



Bestemd voor de gemeenteraad

2025_CBS_07460 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in kader van OMV_2025008035 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie aanleg weg en aanpassen van de bestaande rooilijn - met openbaar onderzoek - Noorderlaan, 9000 Gent - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Christophe Peeters

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

Emma Dhooghe namens KONINKLIJKE ATLETIEKASSOCIATIE GENT CVBA diende een omgevingsvergunningsaanvraag in voor gronden gelegen aan Noorderlaan 25 kadastraal gekend als afdeling 9 sectie B nrs. 559G, 559N en 592/5 W.

Deze aanvraag werd op 23/01/2025 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 20/05/2025 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De aanvraag betreft het regulariseren van de uitvoering van de aanleg van de weg en het

aanpassen van de bestaande rooilijn in de onmiddellijke omgeving van de sportinfrastructuur van hockeyclub Gantoise aan de Noorderlaan.

De aanleg van de nieuwe weg Halfweg is op bepaalde punten anders uitgevoerd dan vergund. De regularisatie van die kleine aanpassingen is ook voorwerp van deze vergunningsaanvraag. De bestaande rooilijn wordt daar ook aangepast om de groenzones naast de private parking publiek te maken. In de bestaande juridische toestand valt de rooilijn telkens in het midden van die groenzone. De aanpassing van de rooilijn start vanaf het noorden van de overdekte tennishal tot naast de private parking aan de oostelijke zijde van de overdekte tennishal. De rooilijn wordt ter hoogte van dit segment zo'n 20 cm naar links verschoven. Ook wordt de grenslijn aan de uitrit (zuidelijke uitrit) van de private parking langs de Noorderlaan een stuk afgesneden.

Aan de voorzijde van de site (Noorderlaan) werd bij de uitvoering van de vergunning voor de sportvelden en bijhorende gebouwen een deel van het openbaar domein ingenomen door de aanleg van de sportterreinen. De kadastrale grenzen stemmen daar geenszins overeen met een eenduidige en heldere grens tussen privaat en openbaar domein. De gebouwen en terreinen werden parallel met de weggrens ingeplant en dus zonder rekening te houden met de eigendomsgrens. De bouwheer voerde de werken uit zonder te beschikken over een zakelijk recht op deze gronden. Deze situatie moet worden rechtgezet. De nu voorgestelde grens is eenduidig en logisch. Dit betreft een zone met een oppervlakte van 1187 m² die zal aangekocht worden en overgedragen naar het privé-domein.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 mei 2025 tot 25 juni 2025.

Resultaat : geen 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:

Wijziging rooilijn Halfweg met kosteloze grondafstand

Voor de wegenis aan Halfweg, aan de zijkant van de terreinen, werd in kader van de eerder verleende vergunning(en) ook een rooilijnplan goedgekeurd en werd een kosteloze grondafstand na aanleg, als last opgelegd. In de praktijk is deze weg lichtjes anders uitgevoerd dan voorzien. De rooilijn wordt ook naar links verschoven om de groenzones naast de private parking publiek te maken. Bijgevolg is een aangepast rooilijnplan nodig, dat vervat zit in deze aanvraag. Dit rooilijnplan is opgemaakt in samenspraak met de landmeetcel en de wegendienst en de aanpassingen van de rooilijn zijn op het plan opgenomen zoals gevraagd door de stadsdiensten. Het is een kleine wijziging die logisch samenhangt met de inrichting van deze gemeenteweg en die geen impact heeft op de verkeersfunctie en het uitzicht van deze openbare weg. De wegenis zal kosteloos worden overgedragen naar de Stad om te worden opgenomen in het openbaar wegdomein.

Wijziging rooilijn Noorderlaan met aankoop openbaar domein door vergunningsaanvrager

Aan de voorzijde van de site (Noorderlaan) werd een deel van het openbaar domein ingenomen door de Gantoise en aangelegd als sportterrein. Er werden ook private nutsleidingen aangelegd in deze strook. Het is niet wenselijk deze situatie te behouden. De nieuw voorgestelde grens vormt een eenduidige en logische grens tussen het openbaar domein en het aanpalende privaat domein en wijzigt in de feiten niets aan de functie en inrichting van de Noorderlaan zelf. De Stad Gent kan dus akkoord gaan met de voorgestelde rooilijnaanpassing en desaffectatie van die strook waarbij de vergunningsaanvrager deze strook aankoopt aangeschatte waarde zodat die over het zakelijk recht zal beschikken van deze strook. De feitelijke overdracht wordt in een afzonderlijke procedure aan de gemeenteraad voorgelegd.

