



---

**2024\_CBS\_00917 OMV\_2023125356 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het beperkt wijzigen/aanpassen van een afgeleverde vergunning OMV\_2019084290 met een kleine regularisatie voor verdieping -1 en -2 - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9051 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 1 februari 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, 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 over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

**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 weigert de aanvraag.**

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

Ouverture Invest BV met als contactadres Kortrijksesteenweg 1097 bus D, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2023125356) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 september 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het beperkt wijzigen/aanpassen van een afgeleverde vergunning OMV\_2019084290 met een kleine regularisatie voor verdieping -1 en -2
- Adres: Kortrijksesteenweg 1061-1081, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie B nrs. 320M5 en 320F5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 december 2023.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 januari 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

De voorliggende aanvraag betreft een regularisatie- en wijzigingsaanvraag voor een project in uitvoering nl. het bouwen van een nieuw kantoorgebouw met retail en parking (OMV\_2019084290). De site is gelegen langs de Kortrijksesteenweg in de oksel van de oprit naar de E40. In deze oksel staan momenteel enkele bedrijven met onder andere het kantoorgebouw van Alpro en Esko, Colmar (die geen deel uitmaken van het project). Verder langs de steenweg wordt de noordzijde voornamelijk gekenmerkt door kleinhandelszaken (type baanwinkels) en de zuidzijde door wonen verweven met kleinschalige kantoorfuncties.

De projectsite heeft een oppervlakte van ca. 1,5 ha en wordt afgebakend door de Kortrijksesteenweg, de E40 en de oprit ernaartoe, de Colmar en de gemeenteweg die noord-zuid door de site loopt (deze openbare weg maakt geen deel uit van het project). De bestaande bedrijfsgebouwen (de voormalige gebouwen van Huurland, Colora...) en woningen die zich op de site bevonden werden reeds gesloopt. Het nieuwe gebouw is reeds in uitvoering.

#### ***Volumetrie en programma***

Er worden wijzigingen aangebracht in het gebouw die verband houden met de technische uitvoering en de technische haalbaarheid van het concept. De omvang van de technische ruimtes zal toenemen (1805 m<sup>2</sup>). De omvang van de verdiepingen +5, +6, +7 en +8 (traveeën met kantoren) zal afnemen. Zo zal één travee kantorenvolume op het niveau +7 gesupprimeerd worden. Dit heeft visueel echter een beperkte impact op het volume dankzij de gevel die behouden blijft. Hierdoor zal de totale kantooroppervlakte kleiner worden (7850 m<sup>2</sup>). Verder zal een vitrinebox worden toegevoegd rondom de technische installaties op het dak. Deze 'box' zal een dakrandhoogte van 46,86 m krijgen gemeten vanaf nulpas met een uitschieter van 48,24 m. De overige afmetingen van het gebouw blijven ongewijzigd, inclusief de hoogtes en de omvang van het volume.

Overzicht van de oppervlaktes per functie: 7850 m<sup>2</sup> kantoren; 5813,13 m<sup>2</sup> retail; 751,62 m<sup>2</sup> horeca, 396 parkeerplaatsen voor wagens en 334 fiets parkeerplaatsen.

#### ***Gevels en materialisatie***

Het geperforeerde plaatmateriaal dat voorzien was ter hoogte van de plint zal verdwijnen. De overige vormgeving blijft dezelfde. De parkeerlagen op +2 en +3 behouden hun oorspronkelijk karakter met zichtbeton als hoofdmateriaal, de borstwering zal aansluiten bij het buitenschrijnwerk. De laag van de sportgerelateerde retail op +4 en +4.5 zal geen geperforeerde gevel krijgen maar zal worden afgewerkt met geanodiseerde aluminiumplaten (donker bronzen kleur). De gevel van het kantorengedeelte zal haar gekartelde vormgeving en concept van aluminium casette gevel behouden. Verschillend ten opzichte van het vergunde concept is de kleur van de anodisatie nl. donker brons. De bovenste laag van de teruggetrokken technische

verdieping wordt opgevat als een zwarte doos, afgewerkt met aluminium bekledingsplaten. Tot slot zal al het buitenschrijnwerk in het gebouw in een zwarte kleur worden voorzien.

