



Vergadering van 12 oktober 2023

2023_GR_00862 De verplaatsing van een gemeenteweg in kader van OMV_2021143074 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het veranderen van een onderwijsinstelling (universiteit): het bouwen van een onderzoeksgebouw chemie en omgevingsaanleg - met openbaar onderzoek - De Pintelaan en Krijgslaan, 9000 Gent - 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

Els Van Damme namens Universiteit Gent AV diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan De Pintelaan 260 en Krijgslaan 281 kadastraal gekend als afdeling 8 sectie H nrs. 703D, 703E, 724E, 725E, 725F, 725G, 725H, 726N, 726R, 726T, 726V, 726L, 726P, 726E, 730A, 731B, 734A, 735C, 735B, 737B, 737C, 738X, 740E2, 740C2, 740D2, 742G en 742H.

De aanvraag heeft betrekking op een provinciaal project, met name een project dat in de eerste klasse ingedeelde inrichtingen of activiteiten omvat, om die reden is de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen de vergunningverlenende overheid.

Deze aanvraag werd op 25/04/2023 ingediend bij de deputatie en werd op 19/07/2023 volledig verklaard. Op 20/07/2023 werd aan het college van burgemeester en schepenen gevraagd een openbaar onderzoek te organiseren en de aanvraag voor te leggen aan de gemeenteraad. Er werd ook gevraagd advies uit te brengen.

Op 7/9/2023 bracht het college een advies uit.

Beschrijving aanvraag:

De bouwplaats situeert zich op de **Campus De Sterre**, gelegen in de zuidelijke stationsbuurt, binnen de buitenring R4 en palend aan de N60 Oudenaardsesteenweg, Krijgslaan, Galglaan en De Pintelaan. De campus is genoemd naar het gelijknamige kruispunt waar de Kortrijksesteenweg, de Oudenaardsesteenweg, de Voskenslaan en de Krijgslaan samenkomen. De campus paalt aan de zuidzijde aan de Groenklimaatas 5 (De Pintelaan) die verderop via de parkbosbruggen aansluiting biedt naar het Parkbos.

Op de campus van ca. 21 ha groot, is het grootste deel van de faculteit Wetenschappen gevestigd. De eerste universiteitsgebouwen werden begin de jaren 1960 op het voormalige militaire oefendomein opgetrokken, naar analogie met het Amerikaans campusmodel: een geïsoleerde groene universiteitscampus. Sedert de jaren 1960 zijn er in verschillende fases gebouwen bijgekomen. De gebouwen zijn vrijstaand en 'los' verspreid over de site en worden vaak omringd door grote verharde parkings.

Met uitzondering van het zuidoostelijke deel en de directe aansluiting aan het knooppunt De Sterre is de campus opgenomen als 'Universiteitscampus De Sterre' in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 134858). Centraal op de campus en een strook aan de noordzijde betreft een zone met waardevolle natuur. Deze zone werd opgenomen in het RUP 169: Thematisch RUP Groen BUNDEL GENT CENTRUM DEEL 5 – Deelgebied 181 – Gent centrum – campus De Sterre.

Eind 2019 startte de UGent met de opmaak van een langetermijnvisie voor haar campussen in de Gentse regio met als doel een compacte, performante en inspirerende omgeving te realiseren om haar kerntaken onderwijs en onderzoek optimaal te kunnen ondersteunen en verder te ontwikkelen. Dit ruimtelijke kader '**UGent Verbeeldt 2050**' werd recent gefinaliseerd en door het bestuur van de UGent op 1 juli 2022 goedgekeurd.

Met het nieuwe ruimtelijke kader wordt ingezet op de realisatie van 3 sterke universiteitsclusters, met elkaar verbonden via een set van diverse noord-zuid corridors in de stad: een stadscluster (van Campus Aula tot Campus Ledeganck), een middencluster (campus Sterre-campus UZ-campus Heymans-campus Proeftuin) en een zuidcluster (van campus Ardoyen tot campus Merelbeke).

