



2025_CBS_01002 OMV_2024109338 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van 6 bus parkeerplaatsen één dropoff-plaats met bijbehorende wegenis ter algemene ontsluiting, het afwerken van de gevel na het verwijderen van het talud, het plaatsen van een fietsenstalling en het plaatsen van een totem die de ingang van de parking aangeeft - met openbaar onderzoek - Maaltekouter, 9051 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 30 januari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Astrid De Bruycker, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
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 verleent gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Hamilton Hotel Partners Ltd met als contactadres Harbour Exchange Square HX1, E14 9GE Londen en INTERNATIONAL HOTEL DEVELOPMENT FLANDERS NV met als contactadres Maaltekouter 3, 9051 Gent hebben een aanvraag (OMV_2024109338) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 september 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het aanleggen van 6 bus parkeerplaatsen één dropoff-plaats met bijbehorende wegenis ter algemene ontsluiting, het afwerken van de gevel na het verwijderen van het talud, het plaatsen van een fietsenstalling en het plaatsen van een totem die de ingang van de parking aangeeft

- Adres: Maaltekouter 3, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nr. 239/4 E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 21 oktober 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 januari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de omgeving en de plaats

De aanvraag is gelegen langs Maaltekouter, een gemeenteweg parallel aan de autosnelweg B402 (Adolphe Pégoudlaan) die de R4 met de E40 verbindt. Maaltekouter is een interne verbindingsweg op de projectsite 'The Loop'. Op deze weg takken onder meer de televisiezender 'AVS' en het evenementencomplex 'Flanders Expo' aan. Ten zuiden bevindt zich het woonwarenhuis IKEA.

Op het perceel van de aanvraag bevindt zich het hotel 'Holiday Inn'.

Het hotel telt 170 hotelkamers, en in het gelijkvloerse atrium bevindt zich de bar/restaurant.

Het perceel heeft een totale oppervlakte van 6.671,83 m².

Het gebouw heeft 5 bovengrondse verdiepingen en oppervlakte van ca. 2.671 m², met een luifelconstructie op de eerste verdieping met een oppervlakte van 130 m².

Ten zuiden van het hotel bevindt zich een maaiveldparking met 220 parkeerplaatsen voor wagens.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het aanleggen van 6 bus parkeerplaatsen en één drop-off-plaats met bijbehorende wegenis ter algemene ontsluiting, het afwerken van de gevel na het verwijderen van het talud, het plaatsen van een fietsenstalling en het plaatsen van een totem die de ingang van de parking aangeeft.

De ruimte ten oosten, westen en noorden van het hotel is op vandaag gedeeltelijk verhard in functie van diensttoegangen van het hotel, de overige ruimte is met groen aangeplant.

Volgende werken worden aangevraagd:

Aanleggen van 6 parkeerplaatsen voor bussen en één drop off-plaats

Het betreft de aanleg van 6 parkeerplaatsen voor bussen en één drop off-plaats met bijhorende wegenis en algemene ontsluiting.

Verwijderen talud westgevel en afwerken van de gevel

Het bestaande talud aan de westgevel wordt verwijderd om de aanleg van de parkeerzone voor de bussen mogelijk te maken.

De vrijgekomen gelijkvloerse gevel wordt geïsoleerd en afgewerkt met zwarte gevelbeplating op regelwerk.

Plaatsing fietsenstalling personeel

Ten noorden van het hotel wordt een nieuwe overdekte en afgesloten fietsenstalling voorzien voor het personeel. Deze bevindt zich op beperkte afstand tot de ingang voor het personeel.

Deze fietsenstalling biedt plaats aan 20 gewone fietsen en 4 buitenmaatse fietsen.

De wanden worden boven en onderaan voorzien van een betonnen plint, het gevelvlak wordt afgewerkt met houten latwerk (met open voeg). Het dak wordt afgewerkt als groendak.

Plaatsing van een totem

Naar analogie met de bestaande totem die de ingang tot de bestaande parking aangeeft, wordt ook voor de bus parking een totem voorzien.