#### *Toegang tot de site*

De principes van toegang voor de voetgangers en fietsers gescheiden van het verkeer blijven van toepassing. De toegang van de fietsenstalling is verplaatst naar de zijgevel aan de kant van de snelweg. Heldere signalisatie en bewegwijzering moeten de veilige circulatie op de site bevorderen.

## **2. HISTORIEK**

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

#### Omgevingsvergunningen

- Op 03/01/2023 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een werf voor het realiseren van een open ruwbouw van retail en kantoren (OMV\_2022168587).
- Op 26/01/2023 werd een aktename afgeleverd voor overname van de vergunning voor de bemaling (OMV\_2023003768).
- Op 16/03/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het hernieuwen en veranderen van de vergunning voor een tijdelijke bronbemaling voor de bouw van kantoorgebouwen en een ondergrondse parking en het behouden van de waterremmende damwand (OMV\_2022155633).
- Op 28/11/2019 werd een gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een nieuw kantoorgebouw met retail en ondergrondse parking (OMV\_2019084290).

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **3. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven en integraal raadpleegbaar op het omgevingsloket:

#### **3.1. Provincie Oost-Vlaanderen**

**Gunstig** advies van **Deputatie** afgeleverd op 21 december 2023 onder ref.

M02\Dossiers\42534\AP:

*In het kader van de watertoets vroeg u advies over de aanvraag van Ouverture Invest, met als voorwerp 'het beperkt bijsturen vergunning van een dossier in uitvoering' op percelen gelegen te Gent, Kortrijksesteenweg 1069 en met als kadastrale ligging:*

*GENT 25 AFD/ST-DENIJS-WESTREM Sectie B Nr 320f5*

*GENT 25 AFD/ST-DENIJS-WESTREM Sectie B Nr 320m5.*

*De percelen zijn gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. O706 (2de categorie) en bevinden zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans (deels) en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.*

#### Motivering

*Ons inziens zal het project geen schadelijke invloed hebben op de oppervlaktewaterhuishouding in de omgeving.*

### Conclusie

*Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Ouverture Invest met als voorwerp 'het beperkt bijsturen vergunning van een dossier in uitvoering' op percelen gelegen te Gent, Kortrijksesteenweg 1069.*

### **3.2. Agentschap Wegen en Verkeer**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 9 januari 2024 onder ref. AV/411/2023/02129:

*Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen.*

*Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten (zie bijlage).*

### **3.3. Brandweerzone Centrum**

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 21 december 2023 onder ref. 055719 -012/MLE/2023:

#### Besluit:

*VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen (zie bijlage).*

#### *Bijzondere aandachtspunten:*

- Bij de aansluiting van de openbare weg naar de brandweerweg dienen de boordstenen van het trottoir over de volledige breedte van de brandweerweg (draaistalen 11/15) verlaagd te worden met een maximale opstand 3 cm t.o.v. de rijbaan en dienen er voldoende antiparkeermaatregelen genomen te worden om deze doorgang te garanderen (bv. parkeerverbod, voetpaduitstulping, parkeerhaken, arcering,...).*
- Het compartiment op de +04 met sport gerelateerde retail moet beperkt worden tot 2500 m<sup>2</sup>. Indien ze groter is dan 2500 m<sup>2</sup> moet hiervoor een afwijking bij Binnenlandse Zaken aangevraagd worden.*
- De wand op de +01 tussen het atrium en het restaurant moet EI120 hebben.*
- Alle schuifdeuren moeten voorzien worden zoals hierboven omschreven en moet in een noodsituatie slechts door lichte druk in de vluchtzin naar buiten opengeduwd kunnen worden.*
- Op het gelijkvloers mogen de trap van de kelder en de trap naar boven niet uitgeven op hetzelfde sas. Dit komt voor bij de 3 kernen. Dit kan opgelost worden door beide trappen via een zelfsluitende deur EI1 60 te laten uitgeven op de inkomhal/evacuatiweg.*
- De poort die de scheiding vormt tussen de deelcompartimenten moet E60 voorzien worden.*
- Naast deze poort moet er ook een zelfsluitende of bij brand zelfsluitende deur EI1 60 voorzien worden als doorgang voor de brandweer van het ene naar het andere deelcompartiment.*
- De horecazaak en de sportgerelateerde retail met zijn cafetaria moeten voldoen aan de Politieverordening op publiek toegankelijke inrichtingen.*
- De locatie van de haspels is voorzien op een casco ruimte. Deze moeten nagekeken worden bij een indeling van de ruimtes zodat elke punt in het compartiment steeds bereikt kan worden met het uiteinde van de lans.*
- De hydranten moeten voorzien worden zoals ingetekend op het plan 'BA\_Ouverture\_IB\_N\_N001\_inplanting'.*
- Een advies van de ASTRID-veiligheidscommissie is vereist.*

