



2025_CBS_00100 OMV_2024144376 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het hernieuwen van een tijdelijke vergunning voor de parking - zonder openbaar onderzoek - Maaltekouter, 9051 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 3 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen
Tine Heyse, schepen; Sami Souguir, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Alain D'Haese met als contactadres Maaltekouter 1, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024144376) ingediend bij de deputatie op 7 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het hernieuwen van een tijdelijke vergunning voor de parking
- Adres: Maaltekouter 1, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nrs. 239/4 P en 259N4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 9 december 2024.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 9 december 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 20 december 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag is gesitueerd in het projectgebied van The Loop en betreft specifiek de VIP-parking horende bij Flanders Expo. Het gaat om een parking voor een 200-tal parkeerplaatsen gelegen tussen de tramhalte en de hoofdingang van Flanders Expo.

In 2014 verleende het College van Burgemeester en Schepenen een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van een maaiveldparking voor 5 jaar. Deze vergunning werd in 2019 verlengd voor 5 jaar, en verloopt eind 2024. Begin 2024 werd een aanvraag ingediend om deze parking permanent te vergunnen. Deze aanvraag werd geweigerd omwille van het feit dat een permanente parking de geplande ontwikkelingen op veld 120 hypothekeert.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het hernieuwen van een tijdelijke vergunning voor de parking. Met voorliggende aanvraag wordt een verlenging voor de bestaande parking aangevraagd voor een termijn van 5 jaar. Er worden geen wijzigingen doorgevoerd aan de parking zelf.

Voorlopig blijft de bestaande ontsluiting behouden. Eens de ontsluiting van veld 120 gerealiseerd wordt, zal het uitrijden gebeuren via de ontsluiting van de maaiveldparking.

Noot van de OA: Bij het ingediende dossier zitten 2 beschrijvende nota's: een dd 19/3/24 voor een permanente vergunning, en een dd 6/11/24 voor een tijdelijke vergunning van 5 jaar. Dit is zeer verwarrend. In dit dossier wordt alleen de meest recente nota van 6/11/2024 beoordeeld, zijnde voor de tijdelijke vergunning van 5 jaar.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

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

Omgevingsvergunningen

- * Op 27/09/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanleggen van maaiveldparkings en de regularisatie van een ondergrondse inrit (OMV_2018067689).
- * Op 20/06/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor renovaties Flanders Expo (OMV_2019033609).
- * Op 05/09/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een overkapping boven een fietsenstalling bij hal 3 van Flanders Expo (OMV_2019061621).
- * Op 18/11/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het vernieuwen van een tijdelijke vergunning van 5 jaar voor de bestaande parking (OMV_2019018060).

- * Op 09/01/2020 werd een aktename afgeleverd voor overname van de activiteiten van een beurscomplex (Flanders Expo) (OMV_2019149407).
- * Op 17/03/2022 werd een weigering afgeleverd voor het aanleggen van het expo park ten noorden van het containerpark, de hallen 6, 1 en 7 en rond hal 8 (OMV_2021185714).
- * Op 30/11/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor omgevingsaanleg en opbraak verhardingen (OMV_2023104752).
- * Op 06/06/2024 werd een weigering afgeleverd voor de aanvraag van een permanente vergunning voor een parking (OMV_2024025733).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

- **Geen bezwaar van Fluxys NV** afgeleverd op 9 december 2024 met ref. TPW-OL-2024155406:
Advies: Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning.
- **Geen advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid** afgeleverd op 12 december 2024:
De dienst Integraal Waterbeleid zal geen advies verlenen bij dit dossier. Dit neemt evenwel niet weg dat de vergunningverlenende overheid moet instaan voor de watertoets. Dit betekent dat de aanvraag minstens dient afgetoetst te worden aan de bepalingen van de Gewestelijke Hemelwaterverordening 2023. In het kader van de watertoets dient ook steeds nagegaan te worden of de aanvraag al dan niet is gelegen binnen overstromingsgevoelig gebied. De kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden zijn te raadplegen op www.waterinfo.be. Als uit deze kaarten blijkt dat de aanvraag geheel, gedeeltelijk of aanpalend ligt in/aan overstromingsgevoelig gebied, dan dient onderzocht te worden of maatregelen inzake overstromingsveilig bouwen zich opdringen én of ruimte voor overstromingswater verloren gaat en gecompenseerd dient te worden. Het provinciaal beleidskader wateradviezen (pp. 14-19) kan hiervoor als leidraad gebruikt worden.
- **Gunstig advies van Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 11 december 2024 met ref. 048252-032/EVM/2024:
Besluit: GUNSTIG

