



---

**2024\_CBS\_07598 OMV\_2024035506 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het ontharden van de bestaande parking, het (her)aanleggen van waterdoorlatende verhardingen en het bouwen van een parkeerplateau - met openbaar onderzoek - Burggravenlaan en Zwijnaardsesteenweg, 9000 Gent - Weigering**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 juli 2024

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

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen  
Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, 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?**

De heer Olivier Van Den Broeke met als contactadres Koninginnelaan 60, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV\_2024035506) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 maart 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het ontharden van de bestaande parking, het (her)aanleggen van waterdoorlatende verhardingen en het bouwen van een parkeerplateau
- Adres: Burggravenlaan 219 en Zwijnaardsesteenweg 143, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 8 sectie H nr. 142C3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 23 april 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 17 juli 2024.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

De aanvraag heeft betrekking op de bedrijfssite 'Gent Motors' langs de Zwijnaardsesteenweg in de Stationsbuurt-Noord. De site maakt deel uit van het bouwblok gevormd door de Burggravenlaan, Zwijnaardsesteenweg, Vlierstraat en Bommelstraat gelegen aan de zuidkant van de 19e eeuwse gordel. Het projectgebied neemt een groot deel van de binnenkern van het bouwblok in met toegangen via de Zwijnaardsesteenweg en de Burggravenlaan. Deze zone is grotendeels bebouwd en voor het overige verhard ten behoeve van een garagewerkplaats met showroom.

Het perceel heeft een kadastrale oppervlakte van 5541m<sup>2</sup>.

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

Het voorwerp van de aanvraag heeft betrekking op het binnengebied van een perceel en betreft:

- De heraanleg van de bestaande parking met gedeeltelijke waterdoorlatende verhardingen
- Het bouwen van een parkeerplateau

Na de werken zal er een oppervlakte vermeerdering zijn voor parkeren maar worden dezelfde aantallen voorzien als in de bestaande toestand. Na de werken kunnen in totaliteit 72 gelijkvloerse parkeerplaatsen en 25 parkeerplaatsen op het parkeerplateau gecreëerd worden. Er worden geen extra transportbewegingen voorzien.

#### De heraanleg van de bestaande parking met gedeeltelijke waterdoorlatende verhardingen

De bestaande parking in het binnengebied is uitgevoerd in asfalt. In de nieuwe toestand wordt de manoeuvreerruimte nog steeds in asfalt voorzien. De parkeerplaatsen worden aangelegd in grasdallen.

Op het gelijkvloers wordt aan de zijde met de tuilmuren van de Bommelstraat en de Vlierstraat ook een strook voorzien in grasdallen. Deze is gemiddeld 3,43m breed. In deze zone wordt rondom 6 bomen aangeplant met een plantafstand van 2,0m van de perceelsgrenzen.

#### Het bouwen van een parkeerplateau

Er wordt een parkeerplateau voorzien met een oppervlakte van ca. 675m<sup>2</sup>. De lengte bedraagt 40,35m (incl. helling en trap), de breedte is 18m en de hoogte is 3,55m (incl. balustrade). De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt 2,78m ter hoogte van de Bommelstraat. De afstand is 4,11m tot de percelen van de Vlierstraat.

De parkeerplateau bestaat uit een gelijkvloers met 1 verdieping en een gedeeltelijke overkapping. De overkapping wordt voorzien boven de parkeerplaatsen 1-12 tot 1-25, centraal in het binnengebied. De overkapping is licht hellend. De hoogte van de parkeerplateau inclusief overkapping bevindt zich op 5,11m t.o.v. het trottoirpeil. Op de overkapping kunnen nadien zonnepanelen geplaatst worden. De parkeerplateau zal uitsluitend gebruikt worden voor elektrische wagens en van laadpalen voorzien worden.

De parkeerplateau kan dubbel gebruikt kunnen worden volgens het principe van het parkeerplatform. De plaatsen kunnen buiten kantooruren of in het weekend beschikbaar

gesteld worden aan omwonenden of derden terwijl de plaatsen overdag ook deels door de werknemers gebruikt kunnen worden (er zijn op dit moment ±25 elektrisch dienstwagens in gebruik).

