer met een breedte van 10 m tussen de waterloop 7.05 en de weg. Er moet duidelijk een grens worden bepaald tot waar het bos kan gerooid worden. Kan de bosstrook naast het nieuwe tracé Halfweg en de volkstuinen worden behouden?

Aan de zijde van de huidige Halfweg wordt gevraagd om een bosstrook te behouden (met eventuele verlegging van de grens van de lokale parking naar het domein van Gantoise) en een bredere buffer worden aangelegd.

- **Parkeren:** Sedert de goedkeuring van het RUP 163 is er op de Noorderlaan een aanzienlijke toename van het recreatief verkeer ontstaan (vestiging La Gantoise op de sportterreinen van Universiteit Gent). Door de spectaculaire toename van het aantal leden van de vereniging worden de vroegere inzichten i.v.m. parkeren en verkeerscirculatie in vraag gesteld. Het aantal parkeerplaatsen moet worden uitgebreid. Er wordt gesuggereerd om de verplichting tot het plaatsen van één boom per 5 plaatsen weg te laten vallen zodat er meer parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd. De bomen kunnen elders voorzien worden. Het is vreemd dat een deel van een bos moet wijken voor de aanplant van bomen op een parking.

De oprit naar een parking vlak voor de woningen langs Halfweg is niet aanvaardbaar. Dit zorgt voor geluidsoverlast en fijn stof door non stop in- en uitrijdende auto's.

Er wordt een fietsersbrug gesuggereerd over de watersportbaan naar een degelijke parking voor fietsen in de omgeving als alternatief.

- **Ontsluiting:** Met het nieuwe tracé van de Halfweg en de toekomstige afsluiting van de toegang via de Drongensesteenweg zullen er aan de Noorderlaan nieuw circulatie- en parkeerproblemen ontstaan.

De nieuwe doorsteek is niet nodig daar alle parkeerplaatsen en fietsenstallingen worden bereikt via de Noorderlaan. De wegenis komt op de plaats van een waardevol bos, wat onaanvaardbaar is. Dit is in strijd met het streven naar minder auto's in het Gentse. De nieuwe weg zal net verkeer aanzuigen en voor extra overlast zorgen.

Er worden volgende oplossingen voorgesteld voor de circulatie:

o Doorsteek via de Drongensesteenweg behouden en enkel voor wandelaars en fietsers een doorgang naar de Noorderlaan maken.

o Het nieuwe tracé van Halfweg beperken in breedte (5 à 6 m) en woonerf zodat er meer ruimte is

voor een groenbuffer.

o De perceelsgrens verleggen om meer ruimte te maken voor een voldoende brede bosstrook.

- **Perceelsafsluiting:** La Gantoise plant een hek van 2 m hoog rondom het terrein wat niet overeenstemt met het RUP waarbij perceelscheidingen landschappelijk ingepast horen te worden door bvb taluds, grachten etc. in plaats van afsluitingen. Het open karakter van het recreatiegebied verdwijnt met de plaatsing van een hek van 2 m hoog.

- **Programma:** De geplande infrastructuur is sinds de goedkeuring van het RUP aanzienlijk toegenomen en bestaat niet enkel uit 3 hockeyvelden en 5 tennisvelden maar voorzien in een hockeystadium, 6 outdoor tennisvelden en 4 padelvelden. Bij het beperken van het programma tot het oorspronkelijk voorziene kan het biologisch zeer waardevol bosje behouden blijven.

- **Hinder:** De licht- en geluidshinder zal beduidend hoger zijn, vooral door het hockeystadium en aanhorigheden. De sportterreinen en het nieuwe tracé van de Halfweg zullen voor hinder (verkeer, fijn stof, geluid, licht,...) zorgen voor de omwonenden en gebruikers van de volkstuinten.

- **Sociaal:** De geplande sportvelden zijn enkel voor leden, waardoor families en sociale groepen in de omgeving hier niets aan hebben. Enige sociale integratie ontbreekt. Er zijn reeds voldoende tennisvelden edm. in de Blaarmeersen.

- **Vervuilde gronden:** De sportvelden en parkings komen op zeer vervuilde gronden. Dit is ongunstig voor de gezondheid van alle mensen die er sport zullen komen beoefenen en voor de omwonenden. De effecten op volksgezondheid, biodiversiteit en andere moeten worden onderzocht. Er is een bodemattest en stabiliteitsonderzoek nodig voor de nieuwe openbare weg.

