

## Deputatie

Besluit

Zitting van 6 juni 2024  
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst  
Omgevingsvergunningen (R)  
**R02 OMV\_2024025733**

---

**49      2024\_DEP\_03197      OVAanvraag - Gent - D'Haese A. - Vergunning weigeren**

**Beslissing:** GOEDGEKEURD in besloten zitting van 6 juni 2024

### Samenstelling:

---

#### Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Leentje Grillaert, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

### Feitelijke en juridische gronden

---

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD;

De heer Alain D'Haese, met als adres Maaltekouter 1 te Gent, heeft per beveiligde zending van 22 maart 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2024025733.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Sint-Denijs-Westrem, deelgemeente van Gent, Maaltekouter 1, kadastraal gekend 25° afdeling, sectie A, nr. 239/4M;

Het betreft een aanvraag tot de permanente vergunning van een bestaande parking.

De aanvraag omvat stedenbouwkundige handelingen:

- een grond gebruiken, aanleggen of inrichten.

De aanvraag wordt behandeld volgens de vereenvoudigde procedure.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft deze aanvraag op maandag 15 april 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 27 mei 2024.

### Beschrijving

---

#### Context

##### 1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het terrein ligt binnen de perimenter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone.

De bouwplaats ligt in een gebied voor handelsbeursactiviteiten en grootschalige culturele activiteiten.

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Handelsbeurs" zoals goedgekeurd door deputatie in zitting van 8 maart 2007. Het aanvraagperceel is gelegen in een zone voor handelsbeurs (zone 8).

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

## 1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gemeenteweg Maaltekouter.
- Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO–Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.
- Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

## 1.3 Adviezen

### 1.3.1 Fluxys Belgium

Deze instantie bracht op 15 april 2024 een gunstig advies uit.

### 1.3.2 Hulpverleningszone Centrum

De brandweer bracht op 24 april 2024 een gunstig advies uit.

### 1.3.3 Dienst Integraal Waterbeleid provincie Oost-Vlaanderen

Deze instantie bracht op 7 mei 2024 een ongunstig advies uit.

### 1.3.4 Farys

Deze instantie bracht op 26 april 2024 een gunstig advies uit.

### 1.3.5 Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn

Deze instantie bracht geen tijdig advies uit.

## 1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant:

### Omgevingsvergunningen:

- op 27 september 2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanleggen van maaiveldparkings en de regularisatie van een ondergrondse inrit (OMV\_2018067689);
- op 20 juni 2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor renovaties Flanders Expo (OMV\_2019033609);
- op 5 september 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 november 2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het vernieuwen van een tijdelijke vergunning van 10 jaar voor de bestaande parking (OMV\_2019018060);
- op 9 januari 2020 werd een aktename afgeleverd voor overname van de activiteiten van een beurscomplex (Flanders Expo) (OMV\_2019149407);
- op 12 maart 2020 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van inkom hal 2 en hal 3 (OMV\_2019157962);
- op 14 mei 2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de afbraak en heropbouw en de nieuwbouw van verbindinggebouwen tussen hal 2 en hal 4 en hal 4 en hal 6 van Flanders Expo (OMV\_2020016903);
- op 30 december 2021 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het exploiteren van een augmented reality spel in een hal van Flanders Expo (OMV\_2021194148);
- op 17 maart 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 8 november 2022 werd een melding wegens ongegrond/niet rechtsgeldig niet afgeleverd voor het exploiteren van een popup entertainmentbedrijf dat een revolutionair interactieve augmented reality-spel heeft ontwikkeld in hall 6 van Flanders Expo (OMV\_2022141694);
- op 24 november 2022 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een interactieve augmented reality spel in hal 6 van Flanders Expo (OMV\_2022149634);
- op 25 november 2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van infrastructuurwerken The Loop Gent - fase 5 (OMV\_2022031725);

- op 8 juni 2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor een functiewijziging in hal 6 van Flanders Expo naar recreatief gebruik bestaande uit een interactieve elektrische karting activiteit aangevuld met catering/horeca activiteit (OMV\_2023000122);
- op 28 september 2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een hotel (OMV\_2023053670);
- op 30 november 2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor omgevingsaanleg en opbraak verhardingen (OMV\_2023104752).

