



2024_CBS_04855 OMV_2024025733 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de aanvraag van een permanente vergunning voor een parking - zonder openbaar onderzoek - Maaltekouter, 9051 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 8 mei 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen-voorzitter
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend 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, artikels 24 en 42.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft ongunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Alain D'Haese met als contactadres Maaltekouter 1, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024025733) ingediend bij de deputatie op 22 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de aanvraag van een permanente vergunning voor een parking
- Adres: Maaltekouter 1, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nrs. 239/4 M en 259H4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 april 2024.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 15 april 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 3 mei 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het betreft de aanvraag voor een permanente vergunning voor de VIP-parking op Flanders Expo. Het gaat om een parking voor een 200-tal parkeerplaatsen gelegen tussen de tramhalte en de hoofdingang van Flanders Expo.

In 2014 verleende het College van Burgemeester en Schepenen een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van een gelijkgronds parkeeroppervlak voor 5 jaar. Deze vergunning werd in 2019 verlengd voor 5 jaar, en verloopt eind 2024.

Met voorliggende aanvraag wordt een permanente vergunning voor de bestaande parking aangevraagd. Er worden geen wijzigingen doorgevoerd aan de parking zelf.

Zolang veld 120 niet ontwikkeld wordt, blijft de bestaande ontsluiting behouden. Eens de ontsluiting van veld 120 gerealiseerd wordt, zal het uitrijden gebeuren via de ontsluiting van de Maaiveldparking.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 12/12/2014 werd een tijdelijke vergunning van 5 jaar afgeleverd voor de aanleg van een gelijkgronds parkeeroppervlak (2014/70158).

Omgevingsvergunningen

- Op 27/09/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanleggen van maaiveldparkings en de regularisatie van een ondergrondse inrit (OMV_2018067689).
- Op 20/06/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor renovaties Flanders Expo (OMV_2019033609).
- Op 05/09/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een overkapping boven een fietsenstalling bij hal 3 van Flanders Expo (OMV_2019061621).
- Op 18/11/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het vernieuwen van een tijdelijke vergunning van 5 jaar voor de bestaande parking (OMV_2019018060).
- Op 09/01/2020 werd een aktename afgeleverd voor overname van de activiteiten van een beurscomplex (Flanders Expo) (OMV_2019149407).
- Op 17/03/2022 werd een weigering afgeleverd voor het aanleggen van het expo park ten noorden van het containerpark, de hallen 6, 1 en 7 en rond hal 8 (OMV_2021185714).
- Op 30/11/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor omgevingsaanleg en opbraak verhardingen (OMV_2023104752).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

Gunstig advies van **vergunningen@farys.be** afgeleverd op 26 april 2024 onder ref. VK-24-453:

Drinkwater

Voorliggende omgevingsvergunningaanvraag betreft de aanvraag van een permanente vergunning van de parking gelegen aan de kantoren van Flanders Expo. Er worden geen wijzigingen aangebracht aan de huidige parking.

We hebben geen bezwaren en/of opmerkingen voor deze aanvraag.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de bouwaanvraag in Centraal gebied.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- *de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.*

Specifieke bemerkingen op het dossier:

De huidige aanvraag betreft de regularisatie van een tijdelijke parking binnen eigendom van Flanders expo naar een definitieve vergunning.

In 2019 is een tijdelijke vergunning voor de aanleg van een gelijkgrondse parkeeroppervlakte vergund. Deze vergunning vervalt 18.11.2024. Men wenst nu een vergunning te verkomen voor definitief behoud van de parkeerhaven.

In verleden is de parking als volgt aangelegd:

- *rijstroken in asfalt,*
- *parkeerzones in waterdoorlatende basalsplit*
- *parkeerzones voor mindervaliden in uitgewassen beton*

Alle verharde oppervlakten hellen af naar wadi rondom rond en in het midden van de parking.

De wadi's zijn voorzien van tussen schotten zodoende maximaal kan geïnfiltreerd worden. De wadi's zijn via overstort verbonden met de bestaande RWA-riolering.

