



2024_CBS_06044 OMV_2023125356 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het beperkt wijzigen/aanpassen van een afgeleverde vergunning OMV_2019084290 met een kleine regularisatie voor verdieping -1 en -2 - Kortrijksesteenweg, 9051 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 6 juni 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; 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 59 en 60.

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 voorwaardelijk gunstig advies

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 werd op 1 februari 2024 in eerste aanleg door college van burgemeester en schepenen weigering.

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd in beroep gegaan door de aanvrager. Op 25 maart 2024 werd het beroep volledig en ontvankelijk verklaard.

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

Op 7 mei 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 8 mei 2024 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 25 maart 2024.

ADVIES

Overeenkomstig artikel 34 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsvergunningen-decreet bevat het advies van het college van burgemeester en schepenen, minstens volgende gegevens:

- 1° de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft;
- 2° de beschrijving van de bestemming die aan de omgeving in een straal van 500 meter rond het project is gegeven conform de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen;
- 3° een gemotiveerde beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- 4° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de aanvaardbaarheid van de ingedeelde inrichting of activiteit op het vlak van hinder en risico's voor de mens en het milieu;
- 5° in voorkomend geval, de voorwaarden die het college nuttig acht;
- 6° in voorkomend geval, een gemotiveerde beoordeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Deze gegevens zijn reeds opgenomen in de collegebeslissing van 1 februari 2024 in eerste aanleg. Deze beslissing is bijgevoegd als bijlage en maakt integraal deel uit van het huidige advies.

Aangezien in het beroepschrift een aangepast voorstel wordt toegevoegd en enkele elementen worden verduidelijkt, voegt het huidige advies volgende aanvullingen toe op de argumentatie in de collegebeslissing in eerste aanleg:

Het huidige advies omvat een gewijzigd standpunt ten opzichte van de beslissing in eerste aanleg voor die elementen die hieronder worden beschreven en gemotiveerd:

1. BESCHRIJVING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

De weigeringsmotieven vallen uiteen in 2 'grote' aspecten:

enerzijds is er klaarblijkelijk onduidelijkheid over het beoogde programma (en de impact daarvan op de mobiliteit) en anderzijds bestaat er nood aan het doorvoeren van een aantal planaanpassingen (ontharding, fietsenstallingen) die het bouwproject kunnen optimaliseren.

1. De beroepsindiener benadrukt dat er geen wijzigingen werden aangebracht aan het bouwprogramma die zouden nopen tot de opmaak van een nieuw MOBER. De beroepsindiener houdt vast aan de functies en oppervlaktes uit het oorspronkelijke aanvraagdossier. Eventuele beperkte wijzigingen in de functies en/of oppervlaktes vloeien voort uit de interne herindeling, maar hebben nooit een negatieve weerslag op de uitgangspunten van het MOBER. De uitgangspunten van het MOBER vormen immers van in den beginne én nog steeds de klijlijnen waarbinnen de (her-)ontwikkeling van de site mogelijk worden gemaakt.

2. De beroepsindiener stelt vast dat nood bestaat aan het doorvoeren van een aantal planaanpassingen. Zo zou er – bijkomend – onthard moeten worden en zouden er, volgens de parkeerrichtlijnen van de stad, meer fietsenstallingen moeten worden voorzien.

Via een wijzigingsverzoek werden een aantal planaanpassingen doorgevoerd, dit om (bijkomend) te ontharden enerzijds en om voldoende fietsenstalplaatsen te voorzien volgens de stedelijke parkeerrichtlijnen anderzijds.

2. BEHANDELING VAN DE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP EN/OF AANGEPAST VOORSTEL

Bouwprogramma

De verwarring over de sportgerelateerde retail wordt uitgeklaard. Het begrip “sportgerelateerde retail” dat men hanteert in de vergunningsaanvraag kwam reeds als benaming aan bod in de afgeleverde vergunning OMV 2019084290 en goedgekeurde MOBER. In die vergunning werd als bijzondere voorwaarde opgenomen dat *de sportgerelateerde retail wordt vergund als recreatie en valt onder de functiecategorie ‘dagrecreatie, met inbegrip van sport’*. Het programma ‘sportgerelateerde retail’ wordt dus niet gezien als retail maar zal een invulling krijgen als leisure functie.

