



Vergadering van 14 mei 2020

2020_GRMW_00447 OMV_2019158085 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van infrastructuurwerken: de aanleg van het publiek domein Halfweg - met openbaar onderzoek - Halfweg en Noorderlaan , 9000 Gent - de wijziging en verplaatsing 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

Philippe Distave namens KONINKLIJKE ATLETIEKASSOCIATIE GENT CVBA en de heer Philippe Distave diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Halfweg en Noorderlaan kadastraal gekend als afdeling 9 sectie B nrs. 558/2 D, 558/54 E, 559D, 592/5 M, 592/5 T en 592A.

Deze aanvraag werd op 18/12/2019 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 17/01/2020 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De bouwplaats situeert zich aan de Noorderlaan langs de Watersportbaan en maakt deel uit van een terrein waarvoor op 4 oktober 2018 een omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend werd aan de Koninklijke Atletiekassociatie Gent voor de aanleg van een hockey- en tennisclub 'Gantoise' (OMV_2018031686). Op deze site van 3,7 ha worden speelvelden (hockey, tennis en padel) aangelegd en worden een videotoren, tribunes en een hoofdgebouw (clubgebouw en tennishal) opgetrokken. De vergunning voorzorg in een gedeeltelijke ontbossing van het terrein (5943 m²).

Aan de noordzijde van de site werd toen een publieke parking voorzien die toegankelijk is via Halfweg. Deze vergunde, nog niet gerealiseerde parking telt 24 parkeerplaatsen en wordt voorzien van een overdekte fietsenstalling voor 50 fietsen. Ten noorden van het hoofdgebouw

voorzag de vergunning een bijkomende overdekte fietsenstalling met een oppervlakte van 47,40 m² voor 50 fietsen.

Er werd ook een private parking naast de oostelijke perceelsgrens vergund die toegankelijk is via de Noorderlaan. Deze parking telt 55 parkeerplaatsen en wordt afgesloten met een slagboom.

In de omgevingsvergunning werd opgenomen dat er een nieuwe verbinding zal worden gerealiseerd tussen Halfweg en de Noorderlaan. Het voorziene tracé aan de westzijde van de site en parallel aan de waterloop (7.05) werd in deze omgevingsvergunning reeds verlaten in functie van het behoud van een gedeelte van het bos. Er werd gekozen voor een tracé gelijk met de locatie van de brandweerweg aan de oostzijde van de site waarvan de technische uitwerking nog moest worden onderzocht. Voorliggende aanvraag betreft de uitwerking van dit tracé aan de oostelijke zijde van de site.

Voorliggende aanvraag strekt tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor infrastructuurwerken, meer bepaald voor de aanleg en aanpassing van het publiek domein Halfweg in Gent. De bestaande doorsteek naar de Noorderlaan wordt met voorliggende aanvraag aangepast en verlegd naar een nieuw tracé. De omgevingsvergunning omvat volgende werken:

- Opbraak van bestaande verhardingen;
- Rooien van bestaande bomen en beplanting;
- Rioleringswerken;
- Aanleg van grachten;
- Aanleg van nieuwe wegenis;
- Aanleg van nieuwe openbare parkeerplaatsen;
- Aanleg van nieuwe private parkeerplaatsen;
- Aanleg van fietsenstalling;
- Aanleg van groenzones;
- Aanplant van bomen;

De vergunde publieke parking ten noorden van de site wordt omgevormd tot een private parking met 24 parkeerplaatsen, afgesloten met een slagboom. De inrit naar Halfweg is 6 m breed. Aan de zuidzijde van deze private parking wordt een overdekte fietsenstalling voor 50 fietsen voorzien.

Vanaf deze private parking wordt een rijbaan van 5 m breed voorzien in cementbetonverharding die doorloopt tot aan de Noorderlaan.