Uit de nota blijkt dat de toen aangelegde wadi's voldoen aan de huidige GSVH 20203 waarbij de infiltratievoorziening voldoet aan de buffervoorwaarden van 330 m³/ha en infiltratievoorwaarden van 8 m²/100m².

Bij de vergunningsaanvraag worden geen nieuwe uitvoeringswerken voorzien.

Algemeen besluit:

Het ontwerp wordt als volgt geadviseerd "gunstig".

Geen tijdig advies van **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn**. De adviesvraag is verstuurd op 19 april 2024. Op 2 mei 2024 is nog géén advies ontvangen. Aan **Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn** werd gevraagd het advies na te sturen naar de vergunningverlenende overheid.

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 april 2024 onder ref. 048252-030/ML/2024:

Besluit: GUNSTIG

Gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 15 april 2024 onder ref. TPW-OL-2024032020.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'HANDELSBEURS' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 8 maart 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor handelsbeurs en aanverwante (grootschalige) activiteiten en zone voor recreatie en detailhandel (zone 8).

De voorgestelde werken zijn niet expliciet omschreven in de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van zone 8.

De algemene stedenbouwkundige voorschriften stellen dat binnen elke zone de nodige parkeerplaatsen gelijkgronds of ondergronds mogen worden ingericht, rekening houdend met de visie van het parkeermanagement. Bij elke stedenbouwkundige aanvraag moet een parkeerstudie met parkeerbalans worden toegevoegd, die toelichting geeft bij het totaal minimaal aantal benodigde parkeerplaatsen. Deze toelichting ontbreekt bij de aanvraag. Net als in alle andere zones in het kerngebied, bieden de voorschriften ook in deze zone de mogelijkheid tot het oprichten van één of meerdere parkeergebouwen, weliswaar steeds gekaderd binnen een duidelijke visie op het management van het geplande parkeerareaal in zijn geheel.

In huidige aanvraag is echter enkel sprake van een maaiveldparking en niet van een parkeergebouw. Bovendien kadert voorliggende aanvraag niet in een omvattend totaalplan of inrichtingsstudie voor de hele site, waarin aangegeven wordt op welke wijze het door de voorschriften omschreven ontwikkelingspotentieel ruimtelijk vorm gegeven wordt. Er bestaat een inrichtingsplan (uit 2016), dit werd echter niet toegevoegd aan dit dossier. Deze tijdelijke parking is niet vervat in dat inrichtingsplan.

Een inrichtingsstudie vormt een verplicht onderdeel van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen de betrokken zone, tenzij het gaat om 'kleine' werken die weinig relevant zijn voor de globale projectontwikkeling.

De vergunbaarheid van voorliggende maaiveldparking zou kunnen worden gemotiveerd vanuit de nood van een tijdelijke verlenging van de bestaande parking. Voor deze bestaande parking werd op basis van deze motivatie reeds twee maal een tijdelijke vergunning verleend. De tijdelijke parking kwam er in 2014 als een herlocalisatie van een bestaande parking die trouwens al aanwezig was op moment van goedkeuring van het RUP. Het ontbreken van de inrichtingsstudie (en het ontbreken van de opname van deze maaiveldparking op het inrichtingsplan) maakt dat de parking enkel maar kan worden vergund als een 'klein' werk of inrichting die niet relevant is voor de toekomstige projectontwikkeling. Dit is enkel mogelijk voor een tijdelijke vergunning, een permanente vergunning valt hier niet onder.

Om bovenvermelde redenen komen de voorgestelde werken **niet** in aanmerking voor een permanente vergunning. Eventueel kan wel worden akkoord gegaan met een verlenging van tijdelijke vergunning voor 3 jaar. Deze geldigheidstermijn laat immers toe om in een eerste fase over een oplossing te beschikken voor het herlocalisatieprobleem, en dit zonder de gewenste lange termijn visie voor de 'voorzone' te hypothekeren. Een permanente vergunning is bovendien niet compatibel met de toekomstige plannen voor dit deel van The Loop (zie ook bespreking bij omgevingstoets).