- **Openbaar onderzoek:** Er is een onduidelijkheid over de duur van het openbaar onderzoek (op de gele affiche staat 6 juni en op de website staat 8 juni). Daarnaast is er protest tegen de onduidelijke wijze waarop de gele affiches werden uitgehangen.

- **Communicatie buurt:** Er werd op geen enkel moment rekening gehouden met de belangen van de omwonenden en de Asselse volkstuintiers. Gantoise heeft nooit een inspanning gedaan om enige vorm van inspraak voor de omwonenden te organiseren. Er wordt gevraagd om in overleg te treden met de omwonenden en de volkstuintiers om tot een consensus te komen.

De bezwaren werden als volgt geëvalueerd:

- **Verdwijnen bos:** Voor dit terrein is het RUP 163 Park Halfweg (goedgekeurd door de deputatie op 29 augustus 2013) van toepassing. In dit RUP is gekozen voor het lokaal herlocaliseren van zowel bos als recreatie. Enerzijds wordt een bestaand bos (het bewuste bos naast de volkstuintenzone) geroid om de inplanting van sportterreinen mogelijk te maken. Anderzijds worden bestaande sportterreinen geherlocaliseerd (naar sportcluster Boer Janssens in Gentbrugge) zodat er hier een bos kan ingeplant worden.

Het RUP nr. 163 Park Halfweg voorziet de nodige bestemmingen om het stedelijk 'Park Halfweg' in te richten als een samenhangend natuur- en recreatiepark, door een fijnmazig voet- en fietspadennetwerk toegankelijk gemaakt voor de buurt en de ruimere omgeving. Halfweg wordt benaderd als een scharniergebied tussen Bourgoyen ten noorden (stedelijke natuur) en Blaarmeersen ten zuiden (stedelijke recreatie). In Halfweg wordt gekozen voor een centraal bos met zwaartepunt in het noorden, aansluitend bij het stedelijk natuurgebied, en sportterreinen in het zuiden, aansluitend bij de stedelijke recreatiepool.

Er wordt hierbij geopteerd voor een zo groot mogelijk aaneengesloten bos door het aaneenschakelen van bestaande, versnipperd gelegen bospercelen, met name het bosperceel aansluitend bij de stedelijke ontwikkeling Alserghe-Van Oost en de kleinere bospercelen ten noorden van de bebouwing langs Halfweg. Op die manier ontstaat een aaneensluitend bos van 6 ha, ten opzichte van 3 versnipperde bossen van in totaal 4 ha.

In het goedgekeurde RUP wordt voorzien om het bestaande bos naast de volkstuinzone te rooien om de inplanting van sportterreinen mogelijk te maken binnen de bestemming 'zone voor recreatie'. Voorliggende aanvraag tot rooien van het bos is hiermee in overeenstemming.

Op 18 juli 2016 heeft de administrateur-generaal van het Agentschap voor Natuur en Bos een besluit genomen betreffende de ontheffing van het verbod op ontbossing en hierbij de volgende overwegingen in acht genomen betreffende het bos:

“Overwegende dat het te ontbossen perceel niet gelegen is in een speciale beschermingszone, VEN, beschermd landschap of in een zoekzone voor bosuitbreiding;

Overwegende dat het perceel volgens het geldende Ruimtelijk Uitvoeringsplan 163 'Park Halfweg', goedgekeurd op 29 augustus 2013, gelegen is in een recreatiegebied; dat de geplande ontbossing verenigbaar is met de ruimtelijke bestemming;

Overwegende dat binnen het RUP 163 'Park Halfweg' een uitgebreide afweging is gebeurd over de ruimtelijke locatie van een recreatiezone en een natuur- en boszone;

Overwegende dat de keuze is gemaakt om een centrale natuur- en boszone te creëren en aanleunend bij de bebouwing een sportzone;

Overwegende dat het een gemengd loofbos betreft met een dichte ondergroei; dat de ecologische waarde gering is;

Overwegende dat het bos een lage sociale en landschappelijke waarde heeft en geen natuurwaarden heeft van bovenlokaal belang;

Overwegende dat de nieuwe bos- en natuurzone zal gerealiseerd worden door de Vlaamse Landmaatschappij; dat deze zone de ontbossing ruimschoots zal compenseren;

Overwegende dat het bos ruimtelijk geïsoleerd gelegen is;

