



2025_CBS_02286 OMV_2024138750 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het opsplitsen van een bedrijfsgebouw in 2 units, het aanleggen van parkeerplaatsen en grindverharding - met openbaar onderzoek - Schuurstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 maart 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, 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

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?

FIERS PROJECTS BV met als contactadres Schuurstraat 74, 9040 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024138750) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 7 november 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het opsplitsen van een bedrijfsgebouw in 2 units, het aanleggen van parkeerplaatsen en grindverharding
- Adres: Schuurstraat 74, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 19 sectie C nrs. 128M5, 128H5 en 128K5

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 2 december 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 maart 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich langs de Schuurstraat in de gemeente Sint-Amandsberg. De omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door residentiële bebouwing (open, halfopen en gesloten bebouwing) in een groene omgeving. Het perceel in kwestie is gelegen in tweede bouworde. De site is bereikbaar via een oprit tussen de woningen Schuurstraat nr. 74B en 72. Het perceel is bebouwd met een bedrijfsgebouw met conciërgewoning. Rondom het gebouw bevindt zich verharding ifv de bedrijfsvoering.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het opdelen van een bedrijfsgebouw in twee units en het aanpassen van de omgevingsaanleg.

Opsplitsen bedrijfsgebouw in twee units

Het bestaande gebouw wordt opgedeeld in een unit van 474 m² en een unit van 250 m². Deze opdeling wordt gerealiseerd door het plaatsen van een brandwerende scheidingswand. Om unit 1 vlot te kunnen bereiken met transport zal de poort in de zuidgevel van het gebouw gesupprimeerd worden en wordt een nieuwe poort (b: 4,05 m x h: 3 m) geplaatst in de noordgevel.

Om levering aan unit 2 mogelijk te maken wordt een nieuwe poort (b: 2,5 m x h: 2,5 m) toegevoegd in de oostgevel van het gebouw.

Unit 1 is toegankelijk via de zuidwestgevel van het gebouw en is voor leveringen toegankelijk via een poort in de noordgevel. De unit beschikt over twee bureauruimtes (79,55 m² + 31,27 m²), een berging, een grote opslagruimte (307 m²) en twee kleinere opslagruimtes (21,59 m² + 8,74 m²) en een wc. Er wordt een fietsenstalling voor vijf fietsen voorzien in de loods. In een bestaande berging langs de oostgevel van het gebouw wordt een fietsenstalling voor een buitenmaatse fiets voorzien.

Unit 2 is toegankelijk via de westgevel van het gebouw en is voor levering toegankelijk via een poort in de oostgevel. De unit beschikt over drie bureauruimtes (25,28 m² + 12,2 m² + 12,73 m²), een berging, twee wc's en vier opslagruimtes (83,24 m² + 25,86 m² + 17,66 m² + 25,83 m²). Er wordt een fietsenstalling voor drie fietsen voorzien in de inkomruimte.

De conciërgewoning blijft integraal behouden. Een bestaande berging langs de oostgevel van het gebouw wordt ingericht als fietsenstalling voor twee fietsen.

Omgevingsaanleg

Qua omgevingsaanleg wordt er nieuwe verharding rondom het bestaande gebouw aangelegd met een groenaanleg aan de randen (oostkant en zuidkant).

De bestaande kiezelverharding (295 m²) aan de zuidzijde van het gebouw blijven behouden. Deze kiezelweg wordt door Farys gebruikt (erfdienstbaarheid). Aan de west-, noord- en oostzijde worden kiezels aangelegd op een waterdoorlatende ondergrond (784 m²). Daarnaast worden acht parkeerplaatsen ingericht op het terrein. Vijf parkeerplaatsen worden uitgevoerd

in grasraten en bevinden zich langs de noordelijke perceelsgrens. De overige drie plaatsen worden gemarkeerd op de kiezels ter hoogte van de noordgevel van het gebouw. Langs de zuidzijde van het perceel wordt een levende haag aangeplant. Ter hoogte van de oostzijde zal de bestaande groenzone uitgebreid worden met 200 m². De tuinzone voor de conciërgewoning zal worden uitgebreid tot een tuin van 115 m².

De toegangsweg tot het bedrijfsgebouw blijft ongewijzigd.