Aangepaste oppervlaktetabel:

Functie	BVO 2019	BVO 2023	Wijzigingen
Kantoren	8.730 m ²	8.697 m ²	-33 m ² (afname)
Retail en groothandel	4.374 m ²	4.153 m ²	-221 m ² (afname)
Leisure	3.102 m ²	3.249 m ²	+147 m ² (toename)
Horeca	702 m ²	906 m ²	+204 m ² (toename)
Forum	514 m ²	613 m ²	+99 m ² (toename)

Uit bovenstaande oppervlaktetabel kan worden afgelezen dat er in uitvoering kleine verschillen zijn in het programma, maar dat de omvang en opdeling van de programma’s niet sterk zijn gewijzigd ten opzichte van de initiële vergunning OMV 2019084290. Bijgevolg zal de impact van deze wijzigingen op het mobiliteitsverhaal ook slechts beperkt zijn (zie hieronder het punt mobiliteit).

Met voorliggende aanvraag zal geen kleinhandelsvergunning worden afgeleverd. Om een kleinhandelsgeheel te kunnen beoordelen dienen de correcte gegevens met betrekking tot het handelsgeheel te worden opgegeven. Er zal voor het retail-gedeelte een duidelijke

categorisering moeten worden opgemaakt waarbij per categorie een NWVO wordt opgegeven. Er zal bijgevolg nog een kleinhandelsvergunning moeten aangevraagd worden.

Mobiliteit

Het betreft een aanpassing op het IPES-dossier (OMV 2019084290), dat 2 grote kantoorgebouwen omvat, plus de site waarop Colmar, Colora en Huurland gevestigd zijn in de oksel van de afrit van de E40 naar de Kortrijksesteenweg. Dit project wordt nu 'Ouverture' genoemd. Naast enkele aanpassingen aan de plannen van 2019 werden toen de nodige fietsenstallingen niet in detail ingetekend, waardoor men nu tegen inrichtingsproblemen aanliep voor de fietsenstalling. Het dossier werd al eens ingediend in 2023, en na een negatief advies nu aangepast. De oorspronkelijke Mober met maximum 400 extra autoparkeerplaatsen voor het nieuwe programma blijft geldig. De bouwheer is nog in gesprek met AWW voor de opmaak van een samenwerkingsovereenkomst SO7 voor de aanpassing van het naastliggende kruispunt. Deze samenwerkingsovereenkomst is wel een essentieel onderdeel van de vergunning. De 400 autoparkeerplaatsen worden nu iets anders ingetekend:

- Op verdieping -2: 150 plaatsen
- Verdieping -1: 130 plaatsen
- Verdieping +2: 60 plaatsen
- Verdieping +3: 60 plaatsen

In dit project worden 332 fietsenstallingsplaatsen voorzien, waarvan 184 voor de werknemers en 148 voor bezoekers. De plaatsen voor de werknemers bevinden zich op niveau -1, deze voor de bezoekers zitten in een zone in de hoek van het gebouw waarbij men afdaald langs een luie trap met hellingsdeel naar aparte ruimtes met stallingsplaatsen.

Auto

De autoparkeerplaatsen zijn opgesplitst over 2 locaties: 2 ondergrondse niveau's (-1 en -2), en een ander deel op de niveaus +2 en +3. Dit is conform de uitgangspunten die reeds in de vorige vergunning goedgekeurd werden.

Fiets

De 184 fietsenstallingen voor de werknemers bevinden zich op niveau -1, en omvatten 165 gewone en 19 buitenmaatse plaatsen. De gewone plaatsen worden uitgevoerd in een enkellaags hoog-laag rek met 50 cm hart-op-hart afstand, wat deze plaatsen comfortabel maakt, ook voor elektrische fietsen en speed pedelecs. Qua bereikbaarheid is er zowel een fietslift, als een aparte afgebakende zone op de toegangshelling. De lift meet 200 x 250 cm, met een deuropening van 140 x 210, wat voldoende is om 2 bakfietsen vlot te vervoeren. Op de helling wordt een zone van 283 cm afgebakend dmv varkensruggen waardoor wagens hier niet op kunnen rijden. Door deze versmalling van de inrijhelling voor de wagens gebeurt het autoverkeer tussen de niveaus 0 en -1 beurtelings met een lichtenregeling.