Elke nieuwe publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte kleiner is dan 100 m<sup>2</sup> - ongeacht het aantal personen – moet aangemeld worden bij het stadsbestuur door middel van een meldingsformulier. Deze melding geldt tevens bij uitbreidingen van een publiek toegankelijke inrichting indien de voor het publiek toegankelijke oppervlakte < 100 m<sup>2</sup> blijft. De te volgen procedure is opgenomen in art. 4 van het administratieve gedeelte van de vigerende politieverordening (PTI B1).

Het is verboden om een nieuwe publiek toegankelijke inrichting, waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte gelijk is aan of groter is dan 100 m<sup>2</sup>, open te stellen voor het publiek zolang de inrichting niet beschikt over een brandveiligheidsattest. Voor de publiek toegankelijke inrichtingen die uitbreiden en hierdoor een nieuw brandveiligheids-attest dienen aan te vragen, heeft het exploitatieverbod enkel betrekking op het gedeelte “uitbreiding”. De te volgen procedure is opgenomen in art. 5 van het administratieve gedeelte van de vigerende politieverordening (PTI B2).

Het beëindigen van de werken moet gemeld worden aan de brandweer via de website [www.brandweerzonecentrum.be/preventie](http://www.brandweerzonecentrum.be/preventie) teneinde een controlebezoek te kunnen laten plaatsvinden.

### **3.4. Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken**

**Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig** advies van **Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken** afgeleverd op 19 december 2023:

Beslissing/Advies Veiligheidscommissie ASTRID.

Motivatie: zie bijlage op het omgevingsloket.

*OPGELET: De voorwaarde/motivatie dient expliciet te worden opgenomen in de voorwaarden NA besluit in de vergunning!*

*Zo niet, zal de VCA een beroep indienen tegen de verleende vergunning.*

### **3.5. VMM**

**Geen advies** van **VMM** afgeleverd op 15 januari 2024:

*De aanvraag omvat geen rubrieken waar de entiteit van de Vlaamse Milieumaatschappij bevoegd voor grondwateradvisering adviesbevoegd voor is.*

*Wij onthouden ons dan ook om advies te verlenen.*

## **4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

#### **GEWESTPLAN**

Het project ligt in **woongebied** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen,*

voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

#### **GEWESTELIJK RUP**

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

#### **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 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

Het ontwerp is **niet in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

##### **Artikel 12 – Beperken van verhardingen;**

*Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.*

Het **plein voor het gebouw en de laad- en loszone achter het gebouw** worden niet in waterdoorlatend materiaal aangelegd of kunnen niet afwateren naar een groenstrook op eigen terrein. Deze verharding wordt aangesloten op de hemelwaterput. Aangezien deze zone niet om een specifieke reden niet-waterdoorlatend verhard moet zijn, dient deze verharding **waterdoorlatend te zijn of naar een groenstrook af te wateren**. Waterdoorlatende verharding of natuurlijke infiltratie heeft voorrang op hemelwaterhergebruik.

##### ***Gewestelijke verordening hemelwater***

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (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 gewestweg.

#### **4.5. Archeologienota**

Het dossier bevat een archeologienota

(<https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/notas/11578>). Er werd akte genomen van de nota (beslissing 11/07/2019). Het programma van maatregelen stelt een uitgesteld vooronderzoek vast.

### **5. WATERPARAGRAAF**

#### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is bebouwd.

#### **5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem**

##### **Droogte**

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Met voorliggende aanvraag worden er geen wijzigingen aangebracht in het watersysteem van het gebouw. De opvatting van de rioleringen, de totale dakoppervlaktes en hun aard blijven ongewijzigd.

##### **Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

##### **Overstromingen**

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

## **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat mits toepassing van de maatregelen opgelegd in de vergunning OMV\_2019084290.