Riolering

Het bestaande tracé zal worden aangepast naar een gescheiden stelsel tot aan het openbaar domein. De nieuwe wc's voor unit 2 worden aangesloten op de bestaande septische put. Op het terrein is een hemelwaterput aanwezig, echter is er op heden geen hergebruik voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 09/08/2018 werd een *weigering* afgeleverd voor het wijzigen van de grindverharding en het aanvullen van de groenbuffer. (OMV_2018038580)
- * Op 27/08/2020 werd een *weigering* afgeleverd voor het bouwen en het exploiteren van een kantoor, een gesloten loods, een overdekte loods en een conciërgewoning na het slopen van alle gebouwen en constructies. (OMV_2019133787)
- * Op 21/09/2021 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor stallen van 8 bedrijfsvoertuigen en aanhangwagens andere dan personenwagens. (OMV_2019090678)
- * Op 16/12/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van een conciërgewoning. (OMV_2021158905)
- * Op 29/06/2023 werd een *weigering* afgeleverd voor het verbouwen van een bedrijfsgebouw en inrichten van het terrein en het veranderen van een bedrijf dat zonnepanelen plaatst en het onderhoud doet op externe werven. (OMV_2021036651)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 24/07/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een schrijnwerkerij. ((1978/100 SA) Litt. S-28-78)
- * Op 10/03/1980 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een schrijnwerkerij. (KW S-25-80 (1980/036 SA))
- * Op 16/01/1990 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een nijverheidsgebouw. ((1989/113 SA) 1989/965)

Bouwmisdrijven

- * Er is een proces-verbaal met nummer 66.97 10009/19 opgemaakt op 6/02/2019 voor:
 - > Op het perceel achteraan en rechts van het atelier met nr.74+ zijn diverse afbraakmaterialen, installatiemateriaal voor zonnepanelen, afgedankte zonnepanelen brandhout en boomstronken gestapeld.
 - > De bouwvrije zones rondom het atelier werden gedeeltelijk verhard met gemalen steenpuin en zijn in gebruik als circulatiezone en parking voor bestelwagens, trailers en personenwagens.
 - > Op het perceel achteraan het atelier met nr.74+ (nr 128 K5) is een beschadigde boom geroid.

- * Er is een proces-verbaal met nummer 66.97 10.009/19 1° navolgend opgemaakt op 1/04/2019 voor:

> Langsheen de noordelijke perceelgrens is over een lengte van 30 meter, ± 150 m² bijkomende verharding in kiezelstenen aangelegd.

* Er is een proces-verbaal met nummer 66.97.10009/19 2° navolgend opgemaakt op 26/09/2019

voor:

> In de verharde zone achteraan, vlak voor de bufferzone is 1 gesloten container van ± 24 m³ en 3 containers van ± 8 m³ gestald, Naast de aanwezige paletten brandhout (buffer tot de groenzone), is een 10 tal paletten met profielen, zonnepanelen en installatiemateriaal gestapeld.

> Binnen een straal van drie meter rond de te behouden esdoorn (centraal achteraan) en de eik (links achteraan) zijn paletten en materialen gestapeld.

* Er is een proces-verbaal met nummer 66.97.10002/21 opgemaakt op 20/01/2021

voor:

> De oorspronkelijke bureel- en ontvangstruimte van de schrijnwerkerij (1989) is in gebruik als woonentiteit.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 28 februari 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het advies van het mobiliteitsbedrijf en de dienst milieu en klimaat. 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 komen tegemoet aan het advies dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend en brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 3 maart 2025. Dit brengt geen termijnsverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. Brandweer

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 december 2024 onder ref. 059834-009/MN/2024:

GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- Volgens de ingediende plannen is het niet duidelijk hoeveel blusmiddelen er voorzien worden. Er moet minimaal 1 bluseenheid à rato van 150 m² vloeroppervlakte voorzien worden.

4.2. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 18 december 2024 onder ref. AD-20-025 – 4de advies:

Drinkwater

De omgevingsvergunning betreft een omgevingsvergunningsaanvraag voor de Schuurstraat 74, 9040

Sint-Amandsberg, gelegen op twee aangrenzende percelen C128H5 en C128K5, in eigendom van BV Fiers Projects. We nemen ook perceel C128M5 mee in deze aanvraag. Dit is de toegangsweg tot het perceel.

Het gaat in de eerste plaats over het opsplitsen van een bedrijfsgebouw in 2 units met minimale ingrepen en het aanleggen van het terrein zodat het bedrijf kan blijven functioneren. Tot op heden is dit bedrijfsgebouw van BV Fiers Projects.

