



2025_CBS_01412 OMV_2024077682 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een gedeeltelijke zonevremde functiewijziging, de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de aanleg van een parking en de regularisatie van een aangelegde verharding en de sloop van bestaande constructies alsook de verandering van een bestaande bloemisterij en sierteeltbedrijf - met openbaar onderzoek - Wittepaalstraat, 9051 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Joris Vandebroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen;
Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: 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 en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Tuinen De Sloover BV met als contactadres Wittepaalstraat 27, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024077682) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 juli 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: een gedeeltelijke zonevremde functiewijziging, de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de aanleg van een parking en de regularisatie van een aangelegde verharding en de sloop van bestaande constructies alsook de verandering van een bestaande bloemisterij en sierteeltbedrijf

- Adres: Wittepaalstraat 27, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 26 sectie A nrs. 263_, 264C, 267E, 267C, 269X, 269Y, 271B en 272A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 september 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 februari 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

De aanvraag situeert zich langsheen de Wittepaalstraat te Sint-Denijs-Westrem. De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen aan de straatzijde. Her en der komen er grotere en kleinere serrecomplexen voor. In de ruimere omgeving komt er vrij veel openruimtegebied voor. Op de projectsite staat momenteel een groot serrecomplex van 9515,8 m², met bijhorende bedrijfswoningen.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Huidige aanvraag kent vier grote luiken:

- (I) een gedeeltelijke zonevremde functiewijziging van het serrecomplex aangevraagd (serre aan de kant van de Wittepaalstraat);
- (II) de aanleg van een parking in grasdallen voor het stallen van 5 voertuigen, een opstelplaats voor de brandweer en bijkomende verharding in functie van de brandweg (120m²);
- (III) de regularisatie van een reeds aanwezige verharding (273,28m²) onder de vorm van een tweede oprit en parking;
- (IV) de regularisatie van het verwijderen van containervelden (15.588,60m²) en de afbraak van een serre (1131,60m²).

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft een verandering van een bestaande bloemisterij en sierteeltbedrijf.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
6.5.1°	brandstofverdeelininstallaties voor motorvoertuigen met maximaal 2 verdeelslangen 1 verdeelslang klasse 3 Nieuw	1 verdeelslang
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens uitbreiding met 7 voertuigen/aanhangwagens klasse 3 Verandering	7 voertuigen
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) uitbreiding met 5 kW klasse 3 Verandering	5 kW

17.3.2.1.1.1°b)	ontvlambare vloeistoffen van gevaarcategorie 3 : gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlammpunt \geq 55°C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 20 ton wijziging de tank van 50000 l werd verwijderd, de tank van 5000 l is voor de woning (niet meer ingedeeld) en uitbreiding met een nog nieuw te plaatsen tank van 5000 l dubbelwandig klasse 3 Verandering	-42,585 ton
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l vermindering met 2300 kg ingedeelde meststoffen, uitbreiding met 200 kg waterstofperoxide klasse 3 Verandering	-2100 kg

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

43.1.2°b) | Stookinstallatie 756 kW en 980 kW en twee warme luchtblazers 225 kW en 296 kW
Totaal vermogen van 2257 kW | 2257 kW

53.8.2° | Een grondwaterwinning met een jaardebiet van 6.000 m³/jaar uit boorput en een dagdebiet van 20 m³/dag | 6000 m³/jaar

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 20/06/2019 werd een weigering afgeleverd voor de functiewijziging van exploitatiewoning naar eengezinswoning. (OMV_2018115456)

* Op 29/07/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het slopen van een folieserre. (OMV_2021091921)

* Op 07/09/2023 werd een weigering afgeleverd voor de regularisatie van verharding en de aanleg van een parking in grasdallen. (OMV_2023082804)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 21/02/1969 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een serre. (1969 AF 1)

* Op 12/09/1977 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van serres. (KW B-66-77)

* Op 25/05/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het afbreken van een serrecomplex. (1981/650)

* Op 17/08/1981 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van serres na afbraak van bestaande serren. (1981/653)

* Op 08/11/1984 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van serres. (1984/1391)

* Op 05/09/1985 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning. (1985/1050)

* Op 10/03/1988 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van serres. (1988/61)

* Op 20/04/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van serres en slopen van 4 serres, 2 bergplaatsen en een waterreservoir. (1989/69)

* Op 26/02/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een foliepatentserre. (1990/70088)

- * Op 04/02/1992 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een serrecomplex na het slopen van 8 serres. (1991/70077)
- * Op 05/12/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van een gesloten waterbassin. (1996/70155)
- * Op 26/08/1999 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een serre en koelkamer en het aanleggen van een waterreservoir. (1999/70104)
- * Op 27/03/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een bedrijfswoning. (2008/70014)
- * Op 24/03/2011 werd een vergunning afgeleverd voor aanleg van een sierteelt - containerveld. (2011/70009)