Het betreft een eenvoudige en bescheiden totemconstructie in aluminium en kunststof met vermelding van het logo en de naam van het hotel in groene belettering.

De afmetingen van de totem zijn:

- Hoogte: 200 cm
- Breedte: 80 cm
- Diepte: 40 cm

Afvoerstelsel

De huidige aanvraag voorziet geen aanpassingen aan het private afvoerstelsel van het hotel.

Onder het gebouw loopt een bestaande openbare rioleringsbuis; het tracé van deze rioleringsbuis zal worden verplaatst buiten de footprint van het bestaande hotel. Het uitvoeren van deze werken zal gebeuren in onderling overleg met Farys.

Omgevingsaanleg

De zones rond de wegenis worden voorzien als groenzone.

In de groenzones tussen de busparking en de Maaltekouter worden boomaanplantingen (inheemse boomsoorten) voorzien.

In de noordoostelijke hoek van de site wordt in de groenzone een wadi voorzien met een oppervlakte van 150 m².

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen:

- Op 27/09/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het aanleggen van maaiveldparkings en de regularisatie van een ondergrondse inrit. (OMV_2018067689).
- Op 28/09/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een hotel. (OMV_2023053670).
- Op 21/12/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van administratieve lokalen naar kamers van hotel. (OMV_2023104721).

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 29/01/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van parkings- en bedieningswegen. (1985/1524).
- Op 28/04/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een hotel. (1987/2012).

- Op 19/05/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van wegenis- en rioleringswerken, bouwen van fiets- en voetgangerstunnel en toegangstrappen, regulariseren van geluidsberm, aanleggen van parkeerplaatsen,.... (2010/70004).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 9 december 2024 onder ref. AV/411/2024/01506:

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten voor een gewestweg (zie omgevingsloket).

3.2. BRANDWEERZONE CENTRUM

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 25 november 2024 onder ref. 035995-001/JD/2024:

Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de bovenstaande maatregelen en reglementeringen (zie Omgevingsloket).

Bijzondere aandachtspunten:

Aansluitingen aan de openbare weg dienen circulatieproof aangelegd te worden, zodat er vanuit de Maaltekouter langs beide kanten op de brandweerweg kan aangereden worden, alsook vanuit de brandweerweg langs de beide zijdes de Maaltekouter kan worden opgereden.

3.3. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 16 december 2024 onder ref. AD-24-1143:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft de aanleg van wegenis hotel en daarmee gepaarde werken, gevelafwerking na verwijderen bestaand talud en de bouw van een fietsenstalling.

Algemeen uitgangspunt van de aanvraag is de geplande ontwikkeling van de zone ten Zuiden van het hotel Holiday Inn Expo Gent, gekend als het project "Veld 12 Oost" (hierna genoemd: V120). Binnen het programma van het betreffende project zal op termijn de bestaande parking van het hotel – deel van een lopende erfpachtovereenkomst – worden ontwikkeld waardoor een deel van de cruciale functionaliteiten van deze bestaande parking verloren gaan.

Concreet zal er binnen de ontwikkeling van het project V120 voldoende parkeercapaciteiten zijn voor de personenwagens van het personeel en de gasten van het hotel, alsook voor de drop-off door taxi's. Binnen het project zal er weliswaar geen ruimte zijn voor het stallen van bussen.

Het ontwerp, dat onderwerp is van deze aanvraag, is daarbij het resultaat van een compromis tussen de verschillende betrokken diensten en partijen, waarbij het ontwerp op verschillende plaatsen herhaaldelijk werd bijgestuurd om aan alle gestelde voorwaarden tegemoet te komen zonder de noodzakelijke functionaliteit onmogelijk te maken.

In onderling overleg met de betrokken Deskundige Omgevingsvergunningen werd daarbij besloten om de aanvraag uitsluitend te laten focussen op de zones zijdelings en achteraan het

hotel. De zone voor het hotel wordt vanuit deze benadering voorbehouden voor een 2de afzonderlijke, aanvraag in afwachting van sluitend duidelijkheid omtrent het project V120.