Dhr. Fiers heeft echter een andere locatie aangekocht om zijn bedrijf in onder te brengen. Het zal de bedoeling zijn de 2 units te verhuren of verkopen aan kleinschalige ondernemingen. Indien bijkomende vergunningen nodig zijn voor het correct uitvoeren van hun bezigheden dan zullen de toekomstige ondernemingen hier zelf verantwoordelijk voor zijn om dit op een correcte manier aan te vragen.

M.b.t. het verbouwen van het bedrijfsgebouw naar 2 units moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken/verbouwingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Het bedrijfsgebouw alsook de conciërgewoning kunnen op normale en reglementaire wijze aangesloten worden op ons bestaand drinkwaterdistributienet via de toegangsweg. De eigenaars van deze toegangsweg verlenen een erfdienstbaarheid en een recht van doorgang ten aller tijde. De erfdienstbaarheid dient in de aktes te worden opgenomen.

Verder heeft Farys geen bezwaren en/of opmerkingen voor het opsplitsen van een bedrijfsgebouw in 2 units, het aanleggen van parkeerplaatsen en grindverharding.

Riolering

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan van de gemeente/stad ligt de ontwikkeling in centraal of collectief geoptimaliseerd gebied

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. 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. Volgende is van toepassing:
- aansluiting op bestaand stelsel

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

VERKOOPBAARHEIDSATTEST BIJ VERKAVELINGSAANVRAAG

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat:

- alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd

Bij de aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dient de aanvrager de bewijzen hiervan aan te leveren aan het gemeentebestuur. Doe tijdig de aanvraag voor de uitvoering van de werken of om de hoogte van het te consignerend bedrag te kennen via www.farys.be/nl/rioolaansluiting

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

* de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden

* Indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de 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. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN

De aanvraag betreft een vergunningsaanvraag voor de opsplitsing van bedrijf in 2 units met minimale ingrepen en het aanleggen van terrein zodat het bedrijf kan functioneren. Het perceel welke de toegangsweg vormt tot het perceel wordt mee opgenomen in de aanvraag.

De toegangsweg tot het private perceel is bezwaard met een bestaande te behouden riolering. Dit is correct vermeld op rioleringsplan bestaande toestand.

Bemerking: Bij de start van de werken dient contact te worden opgenomen met Farys voor toezicht en controle behoud bestaande riolering. Bij twijfel bij beschadiging zal een camera-inspectie worden gevraagd ter nazicht van de bestaande riolering.

Afval- en regenwater worden verder gescheiden tot aan de rooilijn gebracht. Dit is uitgewerkt op de plannen. De aanvrager moet zelf instaan voor de aanleg tot aan de grens openbaar/privaat. Hierbij moet de nodige aandacht besteed worden aan de bestaande te behouden gemengde riolering die gelegen is in de toegangsweg.

Voor de nieuwe aansluiting dient een aanvraag te worden ingediend bij Farys. De aanvraag dient men in een zo vroeg mogelijk stadium in te dienen zodat bij aanleg van het private stelsel rekening kan gehouden worden met de beschikbare niveaus.

De aanvraag betreft splitsing van bestaand gebouw in 2 units. Tijdens een vorige aanvraag is de bestaande conciërge woning geregulariseerd (zie dossier OMV_2021158905). De bijhorende rioleringswerken werden echter nog niet uitgevoerd en zijn nog steeds noodzakelijk. Op de plannen wordt verwezen naar de nog aan te leggen gescheiden riolering. Voor de verdere uitwerking van deze riolering zal de eigenaar zelf een ontwerp moeten voorzien en voorleggen aan Farys.

Besluit

Het ontwerp wordt als volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden".

Volgende voorwaarden blijven van toepassing:

* Uitbreiding van de huisaansluiting tot aan de straat. Er dient steeds gravitair te worden aangesloten in het openbare huisaansluitputje.

* Op terreindoorsnede dient de bestaande te behouden rioleringsleiding te worden vermeld en gevrijwaard.

