



2024_CBS_00295 OMV_2023116040 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van bovengrondse parkeerplaatsen en de inrichting van een gedeelte van de ondergrondse parking tot print- en plotlokaal - met openbaar onderzoek - Sint-Denijslaan, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 januari 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, 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 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?

PARK TER MEERSEN BVBA met als contactadres Sint-Denijslaan 497, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023116040) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 30 september 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van bovengrondse parkeerplaatsen en de inrichting van een gedeelte van de ondergrondse parking tot print- en plotlokaal
- Adres: Sint-Denijslaan 485-487-489, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nrs. 155K2, 155N2, 155M2 en 155L2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 oktober 2023.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 21 december 2023.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag heeft betrekking op de site van 'de Communicatiecampus', gelegen aan de Sint-Denijslaan, palend aan de R4. Op vandaag bestaat ze uit 2 bedrijfsgebouwen waarvan 1 met ondergrondse parkeerruimte. De onbebouwde ruimte rondom is in grote mate verhard en wordt hoofdzakelijk gebruikt –deels wederrechtelijk– voor auto parkeren. De site wordt ontsloten via de Sint-Denijslaan, na de oprit enkele jaren geleden, werd recent ook de afrit van de R4 op die plek afgesloten.

Recent werd voor de percelen een gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de regularisatie van het gedeeltelijk inrichten van de ondergrondse parking als print- en plotterlokaal en het gedeeltelijk verharderen van het groendak (OMV_2021162680). Hierbij werd het inrichten van een gedeelte van de ondergrondse parking als print- en plotterlokaal uit de vergunning gesloten. Er werd tevens een aanvraag ingediend voor de regularisatie van 30 parkeerplaatsen (OMV_2022020222), deze aanvraag werd geweigerd. Er werd aangedrongen dat de parkeerbehoefte in zijn totaliteit wordt bekeken op niveau van de volledige bedrijfscampus.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De huidige aanvraag betreft:

- De regularisatie van 25 parkeerplaatsen;
- De regularisatie van het gedeeltelijk inrichten van de ondergrondse parking als print- en plotterlokaal;
- Het herinrichten van parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen bevinden zich binnen de Communicatiecampus in de zone tussen de R4 en het gebouw met huisnr. 489. Over een lengte van ca. 73 m en een breedte van ca. 12 m worden 25 parkeerplaatsen ingericht in waterdoorlatende verharding. Er worden 5 parkeerplaatsen voorzien tegen het gebouw nrs. 487 - 489 en 20 parkeerplaatsen worden haaks langs de R4 geplaatst.

Daarnaast zullen de 24 parkeerplaatsen rond het gebouw met huisnr. 495 worden heringericht. De parkeerplaatsen vlak naast de R4 zullen worden verwijderd. De parkeerplaatsen zullen verschuiven richting de zijgevel van het gebouw nr. 495. Er zullen 14 parkeerplaatsen resteren .

In de ondergrondse parking, ter hoogte van de westelijke trappenhal, worden 5 parkeerplaatsen gesupprimeerd. Op de locatie van de gesupprimeerde parkeerplaatsen wordt een print- en plotterlokaal ingericht (19,05 m x ca. 11 m).

De 13 parkeerplaatsen en 18 fietsparkeerplaatsen die zich op het perceel 155h2 bevinden, zullen worden verwijderd. Dit perceel is privé eigendom en maakt geen deel uit van de site. Er

