



2025_CBS_00759 OMV_2024110798 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het vergroten van een ondergrondse parking + gewijzigd hemelwaterverhaal - zonder openbaar onderzoek - Hubert Frère-Orbanlaan, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 23 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, aangewezen burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

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?

WECONSTRUCT BV met als contactadres Duinbergenlaan 92, 8300 Knokke-Heist heeft een aanvraag (OMV_2024110798) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 13 augustus 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het regulariseren van het vergroten van een ondergrondse parking + gewijzigd hemelwaterverhaal
- Adres: Hubert Frère-Orbanlaan 247, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3695A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 november 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het perceel van de aanvraag is gelegen langsheen de Hubert Frère-Orbanlaan. Deze straat loopt parallel met de B401/Zuidparklaan (afrit van de autosnelweg). Het perceel bevindt zich in het deel tussen de kruising met de Hendrik Waelpuutstraat en de Sint-Lievensdoorgang. De Hubert Frère-Orbanlaan wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door hoogbouw appartementen van 7 tot 9 bouwlagen, met hier en daar nog enkele laagbouwoningen tussenin.

De linkerbuur betreft een pand met 3 bouwlagen plus een hellend dak. Rechts bevindt zich een pand met 8 volle bouwlagen en een teruggetrokken 9^{de}, plus een hellend dak. Het perceel grenst achteraan aan het perceel Sint-Lievenspoortstraat 142. Op deze site bevindt zich de 'Parochiezaal en schoolgebouwen', opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (relictid: 53981). Momenteel is hier het CVO KISP gehuisvest.

Het pand van de aanvraag betreft een meergezinswoning met 8 volle bouwlagen en een teruggetrokken 9^e laag. Het gebouw heeft 25 appartementen, een ondergrondse parkeergarage en een fietsenstalling (gelijkvloers en niveau -2). De ondergrondse lagen zijn met de auto en fiets bereikbaar via 1 autolift. Het perceel is vandaag integraal onderkelderd.

Huidige aanvraag omvat 2 regularisatie-vragen:

- 1/ Met de vergunde aanpassingen aan het ontwerp in de dossiers OMV_2020119259 en OMV_2021060291 (zie punt 2, HISTORIEK) werd de ondergrondse parkeerbak ook beperkt verruimd tot tegen de achterste perceelsgrens. De extra ondergrondse ruimte werd ingezet om 1 extra parkeerplaats per verdiep te voorzien. Zo zijn er afwijkend op de initiële bouwaanvraag 18 i.p.v. 16 ondergrondse parkeerplaatsen.
- 2/ De vergunde infiltratiekrachten cfr. het dossier 2017/09262 werden niet gerealiseerd.

2. HISTORIEK

Volgende relevante historiek is bekend:

Op het perceel van de aanvraag werd op **3 mei 2018** een vergunning verleend (**2017/09262 Dig**) voor de bouw van een meergezinswoning met 25 appartementen, een ondergrondse autoparkeergarage en fietsenstalling (gelijkvloers en niveau -2). Met deze vergunning werd tevens de vroegere waterloop 'Oud Scheldeken' ingebuisd, ter vervanging van het bestaande tongewelf waaronder de waterloop zich bevond aan de achterzijde van het perceel.

Op 21 november 2019 werd akte genomen van een bronbemaling (OMV_2019130652).

Op **4 februari 2021** werd een gedeeltelijke vergunning afgeleverd (**OMV_2020119259**) voor (1) het regulariseren van de gedeeltelijk sloop van een tuinmuur en de vraag tot het heropbouwen en verstevigen ervan, inclusief het verbreden van de bestaande vluchtdeur en (2) het niet uitvoeren van de inbuizing waterloop 'Oud Scheldeken'. Hierbij werd het niet uitvoeren van de inbuizing van de waterloop **uitgesloten** uit het onderwerp van de vergunning.

Op **21 oktober 2021** werd een vergunning afgeleverd (**OMV_2021060291**) voor het afwijken van de inbuizing waterloop 'Oud Scheldeken'. Op de linker perceelsgrens werd een overloop richting het openbaar rioleringsstelsel in de Hubert Frère-Orbanlaan voorzien. Op de rechter perceelsgrens werden geen vervangende maatregelen getroffen vermits de waterloop op deze locatie reeds is gecoupeerd door de fundering van de meergezinswoning 'Aida'.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 17 december 2024 onder ref. AD-21-721 – 2de advies. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

Drinkwater

We hebben geen opmerkingen en/of bezwaren voor de regularisatie van 2 extra parkeerplaatsen binnen het bestaande volume.