#### Stedenbouwkundige vergunningen:

- op 12 juni 1990 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van het beurscomplex met foyer, hall 8 en verbindingskokers tussen de hallen 3,7 en 8. (1990/70027);
- op 9 april 1991 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een restaurant. (1991/70010);
- op 10 mei 2012 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van een tijdelijk bezoekerspad en het vernieuwen van de toegangen bij Flanders Expo. (2012/70032);
- op 12 december 2014 werd een tijdelijke vergunning van 5 jaar afgeleverd voor de aanleg van een gelijkgronds parkeeroppervlak (2014/70158);
- op 10 maart 2016 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van bestaande constructies die verbindingen maken tussen de hallen 3-5-7 en hal 8, het slopen van het bestaande gebouw 'gourmet' naast hal 8, het aanleggen van het expo-park rondom de hallen, het herbekleden van de gevels van de bestaande hallen bardage, de bouw van de link, de bouw van hal 10 en de bouw van een opslagplaats in het containerpark aan de noordzijde. (2015/04219).

## 1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op het beurscomplex Flanders Expo, dat gelegen is op de projectsite The Loop. Flanders Expo bestaat uit een complex van diverse met elkaar verbonden beurshallen en bevindt zich samen met woonwarenhuis IKEA en een grote maaiveldparking in de ruimte tussen Pégoudlaan en Henri Crombezlaan.

### 1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag beperkt zich tot de bestaande parking welke zich bevindt tussen de beursgebouwen (hoofdingang) en de tramhalte. De parking werd tijdelijk vergund, de vergunning loopt tot en met 18 november 2024.

Met voorliggende aanvraag wenst aanvrager een definitieve vergunning voor de parking te bekomen. De parking telt 196 parkeerplaatsen en 8 plaatsen voor andersvaliden. De parking wordt in hoofdzaak gebruikt door het personeel.

Er worden geen wijzigingen aangebracht aan de parking.

## 1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden noch raadpleging aanpalende eigenaar(s).

## 1.7 Advies college van burgemeester en schepenen

"...

### 4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

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

*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 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 zou kunnen 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. Dit is enkel mogelijk voor een tijdelijke vergunning, een permanente vergunning valt hier niet onder.

[...]

## 7. OMGEVINGSTOETS

### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

Het plan is in strijd met de algemeen geldende richtlijn binnen de stad Gent om telkens per 5 parkeerplaatsen minstens 1 hoogstammige boom te voorzien. Door het gebrek aan een inrichtingsstudie is het niet duidelijk waar de bouwheer dan wél deze bomen zou kunnen voorzien. Bovendien kent een maaiveldparking een onvoldoende efficiënt ruimtegebruik, waardoor dit in geen geval een permanente oplossing kan zijn.

Het RUP neemt al een belangrijke deel van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening voor zijn rekening. In dit hoofdstuk van het advies gaan we enkel dieper in op de inrichtingselementen die niet specifiek omschreven zijn in het RUP.

De aangevraagde stedenbouwkundige handelingen zijn in strijd met het geldende plan zoals hoger omschreven: uit het toepasselijke voorschrift blijkt dat de ruimte bij de expo-hallen bedoeld is als uitbreidingsruimte voor gebouwen met complementaire functies bij deze hallen. De toelichting (ruimtelijke opties) bij het voorschrift stelt dat de parkeerplaatsen voor bestaande en toekomstige beursfuncties ondergebracht en gespreid dienen te worden over andere aanpalende zones.

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.

Er werd in de vorige vergunningen steeds duidelijk gesteld dat de verharding na het verval van de vergunning moet verwijderd worden, en dat op de plaats van de parking een openbare groenzone zal worden voorzien. De bestaande verharding werd immers vergund als tijdelijke invulling in afwachting van de geplande uitwerking van uitbreidingen en groenzones rond de bestaande hallen.