zal een nieuwe overdekte en afsluitbare fietsenstalling worden gebouwd tegen de achtertuinen van de percelen langs het Vijvermeerspark, naast het kantoorgebouw met huisnr. 495. Deze nieuwe stalling zal 58 plaatsen hebben, waarvan 10 voor buitenmaatse fietsen.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 12/03/2020 werd een *weigering* afgeleverd voor het aanleggen van een bovengrondse parking van 48 wagens en het rooien van bomen, het regulariseren van een zone voor beelden op het dak van gebouw 485 en het aanpassen aan de indeling van de ondergrondse parkeergarage (OMV_2019135610).
- Op 12/03/2020 werd een *weigering* afgeleverd voor het voorzien van een tussenverdiep in het huidige kantoorgebouw (OMV_2019158550).
- Op 02/06/2022 werd een *weigering* afgeleverd voor de regularisatie van parkeerplaatsen park ter meersen (OMV_2022020222).
- Op 04/08/2022 werd een *weigering* afgeleverd door de Deputatie voor de inrichting van een gedeelte van de ondergrondse parking als print- en plotterlokaal en het deels verharderen van het groendak (regularisatie) met uitzondering van het niet aangevochten deel van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen in verband met de regularisatie van het gedeeltelijk verharderen van het groendak, dit blijft bestaan en is uitvoerbaar.(OMV_2021162680).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 01/02/1996 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten reclamebureau, fotostudio en appartement (1995/260).
- Op 18/07/1996 werd een vergunning afgeleverd 1996 voor het oprichten van een reclamebureau en fotostudio (wijziging dossier 95/260) (1996/94).
- Op 14/07/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een kantoorgebouw, nl. de uitbouw van de tweede verdieping als kantoorruimte en een traphal (2005/44).
- Op 10/11/2011 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een kantoorgebouw met 1 appartement (2011/633).
- Op 10/10/2013 werd een *weigering* afgeleverd voor een tijdelijke verharding in steenslag (2013/655).
- Op 27/03/2014 werd een tijdelijke vergunning voor maximaal 2 jaar afgeleverd voor de aanleg van een parking in steenslag met afrit (2014/15).
- Op 26/02/2015 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een hoogspanningscabine (2014/902).
- Op 27/08/2015 werd een *weigering* afgeleverd voor het oprichten van een kantoorgebouw met 1 appartement. (2015/10103)

- Op 22/07/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een kantoorgebouw met conciërgewoning (regularisatie). (2016/10076)

Bouwmisdrijven

Op 5 juni 2018 werd een proces-verbaal met het nummer 66.97.10028/18 opgemaakt voor:

- De aanleg van groenzone tot parking met 34 plaatsen;
- De inrichting van een gedeelte van de ondergrondse parking als print- en plotterlokaal;
- Het deels verharderen van het groendak.

Inzake het opgemaakte proces-verbaal kan bijkomende informatie worden meegedeeld:

Op 13 januari 2023 werd meegedeeld dat voldaan werd aan de voorwaarde uit het gedeelte van de uitvoerbare omgevingsvergunning (dossier OMV_ 2021162680), namelijk de gevraagde zonnepanelen werden geplaatst. Bijgevolg kunnen wij concluderen dat het bouwmisdrijf "het deels verharderen van het groendak" werd opgeheven. De overige bouwmisdrijven worden in stand gehouden.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven en raadpleegbaar op het omgevingsloket:

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 9 november 2023 onder ref. 030565-023/PV/2023:

Besluit:

GUNSTIG, mits voldaan aan de voorwaarden.

- **Geen advies** van **Deputatie** afgeleverd op 23 november 2023:

De Dienst Integraal Waterbeleid zal geen advies verlenen.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 7 november 2023 onder ref. AV/411/2023/01937:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de 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.

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 28 oktober 1998).

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.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften, het wijkt af op volgend artikel: **Artikel 12 – Beperken van verhardingen;**

Dit artikel stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden, uiteraard om de problematiek van wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te voorkomen. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Huidige aanvraag verhardt ca. 10% van het perceel in functie van parkeren. Dit terwijl nagenoeg het volledige perceel reeds verhard en bebouwd is. Dit is onaanvaardbaar. Bijkomend worden deze parkeerplaatsen voorzien in een zone die ingericht dient te worden als groenzone/ buffer tussen de R4 en de Communicatiecampus mede als onderdeel van de 'Groene Ring' rond Gent (cf. Groenstructuurplan). Verharding wordt niet toegelaten in dergelijke groenzone en bijkomend dient verharding zich te beperken tot het minimum.

