



Bestemd voor de gemeenteraad

2024_CBS_11537 De wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2024095643 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een stadsgebouw met ruimtes voor een school, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en verenigingslokalen - met openbaar onderzoek - Koningin Fabiolalaan, 9000 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 december 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

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

Motivering

Kris Peeraer namens Aurora Gent-Ninove BV en Adelbrecht Haenebalcke namens Sportdienst diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Koningin Fabiolalaan kadastraal gekend als afdeling 9 sectie I nrs. 193B, 193C en 193D.

Deze aanvraag werd op 11/07/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 08/08/2024 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De vergunningsaanvraag heeft betrekking op de bouw van een stadsgebouw met ruimtes voor een school, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en verenigingslokalen. In functie van de

toegankelijkheid van dat gebouw worden ook aanpassingen gedaan aan het bestaand openbaar domein van de Koningin Fabiolalaan en wordt de rooilijn van die gemeenteweg gewijzigd.

Verbreden Koningin Fabiolalaan

Vandaag ligt de feitelijke grens van de Koningin Fabiolalaan aan de voet van het talud. Het talud zelf hoort bij het voormalige spoorwegdomein waarop de projectontwikkeling zoals voorzien in het GRUP zich situeert. Het ontwerp in voorliggende aanvraag voorziet aanpassingen aan het openbaar domein in functie van de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het Stadsgebouw waarbij (de zone van) het talud mee geïntegreerd wordt in het openbaar domein van deze gemeenteweg. Hiervoor wordt ook een rooilijnplan toegevoegd.

Onderstaande werken worden uitgevoerd op bestaand of toekomstig openbaar domein:

- Afgraven en manipuleren van het talud om voorgevel aan Koningin Fabiolalaan te genereren.
- Inzaaien gras aan noordgevel, daar waar voorheen talud aanwezig was, tot aan hoofdinkomzone.
- Aanleg verharding in betontegels. Van oversteekpunt tot aan hoofdinkomzone en brandweg. Hierbij zal ook een deel van de groene berm moeten worden aangepast naar betontegels.
- Voorzien van een verlaagde boordsteen in functie van de brandweg en integrale toegankelijkheid.
- Verwijderen van straatnaambord om toegang tot brandweg niet te hinderen.
- Ter hoogte van de brandweg plaatselijk de groene berm aanpassen naar gefundeerd gras.
- Plaatsen van paaltjes aan begin van de brandweg om niet bevoegd verkeer te weren.

De aanpassingswerken zijn tijdelijk en zullen bij de toekomstige heraanleg van de Koningin Fabiolalaan mee worden opgenomen.

Inrichten tijdelijke brandweerweg

Aan de oostelijke gevel van het Stadsgebouw komt in een latere fase een nieuw stuk openbaar domein als onderdeel van een plein. Op vandaag wordt daar een tijdelijke ontsluitingsweg ivf noodontsluiting voorzien die niet wordt opgenomen in het openbaar domein.

Vellen en aanplanten hoogstammige bomen

Er worden zes hoogstammige bomen gerooid ter realisatie van het project (met een omtrek van minstens 1 meter gemeten op 1 meter hoogte). Deze bomen situeren zich enerzijds op de houtkant, anderzijds worden twee bomen gerooid die deel uitmaken van de huidige laanbeplanting van de Koningin Fabiolalaan. Deze laatste worden geveld om de toegang tot de brandweg mogelijk te maken. Aansluitend wordt er één boom verplaatst.

De houtkant wordt ter hoogte van het Stadsgebouw afgegraven en de aanwezige beplanting gerooid. Deze beplanting op het talud krijgt in het BWK het statuut 'waardevol' + KT (talud), waarop de zorgplicht uit het natuurdecreet van toepassing is.

Ter compensatie worden er 11 nieuwe bomen aangeplant. Een twaalfde boom wordt verplant.

