

Wij hebben jouw melding ontvangen, maar het meldingsdossier is **niet rechtsgeldig**.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft deze melding onderzocht volgens de vereisten opgenomen in artikel 136 van het omgevingsvergunningsbesluit en rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Redenen niet rechtsgeldig:

- De gevraagde inrichting of activiteit is **niet in overeenstemming** met de planologische bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften:

Het pand is vergund als handel. Fitness heeft de functie recreatie. Bijgevolg moet voor een **functiewijziging aangevraagd worden (regularisatie) met een omgevingsvergunning**. Er mogen geen stedenbouwkundige handelingen gebeuren zonder vergunning.

Er wordt aangeraden een vooroverleg in te plannen met een omgevingsambtenaar via Balie Bouwen, gezien de functie fitness een ruimtelijke impact heeft op de omgeving die eerst in kaart gebracht moet worden.

- In de nieuwe aanvraag dient het **aspect mobiliteit** eveneens uitgebreid besproken te worden. De **nodige informatie** dient door de aanvrager aangereikt te worden:

De huidige/vergunde is functie 'handel'. De nieuwe functie is recreatie/fitness en is een functie zonder parkeerrichtlijnen.

Bij een functiewijziging (zonder bijkomende oppervlakte) wordt gekeken naar de nieuwe functie voor de berekening van de drempelwaarde. Zodra het project de drempelwaarde overschrijdt, wordt het aantal fiets- en autoparkeerplaatsen berekend op het aantal vierkante meters van een project. Bij functies zonder parkeerrichtlijnen is de drempelwaarde 500m². Het aantal bvo is niet vermeld, maar we gaan ervanuit dat dit meer dan 500m² bvo is. **Het project dient te voldoen aan de parkeerrichtlijnen.**

Bezoekers

In het tekst vak 'voorwerp aanvraag' staat dat er gemiddeld 300 bezoekers per dag zijn. Een groot deel van de bezoekers zal te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer komen. Er wordt geschat dat ongeveer 50% van de bezoekers met de auto naar de fitness komt.

Het dossier omvat een tegenstrijdigheid omtrent het aantal te verwachten bezoekers per dag. In het document 'effecten op de omgeving' en het document 'impactscore' staat dat er gemiddeld 150 personen per dag verwacht worden. Bijgevolg is het niet duidelijk wat het juiste aantal is als het gaat om het te verwachten bezoekers per dag.



VOORLIGGEND DOSSIER BETREFT DE EXPLOITATIE VAN EEN FITNESS OP BRUSSELESTEENWEG 502, 9050 GENT....

Voorwerp aanvraag:

Exploiteren van een fitness op Brusselsesteenweg 502, 9050 Gent.

De meldingsplichtige activiteiten zijn opgenomen in de rubriekentabel.

Er zijn gemiddeld 300 bezoekers per dag.

Een groot deel van de bezoekers zal te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer naar de fitness komen. Er wordt geschat dat ongeveer 50% van de bezoekers met de auto naar de fitness komt.

Maatregelen om de impact van de activiteit te beperken: 8.30u - 22.30u

mensurà

Effecten op de omgeving:

Mobiliteit:

Het perceel is volledig of gedeeltelijk gelegen in een ander gebied dan industriegebied. Op wandelafstand van het terrein is een bushalte aanwezig. Op het terrein zijn voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig. Op wandelafstand van het terrein is een tramhalte aanwezig. Op het terrein zijn voldoende stalplaatsen voor fietsen aanwezig. Er worden gemiddeld 150 bezoekers per dag verwacht. In totaal zullen er 4 personeelsleden (VTE) tewerkgesteld zijn. Gezien de ontsluiting van de locatie worden er geen aanzienlijke effecten op mobiliteit verwacht.

4.2.2. Lijnmobiliteit

Voor het bepalen van de lijnmobiliteit hebben we volgende zaken in rekening gebracht:

- 4 werknemers waarvan 2 met de auto naar het werk komen
- 150 dagelijkse bezoekers waarvan 50% met de auto naar de club komt

Daarnaast is het ook niet duidelijk wat de maximale bezetting is op het drukste moment van de dag. Dus hoeveel bezoekers kunnen er maximaal gelijktijdig aanwezig zijn.

Personeel

Het personeel is van maandag tot vrijdag aanwezig van 8.30u tot 22.30u. In het weekend is personeel aanwezig van 9u tot 16u. Er zijn 4 werknemers. Hiervan komen 2 werknemers met de auto, 1 met de fiets en 1 met het openbaar vervoer.

Verkeersgeneratie

In het document 'impactscore' wordt aangegeven dat er 4 werknemers met de wagen komen en 50% van de 150 dagelijkse bezoekers (75). De verkeersgeneratie tijdens de exploitatiefase bedraagt:

- 2 werknemers met de auto per dag → 1.460 voertuigbewegingen per jaar
- 75 bezoekers met de auto per dag → 54.750 voertuigbewegingen per jaar.

Dit betekent een toename van 56.210 voertuigbewegingen per jaar.

Er wordt aangegeven dat er 50% van de bezoekers zich met de wagen verplaatst.

Het is niet duidelijk hoe de andere 50% van de bezoekers zich verplaatsen. Er ontbreekt informatie over de modal split te voet, met de fiets en met het openbaar vervoer.

Parkeren

Aantal parkeerplaatsen

Er wordt aangegeven dat er op terrein voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig zijn. Op het terrein zijn er voldoende stalplaatsen voor fietsen aanwezig.