Dergelijk aandeel aan verharding kan niet aanvaard worden vanuit de te behalen klimaatdoelstellingen en is nefast voor de biodiversiteit. Het overmatig verharden van het terrein zorgt voor bijkomende druk op de waterhuishouding en heeft een negatieve invloed op het hitte eiland effect. Er dient in eerste instantie ingezet te worden op een optimalisatie van de vergunde verhardingen om het toelaatbaar aantal autoparkeerplaatsen een plaats te geven. Op vandaag is het terrein onvoldoende efficiënt en duurzaam ingericht.

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).

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg en gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt in de nabijheid van waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

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 klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel 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.

Hoewel wordt aangegeven dat de verharding waterdoorlatend wordt aangelegd, is reeds veel ruimte op het perceel ingenomen door bebouwing en verharding. Het innemen van extra open ruimte door de aanvraag nl. de 25 te regulariseren parkeerplaatsen, zullen het schadelijk effect op de waterhuishouding van dit gebied doen toenemen.

Waterdoorlatende verharding laat de infiltratie van water naar de bodem toe, echter belemmert de materialisatie de rechtstreekse infiltratie. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem beperkt. Hierdoor kan worden geoordeeld dat het innemen van extra open ruimte door de aanvraag het schadelijk effect op de waterhuishouding van dit gebied doet toenemen. We verwijzen hiervoor in het bijzonder naar de strijdigheid met art. 12 van het algemeen bouwreglement (zie hoger).

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het perceel ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Om 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.

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 de watertoets **niet** doorstaat.

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

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 2 november 2023 tot 1 december 2023.

Gedurende dit openbaar onderzoek werd **1 bezwaar** ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

Het is niet aanvaardbaar dat de voorwaarden voor de oorspronkelijke vergunning, waaronder een ingerichte groenzone, met de voeten worden getreden om nadien te laten regulariseren. Het bestaande terrein mag dan waterdoorlatend zijn, het is qua biodiversiteit een woestijn. In de originele plannen, meer dan 10 jaar geleden, werd een groenzone beloofd. Er is in de buurt geen gebrek aan openbare parkeergelegenheid. Er is dus geen noodzaak om groenzone op privéterrein te verwijderen (of in dit geval: niet aan te leggen) terwijl er in de nabijheid openbare, verharde parkeergelegenheid onbenut blijft. Tot slot vermeldt men dat tweede uitrit naar de straat voorzien zal worden. Dit zal een negatieve impact hebben op de verkeersveiligheid.

De uitgevoerde werken werden wederrechtelijk uitgevoerd, zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning. Het feit dat de parkeerplaatsen reeds ingericht werden in de groenzone vormt inderdaad geen vrijgeleide om geen rekening meer te houden met de oorspronkelijke situatie. Een regularisatieaanvraag als deze wordt dan ook op een zelfde manier beoordeeld alsof het een nog uit te voeren handeling zou zijn. De vergunningverlenende overheid mag zich niet laten leiden door 'voldongen feiten'.

Het perceel is gelegen aan de R4, in een woonwijk (Vijvermeerspark) dat grenst aan het natuurpark Overmeers. De te regulariseren parkeerplaatsen bevinden zich in een zone die als bufferzone naar de R4 aangelegd zou moeten worden. Gezien het de bedoeling is om de 'Groene Ring' rond Gent te versterken, is het niet de bedoeling om er langsheen verharde parkeerzones aan te leggen. Vanuit de beleidsmatig gewenste ontwikkeling 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' wordt ernaar gestreefd zoveel mogelijk bestaande groenzones te vrijwaren. Groenelementen worden aanzien als ruimtelijk structurerende dragers. Groen langsheen infrastructures bv. een fietspad dient behouden en versterkt te worden. Een groene buffer naast de R4 zorgt voor een visuele barrière in de omgeving.