* Bij de start van de werken dient Farys verwittigd te worden zodat toezicht mogelijk is. Indien er twijfel is inzake beschadiging van de bestaande te behouden openbare riolering zal de bouwheer dmv een camera-inspectie moeten aantonen dat dit niet het geval is.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestelijk RUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005) , maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

BPA

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg OUDE BAREEL, goedgekeurd op 22 mei 1997, en is bestemd als **zone voor buffergroen** en **zone voor producerende en dienstverlenende bedrijven met geringe milieuhinder**.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

De bestaande opritverharding aan de zuidkant van het gebouw bevindt zich in de zone voor buffergroen. Het gaat hier om bestaande verharding die als toegangsweg wordt gebruikt door Farys om hun infrastructuur die zich op het perceel in kwestie bevindt, te kunnen onderhouden en controleren. Er worden geen aanpassingen gedaan aan deze verharding, deze verharding blijft behouden.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- **Artikel 3.2 Beperken van verhardingen (zie waterparagraaf)**

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. 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.

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

Geplande situatie

-waterdoorlatende verharding: kiezel verharding van 850 m² en 4 parkeerplaatsen en fietsstalling in grasraten

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater.

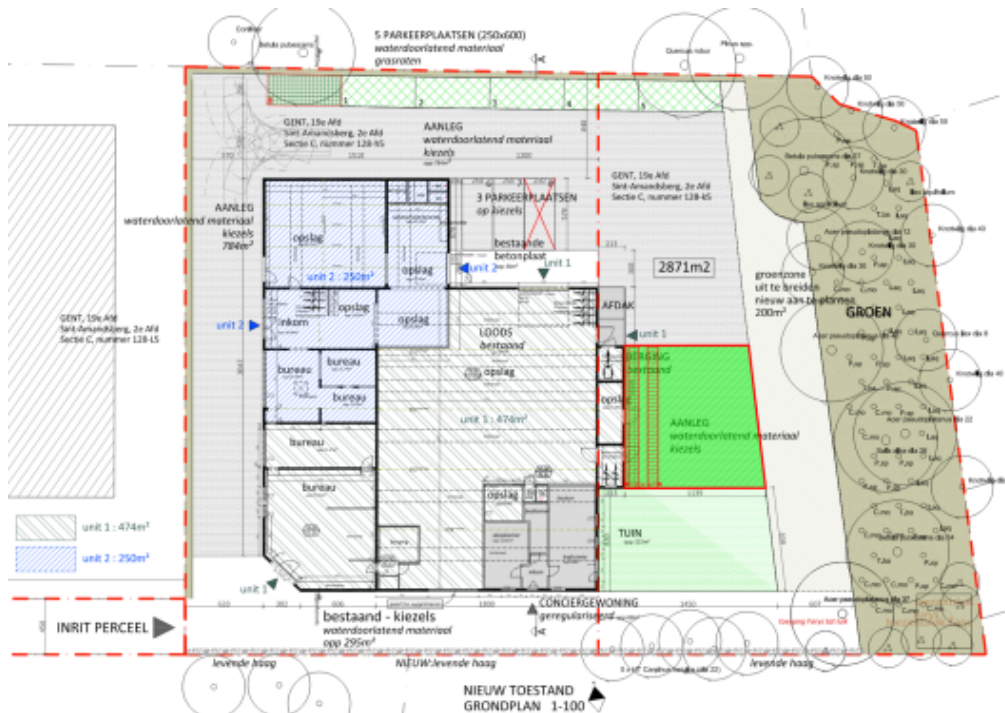
Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

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.

Een deel van de verhardingen kan beperkt worden en zijn niet nuttig:

- de verharding langs de oostgevel is niet noodzakelijk, de groenzone kan nog verder uitgebreid worden. Er kan een karrenspoor worden aangelegd om de opslagruimtes langs de oostgevel te bereiken.



De waterdoorlatende verharding wordt uitgevoerd met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad dient minder dan 2% te bedragen.

Er mogen geen afvoercolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Er kan voldaan worden aan de voorwaarden.

Hemelwaterput

Er wordt in het dossier aangegeven dat de bestaande hemelwaterput is maar dat er geen hergebruik hierop voorzien is.

Er worden geen wijzigingen gedaan aan dakoppervlaktes waardoor de GSV en ABR niet van toepassing is.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

6.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

7. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. Er kan een afwijking worden toegestaan op het deels niet realiseren van de groenbuffer van het BPA. De huidige toestand wordt bestendig omdat dit anders de bereikbaarheid van de achterste zone van het terrein onmogelijk maakt.