Een aantal excentrisch gelegen campussen zullen worden verlaten en de activiteiten op deze campussen krijgen een nieuwe plek in één van de drie universiteitsclusters. Dit kader zal voor UGent als een kompas fungeren waaraan toekomstige bouwprojecten zullen getoetst worden en waarin renovatieprojecten zullen kaderen. Voor elk van de campussen wordt een campusplan opgemaakt dat de principes uit de structuurvisie verder verfijnt voor de campus. Campus Sterre is aangeduid als kerncampus in de centrale cluster van het ruimtelijk kader. Dit betekent dat deze campus in de toekomst verder zal worden uitgebouwd als onderwijs- en onderzoekscampus.

UGent keurde de finale versie van het '**Campusplan De Sterre**' op 28/03/2023 goed. Op 08/06/2023 nam het College van Burgemeester en Schepenen kennis van dit campusplan. Met dit campusplan voor Campus Sterre wordt de ruimtelijke toekomstvisie voor de komende 15 jaar vastgelegd, uitgaande van de structuurvisie zoals deze momenteel is vormgegeven en rekening houdend met alle andere relevante beleidslijnen uit het klimaatplan van de UGent. Het campusplan bevat ruimtelijke ambities en concrete ontwikkelingsprincipes op schaal van de

campus, maar omvat geen inrichtingsplannen per gebouwencomplex of detailuitwerkingen. Dit behoort tot het studiewerk bij de concrete investeringsprojecten. Dit plan werd opgemaakt in nauw overleg tussen UGent, de Stad Gent en hun stakeholders. Het document heeft tot doel een houvast te bieden voor de verdere ontwikkeling van de campus en inbedding in de wijk op langere termijn.

Voorliggende aanvraag betreft een terrein aan de zuidwestelijke zijde van de campus, palend aan de De Pintelaan, gelegen tussen de gebouwen S8, S9, S10 en S30. De aanvraag betreft **de nieuwbouw van een onderzoeksgebouw voor de vakgroepen “WE06 – Chemie” en “WE07 - Organische en Macromoleculaire Chemie” en het veranderen van een onderwijsinstelling (universiteit)**. Beide vakgroepen zijn reeds op de campus gevestigd in drie gebouwen (S3, S4/S4bis en S12) en gaan zich in het nieuwe project vestigen onder één dak. De nieuwbouw wordt dwars op de De Pintelaan geplaatst.

De bestaande private toegang voor gemotoriseerd verkeer op het terrein tussen S9 en de nieuwbouw worden verwijderd (toegang vanaf de campus en toegang vanaf de De Pintelaan). Aan de De Pintelaan komt een privaat fiets- en wandelpad in gewassen beton dat toegang biedt tot een toegangsplein in waterdoorlatende verharding (betontegels met open voegen). Dit fiets- en wandelpad maakt connectie met de bestaande private wegenis ter hoogte van S8.

Aan de noordoostzijde van de nieuwbouw wordt een afgesloten logistieke zone georganiseerd voor S10, S11 en S30. In deze logistieke zone wordt alle infrastructuur voor het gebouw voorzien.

Op campus De Sterre zijn twee wegen ingetekend op de Atlas der Buurtwegen, zijnde **chemin nummer 79 en sentier nummer 91**. Beide buurtwegen zijn al decennia lang niet meer aanwezig en worden onderbroken door de bebouwing. In het campusplan opgemaakt voor De Sterre is een nieuw intern privaat traag netwerk voorzien dat op logische wijze aansluit op de omliggende openbare wegen. De tracés van de twee bovenvermelde voormalige buurtwegen passen niet meer in deze visie en belemmeren potentieel toekomstige ontwikkelingen. Om die reden omvat de aanvraag eveneens de verplaatsing van de huidige buurtwegen naar een trage weg tussen de De Pintelaan en de kluifrotonde De Sterre. Deze trage weg zal, wegens de huidige bebouwing, bestaande opstalrechten (tankstation aan de ovonde) en andere terreininnames (opslagplaats groendienst UGent), in diverse fases worden gerealiseerd. In eerste fase (voorliggende aanvraag) wordt maximaal gebruikt gemaakt van de bestaande verhardingen en doorsteken reeds aanwezig op de campus. De breedte van de eerste fase van de trage weg bedraagt 1,5 m.