Daarnaast draagt het groen ook bij aan de klimaatrobustheid van de stad. Groen brengt dankzij de schaduwwerking koelte op hete dagen en op grotere schaal mildert het stedelijk hitte-eiland-effect. Hierin spelen ook de kleinste groenvormen tot zelfs de solitaire boom een cruciale rol. Groen is een essentiële schakel in het beheersen van de temperatuur, het watersysteem en de luchtkwaliteit in het stedelijk conglomeraat. Groen is essentieel om hemelwater vast te houden, te infiltreren en te bufferen en helpt zo wateroverlast voorkomen. Groen en water zijn ten slotte ook essentieel voor de biodiversiteit.

Bovenstaande toont aan dat een groenzone een meerwaarde betekent op verschillende vlakken.

Dat deze zone onrechtmatig werd verhard, is geen vrijgeleide om er geen rekening meer mee te houden. Indien dit wordt toegelaten, wordt een precedent geschept, waarbij men zonder gevolg parkeerplaatsen en verhardingen aanlegt. Dit kan uiteraard nooit de bedoeling zijn.

De tweede uitrit op het openbaar domein is reeds aanwezig, maar werd wederrechtelijk aangelegd. Deze oprit komt niet voor regularisatie in aanmerking en dient opgebroken te worden. Een bijkomende uitrit op het openbaar domein zorgt voor extra bewegingen dwars op de straat. Dit creëert een extra punt op het openbaar domein waar verschillende verkeersstromen elkaar kruisen bij manoeuvreerbewegingen. Een tweede uitrit wordt niet noodzakelijk geacht voor de werking van de bedrijfsite. Er bevindt zich reeds een voldoende brede in- en uitrit op het perceel.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Recent werd voor de percelen een gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de regularisatie van het gedeeltelijk inrichten van de ondergrondse parking als print- en plotterlokaal en het gedeeltelijk verharderen van het groendak (OMV_2021162680). Hierbij werd het inrichten van een gedeelte van de ondergrondse parking als print- en plotterlokaal uit de vergunning gesloten. Tevens werd een aanvraag ingediend voor de regularisatie van 30 parkeerplaatsen (OMV_2022020222), deze aanvraag werd geweigerd. Er werd aangedrongen dat de parkeerbehoefte in zijn totaliteit wordt bekeken op niveau van de volledige bedrijfscampus.

De huidige aanvraag neemt de twee te regulariseren handelingen (wijziging ondergronds parkeren en wederrechtelijke maaiveldparking) m.b.t. parkeren samen. Op het vlak van mobiliteit en in het bijzonder het aspect parkeren is een synergie, dubbel gebruik en onderlinge afstemming absoluut mogelijk én zelfs noodzakelijk, rekening houdende met de totstandkoming van deze bedrijfsite. De bedrijfsite profileert zich als één samenhangende campus.

Historiek

Dit dossier heeft reeds een zeer lange historiek. De origineel vergunde activiteiten hadden elk een aantal vergunde parkeerplaatsen. Deze activiteiten zijn echter in de loop van de jaren gedifferentieerd, waardoor er nu veel meer mensen op deze locatie werken of naar deze plaats komen. In hun zoektocht naar extra parkeerplaatsen werd de bufferstrook tussen de gebouwen en de R4 verhard. In 2014 werd een tijdelijke vergunning (2014/15) met een maximale termijn van 2 jaar afgeleverd voor de aanleg van een parking en uitrit in deze bufferstrook. Dit in het kader van het oprichten van een kantoorgebouw. Echter werden deze tijdelijke parkeerplaatsen en uitrit nooit verwijderd en werd de bestaande groenzone nooit hersteld naar zijn oorspronkelijke toestand.