Het tracé van de nieuwe Halfweg loodrecht op de Noorderlaan wordt voorzien van openbare langsparkeerplaatsen aan de linkerzijde en een gracht aan de rechterzijde. Daar worden 12 openbare parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 3 aangepaste plaatsen. De rooilijn wordt ter hoogte van dit segment op een breedte van 10,60 m gebracht, met een aansluiting op de bestaande rooilijn langs de Noorderlaan. Binnen de rooilijn van de Noorderlaan wordt een aansluiting voorzien op het bestaande openbaar domein. Ten westen van dit segment wordt de private parking aangepast naar 38 parkeerplaatsen (in plaats van de 55 vergunde parkeerplaatsen) met aan de zuid- en noordzijde een in- en uitrit naar de nieuwe openbare wegenis Halfweg.

Ter hoogte van de bocht in de wegenis verbreedt de rooilijn in functie van een groenzone met gracht aan de noordelijke zijde. Er wordt een inrit voor de brandweer voorzien ten noorden van het hoofdgebouw van de Gantoise-site. Tussen deze brandweerweg en de noordelijke private

parking wordt de rooilijnbreedte op 8,28 m gebracht. De gracht wordt hier aan de zuidelijke zijde van het tracé gelegd. Palend aan deze gracht komt een tweede overdekte fietsenstalling van 50 fietsen. Voorbij de inrit naar de noordelijke private parking wordt aangesloten op de bestaande asfaltverharding en wordt de rijbaanbreedte versmald tot 3,72 m. De gracht wordt eveneens verbonden met de bestaande gracht langs de Halfweg.

Het aantal parkeerplaatsen wijzigt ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning van 55 private parkeerplaatsen en 24 publieke parkeerplaatsen naar 62 private parkeerplaatsen en 12 openbare parkeerplaatsen. Dit betekent een vermindering van 79 parkeerplaatsen naar 74 parkeerplaatsen.

Ten noorden en ten oosten van het terrein loopt officieel nog de buurtweg nr. 55 die aansluit op de Noorderlaan. Het tracé van deze buurtweg is op het terrein niet meer aanwezig en loopt door woningen. Met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen werd deze buurtweg van rechtswege een gemeenteweg.

Voorliggende aanvraag houdt eigenlijk het verplaatsen van deze gemeenteweg naar het nieuwe tracé in. Hierbij wordt meer het feitelijke tracé van de 'Halfweg' gevolgd. Zowel het tracé van de oorspronkelijke buurtweg nr. 55 (nu gemeenteweg) als het gedeelte van de gemeenteweg 'Halfweg' tussen huisnummer 29 en de Noorderlaan wordt met voorliggende aanvraag verplaatst naar de nieuw ingetekende rooilijn van de gemeenteweg tussen de Noorderlaan en het bestaande deel van de straat Halfweg.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 januari 2020 tot 25 februari 2020.

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 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 wijziging en verplaatsing 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.

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:

Algemeen

In de omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van de sportcluster 'La Gantoise' (OMV_2018031686) werd de voorgestelde verbindingsweg tussen Noorderlaan en Halfweg door Stad Gent aan de westelijke zijde van de site verlaten. In functie van het behoud van het

bosgedeelte aan de westzijde van de site werd gekozen voor een tracé gelijk met de locatie van de brandweerweg aan de oostzijde van de site. De aanleg en ontbossing van het terrein op een afstand van 2 m westwaarts van de tennisvelden, padelvelden en parking werd uit de omgevingsvergunning gesloten. Hierbij werd een boszone van 3867 m² aan de westzijde van de zone Z4A behouden.

Voorliggende aanvraag betreft de concrete uitwerking van het aangepaste tracé van de verbinding tussen Halfweg en de Noorderlaan aan de oostelijke en noordelijke zijde van de zone Z4A. Deze locatie van de ontsluitingsweg valt ruimtelijk te verkiezen boven één aan de westzijde. De nieuwe wegenis wordt hiermee gecombineerd met de brandweerweg voor de sportcluster 'La Gantoise'. Dit betekent een dubbel gebruik van de verharding, wat positief is. Bovendien kan zo een aanzienlijk gedeelte bos aan de westelijke zijde van deze sportcluster worden gevrijwaard.