## **6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING**

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op bijlage II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit). In de vergunning OMV\_2019084290 werd een onheffingsnota opgenomen. Deze werd goedgekeurd door de dienst MER op 4 juli 2019 zodat bijgevolg het project niet MER-plichtig is.

## **7. BEKENDMAKING**

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

## **8. OMGEVINGSTOETS**

### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

De aanvraag betreft een regularisatie- en wijzigingsaanvraag voor een project in uitvoering nl. het bouwen van een nieuw kantoorgebouw met retail, recreatie en parking (OMV\_2019084290).

De voorziene wijzigingen houden enerzijds verband met de technische uitvoering en de technische haalbaarheid van het concept. Hierbij zullen de hoogtes en de omvang van het volume niet wijzigen. Bijgevolg zal de impact hiervan ruimtelijk beperkt zijn. Visueel zal het gebouw wel wijzigen omwille van de gewijzigde materialisatie. Het voorgestelde materiaal is voldoende kwalitatief en ruimtelijk inpasbaar.

Anderzijds zal het gebouw intern gedeeltelijk worden heringericht, wat zal leiden tot gewijzigde oppervlaktes van de kantoorruimtes, retail- en horecaruimtes en de technische ruimtes. Huidige aanvraag voorziet wijzigingen die een impact zullen hebben op het handelsgeheel, het gebruik en de mobiliteit van het gebouw.

### ***Handelsgeheel***

In het verleden doorliep het project een intensief traject met de stadsdiensten om te bepalen welke activiteiten aanvaardbaar waren op deze plek. Er werd een consensus gevonden in een multifunctioneel gebouw dat een aandeel kantoren zou bevatten, toegeschreven op conto van de al gevestigde (internationale) headquarters ALRPO en ESKO. Het kantoorprogramma werd aangevuld met (in mobiliteitstermen 'complementaire') activiteiten zoals 'leisure' en beperkte kleinhandel.

In 2019 werd een vergunning (OMV\_2019084290) verleend voor een programma dat bestond uit 8730 m<sup>2</sup> kantoren, 4374 m<sup>2</sup> retail en groothandel, 3102 m<sup>2</sup> recreatie (trampolinehal), 514 m<sup>2</sup> (vergaderzaal ten behoeve van de huurders van het gebouw) en 702 m<sup>2</sup> horeca. Binnen deze vergunning werd een kleinhandelsluik aangevraagd voor het retail-gedeelte voor een nettoverkoopoppervlakte van 3768,84 m<sup>2</sup>. De aangevraagde 'retail' bevatte onderstaande categorieën:

<b>Categorie</b>	<b>NWVO</b>
------------------	-------------

Voeding	635,17 m <sup>2</sup>
Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting	529,58 m <sup>2</sup>
Andere producten	2604,09 m <sup>2</sup>

Met de huidige aanvraag wijzigt het programma naar 7850 m<sup>2</sup> kantoren (afname) ; 5813,13 m<sup>2</sup> retail (toename) en 751,62 m<sup>2</sup> horeca (toename). Binnen de aanvraag wordt geen opdeling van categorieën aangegeven binnen de functie 'retail'.

De eerder vergunde functie 'recreatie' (trampolinepark) vervalt en wordt vervangen door 'sportgerelateerde retail'. Dit betreft een wijziging binnen het gegeven van een vergund handelsgeheel. **Om de voorliggende aanvraag te kunnen beoordelen dienen de correcte gegevens met betrekking tot het handelsgeheel** (situatie met oppervlaktes en % zoals het vandaag de dag is) **opgegeven worden**. De opgegeven informatie binnen huidig dossier is echter onvoldoende om deze beoordeling te kunnen maken. **Wanneer uit deze gegevens zou blijken dat de toegelaten marges voor wijzigingen in een handelsgeheel worden overstegen, moet een nieuwe kleinhandelsvergunning worden aangevraagd**. Dit maakt echter geen onderwerp uit van voorliggende aanvraag.

Een belangrijk aandachtspunt is dat vanaf 4 maart 2024 aanpassingen worden aangebracht aan het integraal handelsdecreet en met name aanpassingen voor wat betreft handelgehelen. Ook de categorieën van de kleinhandelsvergunningen wijzigen. Vanaf 4 maart zijn er 6 categorieën in plaats van 4. Wanneer de datum van het advies valt na 4 maart dient rekening gehouden te worden met deze wijzigingen op het Integraal Handelsdecreet en moeten de aangepaste aanvraagformulieren ingevuld worden in het omgevingsloket.

