



2025_CBS_03683 OMV_2025011569 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een overdekte fietsenstalling - met openbaar onderzoek - Technologiepark-Zwijnaarde, 9052 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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, 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 gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

VLAAMS INSTITUUT VOOR BIOTECHNOLOGIE - FLANDERS INSTITUTE FOR BIOTECHNOLOGY VZW met als contactadres Rijvisschestraat 120, 9052 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025011569) ingediend bij de deputatie op 28 februari 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van een overdekte fietsenstalling
- Adres: Technologiepark-Zwijnaarde 94, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie B nr. 81F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 maart 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 27 maart 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 april 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De bouwplaats ligt in het Technologiepark Zwijnaarde, een specifiek bedrijventerrein met nadruk op onderwijs en hoogwaardige kennisbedrijvigheid. Het bedrijventerrein sluit de kern van Zwijnaarde aan de noordzijde af en wordt begrensd door E40, N60, Tramstraat en de woonbebouwing rond de as Heerweg-Noord. De bedrijvensite kenmerkt zich als een parkachtige setting met een aantal vrijstaande gebouwen op een vrij grootmazig netwerk van groenstroken.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het bouwen van een overdekte fietsenstalling bij een bestaand kantoorgebouw. De nieuwe fietsenstalling wordt ingeplant op de bestaande parking. Hierdoor worden 12 parkeerplaatsen opgegeven, er resteren nog 108 parkeerplaatsen na de werken. De fietsenstalling biedt plaats aan 96 fietsen waarvan 12 plaatsen voor buitenmaatse fietsen. De constructie meet 6 m bij 33 m en is 2,90 m hoog. De stalling wordt afgewerkt met een plat dak dat wordt aangesloten op een nieuwe hemelwaterput (inhoud: 20.000 l). De constructie wordt opgetrokken in een staalstructuur in een zwarte kleur. De gevels van de fietsenstallingen worden afgewerkt met stekmetaal, eveneens in een zwarte kleur.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 16/04/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegenis- en rioleringswerken voor het herinrichten van het technologiepark ardoyen - fase 1. (OMV_2019107467)
- * Op 16/04/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van tijdelijke modulaire burelen (hernieuwing vergunning 2017/04145dig van 30/11/2017). (OMV_2019157738)
- * Op 25/03/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de verandering van het lozingsdebiet en de actualisatie van de bijzondere voorwaarden. (OMV_2019080919)
- * Op 22/04/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van tijdelijke modulaire burelen. (OMV_2021028337)
- * Op 17/02/2022 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigingen van de vergunde omgevingsvergunning omv_2019107467 voor het herinrichten van het technologiepark ardoyen. (OMV_2021154678)
- * Op 30/06/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de hernieuwing van de tijdelijke vergunde modulaire burelen. (OMV_2022033792)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 10/07/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van burelen en laboratoria. (1990/90001)
- * Op 23/04/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een binnenweg. (1990/90066)
- * Op 31/10/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van solitaire bomen en knotwilgen. (1994/70098)

- * Op 14/12/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een ééngezinswoning. (1995/70154)
- * Op 28/03/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een ééngezinswoning met aangebouwde garage. (1996/70029)
- * Op 07/05/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een tuinhuis. (1997/70100)
- * Op 16/07/1998 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een labogebouw. (1998/90065)
- * Op 09/09/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een industrieel gebouw. (1999/70123)
- * Op 17/02/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een industrieel gebouw en het regulariseren van de wijziging van de inplanting van het vergunde gedeelte, dossier nr. 99/70123 van 9 september 1999. (1999/70203)
- * Op 01/02/2001 werd een vergunning afgeleverd voor oprichting van een dienstgebouw. (2000/70203)
- * Op 22/02/2001 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiding van bedrijf met een toegang en de plaatsing van binnenvloeren. (2000/70209)
- * Op 08/03/2001 werd een vergunning afgeleverd voor uitbreiding van een labogebouw. (2000/70165)
- * Op 07/11/2001 werd een vergunning afgeleverd voor oprichten van een onderzoeksgebouw en het rooien van 200 populieren. (2001/70068)
- * Op 09/10/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de wijzigingen op de bouwtoelating voor de nieuwbouw van een onderzoeksgebouw. (2003/70083)
- * Op 11/12/2003 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een bedrijfsparking. (2003/70119)
- * Op 10/11/2004 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen draadafsluiting ter beveiliging van de technische installaties en de constructies. (2004/70132)
- * Op 28/04/2005 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een labogebouw (vib bioincubator - fase 2). (2005/70002)
- * Op 06/10/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een vacuümgeïsoleerde tank voor de opslag van argon in bulk. (2005/70112)
- * Op 14/01/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van tijdelijke modulaire burelen (maximaal 2 jaar). (2015/04192)
- * Op 30/11/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van tijdelijke modulaire burelen voor 2 jaar. (2017/04145 Dig)