Alle afmetingen zijn conform de inrichtingsvoorwaarden voor fietsenstallingen.

Van de 148 fietsenstallingen voor bezoekers bevinden er zich 87 (81 gewone en 6 buitenmaatse plaatsen) onder de inrijhelling van de wagens, vlot bereikbaar vanop het maaiveld. Het eerste deel van deze fietsenstalling sluit rechtstreeks aan op het maaiveld – hier liggen ook de 6 plaatsen voor buitenmaatse fietsen. Daarna is er een luie trap (106 cm breed) met 2 ruime fietsgoten (elk 43,5 cm breed) die toegang geeft tot een aantal pockets waarin de rest van de fietsen kunnen gestald worden. De gangbreedte in deze stalling is 195 cm in plaats van 200, wat goedgekeurd werd aangezien het een ouder dossier is en men de tussenruimte tussen de fietsen

verbreed heeft van de oude 40 cm naar de nieuwe norm van 50 cm. Ook is de vrije hoogte aan de ingang geen 250 cm, wat eveneens aanvaard werd.

Daarnaast zijn er nog 61 stallingsplaatsen voor bezoekers in openlucht, waarvan 52 gewone plaatsen en 9 buitenmaatse. Deze bevinden zich aan de voorzijde (16 gewone plaatsen) en naast de zijkant (36 gewone en 9 buitenmaatse) van het gebouw.

Omgevingsaanleg

Verhardingen

De voorziene verhardingen zijn in de nieuwe toestand nog steeds niet in overeenstemming te brengen met artikel 12 van het algemeen bouwreglement m.b.t. het beperken van verhardingen. Het plein voor het gebouw en de laad- en loszone achter het gebouw worden niet aangelegd in waterdoorlatende materialen en kunnen daarnaast ook niet afwateren naar een groenstrook op eigen terrein. Als bijzondere voorwaarde zal worden opgelegd dat deze verhardingen ofwel aangelegd moeten worden in waterdoorlatende materialen ofwel zal een voldoende grote onverharde groenzone voorzien moeten worden, die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte betreft.

Oprit

De oprit aan de Kortrijksesteenweg moet beperkt blijven tot max 12 meter en gebundeld, dus niet zoals getekend op het plan afzonderlijk van elkaar. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Parkeerplaatsen t.h.v. Colmar

De langse en dwarse parkeerplaatsen die vandaag rechtstreeks uitgeven op de Kortrijksesteenweg worden gesupprimeerd. Uit de plannen blijkt duidelijk dat de huidige parkeerplaatsen thv "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. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Buurtweg

De grens tussen openbaar domein en privaat domein ter hoogte van de buurtweg nr.30 (dient duidelijk fysiek leesbaar te zijn. (dit door middel van bijvoorbeeld een boordsteen, verschil in materiaal, ...). In geen geval kan de buurtweg dienst doen als ontsluiting van gemotoriseerd verkeer.

Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met uitzondering van de onder punt 2 besproken elementen.

Deze afweging maakt dat de initiële beslissing 'weigering' wordt omgezet naar een '**voorwaardelijk gunstig advies**'.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over de omgevingsvergunningsaanvraag in beroep die bij de college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2023125356_beslissing_weigering_Kortrijksesteenweg 1061-1081.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het beperkt wijzigen/aanpassen van een afgeleverde vergunning OMV_2019084290 met een kleine regularisatie voor verdieping -1 en -2 van Ouverture Invest bv, gelegen te Kortrijksesteenweg 1061-1081, 9051 Gent.

Artikel 2:

Volgende voorwaarden worden opgelegd :

STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

Verhardingen:

Het plein voor het gebouw en de laad-en loszone achter het gebouw moeten ofwel aangelegd worden in waterdoorlatende materialen ofwel zal een voldoende grote onverharde zone voorzien moeten worden, die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte betreft.

Riolering:

Het project is gelegen binnen een groene cluster of “collectief te optimaliseren buitengebied” en dient aan onderstaande voorwaarden te voldoen:

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door het oppompen in overeenstemming met de diepteligging van de te maken rioolaansluiting. Indien er een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting aanwezig is, is de diepteligging hiervan bindend. De wachtaansluitingen mogen niet dieper dan 70cm onder het maaiveld zitten.