Indien men rekening houdt met ons bestaand drinkwaterdistributienet en ten allen tijde schade aan ons bestaand drinkwaterdistributienet kan vermijden, hebben wij geen opmerkingen en/of bezwaren voor bovenstaande werken.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Algemeen:

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied.

In de zone van de geplande bouwwerken ligt een enkel een RWA-stelsel. Het is onduidelijk waar een DWA-stelsel aanwezig is waarop het hotel kan lozen.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze website www.farys.be/bijzonder-waterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen.

De richtlijnen uit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent.

De stad Gent legt in kader van stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten op bij alle woningen. Farys adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven: overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag; kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden; inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water; de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Specifieke bemerkingen op het dossier

Huidige aanvraag omvat 3 handelingen:

- Hoofdhandeling: het aanleggen van 6 bus parkeerplaatsen een één drop off-plaats met bijhorende wegenis ter ontsluiting van het hotel.
- Aanvullende handeling deel 1: afwerken van gevel na verwijderen van Talud
- Aanvullende handeling deel2: plaatsen van een fietsenstalling

De nieuwe bus parkeerplaatsen worden voorzien rond het hotel waarbij een toekomstig openbaar RWA-stelsel gelegen is. Momenteel zijn de omliggende straten nog eigendom van Grondbank The Loop. Het is de bedoeling om dit over te dragen naar De Stad Gent. Dan zal alle openbare riolering moeten voorzien zijn in toekomstig openbaar domein.

Op het verhardingsplan is ook een ontwerp toegevoegd voor de omlegging van de RWA-leiding, waardoor deze niet meer onder het gebouw komt te liggen. Op het plan zijn echter geen peilen vermeld zoals maaiveldpeil en BOK-peil. Het is dus niet duidelijk hoe deze riolering juist zal worden aangelegd, maar de doorvoer moet behouden blijven.

Boven deze leiding worden nieuwe RWA-leidingen voorzien voor de opvang van regenwater van de nieuwe verharding, om deze af te leiden naar de bovengrondse infiltratievoorziening. In de nota wordt volgende vermeld: “Wat betreft de voorwaarden en uitvoeringsmodaliteiten voor het verleggen van deze buis wordt verondersteld dat dit bijkomend wordt gedocumenteerd en gespecificeerd door Farys”.

Hierbij willen we melden dat Farys hier niets zal ondernemen. De te ondernemen acties zijn ofwel door Grondbank The Loop ofwel door het Hotel.

Besluit

Het ontwerp wordt als volgt geadviseerd: “gunstig onder volgende voorwaarden”

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

Farys zal geen werken uitvoeren inzake de omlegging van de bestaande riolering welke momenteel onder gebouw gelegen is.

Verder onderzoek naar de aansluiting van het private DWA-stelsel zal noodzakelijk zijn zodat bij overdracht van toekomstig openbaar domein het hotel is aangesloten op een openbaar DWA-stelsel. Indien een openbaar DWA-stelsel ontbreekt zal de uitbreiding moeten voorzien worden door ofwel Grondbank The Loop of wel door Hotel zelf.

3.4. PROVINCIE OOST VLAANDEREN - WATERBELEID

Geen advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid afgeleverd op 23 oktober 2024.

De dienst Integraal Waterbeleid geeft geen advies over dit dossier.

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). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

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.

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.

Specifieke toetsing van de volgende punten:

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 maximale breedte van deze oprit ter hoogte van de rooilijn is afhankelijk van de rijwegbreedte:

- Nuttige breedte van de rijweg: vanaf 5,51 meter
- Maximale breedte ter hoogte van de rooilijn: 3 meter

Voor sites waarbij het afhandelen van het vrachtverkeer op eigen terrein of toegang met landbouwvoertuigen noodzakelijk is, kan een bredere oprit toegestaan worden. In dit geval mag de oprit maximum 12 meter breed zijn, of 2 opritten van 6 meter als er een groene tussenruimte is van minimaal 6 meter.'