Op lange termijn, nadat de gebouwen centraal in de campus kunnen worden ontruimd en na het beëindigen van het opstalrecht van het tankstation aan de kluifrotonde van de Sterre kan het definitieve tracé worden onderzocht en vastgesteld. Dit definitieve tracé zal een nieuwe rooilijn bevatten en zal dus ook worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

De nieuwe trage weg blijft in eigendom van UGent en wordt niet overgedragen naar het openbaar domein van de Stad Gent. Er werd een rooilijnplan toegevoegd aan het dossier voor de verplaatsing van deze buurtweg.

Procedure:

Aangezien de aanvraag werken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit.

De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 september 2022 tot 15 oktober 2022. Gedurende dit openbaar onderzoek werden 6 bezwaren ingediend.

Zoals decretaal voorgeschreven, bevat het advies van het college, goedgekeurd in zitting van 7 september 2023, een samenvatting en bespreking van de ingediende bezwaren.

Eén van de bezwaren heeft betrekking op voorliggende aanvraag voor het verleggen van een gemeenteweg en werd als volgt samengevat en besproken:

Trage weg: Hoewel de nieuwe buurtweg van de De Pintelaan tot aan De Sterre goed onthaald kan worden, kan niet akkoord gegaan worden dat deze de oorspronkelijke trage weg, parallel aan de De Pintelaan, zou vervangen. Er moet ook een deel van de oorspronkelijke trage weg worden behouden. Deze bestaande weg heeft wel degelijke bestaan (zie kaarten van 1873 en 1879). UGent moet bovendien geijkte procedures volgen voor de schrapping van bestaande trage wegen. Dit kan geen deel uitmaken van deze vergunningsaanvraag

- **Bespreking van het bezwaar:** De bestaande buurtwegen, nu gemeentewegen volgens het decreet van 3 mei 2019, zijn al decennia lang niet meer aanwezig en worden onderbroken door de bebouwing. In het campusplan opgemaakt voor De Sterre is een nieuw intern traag netwerk voorzien dat op logische wijze aansluit op de omliggende wegen. Het uitbouwen van een nieuw traag netwerk doorheen de campus, rekening houdende met de bestaande en toekomstige bebouwing betreft een logische keuze om een kwalitatieve dooradering van de campus te kunnen bewerkstelligen. De bestaande buurtwegen beschikken bovendien over een oost-westtracé, een richting waarin de campus reeds doorwaadbaar is. Naast de nieuwe trage weg in noord-zuidrichting, voorziet voorliggende aanvraag ook een aantakking voor traag verkeer op de De Pintelaan ten westen van S11. Daarnaast loopt ten zuiden en eveneens in oost-westrichting de Groenklimaatas De Pintelaan die, zij het naast de campus, ook een comfortabele oost-westfietsroute aanbiedt en bovendien aansluiting geeft op de parkbosbruggen in het westen en het centrum in het oosten.

In tegenstelling tot de oost-westelijke doorwaadbaarheid van de campus is deze in noord-zuidrichting zeer beperkt tot niet aanwezig. De doorsteek van de De Pintelaan naar de kluifrotonde ontbreekt. Om deze reden kan akkoord gegaan worden met de aanvraag om het bestaande oost-westtracé van de bestaande buurtwegen te verleggen naar een noord-zuidrichting waarbij een openbare doorgang doorheen de campus kan worden gerealiseerd.

