



2024_CBS_08919 OMV_2024102859 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie voor het uitbreiden van een kantoorgebouw - zonder openbaar onderzoek - Industrieweg, 9032 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 september 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend 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, artikels 24 en 42.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

MULTI-MIX NV met als contactadres Industrieweg 104, 9032 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024102859) ingediend bij de deputatie op 26 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie voor het uitbreiden van een kantoorgebouw
- Adres: Industrieweg 104, 9032 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 30 sectie C nr. 150S2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 augustus 2024.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 26 augustus 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 9 september 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De omgeving van de bouwplaats is een gebied dat hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door technisch producerende en grondstof verwerkende bedrijven. De bouwplaats is een terrein waar een industriële activiteit wordt uitgeoefend. Aan de achterzijde paalt het bedrijfsterrein aan de Ringvaart. In de toegangszone van het bedrijventerrein bevindt zich een administratief gebouw. Daarnaast bevinden zich ook verschillende hangaars, mengcentrales, een bestaande betoncentrale en open opslagplaatsen voor grondstoffen. Op het terrein staat ook een windturbine.

De firma nv MULTI-MIX doet in handel van bouwstoffen, zowel zand en grind alsook de aanmaak en verkoop van stortbeton en gestabiliseerd zand.

Huidige aanvraag voorziet in de regularisatie van het uitbreiden van administratief gebouw. Het gebouw werd uitgebreid op de verdieping, er is geen verhoging van de footprint. Op de verdieping werd een volwaardige tweede bouwlaag aangebracht over ca. de helft van het bestaande gebouw. De uitbreiding meet ca. 15,2 m x 9 m en werd afgewerkt met een plat dak (kroonlijsthoogte van 7 m). De afwerking van de gevels sluit aan bij het gelijkvloers. Er wordt in dit nieuwe volume plaats voorzien voor 2 bijkomende landschapburo's met elk een grootte van ca. 45 m².

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 17/03/2022 werd een aktename afgeleverd voor de gehele stopzetting van de exploitatie van 2 windturbines (OMV_2022032802).
- Op 04/05/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van 2 luifelstructuren ter bescherming van voetgangers in de nabijheid van een windmolen (OMV_2023022658).
- Op 25/01/2024 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een tijdelijke bemaling voor de realisatie van een betonnen pompput (OMV_2024002938).

Stedenbouwkundige vergunning

- Op 20/08/2015 werd een vergunning verleend voor het oprichten van een nieuwe achterbouw, de uitbreiding van een bestaand kantoorgebouw (2015/07129)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 30 augustus 2024.
Advies Fluxys
- **Voorwaardelijk gunstig** advies van **Infrabel** afgeleverd op 2 september 2024.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in industriegebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de ander industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

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.

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.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

5. WATERPARAGRAAF

De vergunningverlenende overheid staat in voor de opmaak van de waterparagraaf. Met betrekking tot de waterparagraaf wordt volgend advies uitgebracht:

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv. Het ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelige gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- 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

5.2.1 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 voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

5.2.2 Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.2.3 Overstromingen

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).

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/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen> (p 19)).

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.

5.2.4 Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn.

7. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voorziet in de regularisatie van de uitbreiding van een administratief gebouw bij een industrieel bedrijf. In 2015 werd de uitbreiding van het kantoorgebouw, gelinkt aan de industriële activiteit op de site, vergund (2015/07129). De bouwheer heeft reeds bij de oprichting, zonder aanpassing aan de vergunning, beslist het gebouw op de eerste verdieping uit te breiden, gezien een nijpend plaatstekort. Deze aanvraag regulariseert deze uitbreiding.

Op de verdieping werd een volwaardige tweede bouwlaag opgericht om zo'n 90 m² extra kantoorruimte te creëren. Ruimtelijk en stedenbouwkundig is er geen bezwaar tegen deze uitbreiding, de impact hiervan op de industriële omgeving is nagenoeg nihil. Door de uitbreiding op de verdieping wordt geen bijkomende ruimte ingenomen.

Mobiliteit

Het dossier bevat geen mobiliteitsgegevens of overzicht van de parkeeroplossingen op de site. Er wordt gevraagd dit bij een volgende vergunningsaanvraag toe te voegen. Zowel het parkeren van dienstvoertuigen als de voertuigen van personeel (fietsen en wagens) moet worden in kaart gebracht.

Het onderwerp van deze aanvraag lijkt weinig tot geen impact op extra verkeersgeneratie te hebben. De extra ruimte maakt deel uit van de (bestaande) bedrijfsvoering. Op het terrein is volgens luchtfoto's voldoende plaats beschikbaar om het parkeerverhaal van het bedrijf te organiseren of te reorganiseren als er extra parkeercapaciteit zou zijn.

De parkeerdruk moet altijd op eigen terrein worden opgevangen. Het is niet toegestaan voertuigen (van bezoekers, personeel of bedrijfsspecifieke voertuigen) op het openbaar domein te stallen.

CONCLUSIE

De aanvraag wordt beslist door de deputatie (art. 15 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014).

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet advies uitbrengen bij de deputatie over omgevingsvergunningsaanvragen die door de deputatie worden behandeld (klasse 1 inrichtingen en/of provinciale projecten).

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de omgevingsaanvraag voor de regularisatie voor het uitbreiden van een kantoorgebouw van MULTI-MIX nv, gelegen te Industrieweg 104, 9032 Gent.

Artikel 2:

Verzoekt de deputatie om volgende voorwaarden voor de geplande werken op te nemen:

Mobiliteit

De parkeerdruk moet altijd op eigen terrein worden opgevangen. Het is niet toegestaan voertuigen (van bezoekers, personeel of bedrijfsspecifieke voertuigen) op het openbaar domein te stallen. Het is niet toegestaan voertuigen (van bezoekers, personeel of bedrijfsspecifieke voertuigen) op het openbaar domein te stallen.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2024_CBS_08919 - OMV_2024102859 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie voor het uitbreiden van een kantoorgebouw - zonder openbaar onderzoek - Industrieweg, 9032 Gent - Advies