Toetsing:

Het ontwerp voorziet twee opritten met een breedte van 6,0 m ter hoogte van de rooilijn met een groene tussenruimte van ca. 35,5 m. Dit kan, evenals de voorgestelde zwaluwstaarten, worden toegestaan gezien het specifieke verkeer. Zo kunnen de bussen het terrein vlot op- en afrijden.

Artikel 3.2 Beperken van verhardingen

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Toetsing: De verharding ter hoogte van bus en belevingszone is niet noodzakelijk voor de exploitatie. De redenering dat "klassieke" waterdoorlatende verharding niet toepasbaar is op de zone waar zwaar verkeer moet draaien kan gevolgd worden, deze redenering kan ook opgaan voor de parkeerplaatsen voor mensen met een beperking.

Voor de overige verharding kan niet aanvaard worden dat deze aangelegd wordt als niet-waterdoorlatende verharding aangesloten op een wadi.

Het concept van de verharding dient herdacht te worden, waarbij de niet waterdoorlatende verharding enkel toegestaan kan worden voor de zone beleving en de plaatsen voor mensen met een beperking. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**, waarbij deze zones moeten aangeduid worden op een nieuw aan te leveren plan.

De totale verharde oppervlakte bedraagt 1.487,65 m²; dit komt overeen met een verhardingspercentage van 44,5 % (van de totale oppervlakte rond het hotel). De verharde oppervlakte is te groot en moet verkleinen, dit wordt verder besproken in punt 9 'Omgevingstoets'.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening. Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening wordt een dimmer opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van 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).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- 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.

Verharding

De waterdoorlatende verharding bedraagt 213,80 m². De infiltratie van deze zones gebeurt op natuurlijke wijze in of naast de voorziene verharding.

De oppervlakte van de niet-waterdoorlatende verharding bedraagt 1.273,85 m². Het regenwater op deze oppervlakken wordt opgevangen in goten en afgevoerd naar de straatkolken naar de rand van de wegenis.

De oppervlakte van de voorziene wadi bedraagt 150 m², en het buffervolume bedraagt 45.000 l.

De diepte van de wadi bedraagt 50 cm ten opzichte van het maaiveld, met een maximale hoogtestand van 30 cm ten opzichte van de bodem.

Infiltratievoorziening

De oppervlakte van de voorziene wadi bedraagt 150 m², en het buffervolume bedraagt 45.000 l. De diepte van de wadi bedraagt 50 cm ten opzichte van het maaiveld, met een maximale hoogtestand van 30 cm ten opzichte van de bodem.

Groendak

Het dak van de fietsenberging wordt aangelegd als groendak, de oppervlakte bedraagt 56 m².

Hemelwaterput

Er wordt geen hemelwaterput voorzien, aangezien er geen zinvol hergebruik van het regenwater kan worden gekoppeld aan de fietsenberging.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Groen

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

Stikstofuitstoot

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

Lozing

Er is geen bijkomende lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 31 oktober 2024 tot en met 29 november 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet de aanleg van wegenis rond het hotel, met bijhorende bouw van een fietsenstalling en de gevelafwerking na het verwijderen van het bestaande talud.

Volgens de algemeen verordenende voorschriften van het RUP zijn in alle zones parkeervoorzieningen toegelaten, de specifieke aanleg van deze parkeervoorzieningen wordt hier verder besproken.

Toekomstplannen

Masterplan The Loop

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.