Rooilijnenplan

Om de aanleg van de plaatselijke verbreding van de Koningin Fabiolalaan en de overdracht naar het openbaar domein na de werken mogelijk te maken werd een rooilijnplan toegevoegd aan de aanvraag.

Het rooilijnplan wordt aan de gemeenteraad voorgelegd voor het vaststellen van de rooilijnen voor de verbreding van de gemeenteweg die binnen de aanvraag zal worden aangepast en om een beslissing te nemen over de aanleg en inrichting van die wegen.

De bestaande rooilijn uit 1919 wordt hierdoor ter hoogte van het project lokaal afgeschaft. Die historische rooilijn werd nog niet formeel afgeschaft, ook al werd nadien eerst een BPA opgemaakt waarin ook rooilijnen werden vastgelegd en dat dan later bij de goedkeuring van het gewestelijk RUP werd opgeheven. De opheffing gebeurt nu per deelproject in elke deelzone van het RUP waarbij tegelijk de nieuwe grens openbaar-privaat juridisch wordt vastgelegd. Het in deze aanvraag opgenomen rooilijnplan beperkt zich dus tot de zone ter hoogte van het nieuwe stadsgebouw en zijn toegangen.

De zone tussen de huidige weggrens en de nieuwe rooilijn zal overgedragen worden aan het openbaar domein.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 augustus 2024 tot 14 september 2024.

Resultaat : Een petitielijst, 4 schriftelijke bezwaren en 6 digitale bezwaren

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd. Dit verslag bevat eveneens een samenvatting en bespreking van de bezwaren.

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:

In het RUP Stationsomgeving Gent Sint-Pieters is een symbolische rechte aanduiding van een verplichte voorbouwlijn opgenomen. Het grafisch plan van het RUP bevat geen afmetingen, maar de toelichtingsnota vermeldt een afstand van 19m ten opzichte van de overzijde van de

Fabiolalaan. In de aanvraag wordt de voorgevellijn van het stadsgebouw op 20m afstand van de gevels aan de overzijde van de Koningin Fabiolalaan voorzien.

Deze extra ruimte maakt een verbreding van het voetpad tussen het schoolgebouw en het toekomstig dubbelrichting fietspad mogelijk. Dit fietspad is gericht op het lokale trage verkeer in de wijk. Het toekomstig Rinkhoutpad langs de sporen zal het bovenlokale fietsverkeer opnemen. Het verbreden van de Koningin Fabiolalaan zorgt ervoor dat de omliggende infrastructuur van voet- en fietspaden plaatselijk meer ruimte zal krijgen in afwachting van de definitieve heraanleg van de straat. Het voetpad wordt breder ter hoogte van het stadsgebouw en krijgt een verharde pleinzone voor de ingang van het stadsgebouw.

Hierdoor kunnen leerlingen op een veilige manier de school betreden en verlaten, gecombineerd met het reguliere verkeer in de Koningin Fabiolalaan. De grotere breedte zorgt er voor dat deze royaal kan meegenomen worden bij de latere heraanleg van de Koningin Fabiolalaan.

De voorgestelde nieuwe rooilijn kadert in een geïntegreerd beleid van de gemeente dat onder meer gericht is op de herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak.

Naast een bredere voetgangerszone laat de aangepaste rooilijn ook toe het bestaande ecologische waardevolle talud te integreren in het openbaar domein. De opname in het openbaar domein verzekert het behoud, de bescherming en het beheer van de ecologische waardevolle talud. De Stad Gent zal immers, na opname ervan in het openbaar domein, het beheer van de taludzone op zich nemen. Een minimale zone van 2m op en langs het talud ten gunste van voldoende verdere uitgroeimogelijkheden voor de bestaande fauna en flora op de talud en als onderhoudsstrook voor een gemakkelijk beheer is daarbij nodig.

Zo ontstaat er een knik in de projectzone van het stadsgebouw. Vanuit de logica dat de rooilijn de bouwlijn volgt is lokaal ter hoogte van het stadsgebouw een geknikte rooilijn van toepassing.