Overwegende dat de ontbossing een minimale milieu-impact zal hebben op de omgeving;”

Op 6 juli 2018 werd een gewijzigd boscompensatievoorstel goedgekeurd met nummer 18-208503. De boscompensatie zal enerzijds worden uitgevoerd door de Vlaamse Landmaatschappij op de aanpalende zone Z2 voor bospark (perceel Gent, 9e afdeling, sectie B, nr.592/05S) met effectief aangeplant bosgoed over een oppervlakte van 8585 m² en anderzijds door een financiële vergoeding in het boscompensatiefonds. De werken voor de aanleg van dit bospark zijn reeds aangevat door VLM. De aanplantingswerken worden gepland in het najaar 2018.

Met de realisatie van het centraal bospark en de inrichting of herinrichting van de verschillende bestaande en nieuwe natuur-, park- en recreatieve clusters zal het hele gebied tussen Drongensesteenweg en Noorderlaan in de nabije toekomst als 1 groot (44 ha) stedelijk groengebied functioneren, 'Park Halfweg' genaamd. Waar het tot nu toe een weinig toegankelijk gebied is, zal het door een fijnmazig fiets- en wandelnetwerk aangenaam bereikbaar zijn voor de bewoners, sporters en volkstuiniers enerzijds, en de ruimere omgeving anderzijds (Malem, Watersport-baan).

Als bijzondere voorwaarde wordt het volgende opgelegd met betrekking tot de bescherming van vogelsoorten: Alle van nature in het wild levende vogelsoorten zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van deze soorten (art. 14 van het Soortenbesluit). De werken worden idealiter uitgevoerd in de periode 1 juli – 1 maart. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart

– 1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.

- **Bufferstroken:** In de stedenbouwkundige voorschriften horende bij zone Z4 voor recreatie van het RUP Park Halfweg wordt de aanleg van groene bufferstroken met een minimumbreedte van 5 m verplicht op de zonegrenzen met aanpalende zones. Aan de noordzijde van de site wordt hieraan voldaan, met uitzondering van twee doorbraken in de buffer in functie van de wegenis en de bereikbaarheid van de openbare parking. Deze buffer moet bestaan uit streekeigen heggen of struweel, gecombineerd met bomen. Bestaande waardevolle kleine landschapselementen zoals bomen, bomengroepen, waterlopen, gras- en hooilandjes worden maximaal behouden, beschermd tijdens de werken en geïntegreerd in de groene bufferstrook.

Aan de westzijde situeert zich eveneens een bufferstrook met hierin de waterloop nr. 7.05. De bestaande bebossing in deze strook moet behouden blijven en maakt geen deel uit van de ontbossing. De aanwezige bomen en het opgaand groen tussen het tracé van de weg en de zonegrens met de zone voor volkstuinten (Z5) moeten maximaal behouden te blijven.

Gezien de aanleg van de verbindingsweg tussen Noorderlaan en Halfweg door Stad Gent nog niet noodzakelijk wordt uitgevoerd dient de ontbossing gefaseerd te gebeuren. Door de ontbossing te faseren beperken we de tijdelijke achteruitgang aan natuurwaarden in afwachting van de aanplant van de compenserende bebossing. De ontbossing van de zone tussen de waterloop (7.05) en de oostelijke zijde van de nieuw aan te leggen weg (nieuwe perceelsgrens) kan pas gebeuren vlak voor het starten van de werken aan de weg.

Wat betreft de groenzone aan de westelijke zijde van de site, dus tussen de tennisvelden en de nieuw aan te leggen weg, dient zoveel als mogelijk de aanwezige hoogstammige bomen en opgaand groen behouden te blijven. Ook deze zone mag dus geen deel uitmaken van een volledige ontbossing. De noodzaak tot rooien van bestaande bomen wordt samen met de Groendienst op het terrein bekeken voor de start van de geplande werken.

Om voorgaande redenen wordt de aanleg van het terrein op een afstand van 2 m westwaarts van de tennisvelden, padelvelden en publieke parking uit de omgevingsvergunning gesloten (zie in rood gewijzigde plannen). De bestaande beplanting (bomen en opgaand groen) daar moet worden behouden en kan enkel gedeeltelijk worden verwijderd in functie van de aanleg van de nieuwe openbare weg tussen Halfweg en de Noorderlaan.