Er worden ook 2 fietsenstallingen voorzien. Een eerste fietsenstalling bevindt zich onder de bestaande helling. De fietsenstalling is 5,75m<sup>2</sup> groot en biedt plaats voor 6 fietsen. Een tweede fietsenstalling wordt voorzien op ca. 3,15m van de perceelgrens. De oppervlakte is 11,74m<sup>2</sup> en biedt plaats aan 12 fietsen.

## **2. HISTORIEK**

Volgende relevante voorgaande vergunningen gekend voor het betrokken goed.

### Stedenbouwkundige vergunningen

-Op 06/03/2017 werd een vergunning afgeleverd voor de afbraak van een bestaande showroom met naastliggende rijwoning en de nieuwbouw van een showroom met bijhorende conciërgewoning (2016/04199).

-Op 10/07/2013 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van een handelsruimte, slopen van een rijwoning, het bouwen van een showroom met afhandelingsruimtes en bureauruimtes, bouwen van 4 appartementen (2013/257).

-Op 31/10/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de afbraak van 4 woningen, de verbouwing en uitbreiding van showroom auto's en de nieuwbouw van 2 duplexwoningen (2013/636).

-Op 31/03/2011 werd een vergunning afgeleverd voor de afbraak van 4 woningen, de verbouwing en uitbreiding van showroom auto's en de nieuwbouw van 2 duplexwoningen (2010/1045).

-Op 22/04/2010 werd een vergunning afgeleverd voor de afbraak van 4 woningen, de verbouwing en uitbreiding van een showroom auto's en de nieuwbouw van 2 duplex-woningen (2010/27).

-Op 26/11/2009 werd een weigering afgeleverd voor de verbouwing en uitbreiding van een showroom, afbraak van 4 woningen en 2 nieuwbouw duplex-woningen.

### Omgevingsvergunning

-Op 20/09/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een bestaande werkplaats met een opslagruimte voor stockwagens (OMV\_2018059023)

### Handhaving

Stedenbouwkundig misdrijf

Op 30/01/2018 werd het volgende vastgesteld:

-Ter hoogte van de eerste verdieping op het groendak palend aan het naastliggend perceel nr.149, zijn twee voertuigen geplaatst op een onderliggende verharding.

Op 10/08/'23 werd een aanmaning verstuurd voor:

-aanpassingswerken uitvoeren.

Er is een OMV\_2018059023 ingediend op 23/05/2018 voor de uitbreiding van een bestaande werkplaats met een opslagruimte voor stockwagens. In deze vergunning staat ook in de bijzondere voorwaarden dat:

De nieuwe dakoppervlakte (815,3m<sup>2</sup>) moet volledig als groendak aangelegd te worden.

Tot op heden is er geen controle uitgevoerd of het groendak conform de vergunning is.

## BEOORDELING AANVRAAG

---

### 3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

**Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 29 april 2024 onder ref. 038097-013/MN/2024:

*Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.*

*Bijzondere aandachtspunten:*

*\* Er moet voldoende veiligheidsverlichting voorzien worden aan het parkeerplateau; in het bijzonder aan de nieuwe buitentrap.*

**Geen advies** van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 31 mei 2024 onder ref. AB/2024/414:

*De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Regio West kan aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag voor het ontharden van de bestaande parking, het (her)aanleggen van waterdoorlatende verhardingen en het bouwen van een parkeerplateau in de Burggravenlaan 219 (kadaster: Afd: 8 Sec: H 142C3) te 9000 Gent geen advies verlenen wegens onbevoegd.*

*Het projectgebied ligt op meer dan 50m van de Vertakking De Pauw. Het projectgebied stroomt af naar de Vertakking De Pauw (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv), maar de aangevraagde bijkomende verharding/bebouwning is niet groter dan 1 hectare. Het projectgebied ligt conform de watertoetskaart bovendien niet in overstromingsgevoelig gebied vanuit de waterweg.*

*Bijgevolg is De Vlaamse Waterweg nv niet bevoegd voor het geven van watertoetsadvies. De vergunningverlenende overheid dient dit advies zelf op te maken.*

### 4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

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

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.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