Milieuvergunningen

- * Op 18/08/1992 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor lozen van normaal huisafvalwater in de gracht. (288/E/1)
- * Op 07/07/1992 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een bloemisterij met stookinstallatie. (578/E/1)
- * Op 03/07/1997 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning gedeeltelijk afgeleverd voor het verder exploiteren van een bloemisterij met de opslag van 57.500 l lichte stookolie in 1 ondergrondse en 1 bovengrondse tank (rubriek 17.3.6.2.) en 3 stookinstallaties met een totaal warmtevermogen van 1814 kW (rubriek 43.1.2.).

De vergunning werd geweigerd voor wat betreft de bovengrondse mazouttank van 20.000 l (rubriek 17.3.6.2.). (578/E/2)

- * Op 13/10/2017 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het verder exploiteren en het veranderen (door wijziging/uitbreiding en toevoeging) van een bloemisterij (sierteeltbedrijf gespecialiseerd in azalea, erica en calluna) (regularisatie). (578/E/3)

3. HANDHAVING

Op 13/03/2023 werd vastgesteld dat er vergunningsplichtige handelingen werden uitgevoerd zonder vergunning. Er werd een betonnen pad van 31m lang en 2,30m breed aangelegd langs de linker perceelsgrens van de weide.

Er werd aangemaand om tegen uiterlijk 15 mei 2023 een omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen die voorbesproken is met de dienst Stedenbouw.

4. WIJZIGINGSAANVRAAG

Eerste wijzigingsaanvraag

Op 15 november 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 18 november 2024 werd dit wijzigingsverzoek niet aanvaard. Het wijzigingsverzoek werd niet aanvaard omdat de handeling 'functiewijziging zonder verbouwwerken' niet correct werd aangepast.

Tweede wijzigingsaanvraag

Op 19 november 2024 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van Brandweerzone Centrum van 27 september 2024 en het ongunstig advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij van

21 oktober 2024. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen wijzigen de gevraagde zonevreemde functiewijziging waardoor een tweede openbaar onderzoek vereist is. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 20 november 2024. De uiterste beslissingsdatum werd hierdoor verlengd met 60 dagen.

Derde wijzigingsaanvraag

Op 10 december 2024 werd nogmaals een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van Brandweerzone Centrum van 12 december 2024 en het ongunstig advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij van 6 december 2024.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen wijzigen de gevraagde zonevreemde functiewijziging waardoor een tweede openbaar onderzoek vereist is. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 9 januari 2025. De uiterste beslissingsdatum kon niet meer verlengd worden.

BEOORDELING AANVRAAG

5. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Agentschap Landbouw en Zeevisserij

- **Ongunstig** advies van **Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen** afgeleverd op 21 oktober 2024 onder ref. 2024_006007_v1:

Zie bijlage Omgevingsloket

- **Ongunstig** advies van **Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen** afgeleverd op 6 december 2024 onder ref. 2024_006007_v2:

Zie bijlage Omgevingsloket

- **Ongunstig** advies van **Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen** afgeleverd op 27 januari 2025:

Op 6 december 2024 bracht het Agentschap Landbouw en Zeevisserij volgend advies uit voor voorliggende aanvraag (advies met ons kenmerk 2024_006007_v2) :

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een ongunstig advies.

Op 21 oktober 2024 bracht het Agentschap Landbouw en Zeevisserij volgend advies uit voor voorliggende aanvraag (advies met ons kenmerk 2024_006007_v1):

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een ongunstig advies.

De aanvraag betreft een gedeeltelijke zonevreemde functiewijziging van een serrecomplex naar een tuinaanlegbedrijf, de aanleg van een parking en de regularisatie van de aanleg van een toegangsweg en de sloop van bepaalde constructies. Op 12 augustus 2024 bracht het Agentschap Landbouw en Zeevisserij een volgend ongunstig pré-advies uit met referentienr. 2024_003325:

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een ongunstig advies. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij kreeg de volgende principievraag:

“Ik schrijf u aan als raadsman van Jonas De Sloover en Tuinen De Sloover bv, beide gevestigd en woonachtig te 9051 Gent, Wittepaalstraat 27. Cliënt wil in de nabije toekomst een omgevingsvergunningaanvraag indienen bij de stad Gent voor het wijzigen van de functie van een beperkt gedeelte van zijn serrecomplex naar ‘tuinaanleg’. In de verantwoordingsnota (...) kan u alle details terugvinden die deze zonevreemde functiewijziging zowel juridisch als ruimtelijk in detail verder bespreken. Bijgaand kan u ook de plannen terugvinden van de bestaande (B), vergunde (V) en toekomstige (N) toestand van het serrecomplex. Graag zouden wij van uw diensten een pre-advies bekomen over het al dan niet toelaatbaar zijn van de voorgestelde zonevreemde functiewijziging.”