De te behouden hoogstammige bomen en het opgaand groen dienen maximaal beschermd te worden tijdens de werken door het plaatsen van een hekwerk zo ver mogelijk van de stammen van de te behouden hoogstammige bomen en liefst buiten de kroonprojectie van deze bomen. Binnen de kroonprojecties van te behouden bomen kan geen materiaal gestapeld worden of machines gestockeerd worden en mag niets geloosd worden. Binnen de kroonprojecties van te behouden bomen kunnen geen afgravingen van of ophogingen met aarde gebeuren.

Mits voormelde voorwaarden worden nageleefd, kan worden aangenomen worden dat er volwaardige bufferzones tussen de recreatiezone en de aanpalende zones kunnen worden gegarandeerd.

- **Parkeren:** Het RUP Park Halfweg legt op dat de parkeerbehoeften van de sportclubs die zich vestigen in de zones voor recreatie (zone Z4), volledig binnen de deelzone opgevangen moeten worden. Bovendien is binnen beide recreatiezones de aanleg van openbare autoparkeerplaatsen verplicht gesteld. De zone Z4A, waarbinnen deze omgevingsaanvraag valt, moet minimum 70 en maximum 100 parkeerplaatsen tellen. De omgevingsaanvraag van sportclub Gantoise voorziet 79 parkeerplaatsen (publiek 24 en privaat 55) en voldoet hiermee aan de voorschriften van het RUP.

De norm die het Mobiliteitsbedrijf heeft gebruikt voor deze minima en maxima, is een afweging op basis van:

- o parkeerbehoeften van outdoor sportterreinen (bron: CROW);
- o parkeerbehoeften voor recreatief medegebruik (bron: CROW);
- o de tijdsaders waarbinnen sport en recreatief medegebruik op deze site zullen plaatsvinden;
- o een marge voor mogelijke onderschatting van de parkeerbehoeften.

De Gantoise heeft zich verder geëngageerd om haar sporters en bezoekers actief te informeren en stimuleren teneinde het aantal individuele autoverplaatsingen tot een minimum te beperken (vnl. door fiets en carpool te stimuleren). Daarnaast zullen de wedstrijden ingeschreven moeten worden in de algemene planning van de Blaarmeersen-omgeving, opdat er geen 2 grote wedstrijden in deze buurt zouden samenvallen en men bijgevolg de beschikbare publieke parkeerinfrastructuur optimaal kan aanwenden voor het desbetreffende evenement.

De verplichting om per 5 niet overdekte parkeerplaatsen een boom te realiseren is opgenomen in de voorschriften van het RUP. Het voorzien van deze bomen op de parking heeft een positief effect op de omgeving en op de bezoekers ervan. Het zomaar schrappen van deze bomen op de parking heeft een kwaliteitsvermindering tot gevolg. Met het verwijderen van deze bomen op de parking wordt bovendien geen bredere bufferzone gerealiseerd.

De in- en uitrijbewegingen naar de openbare parking heeft inderdaad een zekere impact op de aanpalende woningen. Gezien de parking beperkt blijft tot 24 parkeerplaatsen is de verwachte impact echter eerder beperkt.

Vlak bij de ingang worden er 2 overdekte fietsenstallingen gepland, elk voor 50 fietsen. Er wordt een fiets- en voetgangersbrug gepland over de Watersportbaan, wat de bereikbaarheid van de site met de fiets en te voet veel zal vereenvoudigen.

- **Ontsluiting:** De nieuw aan te leggen wegenis werd eveneens mee opgenomen in het RUP Park Halfweg. Het RUP voorziet het knippen van het Halfwegstraatje ter hoogte van Drongensesteenweg. Deze visie is overeenkomstig het toen geldende Ruimtelijk Structuurplan Gent dat de Drongensesteenweg catalogeert als een hoofdverzamelweg waar een vlotte verbinding tussen de grootstedelijke ringweg en de ringboulevard primeren. De Drongensesteenweg als ontsluitingsweg wordt in deze visie verlaten. Het knippen van de doorgang tussen Halfweg en de Drongensesteenweg kadert hierin. Alle wegenis binnen het Park Halfweg (voor ontsluiting van de volkstuinten, de 2 woonclusters, de 2 sportclusters, het nieuwe dierenasiel en het nieuwe bospark) zal via Noorderlaan ontsluiten.

Met de geplande ontsluiting wordt geen extra aanzuigeffect voor gemotoriseerd verkeer verwacht daar de doorsteek vanaf de Drongensesteenweg wordt geknipt. Hierdoor wordt doorgaand verkeer langs Halfweg vermeden.