Riolering

Huidige aanvraag betreft een regularisatie van 2 extra parkeerplaatsen binnen een bestaand volume en een afwijking van het voorzien van een private infiltratievoorziening. Het toestaan van een afwijking van de private infiltratievoorziening is een bevoegdheid van Stad Gent. De regularisatie van 2 extra parkeerplaatsen heeft geen invloed op private rioleringsstelsel.

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 23 december 2024 onder ref. 054479-006/NVDV/2024. Het integraal advies kan nagelezen worden op het Omgevingsloket.

Samenvatting:

De brandweer heeft geen bezwaar tegen het regulariseren van 2 extra parkeerplaatsen binnen het bestaande volume. Het brandpreventieverslag d.d. 07/02/2018 met kenmerk 054479-002/SP/2017 bij de omgevingsvergunning 2017060233 voor 'het slopen van 4 eengezinswoningen en het opbouwen van 25 appartementen en 2 ondergrondse parkeerverdiepingen' blijft integraal van toepassing op het hele gebouw.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde 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. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad – Deel Muinkpark', goedgekeurd op 9 juni 1995, en is bestemd als multifunctionele zone en klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern.

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 volgende punten:

Artikel 5.5 § 1 fietsparkeren voor bewoners:

De fietsparkeerplaatsen voor bewoners worden ondergebracht in één of meerdere fietsenbergingen.

Een fietsenberging voor bewoners is overdekt en afsluitbaar en vlot bereikbaar en goed toegankelijk vanop de openbare weg. [...] Als de fietsenberging niet op maaiveldniveau komt, dan zijn maatregelen nodig die een vlotte en veilige bereikbaarheid voor de fietser garanderen.

Toetsing: ongunstig

1/ In de originele vergunning 2017/09262 Dig werd volgende voorwaarde opgelegd:

Aangezien zowel de fietsen als de auto's via de autolift naar de ondergrondse garage moeten kunnen er lange wachttijden ontstaan tijdens de ochtend- en avondspits. We betwijfelen sterk dat hier een praktische regeling kan worden opgesteld. Er moet een bijkomende optie zijn om de drukte te kunnen opvangen door bv. de personenlift ook toegankelijk voor fietsers te maken. In functie hiervan dient de ruimte waar lift en trap in voorzien zijn, herbekeken te worden zodat een diepere lift kan geplaatst worden, geschikt voor fietsen.

Aan deze voorwaarde werd niet voldaan. Hierdoor wordt geoordeeld dat er geen vlotte bereikbaarheid naar de fietsstaanplaatsen op niveau -2 is gerealiseerd.

2/ Er wordt op de foto's in het dossier vastgesteld dat de vergunde schuifdeur t.h.v. het voetpad, als toegang naar de gelijkvloerse fietsenstalling, uitgevoerd werd als een draaideur. De plannen 'bestaande toestand' in de aanvraag zijn hierin foutief. De vlotte bereikbaarheid van de fietsenstalling op het gelijkvloers is door deze gewijzigde uitvoering ook sterk ingeperkt.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023). Zie punt 5 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.

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. Met het dossier OMV_2021060291 werd het 'Oud Scheldeken' achteraan het perceel afgeleid naar de openbare riolering.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel 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.

Omschrijving van het vergunde hemelwaterverhaal in het originele dossier (2017/09262 Dig)

In het origineel dossier werd het dak bovenop de ondergrondse parking in bijzondere voorwaarden opgelegd als een groendak, met een bufferend vermogen van 35 l/m². Samen met de afwaterende oppervlakte van de overige groendaken (35 l/m²) en gewone platte daken, werd het hemelwaterverhaal als volgt vergund:

- Hemelwaterput van 9.000 liter met hergebruik op de twee toiletten van de appartementen op het gelijkvloers, de schoonmaak van de gemene delen en de buitenkraantjes op het gelijkvloers.
- Infiltratievoorziening in ondergrondse kratten. Cfr. de bijzondere voorwaarden diende deze een volume te hebben van 6.750 liter en 10,8 m² oppervlakte.

