



Vergadering van 6 februari 2020

**2020\_GRMW\_00123 OMV\_2019023046 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een wijksporthal met bijhorende omgevingsaanleg - met openbaar onderzoek - Hundelgemsesteenweg , 9050 Gent-Ledeberg - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg - 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**

Filip Plets namens TUSSENGEMEENTELIJKE MAATSCHAPPIJ DER VLAANDEREN VOOR WATERVOORZIENING OPDRAVER diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Hundelgemsesteenweg op openbaar domein. Deze aanvraag werd op 08/08/2019 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 19/09/2019 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

*Beschrijving aanvraag:*

De aanvraag is gelegen onder het viaduct B401 en de bijhorende op- en afritten in de wijk Ledeberg. Het terrein in kwestie bevindt zich tussen de Hundelgemsesteenweg en de spoorlijn tussen station Sint-Pieters en Dampoort. Ten oosten bevindt zich het Botermarktpark. Ten westen is er privaat domein met twee autoconcessies. De site zelf ligt momenteel deels braak of wordt gebruikt als (on)verharde parkeerzone voor de naastgelegen zones of als buurtparking.

Aan de zijde van het Botermarktpark staan een rij populieren. Aan de westelijke zijde bevindt zich een groenberm die het niveauverschil van circa 1,2m daar overbrugt. Ook de spoorwegberm ligt circa 2m hoger dan het huidige maaiveld. Toegang tot het huidige terrein is enkel mogelijk via de Bellevue, een aftakking van de Hundelgemsesteenweg dewelke versmalt tot een éénrichtingsstraat, voorbehouden voor bussen.

Het terrein in kwestie is in eigendom van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) en betreft reeds openbaar domein volgens het onteigeningsplan ZE3/34.611bis opgemaakt en uitgevoerd in functie van de toenmalige aanleg van de autosnelweg. Het aandeel bestaande parkings werd via concessie uitgebaat. Deze concessie is opgezegd met een opzegtermijn van één jaar en is vervallen sinds november 2019. AWV heeft voorzien om voor de start der werken reeds een grondige inspectie en renovatie van het viaduct uit te voeren boven het projectgebied.

Voorliggende aanvraag betreft de bouw van een wijksporthal onder het viaduct en de aanleg van een buurtparking voor auto's en fietsers met nieuwe weg ernaartoe. Voor dit laatste is een beslissing van de gemeenteraad nodig met betrekking tot de aanleg en wijziging van een gemeenteweg.

Bij de inrichting van het terrein en het ontwerp van het gebouw werd uitgegaan van de dwingende maatvoering van de kolomstructuur die het terrein in vier traveeën verdeelt en de voorwaarden van de snelwegbeheerder. Het gebouw wordt voorzien in de tweede en derde travee. Rekening houdend met de minimale plafondhoogtes noodzakelijk voor sportinfrastructuur en de noodzakelijke vrije hoogte boven het gebouw is de vloerplas van het gebouw lager dan het huidige maaiveld. Het terrein dient hiervoor verlaagd te worden met circa 0,15m tot 0,35m. De vloerplas van het gebouw is hierdoor dezelfde als het peil van het voetpad van de Hundelgemsesteenweg. De toegang tot het gebouw voor voetgangers en fietsers bevindt zich aan de oostzijde langs het Botermarktpark. Er wordt rondom het volledige gebouw een 2m breed voetpad in betonplaten voorzien. Ten zuiden aansluitend op de cafetaria vergroot de oppervlakte voor voetgangers zodat een pleintje met breedte 13m tot stand komt.

Naast het voetpad ten zuiden en ten oosten bevindt zich een 6m brede brandweg in grasdallen. Momenteel zijn er op de projectgrens met het Botermarktpark een hoogstammige bomenrij met een veertigtal populieren. Deze worden gerooid om de brandweertoegankelijkheid te garanderen en om de relatie tussen het gebouw en het park te versterken. Het niveauverschil tussen brandweg en park wordt door middel van een groen talud voorzien.

Ten noorden in de eerste travee onder het viaduct wordt een fietsenparking voorzien met 165 fietsstalplaatsen. Deze parking is toegankelijk vanop het fietspad langs Bellevue. Deze toegang sluit ook aan op de fietsoversteekplaats over de Hundelgemsesteenweg. Een deel van het fietspad langs Bellevue en de aantakking van de toegangsweg wordt ter hoogte van de bestaande wegenis aangepast volgens de nieuwe inrichting. Bijkomende wordt het voetpad verbreed zodat rondom de kolommen van het viaduct kan worden gelopen. De zone voor voetpad en fietsenstalling wordt voorzien in waterdoorlatende klinkers. Naast de fietsenparking bevindt zich een nieuwe toegangsweg voor wagens en leveringen aan de sporthal. Een eerste deel van de buurtparking met 19 parkeerplaatsen bevindt zich ook hier.