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

**Artikel 3.2 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.

**Toetsing: niet conform.** In de bestaande toestand is het volledige terrein verhard met niet waterdoorlatende verharding (asfalt). In de nieuwe toestand wordt ca. 50% van de verharding heraangelegd in waterdoorlatende verharding. Echter blijft het verhardingspercentage op het perceel 100%. In het dossier is niet aangetoond dat alles 'strikt noodzakelijke verharding' is. Minstens de 'bufferzone' zou volledig kunnen onthard worden en met groen ingericht worden. De grasdallen zijn hier overbodig en niet wenselijk. Uit het dossier blijkt dat er geen onderzoek is gedaan naar waar het mogelijk is om op het terrein volledig te ontharden (waterdoorlatende verharding is ook verharding) en kwalitatief te vergroenen. Om deze reden **dient te aanvraag te worden geweigerd.**

#### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

### **4.4. Uitgeruste weg**

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

## **5. WATERPARAGRAAF**

### **5.1. Ligging project**

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd en volledig verhard.

### **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.

In motivatienota toegevoegd aan de aanvraag wordt volgende aangegeven met betrekking tot de waterhuishouding:

*Voorliggende aanvraag valt binnen het toepassingsgebied 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". De finale gegevens zullen ingevuld worden in de desbetreffende velden op het Omgevingsloket wanneer er een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend wordt.*

*Bijkomend zal het formulier 'controle van de voorwaarden uit de verordening inzake hemelwater en het algemeen bouwreglement (stad Gent) inzake hemelwater bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning of een melding' toegevoegd worden.*

In het omgevingsloket wordt echter verkeerdelijk aangegeven dat de hemelwaterverordening niet van toepassing is. Hierdoor bevat de aanvraag geen informatie over de afwatering van het nieuw parkeerplateau met overkapping en kan de aanvraag niet beoordeeld worden.

Verder wordt ook volgende opgemerkt:

- In het Omgevingsloket wordt verkeerdelijk aangegeven dat het project niet in overstromingsgevoelig gebied ligt;
- Op de plannen van de bestaande toestand staat het dak van de aanbouw van de toonzaal ingetekend als groendak (zoals vergund in de stedenbouwkundige vergunning 2016/04199); maar op recente luchtfoto's is te zien dat dit dak momenteel geen groendak is. Men voorziet in huidige plannen wel nieuwe groendaken maar de volledige waterhuishouding moet opnieuw beschreven en getoetst te worden aan de huidige wetgeving.
- Het betreft een aanvraag van een milieu inrichting. Voor deze inrichting is een dossier bekend bij de dienst Milieu en Klimaat (4400/e/4) . Er dient nagegaan te worden indien de stedenbouwkundige werken een impact hebben op de milieuvergunning.

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

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **Overstromingen**

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

#### **Waterkwaliteit**

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

#### **5.3. Conclusie**

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag onvoldoende gegevens bevat om de watertoets ten gronde te beoordelen. **Om deze reden dient de aanvraag te worden geweigerd.**

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

#### **7. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 2 mei 2024 tot en met 31 mei 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **3 bezwaarschriften** ingediend.

#### **De bezwaren worden als volgt samengevat:**

A/ Rekening houdende met de oriëntatie van de parkeerplateau zal deze (zon)licht wegnemen in de donkere maanden.

B/ De parkeerplateau zal meer geluids- en lichtvervuiling veroorzaken, waardoor de buurt minder leefbaar wordt. Geluidsoverlast door auto's die op en af de constructie rijden. Lichtvervuiling door de koplampen die in de woningen schijnen alsook de verlichting op de parking zelf.

C/ De parkeerplateau zal inkijk genereren in de achterliggende tuinen. Schending van de privacy door inkijk in de woningen aangezien de constructie hoger komt dan de gemeenschappelijke muur.

D/ De overkapping wordt voorzien in functie van het plaatsen van zonnepanelen. De bezwaarindieners stelt dat dit een negatieve impact heeft op het uitzicht en de lichtinval, terwijl de garage al over grote dakoppervlakten beschikt die kunnen gebruikt worden voor het plaatsen van zonnepanelen.

E/ De bezwaarindieners begrijpt dat de aanbouw plaatsvindt tegen de scheidingsmuur, waardoor de scheidingsmuur tot 5,11m hoog zal worden. Dit zal aanzienlijk de lichtinval beperken in de tuinzone. De bezwaarindieners vraagt zich of zo een hoge scheidingsmuur niet verder van de huidige scheidingsmuur kan geplaatst worden. De bezwaarindieners suggereert om de parking te

voorzien aan de zijde Speelmanstraat. Daar is er dan geen probleem met lichtinval.

***Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:***

A/ De parkeerplateau bevindt zich op een gemiddelde afstand van 4,20m van de perceelsgrenzen. De parkeerplateau met balustrade zal hoger komen (3,4m) dan de bestaande scheidingsmuur (2,09m). Het is potentieel mogelijk dat hierdoor (zon)licht zal weggenomen worden. De gedeeltelijke overkapping bevindt zich op ca. 16m van de oostelijke en 3,7m van de zuidelijke perceelsgrens. De overkapping heeft mogelijks een impact op de lichtinval bij de achterliggende tuinen.

B/ De parkeerplateau zal meer geluids- en lichtvervuiling veroorzaken. Aangezien de parkeerplateau hoger is gelegen, zal het geluid ook verder dragen. In de beschrijvende staat toegelicht dat de parkeerplateau ook kan gebruikt worden voor de buurt na kantooruren. Hierdoor zullen er meer vervoersbewegingen zijn op deze hogere hoogte. Na kantooruren betekent ook dat in de donkere periodes meer 'koplampen' zullen schijnen. Aangezien de parkeerplateau hoger komt dan de bestaande tuilmuren, is het niet uitgesloten dat de 'koplampen' van de wagens zullen schijnen tot de in de woningen. Conform de voorwaarde van de brandweer moet er ook voldoende veiligheidsverlichting zijn op het parkeerplateau.

C/ De hoogte van de nieuwe parkeerplateau is hoger dan de bestaande scheidingsmuren. Rekening houdend met de afstand van de parkeerplateau tot de perceelsgrenzen is het mogelijk dat er inkijk zal zijn in de achterliggende tuinen.

D/ Vanuit energetisch en milieustandpunt is het positief om zonnepanelen te plaatsen. Echter wordt in het voorliggende dossier een nieuwe constructie voorzien op hoogte om nog bijkomende zonnepanelen te plaatsen. Hierdoor heeft de constructie een ruimtelijke impact die niet gewenst is.

E/ Dit bezwaar is ongegrond. De werken hebben zorgen niet voor wijzigingen van de scheidingsmuur. De parkeerplateau wordt op een minimale afstand van ca. 3,70m voorzien. Er worden geen scheidingsmuren gewijzigd.

## **8. OMGEVINGSTOETS**

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

Voorliggende aanvraag betreft de bestaande garage van Gent Motors. De showroom is bereikbaar via de Zwijnaardsesteenweg; de parking via de Burggravenlaan. De parking dient zowel voor wagens die voor onderhoud en herstellingen binnen komen, voor het afleveren van nieuwe wagens, en als parking voor de bewoners van de 7 appartementen in dit project. Deze aanvraag gaat enkel over een herinrichting voor de parking, waarbij men een deel van de parking in waterdoorlatende verharding zou willen heraanleggen. Waardoor er na de werken 72 plaatsen op maaiveld zullen zijn met een gedeeltelijke verdieping met 25 extra plaatsen, dus 97 parkeerplaatsen in totaal. (het exacte aantal vergunde plaatsen is niet duidelijk).

Men wil ook een aantal oplaadpunten realiseren, die buiten de uren zouden kunnen ter beschikking gesteld worden van de buurt. Er wordt niet gespecificeerd hoe men dit wil doen.

Op dit moment bestaat er enkel een zeer beperkte fietsenstalling van 2 parkeerplaatsen breed voor de 7 appartementen, waarbij het niet duidelijk is hoeveel fietsen hier daadwerkelijk in

kunnen gestald worden. Voor het personeel is er in de bestaande toestand niets voorzien, ook al werd dit al gesuggereerd in de vorige vergunning waarbij aanpassingen aan de showroom en opslag van de garage goedgekeurd werden. Op de huidige plannen worden 3 fietsenstallingen voor personeel ingetekend, zonder verdere detaillering.