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 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.

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):

- OMV_2025008035 - rooilijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2025008035 - Omschrijving stedenbouwkundig advies.pdf

Beslissing

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt het rooilijnplan, zoals opgenomen in bijlage, goed, met inbegrip van de kosteloze grondafstand enerzijds en de desaffectatie anderzijds.

Artikel 2:

Keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag, gelegen Noorderlaan 25 en kadastraal gekend als afdeling 9 sectie B nrs. 559G, 559N en 592/5 W, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- Het privédomein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).
- Autoparkeerplaatsen
 1. De 2 parkeerplaatsen voor personen met een handicap op de private parking oostelijke perceelsgrens moeten kenbaar gemaakt worden, door deze bijvoorbeeld op de grond te markeren of te voorzien van een tegel met symbool rolstoel zodat deze duidelijk te onderscheiden zijn van de gewone parkeerplaatsen.
 2. De slagboom aan de inrit van de private parking oostelijke perceelsgrens dient op de huidige locatie te blijven (itt. tot de intekening op de plannen).
 3. De parkeerplaats voor personen met een handicap op de private parking noordzijde dient opnieuw voorzien te worden. In de praktijk is de ruimte er en wordt op deze plaats geparkeerd.

Artikel 3:

Legt aan de houder(s) van de omgevingsvergunning, bij afgifte van de vergunning, de hiernavolgende last op:

LAST – Kosteloze grondafstand

Het deel grond dat op het rooilijnenplan aangeduid is als “Kavel 2 – van Privé naar Openbaar Domein” is kosteloos over te dragen naar de Stad Gent om bij het openbaar domein te voegen. Hiervoor moet een afzonderlijke procedure worden gestart bij de dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, tel: 09/266 59 70 of via post; Dienst Vastgoed, Botermarkt 1, 9000 Gent. De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= voorafgaande perceelsidentificatie) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

Artikel 4:

Oordeelt dat, op basis van het stedenbouwkundig advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat bij dit besluit is gevoegd, de aanvraag nr. OMV_2025008035 voor gronden aan Noorderlaan 25 voor vergunning in aanmerking komt.

2025_CBS_07460 - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in kader van
OMV_2025008035 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie aanleg weg en
aanpassen van de bestaande rooilijn - met openbaar onderzoek - Noorderlaan, 9000 Gent

STAD

GENT

(9de Afdeling)

OPMETINGSPLAN

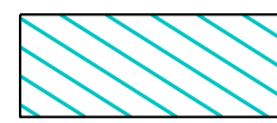
Rooilijnplan

Plan Overdracht

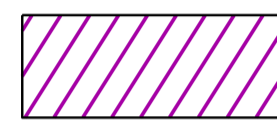
In het jaar 2024, de 23 december, ben ik ondergetekende Lesaffre H., Landmeter-expert, beëdigd bij de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent, en ingeschreven op het tableau van de Federale Raad van Landmeters-expert onder het nummer LAN 040063, overgegaan tot de opmeting en opmaak van het rooilijnplan en plan overdracht gelegen te Gent, 9de Afdeling en daard gekadostreerd onder sectie B, nummer 559n

Adres : Noorderlaan 25, 9000 Gent

Overdracht:



Overdracht: KAVEL 1 van Openbaar Domein naar Privé
Perceel zonder nummer
Opp. = 1.187 m2



Overdracht: KAVEL 2 van Privé naar Openbaar Domein
perceel deel nr. 559n
Opp. = 1.742 m2

Alles volgens maten en aanduidingen op nevenstaand plan.