Op 25/08/2023 bracht het Agentschap Landbouw en Zeevisserij volgend ongunstig advies uit met referentienr.2023_004994_v1:

“Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een ongunstig advies. De aanvraag betreft de regularisatie van de aanleg van een toegangsweg en de bijkomende aanleg van een parking. Op de site te Wittepaalstraat nr. 27 bevindt er zich vooraan aan de straatzijde een bedrijfswoning met achterliggende serres behorende tot een tuinbouwzetel. De aanvraag gaat echter uit van ‘Tuinen De Sloover BV’. Dit betreft, volgens de ons beschikbare gegevens, een tuinaanlegbedrijf met een bijhorende hobbylandbouwactiviteit.”

Volgend antwoord werd geformuleerd door de gemeente mbt de vergunningstoestand (...) Zoals reeds hierboven geformuleerd wordt de site o.i. momenteel aangewend in functie van een tuinaanlegbedrijf en betreft het hier bijgevolg een regularisatie van een functiewijziging wat juridisch niet kan. Bovendien betreft het hier een deel van een serrecomplex. Het is niet duidelijk waarvoor de serre gebruikt wordt voor het tuinaanlegbedrijf. Het is ook niet duidelijk waarvoor de andere serre-delen van het (voormalige) tuinbouwbedrijf gebruikt wordt? Is er een splitsing gebeurd van de serre? Een splitsing van een landbouwbedrijf waarbij het afgesplitste deel omgevormd wordt tot een zonevreemd bedrijf is evenmin aanvaardbaar. Er is reeds een toegangsweg naar het bestaande serrecomplex. Waarom kan deze toegangsweg niet gebruikt worden? Voor wat betreft de regularisatie van de bijkomende toegangsweg en de bijkomende parking wordt in het dossier ook **geen enkele afdoende motivering/verantwoording** gegeven. De toegangsweg naar de woning en de serres bevindt zich langs de andere kant van de woning. Hier zijn er ook reeds een aantal parkeerplaatsen voorzien (zie onderstaande printscreen google street view). Het is ook belangrijk dat er uitleg gegeven wordt waarvoor alle delen van de serres gebruikt (graag bewijsstukken met foto's binnen de serre) worden en of er een splitsing is gebeurd? (...)

Er is o.i. geen enkele noodzaak om deze bijkomende verharding en parkeerplaatsen toe te staan langs de andere kant van de woning. Er wordt nu een pré-advies gevraagd m.b.t. de regularisatie van de toegangsweg en het gedeeltelijk omvorming van de serre naar een tuinaanleg bedrijf binnen art. 9 van het BVR dd. 28/11/03. Zoals reeds geformuleerd in het voorgaande advies gaat het Agentschap Landbouw en Zeevisserij **niet akkoord met het opsplitsen van de serre in een zone-eigen gedeelte en een zonevreemd gedeelte**, noch in de regularisatie van de aanleg van een nieuwe toegangsweg. Dit wordt o.i. enkel en alleen gevraagd i.f.v. het verder opsplitsen (en eventueel later afsplitsen) van de serre in een zone-

eigen gebruik en een zonevreemd gebruik. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij beschouwt een serre als een specifieke teelttechnische constructie die enkel en alleen kan aangewend worden voor de teelt van planten. **Er kan bijgevolg niet akkoord gegaan worden dat deze constructie gebruikt wordt voor de opslag van materiaal en materieel i.f.v. een tuinaanlegbedrijf.**

We lezen in de verantwoordingsnota het volgende:

“Het voorontwerp (plannen, snedes en inhoud) werd ter pre-advies voorgelegd aan het Agentschap Landbouw en Zeevisserij op datum van 15 mei 2024. Gelet op de drukte waarmee het Agentschap wordt geconfronteerd, bleef een advies uit. Om die reden wordt de aanvraag zonder pre-advies ingediend.”