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

5. WATERPARAGRAAF

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht:

De huidige aanvraag betreft de regularisatie van een tijdelijke parking binnen eigendom van Flanders Expo naar een definitieve vergunning.

In 2014 en 2019 werd reeds een tijdelijke vergunning voor de aanleg van een gelijkgrondse parkeeroppervlakte vergund.

In het verleden werd de parking als volgt aangelegd:

- rijstroken in asfalt,
- parkeerzones in waterdoorlatende basalsplit
- parkeerzones voor mindervaliden in uitgewassen beton.

Alle verharde oppervlakten hellen af naar wadi rondom rond en in het midden van de parking. De wadi's zijn voorzien van tussenschotten zodoende maximaal kan geïnfiltreerd worden. De wadi's zijn via overstort verbonden met de bestaande RWA-riolering.

Uit de nota blijkt dat de toen aangelegde wadi's voldoen aan de huidige GSVH 20203 waarbij de infiltratievoorziening voldoet aan de buffervoorwaarden van 330 m³/ha en infiltratievoorwaarden van 8 m²/100m².

Er kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

7. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet geen fysieke ingrepen, aangezien het enkel het bestendigen van het behoud van een tijdelijk vergund, bestaand parkeerterrein betreft.

Het plan is in strijd met de algemeen geldende richtlijn binnen de stad Gent om telkens per 5 parkeerplaatsen minstens 1 hoogstammige boom te voorzien. Door het gebrek aan een inrichtingsstudie is het niet duidelijk waar de bouwheer dan wél deze bomen zou kunnen voorzien.

Bovendien kent een maaiveldparking een onvoldoende efficiënt ruimtegebruik, waardoor dit in geen geval een permanente oplossing kan zijn.

Het RUP neemt al een belangrijke deel van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening voor zijn rekening. In dit hoofdstuk van het advies gaan we enkel dieper in op de inrichtingselementen die niet specifiek omschreven zijn in het RUP.

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn in strijd met het geldende plan zoals hoger omschreven: uit het toepasselijke voorschrift blijkt dat de ruimte bij de expo-hallen bedoeld is als uitbreidingsruimte voor gebouwen met complementaire functies bij deze hallen. De toelichting (ruimtelijke opties) bij het voorschrift stelt dat de parkeerplaatsen voor bestaande en toekomstige beursfuncties ondergebracht en gespreid dienen te worden over andere aanpalende zones.

Volgens de algemene verordenende voorschriften zijn in alle zones parkeervoorzieningen toegelaten.

In afwachting van de uitbreidingsontwikkelingen op de verschillende aangrenzende velden van het gemeentelijk RUP werd een tijdelijk personeels-/VIP-parkeerterrein vergund voor 5 jaar (tot

2019), met een verlenging van 5 jaar (tot 2024), gezien de inplanting van één of meerdere parkeergebouwen in de zone uiteindelijk toegelaten is.

Er werd in de vorige vergunningen steeds duidelijk gesteld dat de verharding na het verval van de vergunning moet verwijderd worden, en dat op de plaats van de parking een openbare groenzone zal worden voorzien. De bestaande verharding werd immers vergund als tijdelijke invulling in afwachting van de geplande uitwerking van uitbreidingen en groenzones rond de bestaande hallen.

Momenteel is een nieuw masterplan voor The Loop in opmaak, ter voorbereiding van het toekomstige nieuwe RUP. Daarin wordt verder nagedacht over de uitbouw van een parkeermanagementsysteem over de volledige projectsite, waarbij gezocht wordt naar een maximale wisselwerking met de verschillende, verder te ontwikkelen stedelijke functies.

Ook het ontwerpproces voor de inrichtingsstudie voor veld 12O loopt, en er wordt er nog zeer veel ontwerpend onderzoek gedaan naar de ruimtelijke en mobiliteitstechnische invulling van deze omgeving.

Deze inrichtingsstudie omvat ook de openbare groenzone tussen Flanders Expo en veld 12O, die de oostwest verbinding tussen het tramplein en de westzijde van The Loop (over de Pégoudlaan heen) voor wandelaars en fietsers realiseert.