Gent, 23 december 2024
De beëdigde Landmeter-expert

H. LESAFFRE

Martelaarslaan 204A, Gent

Doss. nr. M479

PV_2024 12 18.dgn

Rooilijnen :

- rooilijn : 'nieuw'
- rooilijn : 'af te schaffen'
- rooilijn : 'te behouden'

foto 3 opnamepunt foto

Geraadpleegde documenten :

Plan van opmeting en splitsing 'Halfweg - Buurtweg 55', dd. 30/11/2018 opgemaakt door landmeter-expert Hilde Bauwens van de landmeetcel Stad Gent (aanpassing dd. 18/11/2016 Plan nr. 1 en aanpassing dd. 10/12/2018 Plan nr. PV0504)

Plan van opmeting en splitsing 'Halfweg (BW55) - Noorderlaan', dd. 30/11/2018 opgemaakt door landmeter-expert Hilde Bauwens van de landmeetcel Stad Gent (aanpassing dd. 18/11/2016 Plan nr. 1 en aanpassing dd. 10/12/2018 Plan nr. PV0504 en aanpassing dd. 17/12/2018 Plan nr. PV0505)

Plan van opmeting en splitsing 'Halfweg (BW55) - Noorderlaan', dd. 18/03/2019 opgemaakt door landmeter-expert Hilde Bauwens van de landmeetcel Stad Gent

Proces verbaal van opmeting en splitsing 'Halfweg - Noorderlaan', dd. 06/10/2016 opgemaakt door landmeter-expert Hilde Bauwens van de landmeetcel Stad Gent

Proces verbaal van opmeting en splitsing 'Halfweg - Buurtweg 54', dd. 30/01/2017 opgemaakt door landmeter-expert Hilde Bauwens van de landmeetcel Stad Gent

Plan van opmeting en splitsing 'Halfweg - Sportcluster', dd. 18/11/2016 opgemaakt door landmeter-expert Marijke Brandel van de landmeetcel Stad Gent

Proces verbaal van opmeting, dd. 8 maart 2012, opgemaakt door landmeter expert Wouter De Maegt (opmeting in opdracht van Aquatun - tracé persleiding - pompstation)

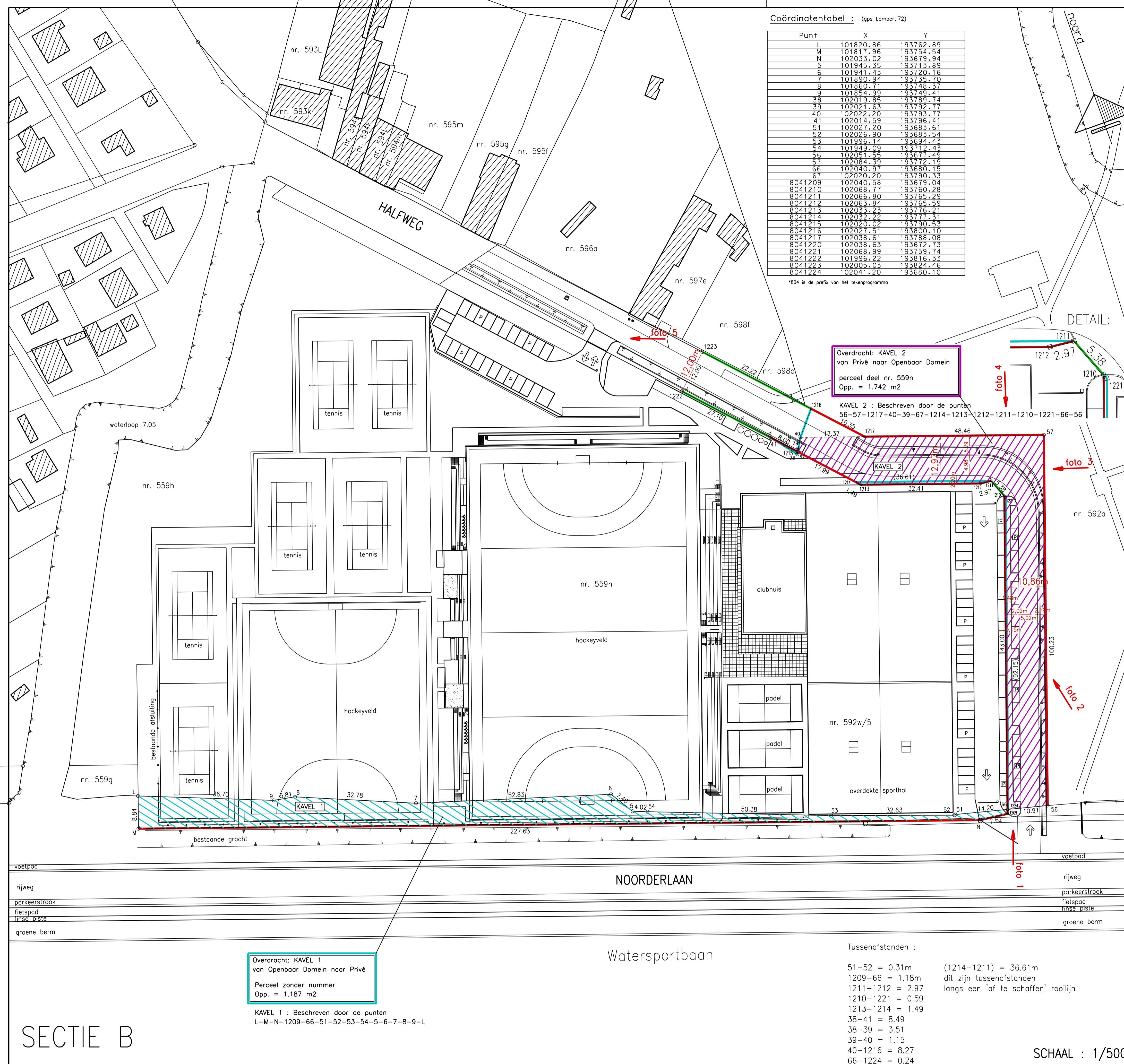
Omgevingsvergunning: OMV_2019 15 80 85
Bestufl. College Burgemeester en Schepenen
2020_CV_05790 OMV_2019 15 80 85R
aanroep omgevingsvergunning voor het uitvoeren van infrastructuurwerken: de aanleg van het publiek domein Halfweg - met openbaar onderzoek - Halfweg en Noorderlaan, 9000 Gent goedgekeurd dd. 5/6/2020

