



2024_CBS_10906 OMV_2024044263 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van een buitenparkeerruimte voorzien van laadinfrastructuur - met openbaar onderzoek - Jean-Baptiste de Ghellincklaan, 9051 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 14 november 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

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?

MELIS-VANDECRUYS BV met als contactadres Vantegemstraat 9, 9230 Wetteren heeft een aanvraag (OMV_2024044263) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het aanleggen van een buitenparkeerruimte voorzien van laadinfrastructuur
- Adres: Jean-Baptiste de Ghellincklaan 2, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie B nr. 56K

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 27 augustus 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 november 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag situeert zich op een perceel langs de Jean-Baptiste de Ghellincklaan in Sint-Denijs-Westrem. Het is een lang en smal perceel dat geprangd zit tussen de straat en een spoorlijn. Onderaan dit perceel bevindt zich een voormalig stationsgebouw. De rest van het perceel is onverhard.

Het perceel is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed als 'Station Sint-Denijs-Westrem'. Voor de beschrijving en aanduiding, zie:

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/26850>

Het perceel omvat eveneens het als monument beschermde stationsgebouw: 'Stationsgebouw Sint-Denijs-Westrem: hoofdgebouw en rechter bijgebouw'. Voor de aanduiding, beschrijving en beschermingsbesluit, zie: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/9852>

Het perceel is eveneens deels gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'Stationsgebouw Sint-Denijs-Westrem met omgeving'. Voor de aanduiding, beschrijving en beschermingsbesluit, zie: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/9854>

Met deze aanvraag wenst men op dit perceel acht nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen die voorzien zijn van laadinfrastructuur. De 8 parkeerplaatsen worden voorzien in twee pockets van telkens 4 parkeerplaatsen. Elke pocket is afzonderlijk bereikbaar via het openbaar domein (2 opritten). De rijruimte wordt aangelegd in waterdoorlatende klinkers, de parkeerplaatsen zelf in grasdallen. Er wordt in totaal zo'n 210 m² verhard. De parkeerplaatsen staan in functie van het kantoor dat in het stationsgebouw zit.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 08/06/1994 werd een weigering afgeleverd voor de sloping van het stationsgebouw en woning. (1994/90007)

* Op 04/11/1998 werd een vergunning afgeleverd voor verbouwen stationsgebouw. (1998/70060)

* Op 22/04/2010 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van het stationsgebouw. (2010/70029)

* Op 07/01/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het vellen van hoogstammige bomen. (2015/05211)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 6 september 2024 onder ref. TPW-OL-2024104854:

Fluxys Belgium bezit een aardgasleiding die parallel met de spoorlijn L75 Gent-Kortrijk-Moeskroen loopt en dit aan de oostkant ervan.

Wij noteren dat het gaat om de aanvraag omgevingsvergunning voor de aanleg van buitenparkeerruimte aan de site van Melis - Vandecruys gelegen aan de Jean-Baptiste de Ghellincklaan 2 te Gent.

Onze onderneming kan een gunstig advies verlenen, mits het respecteren van onderstaande voorwaarde:

** Ten allen tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden en veiligheidsmaatregelen op onderstaande pagina's te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)*

Gunstig advies van **Onroerend Erfgoed** afgeleverd op 28 oktober 2024:

Het dossier is volledig gunstig, zonder opmerkingen.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Infrabel** afgeleverd op 2 oktober 2024 onder ref.

3516.2024.451.Sint-Denijs-Westrem:

Infrabel verleent voorwaardelijk positief advies bij bovenvermelde aanvraag van Melis-Vandecruys BV voor de aanleg van een parkeerzone voorzien van laadinfrastructuur in de Jean-Baptiste de Ghellincklaan 2, 9051 Sint-Denijs-Westrem.

Infrabel vraagt een bouwvrije zone van 10 meter t.a.v. de vrije rand van het spoor (d.i. 4,5 meter vanaf de buitenste spoorstaaf) voor nieuw op te richten vaste constructies. Deze strook wordt gevraagd zodat de nodige ruimte gevrijwaard wordt voor toekomstige aanleg van langswegenis of uitbreiding van de spoorlijn. We beschouwen deze laadinfrastructuur echter als tijdelijke infrastructuur en kunnen een uitzondering op de bouwvrije zone toestaan.

De infrastructuur zal het spoordomein makkelijker toegankelijk maken. We vragen daarom een afsluiting van minimaal 1,5m hoogte met bovenbaar of met staalmatten.

Voor de aanleg van kabels op Infrabel-domein naar de laadpalen dient een vergunningsaanvraag te worden ingediend via onze dienst Vergunningen Kabels en Leidingen:

IAM.NW.KL@infrabel.be. De aanvraag moet conform zijn aan onze technische voorwaarden (TV)"Beheer van nutsinstallaties op het domein en onder de sporen van Infrabel":

<https://www.infrabel.be/nl/leveranciers-aannemers#nutsinstallaties-derden>.

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage op het Omgevingsloket).