Dit klopt bijgevolg niet. Zoals reeds eerder geformuleerd zowel in de officiële voorgaande omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2023082804 als in het bovenstaande verleende pré-advies gaat het Agentschap Landbouw en Zeevisserij niet akkoord met de omvorming van een serre naar een opslagloods ivf een zonevreemde activiteit, ook niet ivf de opslag van materiaal en materieel van een tuinaanlegbedrijf. Een serre betreft een specifieke teelt technische constructie, met veelal een minder lange levensduur, bestaande uit minder duurzame materialen dat enkel en alleen gebouwd werd en ook verder kan gebruikt worden ivf de teelt van planten. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij gaat bijgevolg niet akkoord dat deze serres, die vaak bestaan uit een grotere oppervlakte en volume, worden omgevormd tot zonevreemde opslagloodsen. Op deze manier worden er verspreid in het agrarische gebied gigantische zonevreemde opslagplaatsen gecreëerd met een aanzienlijke oppervlakte en volume die leiden tot een oneigenlijk gebruik van het agrarische gebied. Ook met een gedeeltelijke functiewijziging kan niet akkoord gegaan worden. Er wordt nu vermeld dat de tuinaanlegger van plan zou zijn om eigen plantgoed te telen. Hier is echter op heden, volgens de ons beschikbare gegevens, geen sprake van. Bovendien kan de serre dan nog steeds niet gebruikt worden ivf de opslag van materiaal maar enkel ivf de teelt van het eigen plantgoed.

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij gaat bijgevolg ook niet akkoord met uitbreidingen en/of de regularisatie van uitbreidingen onder de vorm van constructies of bijkomende verhardingen zoals een bijkomende toegangsweg ivf deze zonevreemde activiteit. In het document ‘omschrijving van de werken’ lezen we het volgende:

“Het bedrijf is een tuinbouwbedrijf gelegen Wittepaalstraat 27 te Gent. Het bedrijf is vergund als sierteeltbedrijf. Het was een bloemisterij gespecialiseerd in azalea, erica en calluna. De aandelen van Handelskwekerij Van Oost BVBA werden overgenomen en de naam van de vennootschap werd gewijzigd naar Tuinen De Sloover BV. Het uittreksel uit het staatsblad is terug te vinden bij extra informatie. De naamswijziging werd doorgegeven aan het stad Gent. De naamswijziging werd geregistreerd door stad Gent op 3/07/2024. De vergunning werd hernieuwd en gewijzigd in 2017.

De beslissing van CBS dateert van 13/10/2017, de vergunning werd verleend voor onbepaalde duur. Tuinen De Sloover BV wordt vertegenwoordigd door Jonas De Sloover. De huidige exploitant heeft een tuinaanlegactiviteit. Tevens wil hij zelf de planten die gebruikt in zijn tuinaanlegactiviteit opkweken in een deel van de serres. En daarnaast wordt een deel van de serre gebruikt door Unilight BV om microgroenten te telen door Unilight BV. Op het uitvoeringsplan is aangeduid waar de microgroenten geteeld worden. Na de wijziging van de vergunning zal een melding overname ingediend worden. De vergunning Tuinen De Sloover

BV wordt overgedragen naar Tuinen De Sloover BV-Unilight BV waarbij de plantenkwekerij uitgebaat wordt door de vennootschap Tuinen De Sloover BV en de microgroentenkwekerij uitgebaat worden door de vennootschap Unilight BV.”

De overige serre zou gehuurd en gebruikt worden door het bedrijf Micro's-Unilight bv. Dit bedrijf zou gespecialiseerd zijn in de teelt van microgroenten. Op heden is dit bedrijf, behoudens vergissing, echter niet gekend bij het Agentschap Landbouw en Zeevisserij als een professionele/actieve landbouw/tuinbouwuitbating. Er wordt in het dossier geen verdere uitgebreide toelichting gegeven over dit bedrijf. Er is geen bezwaar dat het tuinbouwbedrijf verder wordt gebruikt ifv de teelt van microgroenten. Dit dient echter in eerste instantie te gebeuren binnen het bestaand vergund volume. Er kan niet aanvaard worden dat er al bijkomende constructies en verhardingen worden aangelegd. De bestaande accommodatie lijkt ons meer dan voldoende om deze tuinbouwactiviteit in op te starten/uit te baten.

Bovendien stellen we vast dat er een huurovereenkomst werd afgesloten met dit bedrijf door de aanvrager voor een duur van 1 jaar ifv het gebruik van 1 serre van 1800m². Er werd hierbij ook een 'optie' verleend voor de huur van een tweede serre (folieserre) voor de duur van 2 jaar. In functie van een tijdelijke verhuur van accommodatie kunnen er bezwaarlijk uitbreidingen worden toegestaan. Tenslotte kan er niet toegestaan worden dat een gedeelte van de bestaande accommodatie wordt omgevormd ifv een zonevreemde activiteit (tuinaanleg) en er dan uitbreidingen (bv. 'polyvalente ruimtes') en/of bijkomende verhardingen moeten gebouwd/aangelegd worden ifv de zone-eigen activiteit. Dit wordt niet aanvaard. **Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij verstrekt, gelet op de bovenstaande argumenten, een ongunstig advies voor deze aanvraag.**