De toegangsweg naar de sporthal en buurtparking ligt ten westen van de nieuwe sporthal. De weg bestaat uit waterdoorlatende klinkers en heeft een breedte van 4,5m. De bestaande

groenberm wordt zoveel als mogelijk behouden en geïntegreerd. Tussen weg en gebouw worden stedelijke wadi's voorzien die bestaan uit grind en keien als bovenlaag.

In de vierde travee ten zuiden wordt het tweede deel van de buurtparking in lusvorm voorzien. Samen met het noordelijke deel worden in totaal 69 parkeerplaatsen voor auto's gepland. Er zijn in totaal 4 plaatsen voorbehouden voor mindervaliden. De parkeerplaatsen bestaan uit kasseien met splitvoeg. De parkeerplaatsen liggen in een helling van 2% naar de spoorwegtalud toe. Op het naastliggende pleintje aan de cafetaria, niet toegankelijk voor autoverkeer, worden bijkomende fietsenstallingen voorzien.

De nooddiensten kunnen vanuit Bellevue volledig rondom het gebouw rijden. De gescheiden riolering van het gebouw sluit aan op te nog aan te leggen riolering onder de nieuwe toegangsweg.

#### *Procedure:*

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 september 2019 tot 26 oktober 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 advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd.

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 spreekt zich daarbij uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Er is geen grondoverdracht voorzien omdat het terrein eigendom blijft van AWW. Er zal een concessie worden verleend aan stad Gent voor de bouw van de sporthal en aanleg van nieuwe wegenis. Het statuut van de wegenis is openbare gemeenteweg waardoor stad Gent het beheer ervan opneemt.

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 inrichting van de nieuwe wegenis en parkeerplaatsen is tot stand gekomen na overleg op IKZ. De breedte van de wegenis is minimaal gehouden. De verharding is voornamelijk waterdoorlatend. De voetpaden zijn in beton aangezien hierdoor een optimale toegankelijkheid wordt gecreëerd. Het pleintje ten zuiden aan de cafetaria kan een kwalitatieve verblijfsruimte worden die ook aansluit op het Botermarktpark. Positief is ook de verbreding van het bestaande voetpad zijde Bellevue waardoor het terrein beter toegankelijk wordt.

De fietsstallingen zijn direct bereikbaar vanuit het bestaande fietspadennetwerk langs de Hundelgemsesteenweg. Er wordt een parking voorzien met 165 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van de sportzaal kant Hundelgemsesteenweg en 10 fietsparkeerplaatsen ter hoogte van de cafetaria. Rekening houdend met het advies van AWV zal een rij fietsparkeerplaatsen niet kunnen worden geplaatst langsheen de noordelijke kolommenrij. De aanvrager heeft een aangepast inplantingsplan bezorgd dat dit aantoont. Dit houdt in dat 35 fietsparkeerplaatsen minder kunnen worden gerealiseerd in voorliggende aanvraag. Het plaatsen van dergelijke stallingen is echter vrijgesteld van vergunning op openbaar domein. In verder overleg met het Mobiliteitsbedrijf en AWV kan nog worden gezocht naar een optimalisatie van inrichting zodat deze fietsparkeerplaatsen kunnen worden gecompenseerd. Eventueel kan er op het zuidelijke pleintje aan de cafetaria nog een aantal rekken worden geplaatst.

De 69 autoparkeerplaatsen zijn goed toegankelijk en hebben een comfortabele maatvoering. De site is vlot bereikbaar met de wagen door de ligging aan de Hundelgemsesteenweg en vlakbij het knooppunt B401 x E17. De parking wordt rechtstreeks ontsloten op de Hundelgemsesteenweg, volgens een links in, links uit principe. Er kan in beide richtingen gereden worden, behalve op de geclusterde parkeerplaatsen op het einde van de toegangsweg. Leveringen gebeuren op deze toegangsweg voor zowel de sporthal als de cafetaria.

De parking zal betalend worden conform de groene zone waarin hij is gelegen en is in eerste instantie bedoeld als buurtparking en parking voor de welzijnsknoop. Ook bezoekers van de sporthal kunnen deze parking gebruiken.

Het autoverkeer en de parkeervoorzieningen zijn gelegen aan de westzijde van het terrein terwijl aan de oostzijde een traag netwerk tot stand komt gelegen aan het Botermarktpark dat op termijn kan worden doorgetrokken naar het zuiden toe. Het ontwerp houdt ook rekening met de reeds gekende toekomstige openbare werken rondom het terrein.

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 vergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze aanvraag 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 aanvrager in het kader van de beslissing over deze aanvraag.