Zowel het tracé van de oorspronkelijke buurtweg nr. 55 (nu gemeenteweg) als het gedeelte van de gemeenteweg 'Halfweg' tussen huisnummer 29 en de Noorderlaan wordt met voorliggende aanvraag verplaatst naar de nieuw ingetekende rooilijn van de gemeenteweg tussen de Noorderlaan en Halfweg. Het nieuwe tracé sluit beter aan bij de toestand op het terrein en houdt optimaal rekening met zowel het bospark als de sportcluster van La Gantoise. Op deze manier kan een eenduidig verloop van de gemeenteweg 'Halfweg' worden vastgelegd.

De doorsteek van Halfweg naar de Drongensesteenweg zal in de toekomst worden geknipt conform het RUP Park Halfweg, waardoor Halfweg doodlopend zal worden aan de noordzijde. Stad Gent voorziet in de aanleg van een keerpunt ter hoogte van de volkstuinten. Zowel de toekomstige knip als het keerpunt ter hoogte van de volkstuinten maakt echter geen deel uit van voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag.

Aanleg en inrichting

Het ontwerp van de nieuwe wegenis werd voorbesproken met de stadsdiensten. De breedte van de wegenis en het materiaalgebruik zijn aanvaardbaar. De keuze voor zowel een in- als uitrit van de oostelijke private parking wordt positief geëvalueerd. Het aantal bomen dat wordt voorzien op de parking voldoet, met uitzondering van het plantvak tussen parkeerplaats 15 en 16 op de oostelijke parking waar een boom ontbreekt. De keuze voor een wegprofiel met een langsracht is positief. Er wordt voldoende rekening gehouden met de aansluiting op de padenstructuur in het naastgelegen bospark en op de bestaande wegenis van Halfweg, dit in functie van de veiligheid voor alle weggebruikers.

Parkeren

Voor wat betreft de site van La Gantoise werden in de oorspronkelijke vergunning 2 fietsenstallingen met elk 50 plaatsen aangelegd. Deze aantallen blijven behouden. De inplanting van de fietsenstallingen is aanvaardbaar en het voorzien van deze stallingen is ook nodig om een stimulerend beleid van de club ten aanzien van fietsgebruik mee te ondersteunen.

Daarnaast werden in de oorspronkelijke vergunning 2 autoparkeerzones voorzien: een private met 55 plaatsen en een publieke met 24 plaatsen.

In het huidige voorstel is er achteraan een private parkeerzone van 24 plaatsen en aan de zijkant een private zone met 38 plaatsen, dus samen 62 plaatsen. Daarnaast worden langs de nieuwe openbare weg 12 langsparkeerplaatsen voorzien. Het uitbreiden van het aantal private parkeerplaatsen met vermindering van de publieke tot gevolg is te verantwoorden aangezien de grootste parkeerbehoefte bij La Gantoise te vinden is. Het is dan ook logisch de aanleg,

inrichting en het beheer van die parkings privaat te houden. Het aandeel gebruikers van de parkeerplaatsen zonder link met La Gantoise is veel beperkter (volkstuinten, bosparkbezoekers, bezoekers woningen Halfweg,...). De voorziene 12 publieke plaatsen volstaan voor dit gebruik.

Opname in openbaar domein

Het verplaatste tracé van Halfweg wordt opgenomen in het openbaar domein. Er wordt aangesloten op de rooilijn van de bestaande Halfweg in het noordwesten en op de rooilijn van de Noorderlaan in het zuiden.