### **Mobiliteitstoets**

In het verleden werd steeds benadrukt dat een verdichtingsopgave op deze locatie enkel gerealiseerd kon worden mits er een gepaste mobiliteitsbeheersing was. Vanuit deze redenering werd gekozen om zich binnen de nieuwe ontwikkeling niet enkel te richten op de vraag naar kantooruimte voor de gevestigde kantoren (ALPRO, ESKO, IPES), maar ook complementaire functies te voorzien. Het voorzien van 'leisure' binnen het project was in 2019 het sluitstuk voor de mobiliteitsvergunbaarheid van het geheel. Door het toevoegen van detailhandel en specifieke vrijetijdsactiviteiten aan het programma kunnen de mobiliteitsstromen verspreid worden en kunnen parkeerplaatsen dubbel gebruikt worden. Dit omdat de verschillende functies elk een andere verkeers- en parkeervraag hebben. Zo verschillen de openingsuren van kantoren (wekdagen), van detailhandelszaken en van een trampolinepark (avonden, weekenden) sterk van elkaar. Daarnaast verplaatsen de gebruikers zich ook op een andere manier naar deze locatie. Een werknemer van een kantoor komt meestal alleen met de wagen naar het werk, terwijl de bezoekers van een trampolinepark vaker gezinnen en vriendengroepjes betreffen die zich samen verplaatsen.

Met huidige aanvraag vervalt de functie 'recreatie' en wordt bijkomende 'retail' voorzien waardoor het mobiliteitsverhaal van het project veranderd. **De uitgangspunten waarop de Mober van de vergunning OMV\_2019084290 zich baseren zijn niet langer geldig. Nu met de huidige aanvraag de 'leisure' wegvalt zal een nieuwe Mober opgemaakt moeten worden die zich baseert op het nieuwe programma.** Afhankelijk van de nieuwe Mober kan een afweging gemaakt worden of het programma op deze locatie voor vergunning in aanmerking komt.

Aangezien het gewijzigde programma een nieuwe Mober vergt, kan geen beoordeling worden gemaakt van het mobiliteitsverhaal. Omwille van deze redenen kan de aanvraag niet worden vergund.

Verder voorziet men binnen het project ook wijzigingen ter hoogte van de parkeerplaatsen voor wagens en fietsers.

#### *Parkeren - wagens*

Men voorziet de volgende wijzigingen aan de parkeerzones:

- Verdieping -2: nu 143 parkeerplaatsen i.p.v. 136
- Verdieping -1: nu 142 parkeerplaatsen i.p.v. 128
- Verdieping +2: nu 53 parkeerplaatsen i.p.v. 68
- Verdieping +3: nu 55 parkeerplaatsen i.p.v. 68

Het aantal autoparkeerplaatsen wijzigt van 400 naar 393. In het addendum op de beschrijvende nota, bij de vergelijking van de oude en nieuwe oppervlaktes, staat dat het aantal autoparkeerplaatsen wijzigt van 400 naar 396. Het is niet duidelijk waar die andere 3 parkeerplaatsen zich dan bevinden.

De langse en dwarse parkeerplaatsen die vandaag rechtstreeks uitgeven op de Kortrijksesteenweg kunnen niet in gebruik worden genomen als parkeerplaatsen. Uit de plannen blijkt duidelijk dat de huidige parkeerplaatsen ter hoogte van "Colmar" deels op het openbaar domein gelegen zijn. Dit is niet aanvaardbaar, deze parkeerplaatsen worden ofwel gesupprimeerd ofwel verschoven zodat ze samen met hun circulatieruimte volledig binnen het privaat domein vallen. Deze parkeerplaatsen moeten fysiek afgeschermd worden van de Kortrijksesteenweg en dienen intern ontsloten te worden.