Het tracé van de buurtweg nr. 79 verloopt dwars door het geplande nieuwbouwwolume S11, waardoor het verplaatsen of schrappen ervan in functie van voorliggend nieuwbouwproject essentieel is. Een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan mee worden opgenomen binnen de procedure van de omgevingsvergunning conform het Gemeentewegendecreet (artikel 12, §2).

Het advies van het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent aan de deputatie over deze omgevingsvergunningsaanvraag is ongunstig omwille van een negatieve watertoets

(oppervlakte verharding moet worden verminderd cfr. artikel 12 ABR en de uitgebreide voorwaarden in het advies van Farys) en een fietsenberging die niet voldoet aan de richtlijnen voor fietsenstallingen (te klein en onvoldoende fietscomfort qua indeling). Deze elementen hebben geen betrekking op de verplaatsing van de buurtweg en zijn bovendien aanpasbaar.

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.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

Op campus De Sterre zijn twee wegen ingetekend op de Atlas der Buurtwegen, zijnde **chemin nummer 79 en sentier nummer 91**. Beide buurtwegen zijn al decennia lang niet meer aanwezig en worden onderbroken door de bebouwing. In het campusplan opgemaakt voor De Sterre is een nieuw intern privaat traag netwerk voorzien dat op logische wijze aansluit op de omliggende openbare wegen. De tracés van de twee voormalige buurtwegen wegen passen niet meer in deze visie en belemmeren potentieel toekomstige ontwikkelingen. Om die reden omvat de aanvraag eveneens de verplaatsing van de huidige buurtwegen naar een trage weg tussen de De Pintelaan en de kluifrotonde De Sterre.

De bestaande buurtwegen beschikken over een oost-westtracé. Vasthouden aan een doorsteek in deze oriëntatie biedt weinig meerwaarde aangezien ten zuiden van de campus de Groenklimaatas De Pintelaan loopt die, zij het naast de campus, een comfortabele oost-westfietsroute aanbiedt en bovendien aansluiting geeft op de parkbosbruggen in het westen en het centrum in het oosten. Deze Groenklimaatas vormt een degelijke oost-westelijke doorwaadbaarheid van het stedelijk weefsel ter hoogte van de campus.

Aanvullend is de campus in deze oost-westrichting zeer doorwaadbaar door verschillende private toegangen naar de gebouwen. De centrale private wegenis op de campus loopt vanaf de Galglaan/Krijgslaan tot S8 waarop een aantal aftakkingen voor fietsers en voetgangers naar de N60 mogelijk zijn. Deze centrale wegenis takt bovendien aan op de De Pintelaan, wat met voorliggende aanvraag enkel nog mogelijk zal zijn voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten.

In tegenstelling tot de oost-westelijke doorwaadbaarheid van het stedelijk weefsel ter hoogte van de campus De Sterre is deze in noord-zuidrichting zeer beperkt tot niet aanwezig. De doorsteek van de De Pintelaan naar de kluifrotonde ontbreekt. Om deze reden kan akkoord gegaan worden met de aanvraag om het bestaande oost-westtracé van de buurtwegen te verleggen naar een noord-zuidrichting waarbij een openbare doorgang doorheen de campus kan worden gerealiseerd. Deze nieuwe openbare trage weg in noord-zuid richting werd eveneens opgenomen in het Campusplan De Sterre en kadert in de ambitie om in te zetten op een grotere doorwaadbaarheid van de campus.

Deze openbare trage weg zal, wegens de huidige bebouwing, bestaande opstalrechten (tankstation aan de ovonde) en andere terreinnames (opslagplaats groendienst UGent), in

diverse fases worden gerealiseerd. Voorliggende aanvraag betreft de eerste fase waarbij de volledige openbare doorsteek wordt gemaakt tussen de kluifrotonde De Sterre en de De Pintelaan, maar waarbij het tracé nog niet over de optimale breedte en rechtlijnigheid beschikt. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van de bestaande verhardingen en doorsteken reeds aanwezig op de campus. De breedte van de trage weg in deze eerste fase bedraagt 1,5 m. Ondanks de beperkte breedte en het niet-rechtlijnige tracé, betekent deze trage weg een eerste stap voor een kwalitatieve noord-zuid doorwaadbaarheid van de campus. Met het vastleggen van dit tracé wordt een openbare doorsteek mogelijk gemaakt tussen de kluifrotonde De Sterre en de De Pintelaan.