Inrichtingsstudie Veld 120

Ook het ontwerpproces voor de inrichtingsstudie voor veld 12O is vandaag de dag ver gevorderd, waarbij ontwerpend onderzoek werd gevoerd naar de ruimtelijke en mobiliteitstechnische invulling van dit veld en zijn onmiddellijke omgeving. In overleg met het Mobiliteitsbedrijf van Stad Gent werd het aantal te voorziene parkeerplaatsen binnen het project veld 12O vastgelegd op 2.600 parkeerplaatsen; deze zullen worden gerealiseerd binnen het bebouwde volume. Het is de bedoeling dit parkeeraanbod van 2.600 plaatsen optimaal te benutten door efficiënt dubbelgebruik, en zo het totale noodzakelijke parkeeraanbod te reduceren. Binnen dit project is er voldoende parkeercapaciteit voorzien voor de personenwagens van het personeel en de gasten van het hotel, evenals een drop-off zone voor taxi's. De realisatie van deze parkeerplaatsen past binnen de visie op parkeren van het RUP.

De inrichtingsstudie voor veld 12O geeft ook vorm aan de openbare groenzone tussen Flanders Expo en veld 12O. Deze boulevard wordt in het RUP als volgt beschreven: *'De boulevard wordt uitgewerkt als verkeersas voor fiets en voetgangersverkeer in oost-west richting tussen in het oosten de tramhalte en in het westen het station (als toekomstoptie) en zorgt voor de bereikbaarheid van alle aangelegene gebouwen.'* De groene boulevard zorgt voor de oostwest verbinding tussen het tramplein en de westzijde van The Loop (over de Pégoudlaan heen) voor wandelaars en fietsers.

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

De beschrijvende nota stelt dat met de buitenaanleg ten zuiden van het hotel, en de nodige aanpassingswerken aan het hotel die hiermee gepaard zullen gaan, wordt gewacht tot er duidelijkheid is betreffende ontwerp en uitvoeringstermijn van de groene boulevard. De aanvrager komt hierin tegemoet aan de vraag van Stad Gent, dit wordt positief beoordeeld.

Binnen het project op veld 12O is er echter geen ruimte voor het stellen van bussen. De aanleg van de bus parkeerplaatsen en de bijhorende werken, gebeuren aan de west-, noord- en oostgevel van het hotel. Deze werken hypothekeren de plannen voor de groene boulevard niet; dit wordt positief beoordeeld.

Mobiliteit

De looprelaties tussen autocarparking en ingang hotel zijn nog niet voldoende uitgewerkt. Dit is te wijten aan het feit dat de ontwerpplannen van de toekomstige groene boulevard nog niet ver genoeg gevorderd zijn om hier al een concrete invulling aan te geven.

Bij verdere uitbouw van veld 12oost zal duidelijk worden waar en hoe het bestaande hotel zal aansluiten; een logische verbinding tussen de bus parking en de ingang van het hotel zal op dat moment moeten worden uitgewerkt.

In de tussentijdse fase moet voldoende aandacht worden besteed aan de veiligheid van de gebruikers van de bus parking, en de kruising met de fietsers die gebruik maken van de nieuwe achtergelegen fietsparking.

Verharding

Het algemeen bouwreglement stelt heel duidelijk dat het verharderen van oppervlaktes tot een minimum moet beperkt worden; dit is hier niet het geval.

Om de verharde oppervlakte te verkleinen, wordt de breedte van de doorrit aan de westgevel beperkt tot 4 m, waardoor de totale breedte van de verharding maximaal 12 m bedraagt. De verharding van een strook met een breedte van 1 m, palend aan de groenzone aan de kant van de Maaltekouter, wordt **uitgesloten uit deze vergunning**.

Op deze manier wordt de verharding beperkt, en kan een grotere groenzone palend aan de Maaltekouter worden gerealiseerd. Het verbreden van deze groenzone biedt bovendien meer mogelijkheden voor de aanplant van kwalitatief groen.

Groen

Tijdens het voortraject werd meermaals de aandacht gevestigd op de noodzaak voor kwalitatief groen langs de randen van de site. De aanvraag betreft immers een permanente aanvraag van een zone die in de toekomst zal aansluiten op de groene boulevard.