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

GRUP

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.

RUP

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

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

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

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

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

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

Er kan akkoord worden gegaan met een verlenging van tijdelijke vergunning voor 3 jaar in plaats van de gevraagde 5 jaar. Deze geldigheidstermijn laat immers toe om in een eerste fase over een oplossing te beschikken voor het herlocalisatieprobleem, en dit zonder de gewenste langetermijnvisie voor de 'voorzone' te hypothekeren.

Het voorstel is verenigbaar met de stedenbouwkundige 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 in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

5. WATERPARAGRAAF

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

De huidige aanvraag betreft het verlengen van een tijdelijke parking binnen eigendom van Flanders Expo.

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

In het verleden werd de parking als volgt aangelegd:

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

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

Uit de nota blijkt dat de toen aangelegde wadi's voldoen aan de huidige GSVH 2023 waarbij de infiltratievoorziening voldoet aan de buffervoorwaarden van 330 m³/ha en infiltratievoorwaarden van 8 m²/100m².

Er kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de natuurtoets.

Met betrekking tot de natuurtoets wordt volgend advies uitgebracht:

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen bijkomende uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen.

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

Flanders Expo wenst zijn 'Frontparking' – nu 'Greenparking' genoemd, opnieuw te laten vergunnen.

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

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

In afwachting van de uitbreidingsontwikkelingen op de verschillende aangrenzende velden van het gemeentelijk RUP werd een tijdelijk personeels-/VIP-parkeerterrein vergund voor 5 jaar (tot 2019), met een verlenging van 5 jaar (tot 2024), gezien de inplanting van één of meerdere parkeergebouwen in de zone uiteindelijk toegelaten is.

Toekomstplannen

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

Ook het ontwerpproces voor de inrichtingsstudie voor veld 120 loopt momenteel, met bijhorend ontwerpend onderzoek naar de ruimtelijke en mobiliteitstechnische invulling van deze omgeving.

Deze inrichtingsstudie omvat ook de openbare groenzone (groene boulevard) tussen Flanders Expo en veld 120, die de oostwest verbinding tussen het tramplein en de westzijde van The Loop (over de Pégoudlaan heen) voor wandelaars en fietsers realiseert.

In overleg met het Mobiliteitsbedrijf van Stad Gent werd het aantal te voorziene parkeerplaatsen binnen het project veld 120 vastgelegd op 2.600 parkeerplaatsen; deze zullen worden gerealiseerd binnen het bebouwde volume.

Het is de bedoeling dit parkeeraanbod van 2.600 plaatsen optimaal te benutten door efficiënt dubbelgebruik, en zo het totale noodzakelijke parkeeraanbod te reduceren. Een overkoepelend parkeermanagement zal er bijvoorbeeld voor moeten zorgen dat op grote eventdagen bij Flanders Expo voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is voor bezoekers van deze events, wat

kan betekenen dat andere gebruikers op dat moment slechts over een gereduceerd aantal parkeerplaatsen zullen beschikken. De realisatie van deze parkeerplaatsen past binnen de visie op parkeren van het RUP.