Op 15 november werd een gewijzigde projectinhoud opgeladen onder de vorm van een nieuwe nota en op 19 november werd een nieuw inplantingsplan en grondplan toegevoegd. Via verstuur een bericht werd op 19 november nog een replieknota met bijlages opgeladen in het omgevingsloket. In eerste instantie merken we op dat de laatste nota, opgeladen via verstuur een bericht van 19 november, verschillend is van de nota die eerder via een gewijzigde projectinhoud werd opgeladen op 15 november. In de nota van 19 november zien we volgende passage toegevoegd:

IV. BESCHRIJVING VAN HET WIJZIGINGSVERZOEK

8. Huidig wijzigingsverzoek heeft tot voorwerp om tegemoet te komen aan de adviezen van (I) het Agentschap d.d. 21 oktober 2024 en (II) de Hulpverleningszone centrum d.d. 27 september 2024.

- De zonevreemde functiewijziging naar 'tuinaanleg' zal niet langer plaatsvinden in serre A, maar wel in de fyto-opslag. Serre A zal dus haar functie van tuinbouw behouden, in het licht van de toekomstige activiteiten van Tuinen De Sloover bv als tuinbouwer;

- De bestaande betonverharding zal worden vervangen door de aanleg van een karrenspoor;

En ook volgende passage bij punt. 16 werd toegevoegd:

“16. Weliswaar begrijpt de Aanvrager dat een gewone ‘betonverharding’ vanuit een ruimtelijk oogpunt als ongewenst kan overkomen. Om die reden zal de bestaande betonverharding worden vervangen door de aanleg van een karrenspoor, zodat er nog steeds voldoende infiltratie mogelijk is op de site en de bestaande toelevering van Unilight bv kan gegarandeerd worden. Ook valt het vanuit een landbouwkundig oogpunt te verantwoorden dat een karrenspoor op deze locatie wordt aangelegd.”

Behoudens vergissing maken documenten opgeladen via ‘verstuur een bericht’ geen officieel onderdeel uit van de nieuwe projectinhoud. De nota van 15/11 is de officiële nota die in de projectinhoud zit. De bovenstaande aanpassingen worden in de officiële nota niet vermeld. Het is bijgevolg niet duidelijk welke onderdelen al dan niet onderdeel uitmaken van voorliggende vergunningsaanvraag. Mochten dit wel in rekenschap gebracht worden, omvatten de wijzigingen de volgende:

- *De zonevreemde functiewijziging naar ‘tuinaanleg’ zal niet langer plaatsvinden in serre A, maar wel in de fyto-opslag. Serre A zal dus haar functie van tuinbouw behouden, in het licht van de toekomstige activiteiten van Tuinen De Sloover bv als tuinbouwer;*
- *De bestaande betonverharding zal worden vervangen door de aanleg van een karrenspoor;*

Het Agentschap landbouw en Zeevisserij kan hier niet mee akkoord gaan. In de voorgaande nota stond volgende vermeld:

“In het kader van de uitbating van de serre door Unilight bv worden er ook sanitaire en bijhorende voorzieningen aangevraagd die dienst zullen doen voor de huurder en medewerkers van Unilight BV (Tuinbouw). Ook wordt de nodige ruimte voor hun fyto-producten en een polyvalente ruimte voor stockage aangevraagd. Deze gehelen zullen niet verwarmd worden ten behoeve van de mens en de buitenzijde zal worden afgewerkt in houten shingles (achterliggend voorzien van een brandwerende folie). Dit zal een beperkte oppervlakte van 189,8 vierkante meter en 170,1 vierkante meter hebben (Blauwe aanduiding plannen). Niettemin staan deze voorzieningen nog steeds volledig ten dienste van de activiteit ‘Tuinbouw’ en worden er dus voor deze elementen geen functiewijziging aangevraagd.”

De ruimte voor fyto-opslag en polyvalente ruimte moesten zagezegd toegevoegd worden ifv het tuinbouwbedrijf Unilight BV. Dit betreft, behoudens vergissing, een recente uitbreiding (te regulariseren?). Hiermee gaat het Agentschap Landbouw en Zeevisserij overigens ook niet akkoord i.f.v. de zone-eigen activiteit:

“Er is geen bezwaar dat het tuinbouwbedrijf verder wordt gebruikt ifv de teelt van microgroenten. Dit dient echter in eerste instantie te gebeuren binnen het bestaand vergund volume. Er kan niet aanvaard worden dat er al bijkomende constructies en verhardingen worden aangelegd. De bestaande accommodatie lijkt ons meer dan voldoende om deze tuinbouwactiviteit in op te starten/uit te baten.”

Deze uitbreidingen kunnen bijgevolg al zeker niet aanvaard worden ifv een zonevreemde activiteit.

