



Vergadering van 13 oktober 2022

2022_GR_00869 OMV_2022074841 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een wedstrijdstoren voor het topsportcentrum Watersportbaan na het slopen van de bestaande aankomststoren + het exploiteren van een warmtepomp - met openbaar onderzoek - Yachtdreef 3, 9000 Gent - De wijziging van een gemeenteweg - Goedkeuring

Bevoegd: Filip Watteuw

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

Wim Vandendriessche namens Stad Gent diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Yachtdreef 3 kadastraal gekend als afdeling 9 sectie I nrs. 9B en 9D. Deze aanvraag werd op 27/06/2022 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 07/07/2022 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag situeert zich op een klein perceel gelegen tussen de Watersportbaan en de Yachtdreef. Meer in het bijzonder bevindt het perceel zich ter hoogte van de knik in de Yachtdreef en ten noordwesten van de clubhuizen van de Koninklijke Roeivereniging Club Gent en de Gentse kano- en kajakclub 'Gekko'. Het perceel van de aanvraag is nagenoeg volledig bebouwd met een (verouderde) aankomststoren/wedstrijdstoren.

Met huidige aanvraag wordt de bestaande aankomststoren gesloopt (incl. het omringend hekwerk) en vervangen door een nieuwe. In het nieuwe gebouw wordt tevens een beperkt trainingscentrum voor topsporters voorzien. Het gebouw kan hierdoor dubbel gebruikt worden als trainingsfaciliteit voor Topsport Vlaanderen.

Dit project is het gevolg van een wedstrijd van Groep Gent (Sportdienst – Farys) en werd vanaf fase 'opmaak bestek en aanstelling ontwerper' mee begeleid door de stad Gent. Het Team Stadsbouwmeester werd tevens mee betrokken bij de jurering en keuze voor de ontwerper. Om de hemelwaterput en septische put op eigen terrein te kunnen voorzien, en gezien de gewijzigde positie van de footprint, worden ook de perceelsgrenzen gewijzigd. Cfr. de bestaande

toestand blijft de achterste perceelsgrens gelijklopen met de waterlijn. De voorste perceelgrens volgt de gebogen lijn van de Yachtdreef en houdt overal 1,50m afstand van de trottoirrand. De oostelijke en westelijke zijperceelsgrens lopen samen met de zijgevels van de eerste verdieping. Het perceel blijft private eigendom van stad Gent.

In bestaande toestand loopt de rooilijn gelijk met het kadastraal perceel van de Watersportbaan (private eigendom van stad Gent, CAPAKEY 44809I0009/00D000) en met de voorste perceelsgrens van het huidig perceel van de aankomsttoren.

Door de perceelwijziging van het lot van de aankomsttoren wordt bijgevolg ook de rooilijn aangepast.

- Aan de oostzijde wordt de bestaande rooilijn langsheen de Watersportbaan doorgetrokken tot tegen de oostelijke perceelsgrens (over een afstand van ca. 3m, met name de afstand dat de nieuwe wedstrijdstoren verschoven wordt t.a.v. de bestaande). Vanaf dit punt volgt de nieuwe rooilijn de contour van het perceel in zuidelijke richting om aan de westzijde opnieuw aan te takken op de bestaande rooilijn langsheen de Watersportbaan.
- De rooilijn houdt ten allen tijde 1,50m afstand van de trottoirrand van de Yachtdreef.
- Lot 1, momenteel onderdeel van het openbaar domein met een oppervlakte van 56,18m², wordt bijgevoegd bij het privaat domein van stad Gent, met name aan het perceel van de aankomsttoren.
- Lot 2, momenteel in private eigendom van stad Gent met een oppervlakte van 4,25m², wordt toegevoegd aan het openbaar domein. Deze zone wordt opnieuw aangelegd met betonklinkers, cfr. het omliggende openbaar domein.

Procedure:

Het eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 13 juli 2022 tot 11 augustus 2022. De affiche van dit openbaar onderzoek werd evenwel niet uitgehangen.

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

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 18 augustus 2022 tot 16 september 2022, dit naar aanleiding van een administratieve lus t.g.v. het niet uithangen van de affiche in het eerste openbaar onderzoek.

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 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 wijzigingen van de rooilijn zijn een logisch gevolg van de gewijzigde percelering. De nieuwe percelering is ingegeven vanuit de gewijzigde positie van het gebouw en met oog op het voorzien van een hemelwaterput en septische put op privaat terrein.
- De rooilijn houdt ten allen tijde 1,50m afstand van de trottoirrand van de Yachtdreef. De stoep blijft hierdoor overal minimum 1,50m breed.
- Lot 2, momenteel in private eigendom van stad Gent met een oppervlakte van 4,25m², wordt toegevoegd aan het openbaar domein. Deze zone wordt opnieuw aangelegd met betonklinkers, cfr. het omliggende openbaar domein.

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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 1.3. Verslag_OA_of_advies_college_20220909_121051_0.pdf
- 20220617_AV_RL_Wedstrijdtoren_ondertekend.pdf (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt het nieuwe rooilijnplan, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Yachtdreef 3 en kadastraal gekend als afdeling 9 sectie I nrs. 9B en 9D, goed.