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

Het project bevindt zich op meer dan 2000 m van de dichtstbijzijnde SBZ-H. Voor dit project gaan we uit van minder dan 9 181 000 (aan te passen volgens tabel 3 hieronder) bijkomende vervoersbewegingen (lichte voertuigen) of 1 248 000 bijkomende vervoersbewegingen (aan te passen volgens tabel 4 hieronder)(zwarte voertuigen) per jaar. Dit betekent dat wanneer het project op die afstand van de meest kritische habitat voorzien zou worden, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1% . We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig zijn.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

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

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 december 2024 tot en met 8 januari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **1 bezwaarschrift namens 8 personen** ingediend .

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

Legaliteitsbelemmeringen:

- *Onduidelijk en onontvankelijk dossier*

De voorgestelde opsplitsing van het bedrijf en de casco-aanpak wordt onterecht gebruikt om milieueffecten en andere beoordelingsaspecten uit te stellen, terwijl de site

illegaal wordt geëxploiteerd in strijd met de bestemmingsvoorschriften, de dossierstukken verouderde en misleidende informatie bevatten, en er een gebrek is aan duidelijkheid over de fasering en regularisatie, waardoor geen wettige vergunning kan worden verleend.

- *Gebrekkige projectmerscreening*
De aanvraag gaat ten onrechte voorbij aan de toegenomen impact van de site-uitbreiding en bijkomende constructies, negeert relevante milieueffecten zoals mobiliteit en ontbossing.
- *Gebrekkige koppeling met milieurubrieken*
In de aanvraag worden bewust essentiële exploitatieaspecten zoals voertuigstalling en magazijnactiviteiten niet opgenomen.
- *Artikel 4.4.1/0 VCRO*
De aanvraag bevat geen gemotiveerd verzoek voor de afwijking op de bufferzones van het BPA. Er wordt geen onderbouwing gegeven van het ruimtelijk rendement zoals gevraagd door artikel 4.4.1/0 VCRO, en de site blijft onbereikbaar bij gebrek aan ontsluiting.
- *Strijdigheid ABR Gent*
De aanvraag is in strijd met artikel 3.2 ABR, aangezien de volledige site wordt verhard zonder aan te tonen hoe de bedrijven voldoen aan de verhardings- en waterbeheerregels, terwijl de planologisch uitgesloten doorgang en de schaalvergroting onverenigbaar zijn met de BPA-bestemming.

Opportuniteitsbelemmeringen:

- *Toetsingsmaatstaf*
Er kan geen bedrijf, laat staan twee bedrijven, met een dergelijke footprint en verhardingsgraad in dit type binnengebied in het BPA worden voorzien. Dit betreft geen duurzame ruimtelijke ontwikkeling die streeft naar kwaliteit voor de toekomstige generaties.
- *Voorbehoud nadere conclusiename*
De vage aanvraag miskent de principes van goede ruimtelijke ordening, terwijl de opsplitsing van een illegaal industrieel bedrijf in een woonbuurt onaanvaardbare hinder veroorzaakt.

Bespreking bezwaarschriften:

Bestemmingsvoorschriften en functie van de loodsen

*Het perceel is binnen het BPA Oude Bareel bestemd als "zone voor producerende en dienstverlenende bedrijven met geringe milieuhinder": "De activiteiten van de bedrijven moeten verenigbaar zijn met deze van de hoofdfunctie van het gebied, namelijk woongebied. Deze bedrijven mogen geen abnormale hinder veroorzaken voor de omgeving met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trillingen." Voorliggende aanvraag betreft het realiseren van twee kleine bedrijfsentiteiten, wat qua schaal in principe niet onverenigbaar is met de omgeving. De exacte bedrijfsactiviteiten zijn bij verhuur nog niet bepaald, maar **elke activiteit zal moeten voldoen aan de Vlarem-wetgeving**. Dit garandeert dat er geen ontoelaatbare hinder voor de buurt ontstaat en dat, indien nodig, aanvullende milieuvergunningen of meldingen vereist zijn.*

Mobiliteitsimpact en ontsluiting

De bezwaren stellen dat het project tot extra verkeershinder zal leiden. Dit is onterecht, aangezien:

- De **Schuurstraat een tweerichtingsstraat is met ruime rijwegbreedte en parkeermogelijkheden langs beide zijden.**
- De **verkeersstroom beperkt zal zijn** door de kleinschaligheid van de loodsen.
- Laden en lossen op eigen terrein kan gebeuren, waardoor geen extra parkeerdruk of verkeershinder op de openbare weg ontstaat.
- Het perceel via een **bestaande en vergund geachte oprit ontsloten is**. Deze oprit is reeds aanwezig sinds het oprichten van de toenmalige schrijnwerkerij eind jaren '70 en ontsluit eveneens Schuurstraat 74A. Omwille van de beperkte breedte van de oprit wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat er een voorrangregeling moet uitgewerkt worden. Op basis hiervan wordt geen significante mobiliteitsimpact verwacht.