Met betrekking tot de nieuwe toegangsweg, of dit nu een betonverharding of een karrenspoor is, blijft het Agentschap Landbouw en Zeevisserij ook bij haar voorgaande standpunt. De site met bestaande serres en bestaande vergunde toegangsweg is o.i. ruim genoeg om een opstartend tuinbouwbedrijf in te vestigen. We lezen in de nota het volgende:

“Vergunningsaanvrager wil aan de hand van deze twee verschillende toegangswegen ervoor zorgen dat de functies ‘tuinbouw’ en ‘tuinaanleg’ gescheiden blijven. Deze verhardingen worden ook integraal aangelegd in het kader van activiteiten die toegelaten zijn binnen het agrarisch gebied.”

Er kan niet aanvaard worden dat bestaande accommodatie wordt aangewend ifv een zonevreemde activiteit en er dan nieuwe moet aangelegd worden ifv een zone-eigen activiteit. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij aanvaardt niet dat omwille van het feit dat er een opstartend tuinbouwbedrijf, een huurcontract is aangegaan om een gedeelte van de serres te huren i.f.v. een zone-eigen activiteit, dit een verantwoording is om de regularisatie van de toegangsweg en de zonevreemde activiteit nu toch toe te laten.

Verder geven we ook nog mee dat de aanvraag binnen de laatste gewijzigde projectinhoud onvolledig en onjuist is. Naast de verwarring met de 2 nota's, is o.a. het inplantingsplan in het milieuluik (Tuinen De Sloover uitvoeringsplan 2024 C8A nieuwe toestand.pdf) niet aangepast. Hier wordt de serre A nog steeds aangeduid ifv de tuinaanlegactiviteit. Dit klopt bijgevolg niet en kan o.i. ook alleen maar leiden tot verwarring en onjuiste informatie in de toekomst. Het ongunstige advies blijft behouden en wordt aangevuld met bovenstaande elementen en opmerkingen.

Op 10 december 2024 werd een gewijzigde projectinhoud overgemaakt in het omgevingsloket door de aanvragers.

De aangepaste projectinhoud wil enkele onduidelijkheden wegwerken met betrekking tot het milieuluik en de nota met betrekking tot het wijzigingsverzoek. Deze waren nog niet aanwezig in PIV 5, reden waarom PIV 6 nu wordt opgeladen. Volgende addenda in het milieuluik werden aangepast: ADD C1, ADD C6, ADD C8A nieuw en ADD E3.

Het wijzigingsverzoek betreft bijgevolg het opladen van de juiste nota en de juist plannen. **Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij behoudt echter haar voorgaande ongunstige standpunt en verwijst hiervoor naar haar voorgaande adviezen.**

Brandweerzone Centrum

- **Ongunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 september 2024 onder ref. 037907-004/PVH/2024:
Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid..

Zie bijlage Omgevingsloket

- **Ongunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 12 december 2024 onder ref. 037907-005/PVH/2024:

Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

Zie bijlage Omgevingsloket

- **Ongunstig** advies van **Brandweezerzone Centrum** afgeleverd op 3 februari 2024 onder ref. 037907-006/PVH/2025

Besluit: NEGATIEF ADVIES, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

Zie bijlage Omgevingsloket

6. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Geldende plannen

- Gewestplan

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

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'. Het project is immers integraal gelegen in het agrariſch gebied en heeft geen betrekking op professionele agrarische activiteiten.

- BPA

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg AFSNEE ZUID, goedgekeurd op 2 februari 1989, en is bestemd als **zone voor landbouw en land- en tuinbouwbedrijven**.

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt.” (K.B. van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen.) Para-agrarische bedrijven zijn er verboden.

De aanvraag is ook **niet** in overeenstemming met de voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg. De gevraagde activiteiten hebben immers geen betrekking op professionele agrarische of tuinbouw activiteiten.

In de aanvraag wordt gevraagd om een deel van het serrecomplex te veranderen naar een opslagruimte voor een tuinaanlegbedrijf.

Het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (verv. BVR 29 mei 2009, art. 1) stelt dat de vergunningverlenende overheid, bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, die betrekking heeft op een vergunningsplichtige wijziging van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, alleen mag afwijken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg.

Het is bijgevolg niet mogelijk om af te wijken van de voorschriften van een bijzonder plan van aanleg.

Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

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 volgende punten:

- **Artikel 2.9** – Maximale breedte van de oprit en aantal opritten buiten het zeehavengebied
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. Als de oprit een groene berm doorkruist, moet de oprit minstens 2 onverharde meter van de zijdelingse perceelsgrens blijven. Opritten van aanpalende onroerende goederen mogen gebundeld worden.