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt gevestigd op het feit dat het waterpeil in de toekomstige straatriolering kan stijgen tot gemiddeld 50 cm onder het straatniveau. De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn binnenhuisriolering. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de binnenhuisriolering.

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er in de Kortrijksesteenweg nog geen riolering aanwezig is. De aanvrager kan zich nooit op het Stadsbestuur beroepen, bij moeilijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering.

Bij een toekomstige aanleg van de riolering, wordt de rioolvertakking door Farys geplaatst. De buis waarop Farys de aansluiting naar de openbare riolering realiseert, moet zo geplaatst worden dat de uitvoering van een spie/mofverbinding of krimpmofverbinding mogelijk is.

Die buis moet voorzien zijn van een BENOR - merk en van het volgende materiaaltipe zijn:

- ofwel grésbuis volgens norm NBN EN 295 met een inwendige diameter van 150 millimeter
- ofwel PVC-buis voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.

Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De private riolering dient daarom volledig op privaat domein geurdicht afgeschermd te worden van openbare riolering.

Het tegengaan van geurhinder als gevolg van de eigen private riolering dient ook volledig op privaat domein aangepakt te worden. Het is niet toegestaan hiertoe ingrepen te voorzien in het openbaar domein. Om geurhinder als

gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: <http://www.farys.be/richtlijnegeurhinder> .

Rioolvertakking:

Voor de toekomstige aansluiting van de privéwaterafvoer op het openbaar rioleringsstelsel moet u een aanvraag indienen. Dit kan:

- via de website: www.farys.be/rioolaansluiting-aanvragen
- per post: FARYS|TMVW, Stropstraat 1, 9000 Gent
- telefonisch: via het nummer 078 35 35 99.

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht. FARYS|TMVW voert het gedeelte van de werken op het openbaar domein uit. Als er een bestaande aansluiting aanwezig is (bv een aansluiting op een gracht of ingebuisde gracht), dan moet u deze verplicht gebruiken. Zowel de positie als de diepte van deze aansluiting zijn bindend.

De aanvrager moet zich voor de aanleg van de privéwaterafvoer houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De privéwaterafvoer mag enkel geplaatst worden na goedkeuring van FARYS|TMVW : tijdens een technische evaluatie ter plaatse worden zowel het aansluitpunt als de diepte van de aansluiting bekeken.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden stelsel mogelijk is (d.i. afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). De afvalwaterleiding moet hierbij doorgetrokken worden als wachtleiding tot het openbaar domein.

Indien het niet mogelijk is dat het regenwater ter plaatse infiltreert of in een gracht loost voorzien dan ook de wachtleiding voor regenwater naar het openbaar domein.

(Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.)

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put, alle afvalwater en alle afvoeren van toiletten dienen hierop aan te sluiten (zie VLAREM).

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden en zal dit voor de aangelanden eveneens opgelegd worden. Na deze aanleg mag er enkel nog fecaal water in de septische put lozen.

Openbaar domein:

Tussen de huisnummers 1089 en 1073 loopt buurtweg nummer 30, deze weg behoort tot het openbaar domein. Zolang deze weg openbaar domein is dient deze behouden te blijven in zijn huidige vorm. De configuratie van de weg dient behouden te blijven en bijgevolg dient deze uit de vergunning gesloten te worden. 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. Ibv het voeren van deze procedure dient men contact op te nemen met de cel grondbeheer van de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De langse en dwarse parkeerplaatsen die vandaag rechtstreeks uitgeven op de Kortrijksesteenweg worden gesupprimeerd. Uit de plannen blijkt duidelijk dat de huidige parkeerplaatsen thv "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.

De oprit aan de Kortrijksesteenweg moet beperkt blijven tot max 12 meter en gebundeld, dus niet zoals getekend op het plan afzonderlijk van elkaar.

De grens tussen openbaar domein en privaat domein ter hoogte van de buurtweg nr.30 (zolang deze niet verworven is) dient duidelijk fysiek leesbaar te zijn. (dit door middel van bijvoorbeeld een boordsteen, verschil in materiaal, ...). In geen geval kan de buurtweg dienst doen als ontsluiting van gemotoriseerd verkeer.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Het binnengebied moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

Handelsgeheel:

Er wordt geen kleinhandelsvergunning afgeleverd met voorliggende aanvraag. Om een kleinhandelsgeheel te kunnen beoordelen dienen de correcte gegevens met betrekking tot het handelsgeheel te worden opgegeven. Er zal voor het retail-gedeelte een duidelijke categorisering moeten worden opgemaakt waarbij per categorie een NWVO wordt opgegeven. Er zal nog een kleinhandelsvergunning moeten aangevraagd worden.