Te regulariseren hemelwaterverhaal cfr. huidige aanvraag

De verhouding tussen platte daken en groendaken werd gewijzigd: er werd meer groendak gerealiseerd. De infiltratievoorziening werd niet voorzien:

- Groendak bovenop ondergrondse parking: 142 m².
- Groendak op daken: 197 m².
- Gewoon plat dak: 10,5 m².
- Dakterras (cfr. originele vergunning direct aangesloten op de riolering): 97,3 m²
- Hemelwaterput van 9.000 liter met hergebruik op de twee toiletten van de appartementen op het gelijkvloers, de schoonmaak van de gemene delen en de buitenkraantjes op het gelijkvloers.
- Geen infiltratievoorziening.

Groendaken

De bijkomende groendaken hebben sowieso een gunstig effect op het hemelwaterverhaal. Dit wordt gunstig beoordeeld.

Infiltratievoorziening

Het perceel is groter dan 120 m² waardoor, cfr. de huidige hemelwaterverordening, verplicht een infiltratievoorziening moet aangelegd worden.

De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte bedraagt 319,5 m² (142 + 197 + 10,5 - 30). De groendaken moeten volledig ingerekend worden aangezien deze cfr. het origineel dossier slechts een bufferend vermogen hebben van 35 l/m² (en geen 50 l/m²). Een aftrek van 30 m² is toegestaan o.b.v. de vergunde en gerealiseerde hemelwaterput van 9.000 liter (1x 30 m² per volledige schijf van 5.000 liter). Een ruimere aftrek is niet toegestaan aangezien de hemelwaterput niet voldoende gedimensioneerd is cfr. huidige normeringen (349,5 m² x 100 = 34.950 liter t.a.v. de vergunde 9.000 liter).

Het vereiste infiltratieoppervlak bedraagt 8% van de afwaterende oppervlakte en is in dit geval 12 m². Het vereiste buffervolume bedraagt 33 l/m² afwaterende oppervlakte en is in dit geval 4.950 liter.

Aangezien er geen infiltratievoorziening gerealiseerd werd, voldoet het voorstel niet aan de gewestelijke verordening hemelwater. Er wordt hierop een afwijking aangevraagd met volgende motivatie:

Het perceel zelf heeft maar een beperkte draagkracht en capaciteit betreft de oppervlakte die kan dienen ter infiltratie. Het initieel dossier beschreef een vrije zone van +/- 36 vierkante meter langs de perceelsgrens, de erfdiensbaarheid gelegen op het perceel van de buren (huisnr. 286-300). [...]. De overige kelderruimte was onmogelijk nog in te nemen ter infiltratieoppervlakte, deze wordt maximaal ingezet om de 25 WE te bedienen, hierbij moeten we rekening houden met het aantal fiets- en wagenparkeerplaatsen maar ook de nodige technieken, circulatie en regenwatervoorzieningen. Zo bleef er nog ruimte voor een maximum hoeveelheid van 11 infiltratiekratten met een oppervlakte van 9,36 vierkante meter.

Wat betreft het hemelwaterdossier voor de vergunde en nieuwe/ bestaande toestand: parallel aan de afbraak- en grondwerken op de werf -die van start ging in 2019- werden grote funderingsmassieven teruggevonden van de residentie AIDA. Deze zijn op plan terug te zien, zie bijlage afbeelding 2. Door hun onverwachte ligging buiten de bebouwde bovenbouw, konden we

hierop nog niet anticiperen gedurende de initiële bouwaanvraag. Ze waren destijds dus van onbekende aard en niet opgenomen in de plannen. Met de onmogelijkheid om deze funderingen te verwijderen, bleef er geen ruimte over om de infiltratiekrachten in de ondergrond te voorzien. Deze werden bijgevolg niet uitgevoerd.

Beoordeling van de vraag tot afwijking: ongunstig

Met de vergunningen OMV_2020119259 en OMV_2021060291 werden wijzigingen aan de tuinmuur tegen de achterste perceelsgrens toegestaan, en een afleiding van het 'Oud Scheldeken' naar de openbare riolering. Door deze gewijzigde werken werden de ondergrondse bouwlagen ook beperkt verruimd tot tegen de achterste perceelsgrens.

Huidige aanvraag, met name de vraag tot het voorzien van 2 extra autostaanplaatsen, toont aan dat met deze gewijzigde werken extra plaats in de ondergrondse lagen ontstond. Hierdoor kan niet zomaar akkoord gegaan worden met het niet voorzien van de vereiste infiltratievoorziening.