De groei in de tewerkstelling betekent echter niet dat men zomaar extra autoparkeerplaatsen mag toevoegen. Na veel overleg werd het maximum aan autoparkeerplaatsen voor de hele campus (die intussen in twee entiteiten opgesplitst was) vastgelegd op maximaal 78 plaatsen die allen op een vergunbare plaats moeten liggen. Op dit moment zijn er 72 plaatsen vergund: 34 ondergrondse plaatsen onder het achterste gebouw en 38 maaiveldplaatsen die deels langsheen

de bestaande inrit liggen, deels op een naastliggend perceel dat aansluit aan het woonweefsel, en deels rond het achterste gebouw.

Enkele jaren geleden heeft men in de ondergrondse parkeerkelder een print- en plotterlokaal en een berging ingericht, waardoor er in pandig slechts 30 parkeerplaatsen overblijven. Op het perceel (155h2) grenzend aan het Vijvermeerspark was een maaiveldparking aangelegd met 13 vergunde autoparkeerplaatsen en een overdekte en afsluitbare fietsenstalling met 18 plaatsen voor het personeel. Nu wil men dit perceel ontharden, waardoor deze parkeerplaatsen en de fietsenstalling zullen wegvallen. Bijgevolg blijven er bovengronds dan nog 23 officiële plaatsen over, wat het totaal aantal vergunde plaatsen dan op 53 brengt.

Mobiliteitsnota

Fiets

Momenteel zien we een fietsenstalling voor bezoekers naast gebouw nr. 489, met 29 plaatsen. Voor de werknemers (en de bewoners) zijn er 4 plaatsen in de ondergrondse parkeerkelder, en is er een overdekte en afgesloten stalling met 18 plaatsen op het naastliggende perceel, grenzend aan het Vijvermeerspark. Deze laatste stalling wordt afgebroken. Men wil een nieuwe overdekte en afsluitbare stalling bouwen tegen de achtertuinen van de percelen van het Vijvermeerspark aan, dus naast gebouw 495. Deze nieuwe stalling zou 58 plaatsen hebben, waarvan 10 voor buitenmaatse fietsen en 48 ruime, gelijkgrondse plaatsen die voldoende breed ingepland werden om ook dienst te kunnen doen voor speed-pedelecs (hart-op-hart afstand van 70 cm). Het wordt betreurd dat de brede groenzone langs de achter perceelsgrens van de woningen langs het Vijvermeerspark niet meer gerealiseerd kan worden door de plaatsing van de fietsenstalling.

In totaal zijn er na de werken 91 fietsparkeerplaatsen op de site: 62 die overdekt en afsluitbaar zijn, en 29 open plaatsen voor bezoekers. Op basis van de vergunde oppervlaktes en functies werd in 2021 een berekening gemaakt van de minimaal nodige aantallen fietsenstallingen, waarbij de fietsenstallingbehoefte voor het personeel ingeschat werd op minimaal 50 plaatsen, die voor de bewoners op 3 plaatsen, en het aantal voor bezoekers bij meetings en/of events op minimaal 30 à 40 plaatsen. Deze grootteordes werden bevestigd in de mobiliteitsnota van Mint. De 4 plaatsen in de kelder kunnen dienen voor de bewoners, waarna er dan 58 plaatsen voor werknemers zijn, inclusief de 10 buitenmaatse plaatsen, wat conform de berekende aantallen is. Voor bezoekers zijn er 29 plaatsen. Het is zeker aangewezen het aantal fietsenstallingen voor bezoekers nog wat uit te breiden, en hier tevens ruimte te voorzien waar bakfietsen uit de weg kunnen gezet worden.