#### *Mobiliteitsimpact*

De Parkeerrichtlijnen dienen voornamelijk om de aantallen parkeerplaatsen voor werknemers te sturen, en een gemiddelde te bepalen van het aantal plaatsen die nodig zijn voor de bezoekers van de winkel (showroom). Het aantal stockwagens (zowel nieuw als tweedehands) is een deel van de bedrijfsvoering, en wordt dus niet bij de hoeveelheid parkeerplaatsen voor werknemers, noch die voor de bezoekers, geteld. Hetzelfde principe geldt voor de wagens die afgegeven worden voor herstelling of nazicht: ook deze wagens horen bij de bedrijfsvoering van de garage, en worden dus niet apart geteld bij 'bezoekers'.

Hieruit volgt dat een optimalisatie van het binnengebied om meer wagens die voor nazicht en herstelling komen te kunnen stockeren op eigen terrein, in principe te verantwoorden is. We zien echter in de nota dat 30 van de 40 à 50 werknemers een bedrijfswagen hebben en dus per wagen naar het werk komen. Dit auto-aandeel van de werknemers ligt hoger dan de max 50% die gangbaar is in het Gentse, en die we als strikte streefnorm willen behouden. Zeker bij tewerkstelling tijdens de daguren, op een goed bereikbare locatie, moet er voor de werknemers veel meer ingezet worden op fiets- en openbaar vervoergebruik, en dient men niet vraagvolgend te zijn qua autogebruik. Hierbij kan men al snel 5 à 10 parkeerplaatsen uitsparen die nuttig kunnen zijn voor klanten, gestalde wagens, of tweedehandse wagens.

Op de nieuwe intekening van de parkeerplaatsen staan ook enkele plaatsen die weinig realiteitswaarde hebben: zo zitten de plaatsen 49 en 50 compleet weggestoken achter plaats 51, en zijn zij zelfs allen bruikbaar wanneer zowel plaats 51, 52 en 53 niet bezet zijn. De plaatsen 49 en 50 zijn bijgevolg niet realistisch, al zeker niet als plaatsen waar testwagens kunnen gestald worden. Daarenboven ligt plaats 62 voor de poort die als brandweertoegang gebruikt wordt. Hieruit volgt alvast dat de plaatsen 49, 50 en 62 al zeker geschrapt moeten worden.

Aangezien de parkeerplaatsen op het plateau ook door de buurt kunnen gebruikt worden, zal er meer overlast zijn naar de buurt. Enerzijds omdat er bijkomende vervoersbewegingen zijn na de werkuren in het binnengebied, anderzijds omdat de vervoersbewegingen zullen plaatsvinden op hogere hoogte (eerste verdieping), waardoor meer geluid wordt gegenereerd en inkijk op de aanpalende percelen mogelijk is. Conform de voorwaarden van de brandweer moet er ook voldoende veiligheidsverlichting voorzien worden op het parkeerplateau. Dit heeft ook tot gevolg dat na de werkuren en het gebruiken ervan door de buurtbewoners meer lichtvervuiling zal genereren in het binnengebied. Tot slot wordt de bedenking gemaakt dat aangezien de aanvraag niet gaat over een capaciteitsverhoging, dat deze parking ook in de bestaande toestand al kan open gesteld worden voor de buurt.

#### *Fietsenstallingen*

Opdat het personeel per fiets zou komen, zijn comfortabele en diefstalveilige fietsenstallingen noodzakelijk. Dit was reeds een vereiste bij de vorige vergunning, en is nu een absolute verplichting. Op de plannen stelt men 3 open locaties voor: een van 11,7m<sup>2</sup> voor 12 fietsen, een van 5,7m<sup>2</sup> voor 6 fietsen en een van 17,7m<sup>2</sup> voor 13 fietsen. Aangezien een gewone fiets minimaal 0,5x2m ruimte nodig heeft bij een hoog-laag rek en 0,75x2m bij een stalplaats op 1 niveau, vermeerderd met een manoeuvreerruimte van min. 2m breed, is het zeer duidelijk dat

men minimaal 1m<sup>2</sup> à 1,5m<sup>2</sup> nodig heeft voor een gewone fiets (zonder manoeuvreerruimte), en dat een stalling waarin men minder dan 1m<sup>2</sup> per fiets voorziet niet uitvoerbaar is. Daarnaast moet men voor 10% van de fietsparkeerbehoefte ruimte voor buitenmaatse fietsen voorzien, waarbij de benodigde oppervlakte 1x2,5m bedraagt, plus 2m manoeuvreerruimte. De fietsenstalling voor het personeel moet overdekt en afsluitbaar zijn – deze voor de bezoekers mag in openlucht georganiseerd worden.