Hoewel duidelijk is dat infiltreren niet mogelijk is aangezien het perceel volledig bebouwd is, ziet de Stad wél een aantal oplossingen/alternatieven die alsnog een vertraagde afvoer van het hemelwater naar het openbaar rioleringsstelsel mogelijk maken. Volgende oplossingen/alternatieven worden (niet-limitatief) meegegeven:

- Ter vervanging van de infiltratievoorziening, kan in de verruimde ondergrondse bouwlagen een buffervolume met eenzelfde inhoud gerealiseerd worden. Op basis van de huidige verordening hemelwater is dat 4.950 liter (zie hoger).
- Bijkomend kan de afwaterende oppervlakte (en dus ook het volume van de infiltratievoorziening/buffervolume) verkleind worden door:
 - * De groendaken te voorzien worden van een bufferend vermogen van 50 l/m², in plaats van de gerealiseerde 35 l/m². In dat geval moet de oppervlakte van de groendaken maar voor de helft ingerekend te worden.
 - * De hemelwaterput te vergroten, én te voorzien in een groter hergebruik. Per volle schijf van 5.000 liter en aangesloten wooneenheid mag de afwaterende oppervlakte met 30 m² verkleind worden.

Deze mogelijke alternatieven kunnen niet als bijzondere voorwaarden opgelegd worden aangezien die een essentiële wijziging van de plannen omvat welke bijkomend technisch en ontwerpelijk onderzoek vereist. Zo is bijvoorbeeld niet geweten wat het draagvermogen is van de daken en of deze geschikt zijn voor de aanleg van groendaken met een bufferend vermogen van 50 l/m². De geschikte locatie van een buffervolume kan ook niet bepaald worden, er is onderzoek vereist naar de juiste locatie voor de in- en uitloop. De gevraagde afwijking wordt hierdoor ongunstig geëvalueerd.

Bodem

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat.

6. NATUURTOETS

6.1. Ligging en biologische waarderingskaart

Er is geen waardevol groen aanwezig.

6.2. Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Ligging

Het project bevindt zich op afdoende afstand, meer dan 750m van habitatrictlijngebied en meer dan 1 km van vogelrichtlijngebieden.

Stikstof

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70.000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Lozing

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

6.3. Conclusie

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

7. 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.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

1/ Het voorzien van 2 extra autostaanplaatsen

Met de originele vergunning 2017/09262 Dig werd het volgende vergund:

- 25 appartementen: 6 één-slaapkamer, 11 twee-slaapkamer en 8 drie-slaapkamer
- 16 autostaanplaatsen: 8 op niveau -1 en 8 op niveau -2
- 75 fietsstaanplaatsen: 17 plaatsen op het gelijkvloers en 58 plaatsen op niveau -2

Huidige aanvraag voorziet 2 extra autostaanplaatsen, zijnde 18 in totaal.

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1/ Type functie: wonen

2/ Ligging: oranje zone

3/ Grootte: 25 appartementen waarvan 6 één-slaapkamer, 11 twee-slaapkamer en 8 drie-slaapkamer

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen een minimum van 15 en een maximum van 20 autoparkeerplaatsen voor dit project. Dit aantal autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. Principieel zijn de gevraagde 18 autostaanplaatsen bijgevolg aanvaardbaar.

Het aantal fietsstaanplaatsen ligt cfr. de richtlijnen op 77. Dit aantal is hetzelfde als in de originele vergunning waarin finaal met de voorziene 75 plaatsen akkoord gegaan werd. In de originele vergunning werden echter wel 2 bijzondere voorwaarden opgelegd m.b.t. de inrichting van de fietsenstalling en de bereikbaarheid ervan:

- De fietsstaanplaatsen op niveau -2 werden allen dubbellaags voorzien op de plannen. Als bijzondere voorwaarde werd daarover het volgende opgelegd:
Een dubbellaagssysteem wordt niet aanvaard voor een gevarieerde gebruikersgroep, daar deze niet comfortabel in gebruik is. Hierdoor heeft het project niet voldoende comfortabele fietsparkeerplaatsen ter beschikking van de bewoners.
- De ondergrondse parking was op de plannen enkel bereikbaar met een autolift. Als bijzondere voorwaarde werd hierover het volgende opgelegd i.f.v. de fietsen gestald op niveau -2:

Aangezien zowel de fietsen als de auto's via de autolift naar de ondergrondse garage moeten kunnen er lange wachttijden ontstaan tijdens de ochtend- en avondspits. We betwijfelen sterk dat hier een praktische regeling kan voor worden opgesteld. Er moet een bijkomende optie zijn om de drukte te kunnen opvangen door bv. de personenlift ook toegankelijk voor fietsers te maken. In functie hiervan dient de ruimte waar lift en trap in

voorzien zijn, herbekeken te worden zodat een diepere lift kan geplaatst worden, geschikt voor fietsen.