De voorgestelde werken voldoen 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):

- 2019158085_Halfweg_Rooilijnplannen.pdf (deel van de beslissing)
- Advies Omgevingsambtenaar_2019158085.pdf
- 2019158085_Halfweg_Plannenset.pdf
- advies FARYS - 2019158085 - AD-20-115.pdf
- Advies Brandweer_2019158085.pdf
- Advies Watering Assels 2019158085.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 gemeenteweg, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Halfweg en Noorderlaan en kadastraal gekend als afdeling 9 sectie B nrs. 558/2 D, 558/54 E, 559D, 592/5 M, 592/5 T en 592A, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 28/01/2020 met kenmerk 050024-006/EHA/2020), met uitzondering van het volgende (deze hebben immers geen betrekking op het voorwerp van de aanvraag):

- ‘De toegang tot Halfweg via de Drongensesteenweg moet toegankelijk blijven voor de hulpdiensten’
- ‘in geval van een knip kan de brandweer een straatnaamwijziging vragen’

De voorwaarden opgenomen in het advies van FARYS (advies van 06/03/2020, met kenmerk AD-20-115) moeten strikt nageleefd worden.

De nieuwe rijweg dient ondergeschikt te zijn aan de bestaande infrastructuur van de Noorderlaan. Hierbij dient bijgevolg het fietspad (inclusief de boordstenen) van de Noorderlaan doorgetrokken te blijven.

De volledige berm welke voorzien is op het (toekomstig) openbaar domein dient “groen” ingericht te worden.

De overgang tussen betonnen rijweg en de parkeerstrook mag niet voorzien worden van een boordsteen.

De slagbomen moeten integraal op privaat domein worden geplaatst.

In tegenstelling met het ontwerpplan dienen de parkeervoorzieningen voor personen met een handicap voorzien te worden op de private parking (parkeerplaatsen 10, 11 en 12).

De rooilijn op de ontwerpplannen moet worden geschrapt. De rooilijn zoals op de rooilijnplannen aangeduid wordt goedgekeurd.

Artikel 3:

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

LAST 1 – Aanleg wegnis en riolering

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegnis met inbegrip van 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/ wegnis/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). De werken kunnen pas aanvatten na schriftelijke goedkeuring van dit technisch dossier.

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
- kabeltelevisie
- telecommunicatie
- openbare verlichting

De voorwaarden uit het advies van FARYS 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, riolering en straatgroen), zullen uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan. 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.

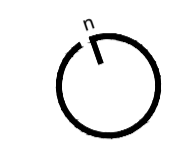
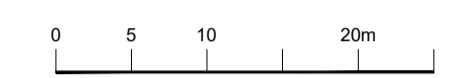
De basis voor de akte van overdracht is een goed opmetingsplan dat aan een aantal vereisten moet voldoen. Die vereisten moeten worden opgevraagd bij de Dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon 09 266 59 70, email: vastgoedbeheer@stad.gent. Alvorens de akte kan worden verleden, moet dat opmetingsplan samen met het ontwerp van de akte worden voorgelegd aan de Dienst Vastgoedbeheer voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

ROOILIJNENPLAN BESTAANDE TOESTAND

LEGENDE


-  te verleggen gemeenteweg (voormalig gekend als buurtweg nr. 55)
-  bestaande rooilijn