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, en er wordt er nog zeer veel ontwerpend onderzoek gedaan naar de ruimtelijke en mobiliteitstechnische invulling van deze omgeving.*

*Deze inrichtingsstudie omvat ook de openbare groenzone 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 op veld 120.*

*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 120 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; eventueel kan worden overwogen om de verharding nog 3 jaar in stand te houden. Het permanent vergunnen van deze parking zou een hypotheek leggen op de ontwerp mogelijkheden binnen het lopend proces.*

*Het is duidelijk dat er op korte termijn ontwikkelingen staan te gebeuren op veld 120. 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.*

*Zoals ook aangegeven in de bijzondere voorwaarden voor de tijdelijke frontparking (zie 2014/70158), dient deze weg overbodig gemaakt te worden door te voorzien in een nieuwe uitrit in de zuidoostelijke uithoek van de site, en dit in afwachting van een doorgang in westelijke richting. De aanleg van een weg door, onder of in de green is absoluut uitgesloten.*

*Dit zijn argumenten om een permanente vergunning van de parking ongunstig te adviseren.*

#### **CONCLUSIE**

*Dienst stedenbouw verleent ongunstig advies voor een permanente vergunning van de parking. De gevraagde inrichting of activiteit is niet in overeenstemming met de planologische bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften, en niet verenigbaar met de omgeving en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.*

*Eventueel kan wel worden akkoord gegaan met een verlenging van de tijdelijke vergunning voor 3 jaar.*

*..."*

#### **Motivering**

##### **2.1 De watertoets**

Het terrein ligt volgens de watertoetskaarten 2023 niet in overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan 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. De bestaande parking wordt niet gewijzigd.

De parking bestaat deels uit waterdoorlatende en deels uit niet waterdoorlatende materialen: rijstroken in asfalt, parkeerzones in basalsplit en parkeerzones voor mindervaliden in uitgewassen beton. Alle verharde oppervlakken wateren af naar een wadi, via een overstort verbonden met de bestaande riolering. De infiltratievoorziening voldoet aan de buffervoorwaarden van 330m<sup>3</sup>/ha en infiltratievoorwaarden van 8m<sup>2</sup>/ha.

Er werd advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen. Op 7 mei 2024 werd volgend advies uitgebracht:

"...

#### Motivering

*De parkeerzones (± 2476 m<sup>2</sup>) worden aangelegd in waterdoorlatende verharding. Indien voldaan is aan de volgende voorwaarden, moet bij het dimensioneren van de voorziening met deze oppervlakken dan ook verder geen rekening worden gehouden.*

- *de waterdoorlatende materialen worden geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag;*
- *er worden geen afvoerkolken voorzien. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien;*
- *de verharding wordt niet in helling aangelegd (minder dan 0,5 %) en er worden opstaande randen (minimaal 5 cm hoog) voorzien die het water op de waterdoorlatende verharding houden tenzij de waterdoorlatende verharding kan afwateren naar een gras- of groenstrook met een oppervlakte die minstens 15 % van de verharde oppervlakte bedraagt.*

*Uit de plannen blijkt dat niet aan de voorwaarden voldaan is. De opstaande rand is slechts 5 mm hoog in plaats van de vereiste 5 cm. De dienst stelt voor om dit minstens aan te passen voor de parkeerzones in waterdoorlatende verharding die niet rechtstreeks grenzen aan de bestaande gras- of groenstrook (± 1290 m<sup>2</sup>). Voor de overige parkeerzones in waterdoorlatende verharding is onvoldoende ruimte beschikbaar voor afwatering in de randzone aangezien men deze gras- en groenstroken wenst aan te wenden als infiltratievoorziening voor de niet-waterdoorlatende verharding (zie verder). Voor de dimensionering van de voorziening dient dus met deze verharde grondoppervlakte (± 1186 m<sup>2</sup>) rekening gehouden te worden.*