Ruimtelijke inpassing - omgevingsaanleg

De aanvraag respecteert de ruimtelijke inpassing door vergroening en beperking van onnodige verharding:

- **Groenbuffers aan de oost- en zuidzijde worden maximaal aangeplant met hoog- en laagstammig groen.**
 - Aan de oostzijde gaat dit effectief over een voldoende dens aangeplant groenscherm met hoog en laagstammig groen, zoals het BPA voorschrijft.
 - Aan de zuidzijde gelden beperkingen door een erfdiensbaarheid van Farys. De riolering van de achterliggende verkaveling Camille D'Havéstraat verloopt via deze strook naar de riolering in de Schuurstraat. In de zuidoostelijke hoek van het perceel is bijkomend een controleput van Farys aanwezig. Dit legt beperkingen op naar toegelaten beplanting en eisen inzake bereikbaarheid door Farys. Desalniettemin voorziet het voorstel de maximale beplanting van deze zones, rekening houdend met de voorwaarden van Farys.
- **Overmatige verharding wordt beperkt:**
 - De verharding langs de oostgevel wordt deels uit de vergunning gesloten en wordt ingericht als groenzone.
 - Enkel een karrenspoor blijft behouden voor toegang tot opslagruimtes.
 - De overige verhardingen zijn functioneel noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft het opdelen van het bestaande bedrijfsgebouw in twee entiteiten. De ontworpen bedrijfsunits bestaan hoofdzakelijk uit opslagruimtes met telkens een ondergeschikt bureelruimte. De conciërgewoning blijft behouden en wijzigt niet. Verder zal de omgevingsaanleg van het terrein onder handen worden genomen.

Programma

De site is binnen het BPA bestemd als een kleinschalige cluster voor producerende en dienstverlenende bedrijven met geringe milieuhinder. Dit past eveneens in het streven van stad Gent naar het verweven van kleinschalige bedrijvigheid binnen het woonweefsel.

Het project omvat twee compacte bedrijfsunits met een netto vloeroppervlakte (NVO) van respectievelijk 474 m² en 250 m². Deze loodsen zijn qua schaal en impact aangepast aan de omgeving en voorzien in een vraag naar flexibele bedrijfshuisvesting voor kleine ondernemingen. De functies binnen de loodsen zullen beperkt blijven tot activiteiten die in

overeenstemming zijn met de geldende bestemmingsvoorschriften en milieuregelgeving, waardoor een evenwicht wordt gegarandeerd tussen economische dynamiek en woonkwaliteit in de buurt.

Omgevingsaanleg

Het voorstel voorziet, ten opzichte van de bestaande toestand, een compactere circulatie aan de noord- en westzijde van het gebouw. Als voordeel leidt dit tot minder bewegingen op de site zelf. Dit laat toe meer groen aan te planten en verharding weg te halen, de waterhuishouding ten goede komt. Langs de oostgevel van het bedrijfsgebouw kan nog een deel verharding worden gesupprimeerd. Deze verharding is niet noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat een deel van de verharding verwijderd moet worden en dat de vrijgekomen ruimte als groenzone moet worden aangelegd. Het is toegestaan een karrenspoor te behouden om de kleinere opslagruimtes langs de oostgevel van het gebouw te kunnen bereiken.

De parkeerplaatsen situeren zich langs de noordelijke perceelsgrens en worden aangelegd in grasraten. Enkele parkeerplaatsen worden op de kiezelverharding voorzien nabij het bedrijfsgebouw. De parkeerplaats '8' bevindt zich voor de poort van bedrijfsunit 1. Dit hindert het inrijden van de loods. Deze parkeerplaats moet verschoven worden naar de noordelijke perceelsgrens thv parkeerplaats '1'. Deze parkeerplaats moet eveneens in grasraten worden aangelegd. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

In functie van de inpassing naar de omliggende woonomgeving worden de groenbuffers ten oosten en zuiden maximaal aangeplant met hoog en laagstammig groen. Aan de oostzijde wordt de groenbuffer ca. 5,85 m verbreed. Aan de zuidzijde is deze bufferstrook echter bezwaard door een erfdiensbaarheid van Farys. De riolering van de achterliggende verkaveling Camille D'Havéstraat verloopt via deze strook naar de riolering in de Schuurstraat. In de zuidoostelijke hoek van het perceel is bijkomend een controleput van Farys aanwezig. Dit legt beperkingen op naar toegelaten beplanting en eisen inzake bereikbaarheid door Farys. Desalniettemin voorziet het voorstel de maximale beplanting van deze zones, rekening houdend met de voorwaarden van Farys. Tot slot geeft een extra haag op de grens van de parkeerplaatsen bijkomende visuele schermwerking.