Aangezien er voor bedrijven een oprit wordt toegestaan van 12m in totaal op de rooilijn en er hier al 1 oprit is met een breedte van ca. 7m kan er akkoord gegaan worden met een extra oprit met een breedte van maximum 3m op het openbaar domein. **Die tweede oprit kan echter niet gebruikt worden als brandweg. Het is perfect mogelijk om een keerpunt op het private domein te voorzien.**

Daar de oprit slechts 3m breed zal zijn op het openbaar domein dient de verharding op het private domein anders worden ingericht.

- **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.

De oprit rechts van de bedrijfswoning heeft op privaat domein een breedte van 4m en wordt aangelegd met een karrenspoor uit beton met ernaast en -tussen grasdallen. De hele breedte van 4m wordt bijgevolg verhard, wat niet nodig is. De grasdallen moeten bijgevolg verwijderd worden en aangelegd worden met gras – zonder verharding.

Door het verwijderen van de bloembedden vooraan rechts op het perceel is ook de lange strook betonverharding uiterst rechts op het perceel niet meer noodzakelijk. Deze stond immers in functie van het bereiken van de bloembedden, die er nu niet meer zijn.

Er werd een extra parking met een oppervlakte van 120m² aangelegd. De voorziene grootte van de parking (15m breed en 8m diep) overstijgt de algemene normen voor vijf personenwagens. In de nota wordt vermeld dat de parking gebruikt zal worden door personeel en bezoekers voor het personeel van Unilight, een ander bedrijf dat op site gehuisvest is. Er wordt niet gespecificeerd hoeveel personeel er werkt en hoeveel bezoekers er gemiddeld komen. Verder wordt er gezegd dat er op heden geen andere parkeerplaatsen op de site zijn. Links van de bedrijfswoning ligt er echter wel ca. 126m² kiezelverharding die vandaag dienst doet als parking. Dit is duidelijk zichtbaar op luchtfoto's.

Er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom er zoveel parkeerplaatsen nodig zijn.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

7. WATERPARAGRAAF

7.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West en 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).
- in het noorden 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 met een serrecomplex en een woning.

7.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Gescheiden stelsel

Conform artikel 3.4 van het ABR dient bij nieuwbouw en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, in eerste instantie aangesloten worden op een waterloop indien technisch mogelijk is. Indien dit niet kan, mag er aangesloten worden op een RWA en in laatste instantie op een gemengde riolering.

Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De parking (120 m²) voor het stallen van voertuigen, opstelplaats voor de brandweer en bijkomende verharding in functie van de brandweg wordt in grasdallen aangelegd. De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. Het is echter nog onduidelijk waarom de parking dergelijke grootte heeft.

Voor de betonverharding met grasdallen van 273 m² (toegangsweg tot de serres) wordt een regularisatie aangevraagd. Conform het Algemeen Bouwreglement zullen enkel de berijdbare stroken van het karrenspoor verhard mogen worden.

Hemelwater

Het project omvat een verbouwing met 367 m² nieuwbouvvolumes (fyto en kiemruimte). Het hemelwater van alle gebouwen en serres wordt verzameld in de bestaande bufferbekkens en gebruikt voor de plantenteelt en tuinbouw in de serres.

Het nodige volume aan water voor de tuinbouw overstijgt het opgevangen volume hemelwater waardoor er geen overloop van de bekkens wordt verwacht. Voor onverwachte noodsituaties wordt alsnog een overloop naar de gracht langs de voorliggende weg voorzien.

Er moet toestemming gevraagd worden aan de beheerder van de waterloop voor de lozing op het oppervlaktewater. De beheerder zal ook voorwaarden vastleggen met betrekking tot het lozingsdebiet en de lozingsconstructie.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Waterkwaliteit

De grondwaterwinning is een ingedeelde activiteit. De impact van de grondwaterwinning moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de reeds opgelegde bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig volgens Vlarem II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

7.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat.

8 NATUURTOETS

Stikstof

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), moet bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%. Het project zal op vlak van stikstofemissies bijgevolg geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

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 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.

9 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.

10 OPENBAAR ONDERZOEK

10.1 Eerste openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 13 september 2024 tot en met 12 oktober 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

10.2 Tweede openbaar onderzoek

Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 28 november 2024 tot en met 27 december 2024.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

10.3 Derde openbaar onderzoek

Een derde openbaar onderzoek werd gehouden naar aanleiding van een wijzigingslus van 17 januari 2025 tot en met 15 februari 2025.

Op moment van beslissing werden geen bezwaarschriften ingediend.

11 OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het omvormen van een deel van een serrecomplex naar een tuinaanlegbedrijf (zonevreemd) waarbij het andere deel van het serrecomplex zijn zone-eigen functie behoudt.

Omdat het project niet aan de minimale vereisten inzake brandveiligheid conform het advies van de Brandweerzone Centrum voldoet, zal de aanvraag niet gunstig beoordeeld kunnen worden.