#### *Parkeren - fietsen*

In de vorige vergunning was er te weinig duidelijkheid over het aantal fietsenstallingen, hun plaats en hun uitvoering. Toen voorzag men 277 fietsenstallingsplaatsen, waarvan er 170 inpandig op het gelijkvloers geplaatst werden, daarnaast was er nog een stalling op niveau +0,5 met 95 plaatsen, en waren er 5 plaatsen voor bakfietsen in open lucht op de binnenkoer. Er werd toen als voorwaarde meegegeven dat men inpandige (of afgesloten) stallingen voor buitenmaatse fietsen nodig had voor het personeel, dat er voldoende vrij toegankelijke stallingen moesten zijn voor bezoekers, en dat er oplaadpunten dienden toegevoegd te worden voor elektrische fietsen.

In de nota wordt gesteld dat het aantal fietsenstallingen wijzigt van 335 naar 334. In de plannen zien we de volgende situaties:

- Niveau 0: hier voorziet men een stalling met 170 plaatsen.

Uitvoering:

- De toegang tot deze fietsenstalling heeft deuren, maar het is niet duidelijk of hier enkel werknemers binnen kunnen, of dat deze overdag ook open staat voor anderen.
- De fietsen zijn niet op de juiste schaal ingetekend: een fiets is 2 m lang, en de tussenruimte tussen 2 rijen fietsen moet ook minimaal 2 m bedragen, voor zover het niet de centrale hoofdtoegang is (die bij een grote fietsenstalling min. 3 m breed moet zijn). Met 8 rijen fietsen en 4 tussenruimtes heeft men minimaal 12 x 2 m, of 24 m nodig, terwijl men hier slechts 21,60 m ter beschikking heeft. Dit betekent dat de 2 buitenste rijen zullen wegvallen.

- De hoofdtoegang is in het begin 3,85 m breed, en versmalt dan naar 3,55 m. In deze zone worden vervolgens extra fietsen gestald, zowel gewone fietsen als 5 buitenmaatse plaatsen. Dit kan niet: de hoofdgang moet over de hele lengte minimaal 3 m bedragen. Bovendien is 3,55 m onvoldoende ruimte om een rij geparkeerde fietsen en hun manoeuvreer ruimte te voorzien, aangezien men daar min. 4 m voor nodig heeft (los van de 3 m hoofdgang). Deze plaatsen vervallen dus.
- Er worden 5 buitenmaatse plaatsen ingetekend, die echter geen 2,5 x 1 m zijn. Deze plaatsen voldoen niet. Bovendien hebben zij nog eens dezelfde ruimte als manoeuvreerruimte nodig. De 5 m die men bijgevolg in totaal nodig zou hebben is hier helemaal niet aanwezig.
- De fietsparkeerrichtlijnen stellen dat men minimaal 10% van alle plaatsen als buitenmaatse plaatsen moet uitvoeren. Volgens de berekening in het addendum heeft men een fietsparkeerbehoefte van minimaal 300 plaatsen. Bijgevolg moeten er minimaal 30 plaatsen voor buitenmaatse fietsen gerealiseerd worden.

Conclusie niveau 0: er kunnen hier maximaal 108 fietsen geplaatst worden en geen 170. Bovendien zijn er geen goede plaatsen voor buitenmaatse fietsen (min. 30).

- Niveau -1: men voorziet een afgesloten fietsenstalling met 41 plaatsen, die aansluit op de goederenlift. Deze goederenlift is voldoende ruim om fietsen te vervoeren, maar heeft blijkbaar enkel via de fietsenstalling een uitgang.

Uitvoering:

- Door het feit dat de toegang naar deze goederenlift alleen via de fietsenstalling kan verlopen, is de afsluiting van de fietsenstalling niet absoluut, en kan dit aanleiding geven tot beschadiging van de fietsen wanneer transpaletten met goederen uit camionettes geladen worden en naar de goederenlift dienen te geraken.
- Bovendien is de fietsenstalling 4,10 m breed, wat betekent dat de 5 fietsen die tegen de muur staan in de weg staan van de manoeuvreerruimte van de andere fietsen. Een fiets is 2 m lang, en de minimale manoeuvreerruimte voor een middelgrote fietsenstalling bedraagt ook 2 m, want impliceert dat er hier geen 41, maar slechts 36 fietsen zouden kunnen gestald worden.
- Tevens is berging nr. 3 enkel vanuit deze fietsenstalling bereikbaar, wat niet de bedoeling kan zijn.

Conclusie niveau -1: men kan hier maximaal 36 fietsen stallen, en de stalling mag niet dienen als enige doorgang naar de goederenlift.