De fietsenstalling van 5,7m<sup>2</sup> groot ligt onder de oprijhelling naar het bovenste parkeerplateau. De vrije loophoogte onder dit parkeerplateau is slechts 2,20m, wat zéér laag is. Bij een fietsenstalling moet de vrije hoogte minimaal 2,50m bedragen. Wanneer de stalling dan nog onder de helling geplaatst wordt, is deze gewoon onvoldoende hoog om zich onder te begeven. Ook is het niet duidelijk aan welke zijde men de manoeuvreerruimte dan legt.

Men moet de inrichting van de fietsenstalling in detail uittekenen, wat hier niet gebeurde. Het is duidelijk dat men enkel restruimtes de naam van fietsenstalling gegeven heeft, zonder zich te bekommeren om de bruikbaarheid ervan. Zonder goede fietsenstallingen is het logisch dat het personeel per wagen blijft komen.

Aangezien men nu de hele parking wil herinrichten, mag men het aantal parkeerplaatsen voor gestalde wagens wat uitbreiden, mits alle fietsenstallingen, die zich op deze parking (moeten) bevinden, meteen mee in orde gezet worden. Voor de 7 wooneenheden moet men steeds 2 fietsenstallingsplaatsen voorzien voor de 1e slaapkamer, en minimaal 1 extra per bijkomende slaapkamer. In dit dossier is er nu wel een kans om dit in orde te brengen indien hier geen correcte afmetingen voor gebruikt werden in de vorige vergunning. Voor de garage heeft men 200m<sup>2</sup> bvo kantoren, 960m<sup>2</sup> werkplaats, 200m<sup>2</sup> opslag, en ca 1750m<sup>2</sup> showroom, inclusief servicepunt en afleverpunt. Voor de functies met parkeerrichtlijnen heeft men minimaal 18 fietsstapplaatsen nodig. Voor de showroom is een gedetailleerdere berekening aangewezen, die wel door de aanvrager dient opgemaakt te worden in zijn mobiliteitsanalyse. We kunnen er richtinggevend van uitgaan dat men hier een 8-tal fietsenstallingen nodig zal hebben voor het personeel, en een 10-tal voor de klanten. Grosso modo zal dit dan neerkomen op ca 20 à 25 fietsenstallingen voor personeel (waarvan 10% = 2 à 3 voor buitenmaatse fietsen), die overdekt en afsluitbaar moeten gerealiseerd worden, en een 10-tal plaatsen voor bezoekers.

Aangezien deze fietsenstallingen nu niet op de correcte manier voorzien zijn, de stalling voor het personeel vergunningsplichtig is aangezien deze overdekt moet zijn en men geen gefundeerde mobiliteitsstudie opgemaakt heeft teneinde het juiste aantal parkeerplaatsen (voor fiets en auto) te bepalen, ook al is dit wel het onderwerp van deze vergunningsaanvraag, wordt de aanvraag ongunstig geadviseerd.

### *Ontharding*

Er wordt in het dossier verkeerdelijk gesproken over 'ontharding'. Er wordt een groot deel van de bestaande asfaltering verwijderd en heraangelegd met waterdoorlatende verharding. Maar ook waterdoorlatende verharding is nog steeds verharding. Na de werken zal het perceel nog steeds voor 100% verhard zijn, waarvan gedeeltelijk met waterdoorlatende verharding.

In de aanvraag gaat men niet uit van een capaciteitsvermeerdering, enkel een efficiëntieverhoging. Deze efficiëntieverhoging zou het resultaat zijn van het gestapeld parkeren. Het feit dat er gestapeld wordt en geen capaciteitsverhoging is, zou tot gevolg moeten hebben dat er minstens kwalitatief kan onthard worden op het perceel.

Vanuit de Structuurvisie Ruimte voor Gent streven we naar maximale ontharding en vergroening om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen en het stedelijk

hitte-eilandeffect verder af te remmen. Dit wordt ook bevestigd in de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent in artikel 3.2 waarbij verhardingen moet beperkt worden.