In het dossier en uit de plannen kunnen we niet opmaken:

- **hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen er zijn voor bezoekers;**
- **hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen er zijn voor werknemers;**
- **waar deze auto- en fietsparkeerplaatsen zich bevinden;**
- **hoe de auto- en fietsparkeerplaatsen zich verhouden ten opzichte van het aantal bezoekers en personeelsleden.**

Iedere bouwheer is verantwoordelijk voor het realiseren van een parkeeroplossing voor fiets en auto op eigen privaat terrein. De parkeerbehoefte wordt zo weinig mogelijk afgewenteld op het openbaar domein.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

We kunnen geen uitspraak doen over de uitvoering van de fietsparkeerplaatsen, aangezien deze niet zijn ingetekend op de plannen.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

We kunnen geen uitspraak doen over de uitvoering van de fietsparkeerplaatsen, aangezien deze niet zijn ingetekend op de plannen.

Flankerende maatregelen

Bedrijfsvervoersplan

In het kader van deze vergunningsaanvraag wordt gewezen op het belang van een doordachte en duurzame mobiliteitsaanpak. Wij adviseren de aanvrager om werk te maken van een bedrijfsvervoerplan. Het stappenplan is beschikbaar op de website van stad Gent.

We geven dit nu reeds mee, aangezien we slechts een 3-tal autoparkeerplaatsen zien aan de voorzijde van het gebouw en dit in eerste instantie ontoereikend lijkt.

Het is belangrijk dat Basic Fit zal inzetten op een goede communicatie o.a. via hun website om hun bezoekers aan te moedigen om zoveel als mogelijk zich duurzaam te verplaatsen.

BESLUIT omtrent mobiliteit:

Fitness is een functie zonder parkeerrichtlijnen en vraagt maatwerk. Daarvoor moet de nodige informatie aangereikt worden door de aanvrager. In het dossier wordt info

aangereikt met betrekking tot bezoekers en personeel, maar hierbij hebben we volgende opmerkingen:

- Het dossier omvat een tegenstrijdigheid omtrent het aantal te verwachten bezoekers per dag. In het tekstvak 'voorwerp aanvraag' staat dat er gemiddeld 300 bezoekers per dag zijn. Een groot deel van de bezoekers zal te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer komen. Er wordt geschat dat ongeveer 50% van de bezoekers met de auto naar de fitness komt. In het document 'effecten op de omgeving' en het document 'impactscore' staat dat er gemiddeld 150 personen per dag verwacht worden. Bijgevolg is het niet duidelijk wat het juiste aantal is als het gaat om het te verwachten bezoekers per dag.
- Daarnaast is het ook niet duidelijk wat de maximale bezetting is op het drukte moment van de dag. Dus hoeveel bezoekers kunnen er maximaal gelijktijdig aanwezig zijn.
- Er wordt aangegeven dat er 50% van de bezoekers zich met de wagen verplaatst. Het is niet duidelijk hoe de andere 50% van de bezoekers zich verplaatsen. Er ontbreekt informatie over de modal split te voet, met de fiets en met het openbaar vervoer.

Er wordt aangegeven dat er op terrein voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig zijn. Op het terrein zijn er voldoende stalplaatsen voor fietsen aanwezig. In het dossier en uit de plannen kunnen we niet opmaken:

- hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen er zijn voor bezoekers;
- hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen er zijn voor werknemers;
- waar deze auto- en fietsparkeerplaatsen zich bevinden.
- hoe de auto- en fietsparkeerplaatsen zich verhouden ten opzichte van het aantal bezoekers en personeelsleden.

Iedere bouwheer is verantwoordelijk voor het realiseren van een parkeeroplossing voor fiets en auto op eigen privaat terrein. De parkeerbehoefte wordt zo weinig mogelijk afgewenteld op het openbaar domein.

Daarenboven kunnen we geen uitspraak doen over de uitvoering van de autoparkeerplaatsen of over de uitvoering van de fietsparkeerplaatsen, aangezien deze niet zijn ingetekend op de plannen.

In het kader van deze vergunningsaanvraag wordt gewezen op het belang van een doordachte en duurzame mobiliteitsaanpak. Wij adviseren de aanvrager om werk te maken van een bedrijfsvervoerplan. Het stappenplan is beschikbaar op de website van stad Gent. We geven dit nu reeds mee, aangezien we slechts een 3-tal autoparkeerplaatsen zien aan de voorzijde van het gebouw en dit in eerste instantie ontoereikend lijkt. Het is belangrijk dat Basic Fit zal inzetten op een goede communicatie o.a. via hun website om hun bezoekers aan te moedigen om zoveel als mogelijk zich duurzaam te verplaatsen.

TIP: de checklist op de webpagina: <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/omgevingsvergunning/omgevingsvergunning-milieu-4-stappen> helpt je de nodige informatie te verzamelen en aan te leveren. We sommen in de checklist op aan welke gegevens we bij Stad Gent veel belang hechten, zonder afbreuk te doen aan de wetgeving over de omgevingsvergunning.

Graag wensen wij u er attent op te maken dat conform artikel 5 van het Omgevingsdecreet het project maar mag worden uitgevoerd of geëxploiteerd de dag na de datum van de betekening van de meldingsakte .

Wij raden je aan om een dossier op het Omgevingsloket aan te vragen die een stedenbouwkundig en milieuluik bevat. U dient hiervoor een omgevingsproject in te dienen in plaats van een melding.