Aan de zijde van de Maaltekouter wordt het groene talud verwijderd, de groenstrook die naast de westgevel vrijkomt is te smal om mogelijkheden te bieden voor een robuuste groenaanleg ter vervanging van het groene talud.

Bomen zijn van grote waarde voor een klimaat robuuste stad, ze zorgen voor schaduw en afkoeling, wateropvang en helpen de biodiversiteit. We zetten dan ook in op het vergroten van het bomenbestand van de stad.

Het verminderen van de verharde oppervlakte aan de zijde van de Maaltekouter zorgt ervoor dat de groenzone kan verbreed worden tot 3,09 m. Samen met de aanpalende groene berm (openbaar domein) wordt de groenstrook breed genoeg voor voldoende wortelruimte voor de aanplant van hoogstammige bomen van (minstens) grootte-orde 2. Deze worden best op een afstand van minimum 6 meter van elkaar voorzien, en de voorkeur gaat uit naar inheemse boomsoorten.

Het voorzien van meer ruimte tussen de stam en de bus parking, en het voorzien van grotere bomen met een hogere kruin met mogelijkheid tot opsnoeien, zorgt er bovendien voor dat de bomen compatibel zijn met de voorziene bus parking (dit in tegenstelling tot de geplande kleinere boomsoorten waar de kruin ter hoogte van de bus zou komen).

De groendienst van Stad Gent kan steeds worden gecontacteerd voor bijkomend advies betreffende de inplanting en de keuze van de boomsoort.

Publiciteitstotem

De totem is in overeenstemming met de gewestelijke verordening publiciteit, de plaatsing in de voortuin is aanvaardbaar.

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt er vanuit gegaan dat deze niet aanwezig is, en dus ook niet vergund wordt.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig voor het aanleggen van 6 bus parkeerplaatsen en één drop-off-plaats met bijhorende wegenis, het verwijderen van een talud en de afwerking van de vrijgekomen gevel, het realiseren van een fietsenstalling en het plaatsen een publiciteitstotem, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg;

Ongunstig voor het verharden van de strook met een breedte van 1,0 m palend aan de groenzone aan de zijde van de Maaltekouter (afstand tussen rooilijn en verharding moet

minimum 3,09 m bedragen).

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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024109338 bijlage plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het aanleggen van 6 busparkeerplaatsen één dropoff-plaats met bijbehorende wegenis ter algemene ontsluiting, het afwerken van de gevel na het verwijderen van het talud, het plaatsen van een fietsenstalling en het plaatsen van een totem die de ingang van de parking aangeeft aan Hamilton Hotel Partners Ltd en INTERNATIONAL HOTEL DEVELOPMENT FLANDERS nv (O.N.:0434593157) gelegen te Maaltekouter 3, 9051 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt. Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende handelingen worden uitgesloten uit de vergunning: het verharderen van de strook met een breedte van 1,0 m palend aan de groenzone aan de zijde van de Maaltekouter (afstand tussen rooilijn en verharding moet minimum 3,09 m bedragen).

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 25 november 2024 met kenmerk 035995-001/JD/2024):

Agentschap Wegen en Verkeer

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 11 december 2024, met kenmerk AV/411/2024/01506) moeten strikt nageleefd worden: *Aansluitingen aan de openbare weg dienen circulatieproof aangelegd te worden, zodat er vanuit*

de Maaltekouter langs beide kanten op de brandweerweg kan aangereken worden, alsook vanuit de brandweerweg langs de beide zijdes de Maaltekouter kan worden opgereden

Farys

De voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (advies van 9 december 2024, met kenmerk AD-24-1143) moeten strikt nageleefd worden:

Farys zal geen werken uitvoeren inzake de omlegging van de bestaande riolering welke momenteel onder gebouw gelegen is.

Verder onderzoek naar de aansluiting van het private DWA-stelsel zal noodzakelijk zijn zodat bij overdracht van toekomstig openbaar domein het hotel is aangesloten op een openbaar DWA-stelsel. Indien een openbaar DWA-stelsel ontbreekt zal de uitbreiding moeten voorzien worden door ofwel Grondbank The Loop of wel door Hotel zelf.