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

Bijgevolg kan er enkel een afwijking worden toegestaan voor een termijn waarbinnen de niet-ontwikkeling absoluut zeker is, zijnde 3 jaar, in plaats van de gevraagde termijn van 5 jaar. Het is namelijk duidelijk dat er op korte termijn ontwikkelingen staan te gebeuren op veld 12O. De geplande aanleg van een kwaliteitsvolle groenstrook aan de zijde van veld 12 vormt een belangrijke beweegreden om het uitrijgebeuren aan de zuidrand van de site te heroriënteren. Op de plek waar de groenzone moet komen, bevindt zich op vandaag nog een ontsluitingsweg. De beschrijvende nota stelt dat ontsluiting van de (bestaande) parking de toekomstige ontwikkeling niet hypothekeert, maar dit wordt weerlegd.

Ontsluiting parking

De aanleg van een weg door of in de groene boulevard is absoluut uitgesloten. Eenmaal veld 12 Oost bebouwd zal zijn, moet deze parking voor gewone wagens mee via die route ontsluiten. Aangezien de plannen hiervoor nog niet definitief zijn, en ook de kruising van de groene boulevard nog niet vast ligt, hebben de hier ingetekende ontsluitingsplannen enkel een symbolische waarde. De exacte route wordt pas vastgelegd na het finaliseren van die plannen. Hogere voertuigen moeten in principe via de nieuwe noordelijke uitrit van Flanders Expo het terrein verlaten, waarbij er langsheen de hallen in noordelijke richting gereden wordt. Het is niet de bedoeling dat de huidige uitrit vlak voor de tramkruising systematisch blijft gebruikt worden. De huidige uitrit geeft dan veel te grote veiligheidsrisico's, zeker gezien het grotere aantal voertuigen op dat wegsegment dan vandaag, en de veel kortere weefzone. De actuele uitrit is dan een nooduitrit. Dit is allemaal reeds bekend bij Flanders Expo, en deze afspraken blijven behouden.

CONCLUSIE

Dienst stedenbouw verleent **voorwaardelijk gunstig advies** voor een tijdelijke vergunning van de parking voor een termijn van **3 jaar**.

De gevraagde inrichting of activiteit is in overeenstemming met de planologische bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften, en verenigbaar met de omgeving en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het hernieuwen van een tijdelijke vergunning voor de parking van de heer Alain D'Haese, gelegen te Maaltekouter 1, 9051 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Tijdelijk karakter:

De vergunning wordt verleend voor een termijn van 3 jaar.

Ontsluiting:

- Zolang de situatie op de naastliggende velden niet wijzigt, blijven de voorwaarden voor de ontsluiting zoals bepaald bij de vorige tijdelijke vergunning, geldig.
- Op het moment dat er meer duidelijkheid is over de gewenste circulatie omwille van de plannen voor veld 12 Oost, zal Flanders Expo zich hieraan moeten aanpassen. Voertuigen die onder de hoogtelimiet vallen zullen dan ontsluiten via de parking van 12 Oost; hogere voertuigen rijden in principe uit via de noordelijke uitrit van het terrein. De bestaande uitrit voor de tramkruising wordt dan een nooduitrit, die slechts in veel beperktere gevallen dan vandaag zal kunnen benut worden.
- Het is mogelijk dat tijdens bepaalde werken de parking niet ontsloten kan worden op de manier waarop dat nu wel kan. Op dat moment dient een andere ontsluitingsmanier over het terrein van Flanders Expo gezocht te worden. In combinatie met bepaalde beurzen zou dat beperkingen kunnen geven voor het gebruik van deze parking. Flanders Expo kan aan deze tijdelijke vergunning geen rechten ontlenen die het inplannen of uitvoeren van bepaalde werken buiten hun terrein zouden beletten.

Openbaar domein:

Oprit:

De ontsluiting van de parking verloopt tijdelijk nog via de bestaande in- en uitrit. Op termijn dient de parking ontsloten te worden via de inrit van veld 12 voor personenwagens.

Artikel 3:

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

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 Stads kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per 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).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_00100 - OMV_2024144376 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het hernieuwen van een tijdelijke vergunning voor de parking - zonder openbaar onderzoek - Maaltekouter, 9051 Gent - Advies