Er werd een rooilijnplan toegevoegd aan het dossier voor de verplaatsing van deze buurtweg. De wegzate van de nieuwe trage weg blijft in eigendom van UGent en wordt niet overgedragen naar het openbaar domein van de Stad Gent. De nieuwe gemeenteweg wordt vastgelegd als een permanente openbare trage weg doorheen de campus, maar op een private ondergrond.

Op lange termijn, nadat de gebouwen centraal in de campus kunnen worden ontruimd en na het beëindigen van het opstalrecht van het tankstation aan de kluifrotonde van de Sterre kan het definitieve tracé worden onderzocht en vastgesteld. Dit definitieve tracé is eveneens opgenomen in het Campusplan De Sterre en zal ook worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Omwille van voormelde redenen kan akkoord gegaan worden met de aanpassing van het traject van de voormalige buurtwegen chemin nummer 79 en sentier nummer 91, nu gemeentewegen volgens het decreet van 3 mei 2019, mits volgende voorwaarden worden nageleefd:

- De gemeenteweg krijgt en behoudt een voldoende uitgeruste verharding zodat deze comfortabel bruikbaar is voor voetgangers en fietsers. Alle kosten voor de aanpassing vallen ten laste van de aanvrager (UGent).
- De gemeenteweg dient duidelijk afleesbaar te zijn op het terrein.
- De gemeenteweg is ten allen tijde toegankelijk voor de gebruiker en wordt bijgevolg niet afgesloten met enig hekwerk.
- De gemeenteweg wordt onderhouden net zoals alle andere gemeentewegen. Cfr. het decreet op de gemeentewegen kan hiervoor een samenwerkingsovereenkomst afgesloten worden, het initiatief hiervoor ligt bij UGent.

De voorgestelde werken voldoen, mits naleving van de voorwaarden, 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 wegenis moet voldoen aan een aantal voorwaarden. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden in het kader van de beslissing over deze omgevingsvergunningaanvraag.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 4000_MP_rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- 4000_MP_inplantingsplan bestaande toestand en buurtwegen met luchtfoto.pdf
- 4000_MP_inplantingsplan bestaande toestand en buurtwegen.pdf

- 4000_MP_inplantingsplan nieuwe toestand en trage weg met luchtfoto.pdf
- 4000_MP_inplantingsplan nieuwe toestand en trage weg.pdf
- 4000_MP_motivatienota wijziging buurtwegen.pdf

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad 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 De Pintelaan 260 en Krijgslaan 281 en kadastraal gekend als afdeling 8 sectie H nrs. 703D, 703E, 724E, 725E, 725F, 725G, 725H, 726N, 726R, 726T, 726V, 726L, 726P, 726E, 730A, 731B, 734A, 735C, 735B, 737B, 737C, 738X, 740E2, 740C2, 740D2, 742G en 742H, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De gemeenteweg krijgt en behoudt een voldoende uitgeruste verharding zodat deze comfortabel bruikbaar is voor voetgangers en fietsers. Alle kosten voor de aanpassing vallen ten laste van de aanvrager.
- De gemeenteweg dient duidelijk afleesbaar te zijn op het terrein.
- De gemeenteweg is ten allen tijde toegankelijk voor de gebruiker en wordt bijgevolg niet afgesloten met enig hekwerk.
- De gemeenteweg wordt onderhouden net zoals alle andere gemeentewegen. Cfr. het decreet op de gemeentewegen kan hiervoor een samenwerkingsovereenkomst afgesloten worden, het initiatief hiervoor ligt bij UGent.