Verharding

De niet waterdoorlatende verharding kan enkel toegestaan worden voor de zone beleving en de plaatsen voor mensen met een beperking; deze zones moeten aangeduid worden op een nieuw aan te leveren plan.

De overige zones moeten worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding.

Oprit

Er zullen twee opritten met een breedte van maximum 6 m ter hoogte van de rooilijn op het openbaar domein worden toegestaan. Uitzonderlijk worden de voorgestelde zwaluwstaarten toegestaan gezien het specifieke vervoer.

Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen.

Na het beëindigen van de werken zullen de opritten aangelegd worden door Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. De oprit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Het privé-domein moet op de rooilijn zichtbaar afgescheiden zijn van het openbaar domein (bijvoorbeeld door middel van een dorpel, afsluiting, verschil in materialen etc.).

Publiciteitstotem

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

Riolering

Over het perceel loopt een RWA-streng in beheer van Farys, deze is in stand te houden. Er wordt voorzien om deze om te leggen, het advies van Farys is in te winnen. Zij dienen toelating te geven om hierop aan te sluiten.

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op

privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater). Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

Er is geen septische put getekend op het plan, deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande).

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Aanplant bomen

In de groenzone tussen de Maaltekouter en de bus parking wordt best geopteerd voor de aanplant van hoogstammige bomen van (minstens) grootte-orde 2. Deze worden best op een afstand van minimum 6 meter van elkaar voorzien, waarbij de voorkeur uitgaat naar inheemse boomsoorten.

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

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

Overstromingsgebied

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat het perceel gelegen is in een gebied met risico's tot pluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming. Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Vlarem 2

Deel 4: algemene milieuvorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

- ? (artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- ? (artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcipieerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- ? (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- ? (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

- ? Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.

- ? Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 m van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.

Gewestelijke publiciteitsverordening

Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:

- ? Art. 6. Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:
- ? de weggebruiker wordt niet verblind;
- ? de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de

omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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 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.

2025_CBS_01002 - OMV_2024109338 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van 6 bus parkeerplaatsen één dropoff-plaats met bijbehorende wegenis ter algemene ontsluiting, het afwerken van de gevel na het verwijderen van het talud, het plaatsen van een fietsenstalling en het plaatsen van een totem die de ingang van de parking aangeeft - met openbaar onderzoek - Maaltekouter, 9051 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024109338

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_aanleg.wegenis.hotel_C_N_01_const ructietekening C1-WADI.pdf	grxCik9IFPDkjkACrQiKfQ==
BA_aanleg.wegenis.hotel_C_N_02_const ructietekening C2-betonmuur.pdf	k6Y5dkHtCeufco1e+U3UFg==
BA_aanleg.wegenis.hotel_C_N_03_const ructietekening C3-waterdoorlatende klinkers.pdf	1Ez8VN3sR5ruop+WvcXf1w==
BA_aanleg.wegenis.hotel_C_N_04_const ructietekening C4-beton plaat.pdf	9FZHliYUTotAZIE6kyKbNw==
BA_aanleg.wegenis.hotel_C_N_05_const ructietekening C5-betonnen karrenspoor.pdf	+3eqFU5QZwzI4BbKCZwc3Q==
BA_aanleg.wegenis.hotel_I_B_01_inplan ting.pdf	iXmEywmZNErnfWrPZHEzfw==
BA_aanleg.wegenis.hotel_I_N_01_inplan ting.pdf	MDoTDixWDAqGYFir6IPhRg==
BA_aanleg.wegenis.hotel_L_B_N_01_leg ende.pdf	YNXJXO820fqs+yOybwEgJA==
BA_aanleg.wegenis.hotel_P_B_01_funde ring-riolering.pdf	BQNxXAxzQ8hqn8TdP2KL1Q==
BA_aanleg.wegenis.hotel_P_N_01_funde ring-riolering.pdf	WVkl2E6IVTo4XEvZeBG99g==
BA_aanleg.wegenis.hotel_T_B_01_terrei ndoorsnede XX.pdf	c3FW/yJleKSn1Fy5470OQg==
BA_aanleg.wegenis.hotel_T_B_02_terrei ndoorsnede YY.pdf	KJfI7JkXozI5TGtdM95ZWw==
BA_aanleg.wegenis.hotel_T_B_03_terrei ndoorsnede ZZ.pdf	b94OaaoTzwP1F5sz9aYTAg==
BA_aanleg.wegenis.hotel_T_N_01_terrei ndoorsnede XX.pdf	tPIP4NvwWUvGvp/OpDXykg==