De keuze voor ontbossing van dit tracé werd eveneens mee opgenomen met de goedkeuring van het RUP Park Halfweg. Het tracé maakt eveneens deel uit van de ontbossing waarvoor door Agentschap Natuur en Bos een boscompensatie werd goedgekeurd en zal gecompenseerd worden in de aanpalende zone voor bospark.

Gezien de aanleg van de verbindingsweg tussen Noorderlaan en Halfweg door Stad Gent nog niet onmiddellijk wordt uitgevoerd dient de ontbossing van dit tracé te worden uitgesteld. De ontbossing van de zone tussen de waterloop (7.05) en de oostelijke zijde van de nieuw aan te leggen weg (nieuwe perceelsgrens) kan pas gebeuren vlak voor het starten van de werken aan de weg.

Het RUP bepaalt dat de nieuw aan te leggen openbare weg een minimaal dwarsprofiel krijgt van 10 m. Dit zegt op zich nog niets over de effectieve rijwegbreedte, noch over het verkeersstatuut van deze weg. Het ontwerp daarvoor moet nog worden uitgetekend en zal passen binnen de principes van het Integraal Plan Openbaar Domein dat hiervoor binnen de stad wordt gehanteerd. Voor de

aanleg van deze nieuwe verbindingsweg zal nog een omgevingsvergunningsaanvraag volgen. De stad is daarvoor initiatiefnemer en zal bij het ontwerp onder meer rekening houden met de juridische context van het RUP en de voorwaarden vanuit het bosdecreet.

- **Perceelsafsluiting:** In het RUP Park Halfweg geldt het volgende stedenbouwkundig voorschrift: 'De perceelsafscheidings worden landschappelijk geïntegreerd. Afsluitingen zijn enkel toegestaan ten behoeve van de sportterreinen'. Bij de toelichting wordt dit aangevuld met 'De perceelsafscheidings worden landschappelijk ingepast door middel van taluds, grachten, hagen, enz.' Een hek van 2 m hoog rondom het terrein in aanvulling op afsluitingen rondom de sportterreinen is inderdaad strijdig met voormeld voorschrift en kan niet worden toegestaan. Er is geen sprake van enige landschappelijke integratie. Bovendien kan op het plan niet worden afgelezen waar dit hekwerk precies zal worden aangebracht. De perceelsafsluiting wordt om deze reden uit de omgevingsvergunning gesloten. Hiervoor zal een aangepast voorstel moeten worden gedaan, conform de bepalingen van het RUP.

- **Programma:** Het is correct dat het programma is toegenomen sinds de goedkeuring van het RUP. De voorgestelde verharding en bebouwing op de site is echter ondanks deze toename nog in overeenstemming met de bepalingen van de zone voor recreatie Z4A, met uitzondering van de vermelde beperkte afwijkingen, doch deze hebben in se niets te maken met de omvang van de club of het aantal sportvelden. De site is ingericht als recreatiegebied en wordt aldus optimaal benut. Dit is in overeenstemming met de bepalingen van het RUP nr. 163 Park Halfweg dat naast doelstellingen inzake natuur (park Halfweg) ook duidelijke doelstelling heeft inzake mogelijkheden voor sportinfrastructuur

- **Hinder:** De inrichting van deze zone met sportvelden in open lucht en hoge lichtmasten, zal ontegensprekelijk een impact hebben op de omgeving inzake licht en geluid, dat is eigen aan de recreatiefunctie die op deze locatie zal worden ingeplant. Mits het respecteren van de geldende reglementeringen en stedenbouwkundige voorschriften kan echter worden aangenomen dat die hinder geen onoverkomelijk element vormt waardoor ook het wooncomfort zal worden aangetast. Inzake licht dienen Vlarem 2 en het lichtplan te worden nageleefd. Dit wordt als bijzondere voorwaarde bij de vergunning opgelegd.