*De rijstroken (± 2347 m<sup>2</sup>) worden voorzien in asfalt. De parkeerzones voor mindervaliden worden voorzien in uitgewassen beton (± 143 m<sup>2</sup>). Men geeft aan dat de verharde oppervlakten afhellen naar de gras- en groenstroken rondom en in het midden van de parking. Volgens de beschrijvende nota zijn deze ingericht als open wadi's voorzien van tussenschotten en via overstort verbonden met de bestaande RWA-riolering van Flanders Expo. De dienst merkt op dat dit in de bestaande toestand nog niet het geval is (zie foto's bijgevoegd in het aanvraagdossier) terwijl dit wel zo wordt aangegeven op het grondplan van de bestaande toestand.*

*Om de negatieve effecten van de voorziene verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen, is het nodig een voorziening te bouwen waarvan de dimensionering rekening houdt met de locatiespecifieke kenmerken van het gebied. Deze zijn de infiltratiecapaciteit en de grondwaterstand, die worden afgeleid uit de bodemkaart (textuur Z - zand, drainageklasse c). De locatiespecifieke voorwaarden zijn gebaseerd op het provinciaal beleidskader wateradviezen dat u terugvindt op [www.oost-vlaanderen.be/water](http://www.oost-vlaanderen.be/water).*

*De infiltratievoorziening moet worden gedimensioneerd voor een totale aangesloten verharding van 3676 m<sup>2</sup>, d.i. de rijstroken, parkeerzones voor mindervaliden en de parkeerzones in waterdoorlatende verharding die rechtstreeks grenzen aan een gras- of groenstrook. Voor dit project betekent dit een oppervlakte van minstens 294 m<sup>2</sup> en een volume van minstens 121,3 m<sup>3</sup>. Hieraan wordt voldaan. De voorziening mag niet dieper dan 50 cm -mv aangelegd worden. Hieraan wordt voldaan.*

#### Conclusie

*Ongunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Alain D'Haese met als voorwerp 'het aanvragen van een permanente vergunning voor een parking' op een perceel gelegen te Gent, Maaltekouter 1 omwille van volgende redenen:*

*o De verharding in waterdoorlatende materialen dat niet rechtstreeks grenst aan een gras- of groenstrook dient te voldoen aan de voorwaarden van het provinciaal beleidskader.*

..."

Er wordt geoordeeld dat mogelijks een schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets niet.

## 2.2 De MER-toets

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en beperkte omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

## 2.3 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

## 2.4 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden. Het aanvraagperceel ligt in een gebied waar geen archeologie te verwachten valt.

## 2.5 De juridische toets

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van het geldend RUP, zoals hoger omschreven.

De parking staat in functie van het beursgebouw. Volgens de algemene voorschriften mogen binnen elke zone de nodige parkeerplaatsen gelijkgronds of ondergronds ingericht worden. Voor zone Z8 is specifiek opgenomen dat "*de inplanting van één of meerdere parkeergebouwen is eveneens toegelaten.*" Ander dan het college van burgemeester en schepenen in haar advies stelt, is een parkeergebouw dus niet verplicht, en mag het parkeren ook gelijkgronds worden georganiseerd. Volgende documenten ontbreken evenwel in de aanvraag hoewel verplicht volgens de algemene voorschriften van het RUP:

- een inrichtingsstudie, met o.a.
  - een plan dat de ordening van het gebied aangeeft met aanduiding van de bebouwing en de functies;
  - de interne ontsluiting en parkeervoorzieningen, de globale inrichting van de publieke ruimte, de onbebouwde en verharde gedeelten, de groene ruimten met aanduiding van beplante en verharde gedeelten (omgevingsaanleg), enz.;
  - de bereikbaarheid voor openbaar vervoer;
  - het waterbeheer;
  - de eventuele fasering van de ontwikkeling.

Hierbij dient de zone Z7b mee opgenomen te worden.

- een parkeermanagementstudie en een parkeerstudie met parkeerbalans die toelichting geeft bij het totaal minimaal aantal benodigde parkeerplaatsen.