BA_aanleg.wegenis.hotel_T_N_02_terreindoorsnede YY.pdf	+qMhw6Ni1tN1HWI60291mg==
BA_aanleg.wegenis.hotel_T_N_03_terreindoorsnede ZZ.pdf	GjP2m1n/bOQHwZ9cOZ1hHQ==
BA_fietsenstalling_G_N_01_voorgevel.pdf	j0SK3wjlGcLbUCB3ZU/s3A==
BA_fietsenstalling_G_N_02_achtergevel.pdf	V6/9eRNY9o7gogrNdDA7nQ==
BA_fietsenstalling_G_N_03_zijgevel links.pdf	vEMwu/R5uE22crzIctjZ3A==
BA_fietsenstalling_G_N_04_zijgevel rechts.pdf	BMNEZN2rJ21NEw2z94CPhw==
BA_fietsenstalling_P_N_01_fundering-riolering.pdf	qK1rlg3v0KRd1KsZn4dIAQ==
BA_fietsenstalling_P_N_02_grondplan.pdf	/mmn7sigbC187E7V4txj2w==
BA_fietsenstalling_P_N_03_dakplan.pdf	jhTYVqtwsMqcRXP0U9lmzA==
BA_fietsenstalling_S_N_01_doorsnede AA.pdf	HqfEUSyexwTgzqUsejoCfw==
BA_gevelafwerking_G_B_1_zuidgevel.pdf	wSmHmshLpRIaGR6s2XIIAw==
BA_gevelafwerking_G_B_2_noordgevel.pdf	UCNqwYc3ro2aQR/cS0AXUw==
BA_gevelafwerking_G_B_3_oostgevel.pdf	4/yGrK5MUABw3j13NQLqaQ==
BA_gevelafwerking_G_B_4_westgevel.pdf	0ibGQqdU7It0tYwDrdQm4w==
BA_gevelafwerking_G_N_6_zuidgevel.pdf	qmx/rfXNZGETpOVwxG8Esw==
BA_gevelafwerking_G_N_7_noordgevel.pdf	REP0IfcpPvipCbOB18I9ng==
BA_gevelafwerking_G_N_8_oostgevel.pdf	NvXLDsoxBRY/MF5trC3QEg==
BA_gevelafwerking_G_N_9_westgevel.pdf	FdBX3+Ln9Bj3KQdCEoOvLA==

BA_gevelafwerking_S_B_5_sned Westgevel.pdf	peLdDHWbOcZA+7fw3khXYA==
BA_gevelafwerking_S_N_10_sned Westgevel.pdf	FMvD+l/KKf8PyL11hab+KQ==
BA_totem_G_N_01_vooraanzicht.pdf	56e9Udw6phLI66qcUEiwCQ==
BA_totem_G_N_02_achteraanzicht.pdf	rmtfZZzQNg5SUN/T+neBVA==
BA_totem_G_N_03_aanzicht links.pdf	2NtJRE5SGFNRFifay4B0TQ==
BA_totem_G_N_04_aanzicht rechts.pdf	pxYvX+QePOwm+oDx4/ZGwg==
BA_totem_P_N_01_bovenaanzicht.pdf	EWVxzGPmlQ01Q72o0/mtHg==