Bouwplannen opgemaakt door architect Servaas Vertongen

Hoekpunten : (hoekpunten niet gematerialiseerd, tenzij anders vermeld)

Perceelsgrenzen : (niet door uiterlijke tekenen kenbare grenzen, tenzij anders vermeld)

1209-1210 : bestaande borduur
1211-1212-1213-1214 : bestaande borduur
N-1209 : bestaande borduur
M-N : bestaande betondwand



Coördinaten tabel : (gps Lambert'72)

Punt	X	Y
L	101820.86	193762.89
M	101817.96	193754.54
N	102033.02	193679.94
5	101949.35	193713.89
6	101941.43	193720.16
7	101890.94	193735.70
8	101860.71	193748.37
9	101854.99	193749.41
38	102019.85	193789.74
39	102021.63	193792.77
40	102022.20	193793.77
41	102014.59	193796.41
51	102021.20	193683.61
52	102026.90	193683.54
53	101996.14	193694.43
54	101949.09	193712.43
56	102051.95	193701.49
57	102084.39	193772.19
66	102040.97	193680.15
67	102020.20	193790.33
8041209	102040.58	193679.04
8041210	102068.77	193760.28
8041211	102066.80	193765.29
8041212	102063.84	193765.99
8041213	102033.23	193776.21
8041214	102032.22	193777.31
8041215	102020.02	193790.53
8041216	102021.51	193800.10
8041217	102038.61	193788.08
8041220	102038.63	193762.73
8041221	102068.99	193759.74
8041222	101996.22	193816.33
8041223	102005.03	193824.46
8041224	102041.21	193680.10

Overdracht: KAVEL 2 van Privé naar Openbaar Domein
perceel deel nr. 559n
Opp. = 1.742 m2