Volgens het advies van het college van burgemeester en schepenen bestaat er een inrichtingsplan uit 2016, dat echter niet werd toegevoegd aan huidige aanvraag. Bovendien blijkt dat de parking, voorwerp van de aanvraag, niet is vervat in dit inrichtingsplan.

De voorschriften van een goedgekeurd RUP hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).



Deze aanvraag tot omgevingsvergunning werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek. Voorliggend project werd behandeld volgens de vereenvoudigde procedure. Art. 13 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (OMVB) stelt dat de vereenvoudigde procedure van toepassing is op:

"...

*1° aanvragen voor projecten die stedenbouwkundige handelingen omvatten, de vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen daaraan, waarbij de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen voldoen aan een van de volgende voorwaarden :*

*a) de handelingen worden uitgevoerd in een gebied waarvoor een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, en het aangevraagde is in overeenstemming met de bepalingen van het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, het bijzonder plan van aanleg of de niet-vervallen verkaveling;*

*b) de handelingen hebben geen betrekking op:*

....

*9) aanvragen waarvoor de toepassing is vereist van artikel 4.4.1, 4.4.3, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.9/1, 4.4.16 tot en met 4.4.23 en 4.4.26, § 2, van de VCRO;*

Uit het bovenstaande blijkt dat de vereenvoudigde procedure niet van toepassing is op deze aanvraag, want dat voor deze aanvraag de gewone procedure met openbaar onderzoek dient gevolgd te worden, gelet op de vastgestelde strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften. Echter dient reeds opgemerkt dat de vastgestelde afwijking niet als "beperkt" kan worden beschouwd, gelet op het belang van de inrichtingsstudie en parkeerstudie om de overeenstemming van het gevraagde met zijn omgeving op een gefundeerde manier te kunnen beoordelen.

## 2.6 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering (strijdigheid RUP en negatieve watertoets) voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.

Bijkomend wordt vastgesteld dat voorliggende aanvraag een hypotheek legt op de ontwerpmogelijkheden binnen het lopend proces voor de inrichting van veld 120. Het inrichtingsplan voor veld 120 bevindt zich in een vergevorderd stadium.

Voor de ganse site van The Loop is ten andere een masterplan en mobiliteitsstudie in opmaak (2024-2025), als voorbereiding voor het opmaken van een nieuw RUP.

## 2.7 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024025733 dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

## Besluit

---

### Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024025733 ingediend door de heer Alain D'Haese wordt een omgevingsvergunning geweigerd.

### Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

Beroepsmogelijkheden eerste aanleg

Tegen een beslissing genomen in eerste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 52 en volgende van het Omgevingsvergunningsdecreet en artikel 73 en volgende



van het Omgevingsvergunningsbesluit en mits betaling van de voorgeschreven dossiertaks, beroep worden ingediend bij het Vlaamse Gewest, per adres het Vlaams Gewest, Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en – projecten (GOP) - Directie Omgevingsprojecten, Koning Albert II-laan 20 bus 8, 1000 Brussel of via [www.omgevingsloket.be](http://www.omgevingsloket.be)

**uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 52 OVD (30/12/2017 - ).**

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

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 OVD (01/08/2018 - ).**

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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

[... vernietigd bij arrest Grondwettelijk Hof 46/2019 van 14 maart 2019].

**Artikel 54 OVD (23/02/2017 - ).**

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 OVD (23/02/2017 - ).**

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 OVD (01/09/2019 - ).**

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

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, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld..

#### **Artikel 57 OVD (01/08/2018 - ).**

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar 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 provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde 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.

#### **Artikel 57/1 OVD (01/08/2018 - ).**

Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

### **Beroepsmogelijkheden eerste aanleg – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

#### **Artikel 74 OVB (23/10/2020 - ).**

§ 1. 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° minstens een van de volgende elementen 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. Als het beroep via het omgevingsloket wordt ingediend, is aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, voldaan. 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.

§ 2. 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 veertien 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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,  
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,  
Kurt Moens