Auto

In totaal mag men maximaal 78 autoparkeerplaatsen hebben, die op vergunbare plaatsen ingericht dienen te worden. Na de ontharding van perceel nr. 489 zal men hier dus nog 53 vergunde plaatsen hebben. In het voorstel wil men rond gebouw nr.495 terug naar de vergunde situatie, en hier de extra parkeerplaatsen verwijderen. In de zone tussen gebouw nr. 489 en de R4 wil men 25 plaatsen officialiseren, waardoor men in totaal dan op 78 plaatsen uit zou komen. Het totale aantal van 78 plaatsen is in wezen conform, maar de huidige inplanting rond alle gebouwen noodzaakt zeer veel verharding. De inplanting van deze bijkomende parkeerplaatsen is echter ruimtelijk niet aanvaardbaar. Omwille van de noodzaak zoveel mogelijk te ontharden, is het aangewezen de reeds bestaande verhardingen, vb. rond gebouw 495, zoveel als mogelijk dubbel te gebruiken, en waar mogelijk deze plaatsen te optimaliseren opdat het totale saldo aan verharding zo klein mogelijk kan blijven. De vergunde verharding dient zo optimaal mogelijk worden ingezet.

Vanuit deze redenering is het dan ook ontoelaatbaar 5 ondergrondse parkeerplaatsen te supprimeren in functie van een printlokaal, terwijl er bovengronds wederrechtelijk 25 parkeerplaatsen werden aangelegd om het tekort aan parkeerplaatsen op de site op te lossen. Daarnaast wordt onvoldoende garantie geboden dat het residentieel perceel 155h2, dat in 2016 vergund werd als parking voor 13 wagens en plaats bood aan een fietsenberging, onthard zal worden en toch niet ingezet zal worden als bijkomende parkeerzone. Bijkomend heeft het 'supprimeren' van deze parkeerzone tot gevolg dat deze 13 wagens in de strook langs de R4 moeten opgenomen worden. Dit is - zoals eerder aangegeven - geen goeie keuze.

Verhardingen

In 2014 werd een tijdelijke vergunning voor maximaal 2 jaar afgeleverd voor het inrichten van een parking en uitrit in de bufferzone langs de R4. Dit in het kader van het oprichten van een kantoorgebouw. Wanneer werd vastgesteld dat na deze termijn de verharding nog steeds aanwezig was, werd reeds in 2016 een gesprek en traject opgestart tussen eigenaar en stadsdiensten. Hierbij waren alle partijen tot een consensus gekomen, dat is vertaald in het document 'omgevingsaanleg Claerhout nv Communicatiehuis, aanpassing na bespreking Stad Gent 10-03-2016 - v.160421). Achteraf werd vastgesteld dat nieuwe buitenaanleg werken werden uitgevoerd, maar dat de bereikte consensus totaal genegeerd werd. De tijdelijke parkeerzone werd niet verwijderd en wordt ter regularisatie aangevraagd. Gezien het de bedoeling is om de Groene Ring rond Gent te versterken, is het niet de bedoeling om er langsheen verharde parkeerzones aan te leggen. Het feit dat de parkeerplaatsen reeds ingericht werden in de groenzone vormt geen vrijgeleide om geen rekening meer te houden met de oorspronkelijke situatie. Als overheid worden we voor een voldongen feit gesteld. De manier van handelen gebeurt hier niet op een correcte manier. Men komt tot een consensus waarbij een zone groen wordt ingekleurd, om daarna te stellen dat er te weinig parkeerruimte is en dan alsnog verharding 'opeist'. Dit is een precedent. Het aandeel verharding afbouwen en meer groen voorzien stelt zich door de klimaatwijziging steeds scherper. Een omgekeerde beweging maken door onrechtmatig aangebrachte verhardingen te regulariseren is onaanvaardbaar.

Vanuit de beleidsmatig gewenste ontwikkeling 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' wordt ernaar gestreefd zoveel mogelijk bestaande groenzones te vrijwaren.

Groenelementen worden aanzien als ruimtelijk structurerende dragers. Groen langsheen infrastructures bv. een fietspad dient behouden en versterkt te worden. Een groene buffer naast de R4 zorgt voor een visuele barrière in de omgeving.