- Niveau -2: Hier zien we dezelfde fietsenstalling met 41 plaatsen getekend staan als op niveau -1. Daarnaast heeft men dan nog een bijkomende open fietsenstalling met 36 plaatsen die onder de autohelling zit, in de parking.

Uitvoering:

- Voor de 1<sup>e</sup> stalling met 41 plaatsen gelden dezelfde opmerkingen als voor verdieping -1:

- Goederen moeten eveneens doorheen deze stalling om de goederenlift te bereiken, dus is ze niet absoluut afgesloten, en kan dit aanleiding geven tot beschadigingen;
  - De fietsenstalling is te smal voor de 5 fietsen die tegen de muur ingetekend staan, en kan slechts 36 plaatsen bevatten;
  - Berging 3 kan nu enkel via de fietsenstalling bereikt worden.
- Voor de 2e stalling met 36 plaatsen onder de autohelling hebben we de volgende opmerkingen:
  - De bereikbaarheid van deze stalling is niet goed: men moet eerst doorheen de afgesloten stalling, en dan opnieuw door een 2e deur, wat niet gebruiksvriendelijk is;
  - Het is een open stalling in de parking die dus niet afgesloten kan worden. Bijgevolg kan deze stalling niet dienen voor de werknemers aangezien de parking vrij toegankelijk is voor de bezoekers. Ze kan evenmin dienen voor bezoekers aangezien ze op de -2 ligt en enkel bereikbaar is via een goederenlift en de beveiligde doorsteek doorheen de afgesloten fietsenstalling. Mee naar beneden fietsen via de autohelling is geen optie.
  - De fietsen worden in deze zone ook niet op hun correcte lengte van 2 m ingetekend, waardoor het niet mogelijk zal zijn om 3 rijen fietsen in het qua hoogte toegankelijke stuk onder de helling te zetten. Dit aantal fietsen is dus een niet-realistisch voorstel.

Conclusie niveau -2: men kan hier maximaal 36 fietsen stallen, en de stalling mag niet dienen als enige doorgang naar de goederenlift.

#### Algemene conclusie over de fietsenstallingen:

- Men heeft maximaal 180 afgesloten stallingsplaatsen waar het er 300 zouden moeten zijn;
- De 30 stallingsplaatsen voor buitenmaatse fietsen ontbreken;
- Er is niet veel uitleg over de fietsenstallingen voor bezoekers. Op de plannen staan er op het voorplein 2 x 25 fietsen in een kring rond een boom gegroepeerd. Dit is geen goede situatie – vogels zullen veel te veel vuil achterlaten op de fietsen, waardoor deze stallingen niet gebruikt zullen worden.

Tot slot wordt nog meegegeven dat de buurtweg die over de site loopt (buurtweg nr. 30) behoort tot het openbaar domein en geenszins als ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer kan dienen. Deze weg dient behouden te blijven in zijn huidige vorm. Gezien deze weg geen verbindende en/of ontsluitende functie meer heeft na de bouwwerken komt deze echter in aanmerking voor afschaffing en kan deze verworven worden tegen vergoeding. Hiervoor dient contact opgenomen te worden met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

## **CONCLUSIE**

**Ongunstig.** De aanvraag bevat onvoldoende informatie om een correcte beoordeling te kunnen afleveren over het handelsgeheel, er moet een nieuwe Mober opgemaakt worden voor het project en de fietsenstallingen voldoen niet aan de parkeerrichtlijnen.

## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

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 weigert de omgevingsvergunning voor het beperkt wijzigen/aanpassen van een afgeleverde vergunning OMV\_2019084290 met een kleine regularisatie voor verdieping -1 en -2 aan Ouverture Invest bv (O.N.:0419957837) gelegen te Kortrijksesteenweg 1061-1081, 9051 Gent.

## **Belangrijke bepalingen**

### **Bekendmaking**

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

### **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing

in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:  
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;  
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

#### **Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor

wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024\_CBS\_00917 - OMV\_2023125356 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het beperkt wijzigen/aanpassen van een afgeleverde vergunning OMV\_2019084290 met een kleine regularisatie voor verdieping -1 en -2 - zonder openbaar onderzoek - Kortrijksesteenweg, 9051 Gent - Weigering