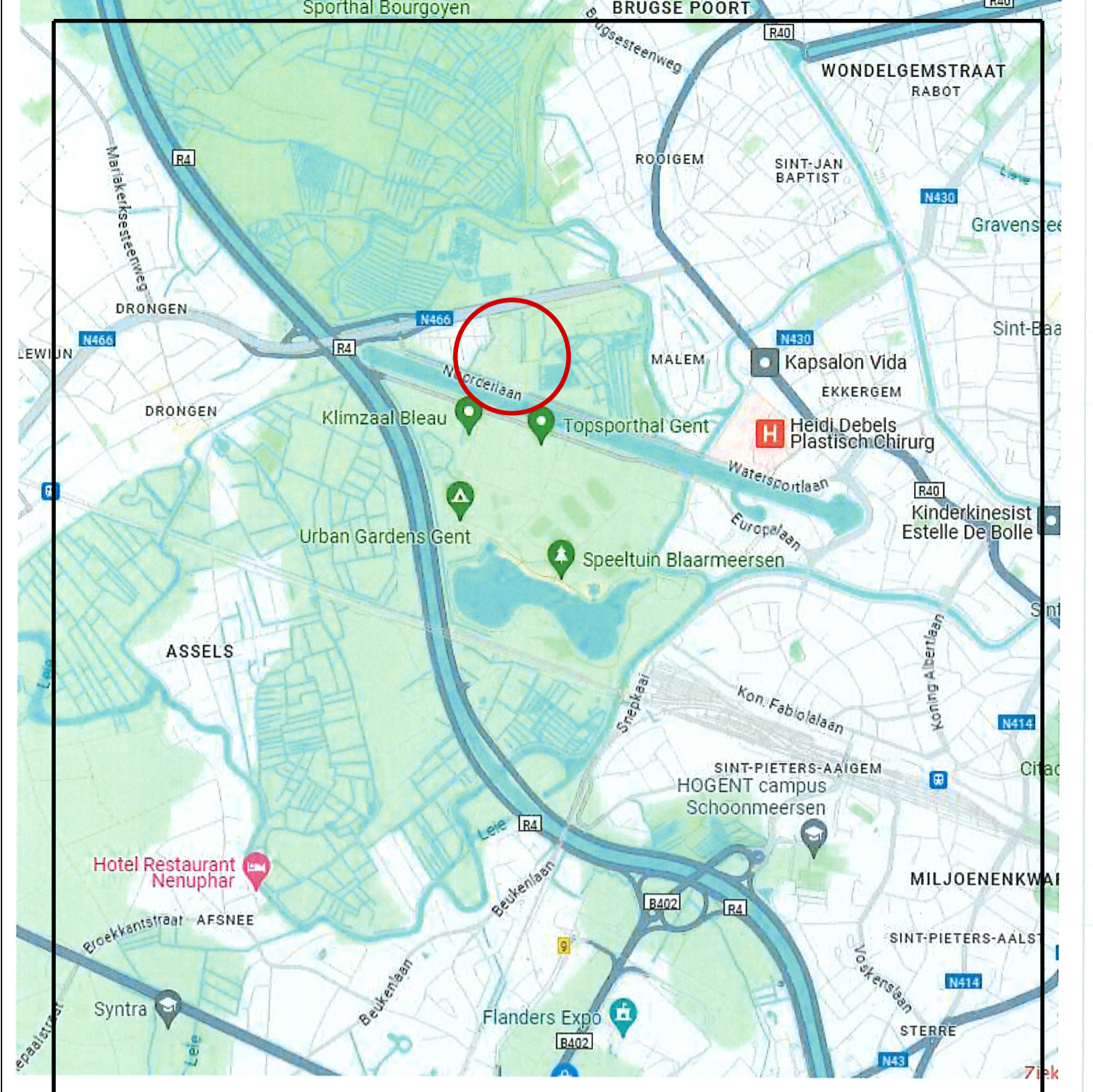
Overdracht: KAVEL 1 van Openbaar Domein naar Privé
Perceel zonder nummer
Opp. = 1.187 m2