Na het einde van de werken zal er netto gezien meer verharding aanwezig zijn dan in de bestaande toestand doordat er nog een bijkomend parkeerplateau van ca. 675m<sup>2</sup> wordt voorzien. Rekening houdende met de bestaande luchtfoto's, waarop duidelijk te zien is dat er meer voertuigen worden gestald dan er ingetekende parkeerplaatsen zijn, zijn er onvoldoende garanties dat de rijlopers niet opnieuw zullen vol gestald worden. Er is onvoldoende garantie dat het niet om een capaciteitsverhoging gaat. Het intekenen van de bufferstrook in grasdallen aan de zijde Vlierstraat geeft ook aanleiding tot het vermoeden dat hier bijkomende wagens kunnen gestald worden.

#### *Groenvoorziening*

In het ontwerp worden 6 bomen aangeplant aan de perceelsgrenzen met de Vlierstraat en de Bommelstraat. Echter is het aantal is onvoldoende om de nieuw gecreëerde verdieping waar auto's zullen rijden visueel af te schermen. Het zou toch de bedoeling moeten zijn om op termijn een volledig gesloten kruin te bekomen. Maximaal moeten de bomen op 7m naast elkaar worden aangeplant. Het zou bijgevolg ruimtelijk wenselijk zijn om aan de zijde Vlierstraat nog 1 boom extra te voorzien.

#### *Conclusie*

In de huidige toestand is het perceel al volledig verhard en bebouwd. Rekening houdende met de garagefunctie is de maximale draagkracht van het perceel al bereikt. Elke bijkomende ingreep op het perceel moet goed afgewogen en goed bekeken worden zodat er een meerwaarde wordt gecreëerd voor de buurt alsook voor het terrein zelf. Elke nieuwe ingreep moet zowel ruimtelijke als functioneel een positieve impact hebben. Nieuwe ingrepen mogen niet verder leiden tot overlast, zoals bevestigd in de bezwaren.

Nog een bijkomende constructie voorzien op perceel waar de bebouwingsgraad al zo groot is, is ruimtelijk niet aanvaardbaar zonder eerst inspanningen te leveren om te vergroenen en echt te ontharden. Het bijkomend bebouwen in het binnengebied overschrijdt de draagkracht van het perceel. Er dient van de bestaande parking een significant aandeel verharding te verdwijnen en aangelegd te worden als kwalitatieve groeninrichting, zodat er ook meerwaarde wordt geboden aan de buurt. Een nieuwe ingreep zal enkel bespreekbaar worden als er een kwalitatieve verbetering voor de buurt en vooral het bouwblok komt: kwalitatief ontharden, vergroenen en bufferen.

In augustus vorig jaar waren hierover voorbesprekingen lopende. Er wordt betreurd dat deze niet volledig werden afgerond en dat er desondanks een negatief vooradvies alsnog een dossier werd ingediend dat niet tegemoetkomt aan de negatieve preadviezen. In dit voortraject werd ook de suggestie gedaan om ondergrondse parkeerplaatsen te voorzien, dit is er in het voorliggende dossier uit gelaten. Het is wenselijk om de voorbesprekingen ter hernemen en opnieuw in vooroverleg te gaan met de Stad.

## **CONCLUSIE**

**Ongunstig stedenbouwkundig advies** omdat er geen ontharding is, weinig kwalitatief vergroend wordt en de nieuwe constructie bijkomende hinder zal meebrengen. De draagkracht van het perceel is reeds bereikt Er wordt geen meerwaarde gecreëerd, noch op het perceel noch voor

de buurt.

## **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 ontharden van de bestaande parking, het (her)aanleggen van waterdoorlatende verhardingen en het bouwen van een parkeerplateau aan de heer Olivier Van Den Broeke gelegen te Burggravenlaan 219 en Zwijnaardsesteenweg 143, 9000 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\_07598 - OMV\_2024035506 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het ontharden van de bestaande parking, het (her)aanleggen van waterdoorlatende verhardingen en het bouwen van een parkeerplateau - met openbaar onderzoek - Burggravenlaan en Zwijnaardsesteenweg, 9000 Gent - Weigering