Mobiliteitsaspecten

Bereikbaarheidsprofiel

- Gezien de beperkte breedte op de in/uitrit dient er een voorrangregeling (bv via signalisatie, bebording of evt lichtengeregeld) uitgewerkt te worden waarbij het inrijdende verkeer vanaf de Schuurstraat voorrang krijgt op het uitrijdend verkeer. Op die manier wordt de doorstroming op het openbaar domein niet gehinderd.
- Er is ruimte om te laden en te lossen op eigen terrein

Parkeren

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: arbeidsextensief, kantoor en wonen

2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 545 m² bvo arbeidsextensief (=loods/opslag), 173 m² kantoor (=bureau), 1 woonunit met 1 slaapkamer (=conciërgewoning)

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimum 10 fietsparkeerplaatsen en 8-15 autoparkeerplaatsen voor dit project. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen gedeeltelijk omdat:

Fiets

- Er worden in totaal 11 fietsparkeerplaatsen voorzien in het bedrijfsgebouw. Dit aantal is voldoende. De afmetingen zijn conform, er wordt gebruik gemaakt van een hoog-laag-systeem.
- Er wordt 1 buitenmaatse fietsparkeerplaats voorzien.

Auto

- Er worden 8 autoparkeerplaatsen voorzien. De autoparkeerplaatsen zijn conform ingericht.

Beoordeling

Gunstig advies mits aan volgende **voorwaarde** wordt voldaan:

- Gezien de beperkte breedte op de in/uitrit dient er een voorrangregeling (bv via signalisatie, bebording of lichtengeregeld) uitgewerkt te worden waarbij het inrijdende verkeer vanaf de Schuurstraat voorrang krijgt op het uitrijdend verkeer. Op die manier wordt de doorstroming op het openbaar domein niet gehinderd.

CONCLUSIE

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.

Ongunstig voor een deel van de verharding langs de oostgevel. Deze verharding is niet noodzakelijk en kan worden vervangen door groenaanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningaanvraag 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_2024138750 Plannenset Bijlage.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 opsplitsen van een bedrijfsgebouw in 2 units, het aanleggen van parkeerplaatsen en grindverharding aan FIERS PROJECTS bv (O.N.:0467892663) gelegen te Schuurstraat 74, 9040 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.

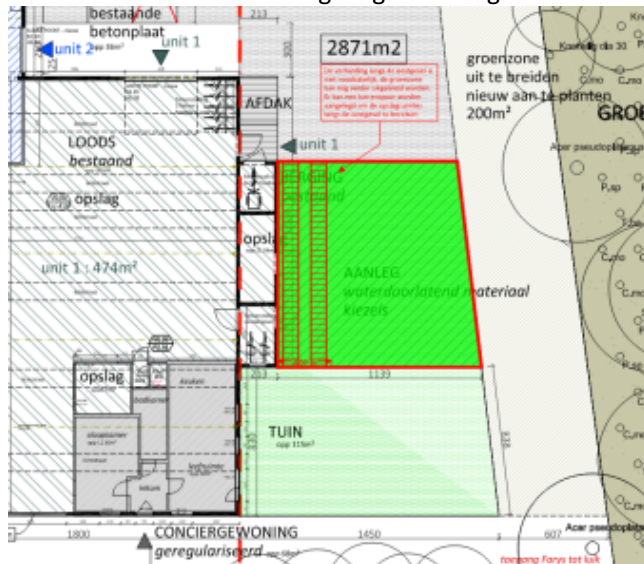
Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten:

- een deel van de verharding langs de oostgevel



Externe adviezen:

* De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 december 2024 met kenmerk 059834-009/MN/2024).

* De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van **Farys** (zie advies van 18 december 2024 onder ref. AD-20-025), moeten strikt worden nageleefd.