SCHAAL 1.500

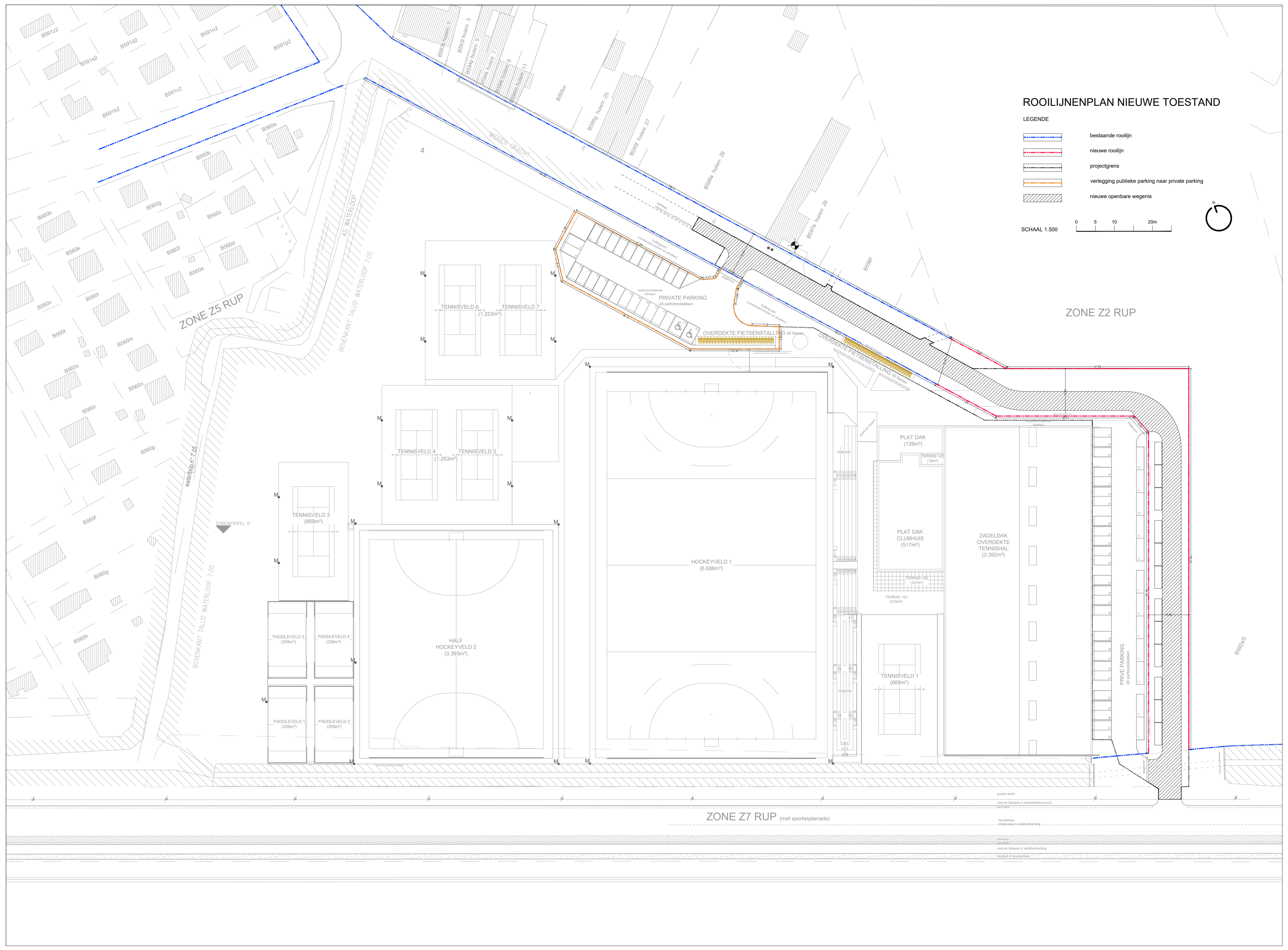
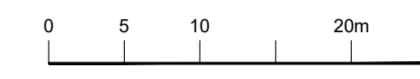


ROOILIJENPLAN NIEUWE TOESTAND

LEGENDE

-  bestaande rooilijn
-  nieuwe rooilijn
-  projectgrens
-  verlegging publieke parking naar private parking
-  nieuwe openbare wegen

SCHAAL 1.500



ZONE Z7 RUP (met sportesplanade)

groene berm
voet- en fietspad in betonklinkers (rood)
Noorderlaan
voet- en fietspad in asfaltverharding
voet- en fietspad in boomstruik
hooptijd in boomstruik

B59216