KAVEL 1 : Beschreven door de punten
L-M-N-1209-66-51-52-53-54-5-6-7-8-9-L

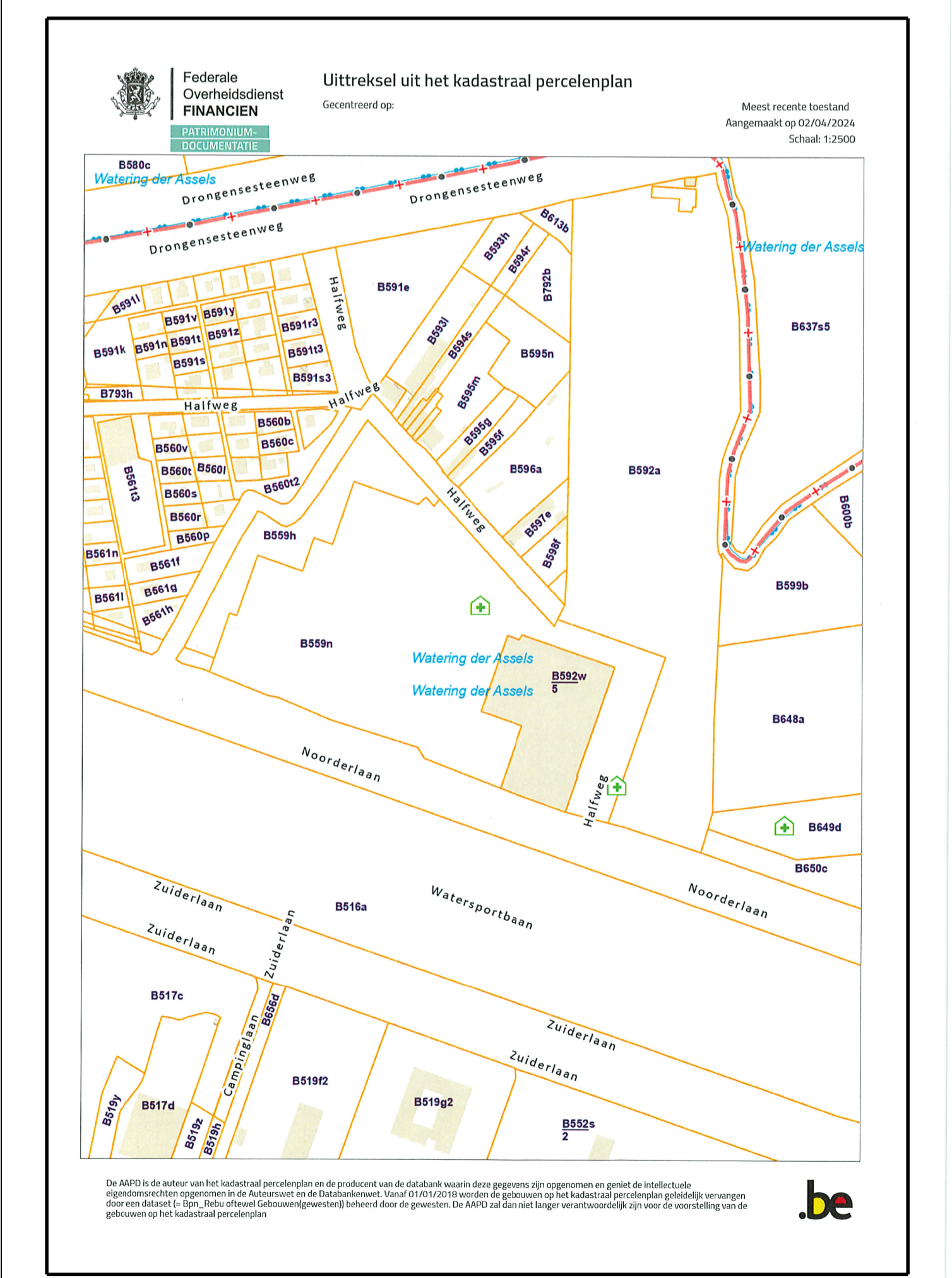
Tussenafstanden :
51-52 = 0.31m
1209-66 = 1.18m
1211-1212 = 2.97
1210-1221 = 0.59
1213-1214 = 1.49
38-41 = 8.49
38-39 = 3.51
39-40 = 1.15
40-1216 = 8.27
66-1224 = 0.24
(1214-1211) = 36.61m
dit zijn tussenafstanden langs een 'af te schaffen' rooilijn

SCHAAL : 1/500

SECTIE B



Situatieplan



Uittreksel uit het kadastraal perceelplan