Omgevingsaanleg:

De parkeerplaats '8' hypothekeert de toegang tot bedrijfsunit 1. Deze parkeerplaats moet verschoven worden naar de noordelijke perceelsgrens. Deze parkeerplaats moet aangelegd worden in grasraten.

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.

Een deel van de verhardingen kan beperkt worden:

* Een deel van de verharding langs de oostgevel van het gebouw is niet noodzakelijk, de groenzone kan nog verder uitgebreid worden. Er kan een karrenspoor worden aangelegd om de opslagruimtes langs de oostgevel te bereiken.

De waterdoorlatende verharding wordt uitgevoerd met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad dient minder dan 2% te bedragen.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Mobiliteit:

Gezien de beperkte breedte op de in/uitrit dient er een voorrangregeling (bvb via signalisatie, bebording of lichtengeregeld) uitgewerkt te worden waarbij het inrijdende verkeer vanaf de Schuurstraat voorrang krijgt op het uitrijdend verkeer. Op die manier wordt de doorstroming op het openbaar domein niet gehinderd.

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 riolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de riolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/riolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe riolaansluiting 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 riolaansluiting 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/riolaansluiting (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 toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Oprit

Er zal slechts één oprit – de bestaande - op het openbaar domein worden toegestaan.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Openbaar domein, plaatsbeschrijving:

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).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig 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 inkennisstelling 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 gedeelten, 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

vergunningvoorwaarden;
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_02286 - OMV_2024138750 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het opsplitsen van een bedrijfsgebouw in 2 units, het aanleggen van parkeerplaatsen en grindverharding - met openbaar onderzoek - Schuurstraat, 9040 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024138750

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_opsplitsing_G_N_10_gevel noord.pdf	OuCasCBRx6VwH0LSE7YxPw==
BA_opsplitsing_G_N_7_gevel west.pdf	XOX62at9pikP5RqamiNjJA==
BA_opsplitsing_G_B_10_gevel noord.pdf	lpIqKRIV0aY3VDu3GBKAfg==
BA_opsplitsing_G_B_7_gevel west.pdf	PF9v8TmC4WjcziiCwNhWPA==
BA_opsplitsing_G_N_8_gevel zuid.pdf	FYI2nHkDfESfMZYwqlfNaA==
BA_opsplitsing_G_B_8_gevel zuid.pdf	D3kiNXct4Uq9ysfsgO66KA==
BA_opsplitsing_G_N_9_gevel oost.pdf	eiJgAnot2dc5UBGQ+8idlw==
BA_opsplitsing_G_B_9_gevel oost.pdf	wvErO/O6kbd+LwnCUiuExg==
BA_opsplitsing_I_B_1_inplanting.pdf	DmUejsKVLm9eqVrWdfBxWQ==
BA_opsplitsing_I_N_1_inplanting.pdf	rnP2eU2ywwzBZCMckjLGzww==
BA_opsplitsing_L_B_4_legende.pdf	Rg8fbPVD/FO0H5muqbmng==
BA_opsplitsing_L_N_4_legende.pdf	tS0frkkvcUHM16e5vINV/w==
BA_opsplitsing_P_B_2b_grondplan deel 2.pdf	SVb6mHNYoMw8bdVW1ujE9w==
BA_opsplitsing_P_N_2_grondplan deel 1.pdf	ybFHWufbZNuWRwcko9jLtQ==
BA_opsplitsing_P_N_3_riolering deel 1.pdf	Ka1AMOmhtLG8rNDPW2Ur+A==
BA_opsplitsing_P_B_3_riolering deel 1.pdf	FRODzZ7GIGDUPNWz/iBh2g==
BA_opsplitsing_P_B_3b_riolering deel 2.pdf	bu8vwzey8hmqzyB+giikgA==
BA_opsplitsing_P_N_3b_riolering deel 2.pdf	Qw2VB767bDPnbORy1mvkiw==
BA_opsplitsing_S_B_6_snedes A.pdf	2j+6DUojhXV/W5KSY6x1sA==
BA_opsplitsing_S_N_6_snedes A.pdf	bSpYVKr5zdLMAulm9ni9IA==
BA_opsplitsing_T_B_5_terreinprofiel.pdf	fGjPAFa6mLBgw6ai601ALA==
BA_opsplitsing_T_N_5_terreinprofiel.pdf	H1naQ3uBAbtQhYFPgOZldw==