Ook het Agentschap Landbouw en Zeevisserij geeft een ongunstig advies voor deze zonevreemde functiewijziging. In hun advies worden een aantal cruciale vragen gesteld waarop geen antwoord is gegeven in deze aanvraag. Het is niet duidelijk waarvoor de serre gebruikt

wordt voor het tuinaanlegbedrijf. Het is ook niet duidelijk waarvoor de andere serre-delen van het (voormalige) tuinbouwbedrijf gebruikt wordt? Is er een splitsing gebeurd van de serre? Het opsplitsen van dergelijk complex in een zonevreemd deel en een zone-eigen deel zonder een duidelijke scheiding van beiden aan te duiden werkt zeer verwarrend.

Op de plannen staat dat er een 'polyvalente ruimte fyto' en een 'polyvalente ruimte kiem' worden gecreëerd. Dit zijn zeer vage benamingen waarbij niet duidelijk is voor welke functie ze gebruikt worden. Op de plannen is ook niet duidelijk welk deel van het complex voor welke functie of door welk bedrijf gebruikt wordt.

Desondanks kan er volgens de zonevreemde functiewijzigingen niet afgeweken worden de bestemming bepaalt in een Bijzonder Plan van Aanleg en komt de zonevreemde functiewijziging niet voor vergunning in aanmerking.

Tenslotte wordt in de nota vermeld dat er een geldige milieuvergunning is op het perceel waardoor het lijkt alsof de exploitatie van het tuinaanlegbedrijf hier al vergund is. Dit is niet correct. Deze milieuvergunning werd voor onbepaalde duur afgeleverd voor het exploiteren van een tuinbouwbedrijf en niet voor een zonevreemd bedrijf.

Omwille van bovenstaande redenen en de aspecten die aangehaald werden uit het Algemeen Bouwreglement komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect bodem en grondwater

Er wordt een uitbreiding van de stelplaats voor 7 voertuigen/aanhangwagens aangevraagd. De voertuigen kunnen binnen gestald worden.

De opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen wijzigt. De 150 kg fytoproducten blijft behouden, de opslag van ingedeelde meststoffen (2.300 kg) wordt geschrapt en een uitbreiding van 200 kg waterstofperoxide (voor waterontsmetting) wordt gevraagd. De opslag van gevaarlijke producten gebeurt op lekbakken.

De opslag van 55.000 liter stookolie wordt gewijzigd. De opslag van 50.000 liter werd verwijderd en de opslag van 5.000 liter wordt enkel gebruikt voor de woning (niet meer ingedeeld). Er wordt ook een uitbreiding gevraagd voor een nieuwe bovengrondse dubbelwandige tank van 5.000 liter met verdeelslang. Voor de nieuwe mazouttank dient, conform artikel 5.17.4.3.4 van VLAREM II (hoofdstuk 5.17), een keuringsattest vóór de ingebruikname voorgelegd te kunnen worden. Ter staving van de naleving wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat het keuringsattest vóór de ingebruikname binnen een termijn van 3 maanden na datum van dit besluit dient bezorgd te worden aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.

De verdeelinstallatie bevindt zich binnen de gebouwen. Het tanken zal op een vloestofdichte vloer gebeuren. De tankplaats dient duidelijk afgebakend te worden (bijvoorbeeld markering op grond). Bij het tanken van de voertuigen moeten alle nodige maatregelen getroffen worden om het morsen van vloeibare brandstoffen en de verontreiniging van de bodem, het grond- en oppervlaktewater te voorkomen en er daarom steeds absorptiemateriaal moet voorzien worden om bij morsen de aangepaste maatregelen te treffen.

Aspect lucht

De frigo van 5 kW wordt verwijderd en vervangen door een nieuwe van 10 kW (op een andere plaats in de serre). Het is onduidelijk wat de aard en de inhoud van het koelmiddel is. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFC) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De koelinstallatie dient onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 037907-004/PVH/2024) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische voorschriften.

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 een gedeeltelijke zonevremde functiewijziging, de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de aanleg van een parking en de regularisatie van een aangelegde verharding en de sloop van bestaande constructies alsook de verandering van een bestaande bloemisterij en sierteeltbedrijf aan Tuinen De Sloover bv (O.N.:0428210260) gelegen te Wittepaalstraat 27, 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de 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_01412 - OMV_2024077682 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een gedeeltelijke zonevreedde functiewijziging, de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de aanleg van een parking en de regularisatie van een aangelegde verharding en de sloop van bestaande constructies alsook de verandering van een bestaande bloemisterij en sierteeltbedrijf - met openbaar onderzoek - Wittepaalstraat, 9051 Gent - Weigering