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

- OMV\_2019023046\_2e advies AWV.pdf
- OMV\_2019023046\_advies BRANDWEERZONE CENTRUM.pdf
- OMV\_2019023046\_advies FARYS.pdf
- OMV\_2019023046\_advies INFRABEL.pdf
- OMV\_2019023046\_advies NMBS.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:

- 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 aanleg en wijziging van een gemeenteweg, zoals ontworpen op de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Hundelgemsesteenweg op openbaar domein, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

1. De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 13/12/2019, met kenmerk ) moeten strikt nageleefd worden.
2. De voorwaarden opgenomen in het advies van Infrabel NV Directie I-I.NW (advies van 01/10/2019, met kenmerk 3516.2019.519.Ledeberg) moeten strikt nageleefd worden.
3. De voorwaarden opgenomen in het advies van NMBS stations (advies van 17/10/2019 met kenmerk 2019/B-ST.35.16/EDV/JS/4862) moeten strikt nageleefd worden.
4. De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 09/01/2020, met kenmerk ) moeten strikt nageleefd worden.
5. De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 30/09/2019 met kenmerk 055313-009adviesBA/DA/2019).
6. Er is volgens IPOD II 1,70m vrije ruimte achter de fiets noodzakelijk in plaats van de voorziene 1,40m. In overleg met AWV en het Mobiliteitsbedrijf moet worden gezocht naar bijkomende plaatsen voor fietsenstallingen op het openbaar domein.
7. de brandweerweg moet worden aangelegd als een strook met gestabiliseerd grindgazon in plaats van met grasdallen.
8. Er zal slechts één boordsteenverlaging in Bellevue i.f.v. toegang tot de buurtparking toegestaan worden. Bijkomend is ook een boordsteenverlaging toegestaan die de noodzakelijke (tweede) toegang geeft voor de brandweer. Deze mag bijgevolg enkel door de brandweer gebruikt worden en dient afgesloten met wegneembare paaltjes. Bij het bepalen van de toegangsbreedtes vanuit de bestaande openbare wegenis naar de nieuw aan te leggen buurtparking is het advies van de brandweer bepalend. Enkel de noodzakelijke verlaging wordt hierbij toegestaan. Bij de aanleg van de toegangsweg 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 dient de aanvrager rekening te houden met het peil van het bestaand en nieuwe trottoir t.h.v. de perceelsgrens. Ter hoogte van de eigendomsgrens wordt dit niveau in geen geval aangepast.

**Artikel 2:**

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

**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 plan aan te leggen op eigen kosten.

De omgevingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de aanleg van de weg.

**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](mailto: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](mailto: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 vergunning moet daartoe een gegeoreferereerd 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](mailto:mobiliteit@stad.gent) met vermelding ‘VTT – wegenisplan’.

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.

*Uitzonderlijk kan van de algemene regel (dus het in één geheel uitvoeren van de wegenis) afgeweken worden: Indien de houder van de vergunning om uitzonderlijke redenen (bijv. omdat de weg schade kan lijden tengevolge van de werken aan de nieuwbouw langsheen de weg) genoodzaakt is om de wegbedding (m.i.v. de voetpaden) - tijdelijk - niet volledig af te werken, kan aan de Stad Gent gevraagd worden om een “attest van voldoende uitgeruste weg” af te leveren op basis waarvan vergunningverlenende overheden de mogelijkheid krijgen om omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen af te leveren voor nieuwbouw langsheen de nieuwe weg.*

*Het is de verantwoordelijkheid van de houder van de vergunning om desgevallend op eigen kosten bijkomende maatregelen i.f.v. de veilige openstelling van de nieuwe weg als openbare weg te voorzien.*

*Het attest moet door de houder van de vergunning aangevraagd worden ten behoeve van toekomstige aanvragers van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen. Het attest kan maar afgeleverd worden in de mate dat door de houder van de vergunning aangetoond wordt dat de niet volledig afgewerkte weg beantwoordt aan de minimumvereisten van een voldoende uitgeruste weg vermeld in artikel 4.3.5 §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening én in de mate dat de weg voldoende veilig is ingericht én onderhouden wordt om opengesteld te kunnen worden voor het publiek.*

*Dit attest staat los van de procedure tot voorlopige en definitieve oplevering van de weg (zie verder), en heeft evenmin een weerslag op de dwingende termijnen binnen de welke de wegenwerken beëindigd moeten zijn in het geval een waarborg wordt gesteld (zie verder).*

## **LAST 2 – Openbaar groen**

De houder van de vergunning is verplicht om het openbaar groen zoals aangegeven op het plan en aangepast op basis van de bijzondere voorwaarden aan te leggen op eigen kosten.

De houder van de vergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-beplantingsplan. Het ontwerp moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Groendienst, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon (09)266 79 00, fax (09)266 79 39..

Het door het college aangenomen ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Groendienst ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moet door de houder van de vergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Groendienst. De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld.

De beëindiging van de werken moet aan de Groendienst worden meegedeeld. De onderhoudsperiode van 3 jaar gaat in op de datum van de voorlopige oplevering van de werken. Op het einde van deze termijn van 3 jaar volgt de definitieve oplevering. De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

### **LAST 3 –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
- Kabeltelevisie
- Telecommunicatie
- Openbare verlichting

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](mailto: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](http://www.stad.gent/gentverlicht).