Artikel 3:

Volgende aandachtspunten worden meegegeven :

Openbaar domein:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen,

(straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: wegen@stad.gent of met de post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

De bestaande weguitrusting (verlichtingspalen, anti-parkeerpalen, nutskasten,...) is verdwenen op het ontworpen inplantingsplan. Er dient rekening gehouden te worden met de inplanting hiervan, voor eventuele verplaatsing hiervan:

Voor het eventueel tijdelijk wegnemen van installaties van de openbare verlichting moet contact worden opgenomen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, fax: 09/266.79.39, via e-mail: openbareverlichting@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Er moet eveneens, voorafgaand aan de werken, contact opgenomen worden met de netbeheerder Eandis op het nummer 078 35 35 34.

Afhankelijk van het type armatuur kunnen zij inschatten wat er moet gebeuren, al dan niet voorafgaand aan de werken, om eventuele koudebruggen na de werken bij het terugplaatsen van de armatuur te vermijden.

Alle verplaatsingen gebeuren enkel voor zover ze technisch haalbaar zijn en dit bepaald door Eandis.

Na schriftelijk akkoord van de aanvrager wordt opdracht gegeven aan Eandis om de werken uit te voeren.

Voor het eventueel wegnemen van de nutskast moet contact worden opgenomen met de desbetreffende nutsmaatschappij.

Voor het eventueel wegnemen van de anti-parkeerpa(a)l(en) voor het bouwterrein, moet contact worden opgenomen met Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dienst zal de anti-parkeerpa(a)l(en) terugplaatsen na de voltooiing van de werken. Het wegnemen en terugplaatsen valt onder de voorwaarden van het retributiereglement, dit kan u raadplegen via de website www.stad.gent (typ Departement Stedelijke Ontwikkeling Retributiereglement voor diensten van technische aard in het zoekveld).

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_06044 - OMV_2023125356 R - dossier in beroep - aanvraag omgevingsvergunning voor het beperkt wijzigen/aanpassen van een afgeleverde vergunning OMV_2019084290 met een kleine regularisatie voor verdieping -1 en -2 - Kortrijksesteenweg, 9051 Gent - Voorwaardelijk gunstig advies



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, schepenen
Tine Heyse, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sami Souguir, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Isabelle Heyndrickx, schepenen; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Rudy Coddens, schepenen
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 kleinhandelzaken (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 m²). 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 m²). 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 m² kantoren; 5813,13 m² retail; 751,62 m² 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. 0706 (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 m². Indien ze groter is dan 2500 m² 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 opengedruwd 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/evacuatieweg.
- 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 m² - 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 m² 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 m², 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 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.onroenderfgoed.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 m² kantoren, 4374 m² retail en groothandel, 3102 m² recreatie (trampolinehal), 514 m² (vergaderzaal ten behoeve van de huurders van het gebouw) en 702 m² horeca. Binnen deze vergunning werd een kleinhandelsluik aangevraagd voor het retail-gedeelte voor een nettoverkoopoppervlakte van 3768,84 m². De aangevraagde 'retail' bevatte onderstaande categorieën:

Categorie	NWVO
-----------	------

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

Met de huidige aanvraag wijzigt het programma naar 7850 m² kantoren (afname) ; 5813,13 m² retail (toename) en 751,62 m² 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 kantoorruimte 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 mobiliteitsvergunningbaarheid 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 (weekdagen), 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 verandert. **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 manoeuvreerimte 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^e 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 verworpen 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.

 Elektronisch ondertekend op
1/02/2024 om 19:25:28 (GMT+01:00)
door
Liesbet Verriest, waarnemend adjunct-
algemeendirecteur, voor de algemeen
directeur bij delegatie (zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

 Voor de burgemeester, bij delegatie
(zie ook
<http://www.stad.gent/handtekendelegatie>)

Elektronisch ondertekend op
1/02/2024 10:44:30 (GMT+01:00) door
Filip Watteeuw, Schepen van Mobiliteit,
Publieke Ruimte en Stedenbouw

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