In overleg met het Mobiliteitsbedrijf van Stad Gent werd het aantal te voorziene parkeerplaatsen binnen het project veld 12O vastgelegd op 2.600 parkeerplaatsen; deze zullen worden gerealiseerd binnen het bebouwde volume op veld 12O.

Het is de bedoeling dit parkeeraanbod van 2.600 plaatsen optimaal te benutten door efficiënt dubbelgebruik, en zo het totale noodzakelijke parkeeraanbod te reduceren. Een overkoepelend parkeermanagement zal er bijvoorbeeld voor moeten zorgen dat op grote eventdagen bij Flanders Expo voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is voor bezoekers van deze events, wat kan betekenen dat andere gebruikers op dat moment slechts over een gereduceerd aantal parkeerplaatsen zullen beschikken. De realisatie van deze parkeerplaatsen past binnen de visie op parkeren van het RUP.

Het inrichtingsplan voor veld 12O is reeds in een ver gevorderd stadium, en Sogent en Grondbank The Loop willen op korte termijn starten met de ontwikkeling van dit veld. De Stad Gent acht het zeer waarschijnlijk dat op korte termijn ook wordt begonnen met de aanleg van de groene publieke zone tussen de verschillende velden.

Bijgevolg kan er enkel een afwijking worden toegestaan voor een termijn waarbinnen de niet-ontwikkeling absoluut zeker is; eventueel kan worden overwogen om de verharding nog 3 jaar in stand te houden. Het permanent vergunnen van deze parking zou een hypotheek leggen op de ontwerp mogelijkheden binnen het lopend proces.

Het is duidelijk dat er op korte termijn ontwikkelingen staan te gebeuren op veld 12O. De geplande aanleg van een kwaliteitsvolle groenstrook aan de zijde van veld 12 vormt een belangrijke beweegreden om het uitrijgebeuren aan de zuidrand van de site te heroriënteren. Op de plek waar de groenzone moet komen, bevindt zich op vandaag nog een ontsluitingsweg. De beschrijvende nota stelt dat ontsluiting van de (bestaande) parking de toekomstige ontwikkeling niet hypothekeert, maar dit wordt weerlegd.

Zoals ook aangegeven in de bijzondere voorwaarden voor de tijdelijke frontparking (zie 2014/70158), dient deze weg overbodig gemaakt te worden door te voorzien in een nieuwe

uitrit in de zuidoostelijke uithoek van de site, en dit in afwachting van een doorgang in westelijke richting. De aanleg van een weg door, onder of in de green is absoluut uitgesloten. **Dit zijn argumenten om een permanente vergunning van de parking ongunstig te adviseren.**

CONCLUSIE

Dienst stedenbouw verleent **ongunstig advies** voor een permanente vergunning van de parking . De gevraagde inrichting of activiteit is niet in overeenstemming met de planologische bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften, en niet verenigbaar met de omgeving en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Eventueel kan wel worden akkoord gegaan met een verlenging van de tijdelijke vergunning voor 3 jaar.

De aanvraag wordt beslist door de deputatie (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over omgevingsvergunningsaanvragen die door de deputatie worden behandeld (klasse 1 inrichtingen en/of provinciale projecten).

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **ongunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor de aanvraag van een permanente vergunning voor een parking van de heer Alain D'Haese, gelegen te Maaltekouter 1, 9051 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:

Indien toch een omgevingsvergunning wordt verleend voor tijdelijke duur, moet volgende voorwaarde worden meegenomen:

Parking

Per 5 parkeerplaatsen moet een boom aangeplant worden op de parking. Per boom moet één parkeerplaats opgebroken worden en vervangen door een plantvak. De boomkeuze en inplanting wordt zo voorzien dat in volgroeide toestand een gesloten bladerdek ontstaat boven de parkeerplaatsen.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_04855 - OMV_2024025733 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de aanvraag van een permanente vergunning voor een parking - zonder openbaar onderzoek - Maaltekouter, 9051 Gent - Advies