De geluidshinder moet maximaal worden afgeremd door fysieke barrières zoals het gebouw zelf, de groenbuffers, aanplanting van hoogstammig groen tussen de velden en de profilering van het terrein. Bij de aanleg van de sportterreinen wordt maximaal ingezet op het vermijden van geluidshinder. Zo worden alle hockeyvelden voorzien van slagplanken met rubberen inlay met een hoogte van 15 cm (achter het doel hebben deze zelfs een hoogte van 45 cm), deze verminderen het impactgeluid van de hockeybal bij contact tegen de omheining drastisch. Bij de tennisvelden worden eveneens akoestische maatregelen gebruikt om lawaaihinder tot een minimum te beperken. Dit gebeurt door middel van winddoeken. Voor wat betreft de bar/restaurant moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

- **Sociaal:** De geplande sportvelden zijn inderdaad voor leden van de sportclub. In het RUP werd gekozen om de site aan te leggen als recreatiegebied op privaat domein. Ter compensatie voorziet het RUP in een openbaar bospark dat wordt aangeplant en publiek toegankelijk gemaakt.

- **Vervuilde gronden:** Voor het gebied werd in augustus 1997 een oriënterend bodemonderzoek opgemaakt. Hierin werd uitgegaan van bestemming parkgebied (bestemmingstype IV). Aangezien de vervuiling onder de bodemsaneringsnorm bleek te zitten, werd niet overgegaan tot sanering. In het uitgevoerde onderzoek met betrekking tot perceelnummer 558/54 E werd de 80% grens t.o.v. de

bodemsaneringsnorm volgens bestemmingstype II in de grond overschreden door lood, fenanthreen, benzo(a)pyreen en indenopyreen. Bijgevolg werd het perceel opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

In december 2003 werd een beschrijvend bodemonderzoek opgemaakt, bij OVAM gekend onder dossiernummer 5209. Daarin werd zowel het toenmalige gebruik (braakliggend terrein en tuintjes, bestemmingstype IV) als het toekomstig gebruik (woongebied, bestemmingstype II) onderzocht, en werd besloten dat bij beide gebruiken geen humaan risico zou optreden. Aangezien sportterreinen onder bestemmingstype IV vallen, kunnen we stellen dat ook dit gebruik geen risico inhoudt.

- **Openbaar onderzoek:** Het onderzoek liep van 9 mei 2018 tot en met 7 juni 2018. Op het omgevingsloket werd weergegeven dat het onderzoek liep tot 8 juni 2018 (niet tot en met), wat in se op hetzelfde neerkomt, maar voor verwarring zorgt. Om deze reden werden ook bezwaarschriften ingediend op 8 juni 2018 in rekening genomen bij de beoordeling. Het openbaar onderzoek werd op correcte manier georganiseerd conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

- **Communicatie buurt:** Het ontbreken van communicatie tussen de aanvrager en de omwonenden wordt betreurd. Hoewel het voeren van een constructieve dialoog met de aanpalende burens zeker aan te bevelen valt, is dit niet van stedenbouwkundige aard.

De 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 sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en is van oordeel dat een vergunning kan worden verleend. De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

Aan de noordzijde van de site wordt een publieke parking voorzien met 24 parkeerplaatsen en een overdekte fietsenstalling voor 50 fietsen. De publieke parking wordt toegankelijk gemaakt via Halfweg. Om toegang te kunnen nemen via deze weg, wordt deze beperkt aangepast. Het RUP nr. 163 Park Halfweg legt op dat de parkeerbehoeften van de sportclubs die zich vestigen in de zones voor recreatie (zone Z4), volledig binnen de deelzone opgevangen moeten worden. Bovendien is binnen beide recreatiezones de aanleg van openbare autoparkeerplaatsen verplicht gesteld. De zone Z4A, waarbinnen deze omgevingsaanvraag valt, moet minimum 70 en maximum 100 parkeerplaatsen tellen. De omgevingsaanvraag van sportclub Gantoise voorziet 79 parkeerplaatsen (publiek 24 en privaat 55) en voldoet hiermee aan de voorschriften van het RUP. De aanleg van de publieke parking kadert in het opzet van het RUP.

De publieke parking en de aanpassing van Halfweg kan gunstig worden beoordeeld, mits volgende voorwaarden worden nageleefd:

- De parkeerplaatsen voor personen met een handicap moeten herschikt worden. De plantvakken

die de toerit naar de parking afbakenen moeten maximaal uitgebreid worden zodat foutparkeren op deze hoeken van het keerpunt onmogelijk wordt.

Het keerpunt moet vorm gegeven worden als een hanepoot waarbij alle overbodige verharding vermeden wordt. Het keerpunt moet aansluiten op de bestaande Halfweg en aangelegd worden in asfalt.