Verkavelingsvergunningen

- * Op 28/06/1994 werd een vergunning afgeleverd voor nieuwe verkaveling. (1993 ZW 099/00)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

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.

Gemeentelijk RUP

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'TECHNOLOGIEPARK ARDOYEN - TRAMSTRAAT' (Definitieve vaststelling door de Gemeenteraad op 22 november 2021). De locatie is volgens dit RUP gelegen in **zone voor groenbuffer, zone voor onderwijs en kennisbedrijven** en **zone voor park**.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

Er wordt een afwijking gevraagd op de minimale bouwhoogte die het RUP voorschrijft. Dit is echter niet van toepassing op het plaatsen van fietsenstallingen.

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.

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:

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van een waterloop van tweede categorie (beheer: Provincie Oost-Vlaanderen). Het ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop .

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelige gebied voor zeeoverstroming.

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

Het terrein is 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.

Fietsenstalling:

De in rekening te brengen horizontale dakoppervlakte bedraagt 198 m². Hierdoor moet een hemelwaterput geplaatst worden met een minimale inhoud van 10.000 l. Er wordt een put met een inhoud van 20.000 l geplaatst.

De hemelwaterput moet uitgerust worden met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater(, wasmachine) en gebruik buiten.

De overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een voldoende ruim gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening.

Aangezien het dak van de fietsenstalling aangesloten is op een hemelwaterput met hergebruik, is het niet verplicht om het plat dak als groendak aan te leggen.

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 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:

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd bij de bouw van de nieuwe fietsenstalling (bovenop bestaande verharding).

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Het bedrijfsafvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI. Er wordt niet geloosd op oppervlaktewater.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek wordt gehouden van 4 april 2025 tot en met 3 mei 2025.

De vergunningverlenende overheid staat in voor de behandeling van dit openbaar onderzoek.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De nieuwe fietsenstalling biedt bijkomende ruimte voor de fiets en draagt op die manier bij tot het verduurzamen van de mobiliteitsstromen naar de site. De fietsenstalling bevindt zich achteraan de site, wat niet in de onmiddellijke nabijheid van de hoofdtoegang van het gebouw is. Bij voorkeur wordt de fietsenstalling dichtbij een personeelsingang voorzien om het fietsgebruik te faciliteren.

De constructie wordt op de bestaande parking geplaatst. Hiervoor worden 12 parkeerplaatsen opgegeven. Het vervangen van deze autoparkeerplaatsen door een nieuwe fietsenstalling met 96 fietsparkeerplaatsen, waaronder 12 voor buitenmaatse fietsen, wordt als een positieve evolutie beschouwd.

De fietsenstalling wordt intern ingericht met vaste beugels die zich op een as-as afstand van 50 cm van elkaar bevinden. Deze tussenafstand is voldoende om de fiets vlot te kunnen stallen. Het gangpad is tevens breed genoeg om gemakkelijk de fietsenstalling in- en uit te rijden en de fiets in de beugels te plaatsen. De ontworpen vormgeving en materialisatie zijn gebruikelijk voor dit type constructies.

CONCLUSIE

Gunstig, de aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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 **gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor het bouwen van een overdekte fietsenstalling van VLAAMS INSTITUUT VOOR BIOTECHNOLOGIE - FLANDERS INSTITUTE FOR BIOTECHNOLOGY vzw, gelegen te Technologiepark-Zwijnaarde 94, 9052 Gent.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2025_CBS_03683 - OMV_2025011569 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een overdekte fietsenstalling - met openbaar onderzoek - Technologiepark-Zwijnaarde, 9052 Gent - Advies