Het doel van de nieuwe rooilijn is een betere aanleg en bescherming van de berm, wat uit hun aard doelstellingen zijn die het algemeen belang dienen.

Het talud wordt hiermee geïntegreerd bij het openbaar domein. Op die manier wordt de ecologische waarde van de talud beschermd en neemt de Stad het beheer ervan op zich.

De nieuwe rooilijn heeft geen invloed op de bestaande verbindingen. Alle bestaande verbindingen blijven behouden.

De verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen.

De nieuwe rooilijn maakt aan de Koningin Fabiolalaan allerlei toekomstige optimalisaties mogelijk die de veiligheid, ontsluiting en de groenzones ten goede komen, zonder de behoeftes van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. De nieuwe rooilijn is dusdanig volgens een eenduidige logica gepositioneerd dat deze vanaf realisatie van het stadsgebouw duidelijk leesbaar en functioneel zal zijn. De aanleg voldoet aan de goede ruimtelijke ordening en legt geen hypotheek op de verdere ontwikkeling van zone B.

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.

De aanleg van het openbaar domein zal nog verder worden verfijnd. Als bijzondere voorwaarden worden al een aantal opmerkingen over het openbaar domein opgenomen die daarbij moeten worden verwerkt, zie artikel 2 van dit besluit.

Bijgevoegde bijlage(n):

- BA_FABSCH_Bijlage_Rooiijnplan gewijzigd.pdf (deel van de beslissing)
- Dossier OMV_2024095643 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf
- advies brandweer SP 057782.015 - B - Koningin Fabiolalaan zn, 9000 Gent.pdf
- advies farys Bevergracht - Koningin Fabiolalaan (Stadsgebouw) Gent.pdf
- advies proximus Dossier OMV_2024095643.pdf
- advies wyre Dossier OMV_2024095643.pdf

Beslist het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen legt aan gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt het rooiijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Koningin Fabiolalaan en kadastraal gekend als afdeling 9 sectie I nrs. 193B, 193C en 193D, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 13 augustus 2024 met kenmerk 057782-015/SP/2024).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** afgeleverd op 12 september 2024 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 12 augustus 2024 moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Proximus** afgeleverd op 19 augustus 2024 onder ref. JMS501939 moeten strikt nageleefd worden.