- De verharding tussen de parkeerplaatsen op de publieke parking kan voorzien worden in waterdoorlatende verharding op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de bodem voldoende doorlatend is en dat het grondwaterpeil gedurende het gehele jaar voldoende diep gelegen is. De parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden in kasseien.
- De oprit naar de kantine mag maximaal 6m breed zijn en moet afzonderlijk van de in- en uitrit van de parking ontsluiten op de "hanepoot". Om dit mogelijk te maken dient een plantvak tussen de oprit van de parking en de oprit naar de kantine toegevoegd te worden.

Zie schets in bijlage ter verduidelijking:

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 aan de bouwheer in het kader van de beslissing over deze omgevingsvergunningsaanvraag.

Beslist het volgende:

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Noorderlaan 25 en kadastraal gekend als afdeling 9 sectie B nrs. 558/2 D, 558/54 F, 558/54 E, 559D, 559C, 592/5 P, 592/5 S, 592/5 L en 592/5 M, goed mits voldaan wordt aan volgende bijzondere voorwaarden:

- De parkeerplaatsen voor personen met een handicap moeten herschikt worden. De plantvakken die de toerit naar de parking afbakenen moeten maximaal uitgebreid worden zodat foutparkeren op deze hoeken van het keerpunt onmogelijk wordt.

Het keerpunt moet vorm gegeven worden als een hanepoot waarbij alle overbodige verharding vermeden wordt. Het keerpunt moet aansluiten op de bestaande Halfweg en aangelegd worden in asfalt.

- De verharding tussen de parkeerplaatsen op de publieke parking kan voorzien worden in waterdoorlatende verharding op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de bodem voldoende doorlatend is en dat het grondwaterpeil gedurende het gehele jaar voldoende diep gelegen is. De parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden in kasseien.
- De oprit naar de kantine mag maximaal 6m breed zijn en moet afzonderlijk van de in- en uitrit van de parking ontsluiten op de “hanepoot”. Om dit mogelijk te maken dient een plantvak tussen de oprit van de parking en de oprit naar de kantine toegevoegd te worden.

Zie schets in bijlage ter verduidelijking.

Artikel 2:

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

LAST 1 - Aanleg publieke parking en de aanpassing van Halfweg in functie van de toegang hiervan
De houder van de vergunning is verplicht om de publieke parking en de aanpassing van Halfweg in functie van de toegang hiervan, met inbegrip van de riolering, zoals aangegeven op het plan aan te leggen op eigen kosten.

De omgevingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor deze aanleg mits de volgende bijzondere voorwaarden strikt worden nageleefd:

- De parkeerplaatsen voor personen met een handicap moeten herschikt worden. De plantvakken die de toerit naar de parking afbakenen moeten maximaal uitgebreid worden zodat foutparkeren op deze hoeken van het keerpunt onmogelijk wordt.

Het keerpunt moet vorm gegeven worden als een hanepoot waarbij alle overbodige verharding vermeden wordt. Het keerpunt moet aansluiten op de bestaande Halfweg en aangelegd worden in asfalt.

- De verharding tussen de parkeerplaatsen op de publieke parking kan voorzien worden in waterdoorlatende verharding op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de bodem voldoende doorlatend is en dat het grondwaterpeil gedurende het gehele jaar voldoende diep gelegen is. De parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden in kasseien.

- De oprit naar de kantine mag maximaal 6m breed zijn en moet afzonderlijk van de in- en uitrit van de parking ontsluiten op de “hanepoot”. Om dit mogelijk te maken dient een plantvak tussen de oprit van de parking en de oprit naar de kantine toegevoegd te worden.

Zie schets in bijlage ter verduidelijking.

Voor de start van de werken dient een technisch dossier goedgekeurd worden door de stad. Hiervoor wordt een volledige technisch uitgewerkte plannenbundel (grondplan bestaande toestand, grondplan ontworpen toestand, typedwarsprofielen, bestek en raming volgens SB250) digitaal bezorgd aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

LAST 2 - Kosteloze grondafstand

De publieke parking op het einde van Halfweg inclusief de zone voor het keerpunt dat tevens de toegang is richting het gebouw moet kosteloos overgedragen worden aan de stad. Ook de bedding voor de toekomstige verbindingsweg tussen de Noorderlaan en Halfweg moet kosteloos

overgedragen worden aan de stad. Dit gebeurt uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken.

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.

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.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Omgevingsvergunningen - Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34300 Behandelen van omgevingsvergunningen