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SINT-DENIJS-WESTREM DORP' (definitief vastgesteld door de Deputatie op 16 mei 2007). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor kleinschalige kantoren (Z6) en zone voor bouwvrije tuinstroken (Z8).

Volgend voorschrift is van toepassing: maximaal 30 % van het perceel mag verhard worden ten behoeve van noodzakelijke toegangen en bezoekersparkeren.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften. In de beschrijvende nota wordt een afwijking aangevraagd op het aandeel verharding. Volgens deze nota heeft het totale

aandeel verharding op dit perceel een oppervlakte van 274,38 m² wat neerkomt op 37,3% van de perceelsoppervlakte. Dit is geen beperkte afwijking en kan niet toegestaan worden. Bovendien wordt het aandeel verharding hier gerekend op perceelsniveau, terwijl dit moet gerekend worden op de grootte van de zone voor bouwvrije tuinstroken.

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

- Artikel 2.9 - maximale breedte van de oprit en aantal opritten buiten het zeehavengebied

Per onroerend goed, gelegen buiten het afgebakend zeehavengebied, wordt slechts één oprit toegestaan naar de openbare weg.

De aanvraag voorziet in de aanleg van twee parkeerpockets, die elk met een afzonderlijke oprit bereikbaar zijn via het openbaar domein. Dit is strijdig met artikel 2.9 van het Algemeen Bouwreglement en kan niet toegestaan worden. Dit vormt dan ook de weigeringsgrond voor deze aanvraag. Er kan slechts 1 oprit toegestaan worden.

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 gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van een waterloop van 2^{de} categorie in beheer van de provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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.

De aanvraag heeft betrekking op de aanleg van verharding ifv de aanleg van parkeerplaatsen. Alle verharding wordt waterdoorlatend aangelegd, waardoor er geen bijkomende maatregelen getroffen moeten worden om het hemelwater op te vangen.

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 doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen verwijderd.

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. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 4 september 2024 tot en met 3 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet in de aanleg van twee parkeerpockets met in totaal 8 parkeerplaatsen voor elektrisch laden. Elke parkeerpocket is met een afzonderlijke oprit bereikbaar via het openbaar domein. Dit is strijdig met artikel 2.9 van het Algemeen Bouwreglement en kan niet toegestaan worden. Er kan slechts 1 oprit per kadastraal perceel toegestaan worden.

De aanvraag is ook niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP Sint-Denijs-Westrem Dorp. Het aandeel verharding in de zone voor bouwvrije tuinstroken is hoger dan de voorschriften toestaan, de afwijking is niet beperkt en kan niet toegestaan worden.

Met deze aanvraag wordt de maximale bezettingsgraad van het perceel ruim overschreden. Alle bebouwing en verharding op dit perceel heeft een gezamenlijke oppervlakte van ca. 547 m². Op perceelsniveau is bijna 75 % van dit perceel ingenomen. Wat resteert aan groen is versnipperd. Dit is ruimtelijk en stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

Elke parkeerpocket is ook vrij ruim aangelegd. Om het aandeel verharding tot het strikt noodzakelijke te beperken moet een dergelijke parkeerpocket compacter opgevat worden.

Er wordt nog opgemerkt dat het openbaar domein niet correct is ingetekend, de bushalte is niet op de plannen te zien.

Erfgoed

De opname op de vastgestelde inventaris van het onroerend erfgoed, de bescherming van het stationsgebouw als monument en de ligging binnen beschermd stadsgezicht zijn aanduidingen van de zeer hoge erfgoedwaarde van het gebouw en de omgeving.

Het stationsgebouw en de directe omgeving werden beschermd als voorbeeld van een typisch vroeg 20^{ste}-eeuws plattelandsstation in een kenmerkende stedenbouwkundige aanleg omwille van de historische en industrieel-archeologische waarde.

De aanvraag omvat het aanleggen van parkeerplaatsen en oplaadinfrastructuur voor elektrische wagen in een groenzone aan de zijkant van het station. Aan het gebouw zelf worden geen wijzigingen aangebracht.

De parkeerplaatsen en laadinfrastructuur zijn gepland in een zone die gelegen is net buiten de contour van het beschermd stadsgezicht. Ze liggen wel binnen de contour van de opname op de vastgestelde inventaris.

De parkeerplaatsen en laadinfrastructuur hebben geen negatieve impact op de erfgoedwaarden van het gebouw of de omgeving.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is strijdig met artikel 2.9 van het algemeen bouwreglement en strijdig met de voorschriften van het RUP. Het aandeel bebouwing en verharding op dit perceel ligt te hoog.

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 aanleggen van een buitenparkeerruimte voorzien van laadinfrastructuur aan MELIS-VANDECRUYS bv (O.N.:0849945573) gelegen te Jean-Baptiste de Ghellincklaan 2, 9051 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024_CBS_10906 - OMV_2024044263 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van een buitenparkeerruimte voorzien van laadinfrastructuur - met openbaar onderzoek - Jean-Baptiste de Ghellincklaan, 9051 Gent - Weigering