Daarnaast draagt het groen ook bij aan de klimaatrobustheid van de stad. Groen brengt dankzij de schaduwwerking koelte op hete dagen en op grotere schaal mildert het stedelijk hitte-eiland-effect. Hierin spelen ook de kleinste groenvormen tot zelfs de solitaire boom een cruciale rol. Groen is een essentiële schakel in het beheersen van de temperatuur, het watersysteem en de luchtkwaliteit in het stedelijk conglomeraat. Groen is essentieel om hemelwater vast te houden, te infiltreren en te bufferen en helpt zo wateroverlast voorkomen. Groen en water zijn ten slotte ook essentieel voor de biodiversiteit. Bovenstaande toont aan dat een groenzone een meerwaarde betekent op verschillende vlakken.

Verder zal het inrichten van de groenzone tot parking een storende impact op het straatbeeld met zich meebrengen. Deze verstoring doet de beeldkwaliteit dalen daar de groenzone als buffer fungeert tussen de R4 en de woonwijk (Vijvermeerspark). De parkeerplaatsen zullen op de onmiddellijke omgeving een visueel negatieve impact hebben.

Bijgevolg komt het aanleggen van verharding, in functie van het stallen van wagens, in deze bufferzone niet voor vergunning in aanmerking.

Uitrit

Ook de tijdelijke uitrit die men in 2014 toestond werd nooit verwijderd. Er is al meermaals gesteld dat deze opgebroken moet worden. Gezien de parkeerplaatsen langsheen de R4 niet acceptabel zijn, is de extra uitrit ook niet nodig. Los hiervan is een tweede uitrit doorheen de berm (groenzone) op zo'n korte afstand van de bestaande (hoofd)in- en uitrit niet wenselijk. Deze bijkomende oprit verhoogt de verkeersonveiligheid. Deze uitrit legt ook een claim op het openbaar domein. Het perceel kan perfect ontsloten worden via de bestaande in- en uitrit ten noorden van het gebouw met huisnr. 489. Deze bestaande in- en uitrit is tevens niet aangelegd op het openbaar domein zoals vergund. Deze oprit mag maximaal 6m breed zijn op het openbaar domein.

Besluit

In totaal voor de gehele campus kunnen 78 parkeerplaatsen worden toegestaan. Met de huidige aanvraag wenst men dit maximaal aantal toegelaten parkeerplaatsen te voorzien door het regulariseren van 25 parkeerplaatsen langs de R4. Een zone die behouden moet worden als groene bufferzone. Het is onaanvaardbaar parkeerplaatsen ondergronds te supprimeren, wetende dat bovengronds wederrechtelijk parkeerplaatsen aangelegd werden om het tekort aan parkeerplaatsen op de site op te lossen. Bijkomend zijn er onvoldoende garanties dat de 13 parkeerplaatsen op het residentieel perceel 155h2 onthard zal worden en toch niet ingezet zal worden als bijkomende parkeerzone.

De huidige aanvraag om 25 plaatsen te regulariseren en in de ondergrondse parking parkeerplaatsen op te geven, kan dus niet goedgekeurd worden. Er dient in eerste instantie ingezet te worden op een optimalisatie van de vergunde verhardingen om het toelaatbaar aantal autoparkeerplaatsen een plaats te geven. Op vandaag is het terrein onvoldoende efficiënt en duurzaam ingericht.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is in strijd met wettelijke bepalingen: artikel 12 van het algemeen bouwreglement, negatieve watertoets en niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening: de verharding is nefast voor ontwikkeling groenstructuur langsheen Ringvaart, van belang voor biodiversiteit en beeldkwaliteit.

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 regulariseren van bovengrondse parkeerplaatsen en de inrichting van een gedeelte van de ondergrondse parking tot print- en plotlokaal aan PARK TER MEERSEN bvba (O.N.:0464262784) gelegen te Sint-Denijslaan 485-487-489, 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_00295 - OMV_2023116040 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van bovengrondse parkeerplaatsen en de inrichting van een gedeelte van de ondergrondse parking tot print- en plotlokaal - met openbaar onderzoek - Sint-Denijslaan, 9000 Gent - Weigering