De plannen in huidige aanvraag tonen aan dat aan deze voorwaarden niet wordt voldaan: alle fietsen op niveau -2 zijn nog steeds dubbellaags, de fietslift werd niet uitgevoerd. Verder wordt op de foto's in het dossier vastgesteld dat de vergunde schuifdeur t.h.v. het voetpad, als toegang naar de gelijkvloerse fietsenstalling, uitgevoerd werd als een draaideur. De plannen 'bestaande toestand' in de aanvraag zijn hierin foutief. De vlotte bereikbaarheid van de fietsenstalling op het gelijkvloers is door deze gewijzigde uitvoering ook sterk ingeperkt.

In die zin kan vooralsnog niet akkoord gegaan worden met de 2 extra autostaanplaatsen. Het plan dient zich maximaal te confirmeren naar de vergunde toestand, de opgelegde bijzondere voorwaarden inzake fietsparkeren én de huidige parkeernormen. Hiervoor is bijkomend onderzoek vereist met betrekking tot:

- De toegang tot de fietsenstalling op het gelijkvloers.
- De bereikbaarheid van de ondergrondse parking voor fietsen.
- De inrichting van de fietsenstalling cfr. de huidige normen in het Algemeen Bouwreglement en de Parkeerrichtlijnen. Dit betreft onder meer:
 - * Maximaal 40% van het aantal fietsstaanplaatsen dubbellaags.
 - * Minimaal 10% buitenmaatse fietsen.
 - * Het overige aantal dient als gewone enkellaags fietsstaanplaatsen uitgevoerd te worden.

De vrijgekomen ruimte in de ondergrondse lagen zal hiervoor benut moeten worden. Desgewenst dient het aantal autostaanplaatsen ook tot het toegestane minimum teruggebracht te worden, met name 15. **De vraag tot het voorzien van 2 extra autostaanplaatsen wordt bijgevolg ongunstig gemotiveerd.**

2/ Voorwaarde OMV_2021060291 m.b.t. het niet uitvoeren van de inbuizing van de waterloop

In het dossier OMV_2021060291 werd volgende voorwaarde opgelegd: *de afwatering is aan te sluiten op de bestaande aansluiting, een nieuwe aansluiting zal niet gerealiseerd worden. Indien geen gravitaire verbinding mogelijk is zal hiertoe een pompinstallatie vereist zijn.*

De plannen in huidige aanvraag voldoen hier niet aan. De afwatering van het 'Oud Scheldeken' wordt immers niet op de bestaande aansluiting gerealiseerd. **In een nieuwe aanvraag dient dit gecorrigeerd te worden.**

CONCLUSIE

Ongunstig.

- Het gevraagde voldoet niet aan de bijzondere voorwaarden van de eerdere vergunningen 2017/09262 Dig en OMV_2021060291.
- Het gevraagde voldoet niet aan artikel 5.5 § 1 (fietsparkeren voor bewoners) van het Algemeen Bouwreglement.
- Het gevraagde voldoet niet aan de gewestelijke verordening hemelwater, de watertoets is hierdoor ook negatief.

Er dient een aangepast ontwerp opgemaakt te worden dat tegemoet komt aan de bovengaannde 3 punten. De nodige aanpassingen vereisen bijkomend onderzoek dat niet via bijzondere voorwaarden kan geredimeerd worden.

Om het nodige ingepast te krijgen inzake hemelwater en fietsparkeren, zal een juiste evenwichtsoefening moeten gebeuren en moeten potentieel alsnog afwijkingen verkregen worden. De Stad vraagt daarom hierover in vooroverleg te gaan met de betrokken diensten (Stedenbouw, Milieu en het Mobiliteitsbedrijf). De wordt meegegeven als **opmerking**.

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 het vergroten van een ondergrondse parking + gewijzigd hemelwaterverhaal aan WECONSTRUCT bv (O.N.:0689642482) gelegen te Hubert Frère-Orbanlaan 247, 9000 Gent.

Artikel 2:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

De Stad vraagt i.f.v. de opmaak van een aangepast ontwerp in vooroverleg te gaan met de betrokken diensten (Stedenbouw, Milieu en het Mobiliteitsbedrijf).

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:
 - a) 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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.

2025_CBS_00759 - OMV_2024110798 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van het vergroten van een ondergrondse parking + gewijzigd hemelwaterverhaal - zonder openbaar onderzoek - Hubert Frère-Orbanlaan, 9000 Gent - Weigering