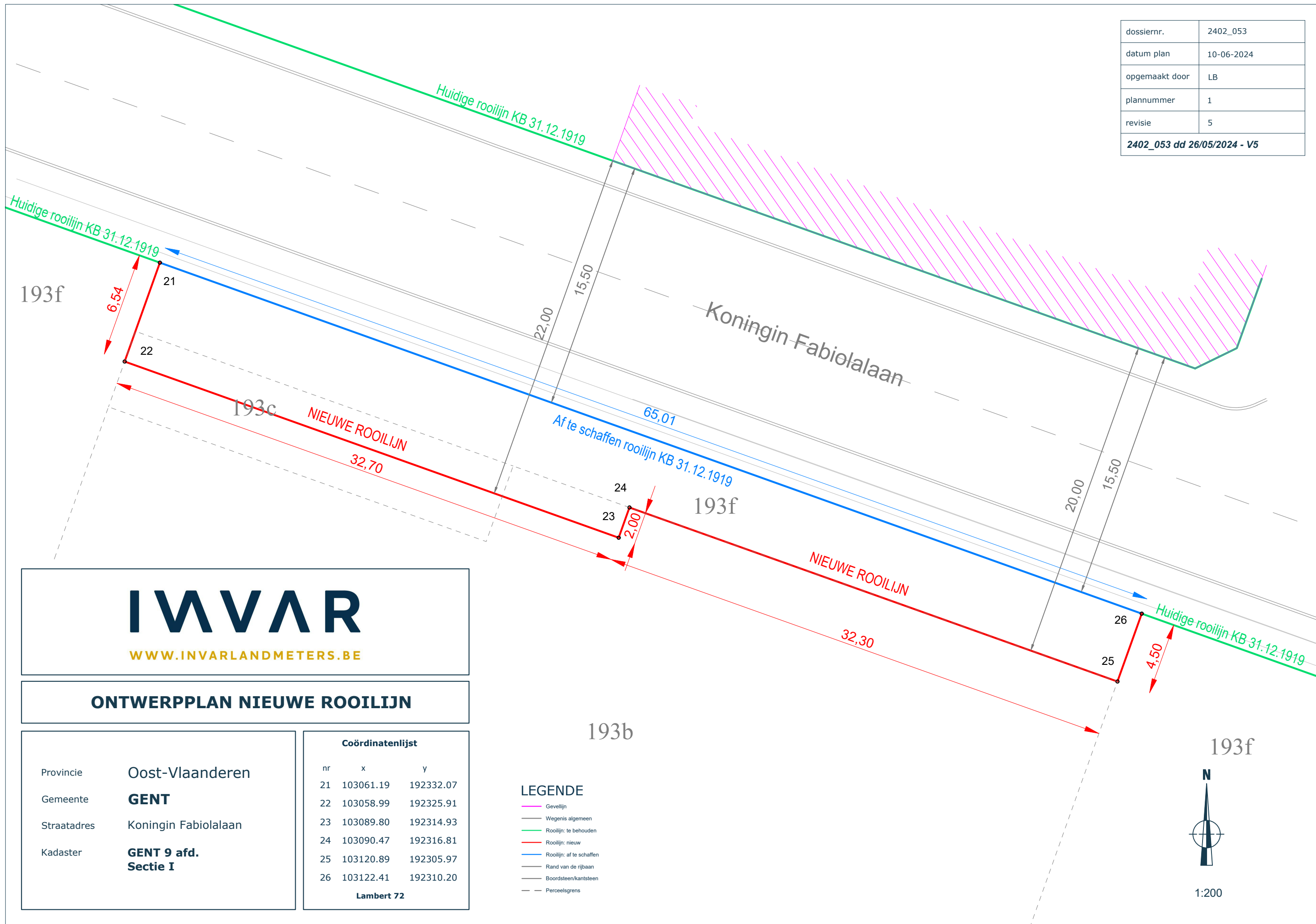
Het college van burgemeester en schepenen beslist het volgende:

Artikel 3:

Oordeelt dat, op basis van het stedenbouwkundig advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat bij dit besluit is gevoegd, de aanvraag nr. OMV_2024095643 voor gronden aan Koningin Fabiolalaan voor vergunning in aanmerking komt.

2024_CBS_11537 - De wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2024095643 K -
aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een stadsgebouw met
ruimtes voor een school, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang en verenigingslokalen - met
openbaar onderzoek - Koningin Fabiolalaan, 9000 Gent

dossiernr.	2402_053
datum plan	10-06-2024
opgemaakt door	LB
plannummer	1
revisie	5
2402_053 dd 26/05/2024 - V5	



IWVAR
WWW.INVARLANDMETERS.BE

ONTWERPPLAN NIEUWE ROOILIJN

Provincie	Oost-Vlaanderen
Gemeente	GENT
Straatadres	Koningin Fabiolalaan
Kadaster	GENT 9 afd. Sectie I

Coördinatenlijst		
nr	x	y
21	103061.19	192332.07
22	103058.99	192325.91
23	103089.80	192314.93
24	103090.47	192316.81
25	103120.89	192305.97
26	103122.41	192310.20

Lambert 72

LEGENDE

- Gevellijn
- Wegenis algemeen
- Rooilijn: te behouden
- Rooilijn: nieuw
- Rooilijn: af te schaffen
- Rand van de rijbaan
- Boordsteen/kantsteen
- - Perceelsgrens

193f

N

1:200