



**2025_CBS_03666 2024/80002 - Uitreiking van een negatief stedenbouwkundig attest -
Baarleveldstraat, 9031 Gent - Goedkeuring**

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 april 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter
Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak
Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 5.3.1, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn uitvoeringsbesluiten zijn van toepassing
- Artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 maart 2010 bepaalt de nadere regels voor de aanvraag en afgifte van het stedenbouwkundig attest

Motivering

Renotec, met als contactadres Acaciastraat 14 - 2440 Geel, deed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest voor het verbouwen van de bestaande gebouwen, het uitbreiden van verhardingen en een functiewijziging van de hele site gelegen aan Baarleveldestraat 8-10, 9031 Gent.

Het college van burgemeester en schepenen beslist tot het uitreiken van een negatief stedenbouwkundig attest op basis van de adviezen en standpunten vermeld in het bij dit besluit gevoegde document.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Stedenbouwkundig attest_2024-80002.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen beslist het negatief stedenbouwkundig attest 2024/80002 af te leveren aan Renotec.

2025_CBS_03666 - 2024/80002 - Uitreiking van een negatief stedenbouwkundig attest -
Baarleveldstraat, 9031 Gent

Dossiernr.: 2024123/CC/KDZ

Gemeentenr.: 2024/80002

NEGATIEF STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot een vrijstelling van de vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot omgevingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

- 1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;
- 2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;
- 3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

Hoelang blijft dit attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Voornaam en achternaam: RENOTEC
Straat en nummer: Acaciastraat 14C
Postnummer en gemeente: 2440 Geel

GEGEVENS VAN HET PERCEEL

Aanvraag: het verbouwen van de bestaande gebouwen, het uitbreiden van verhardingen en een functiewijziging van de hele site
Straat en nummer: Baarleveldestraat 8-10
Postnummer en gemeente: 9031 Gent
Kadastrale gegevens: 27^{de} afdeling, sectie D, nr. 568H, 603N, L, M en K

INGEWONNEN ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zijn volgende adviezen uitgebracht:

Voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Wegen en Verkeer (12 juli 2024, met kenmerk AV/411/2024/00895).

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum met referentienummer 072604-001/PVH/2024.

STANDPUNT VAN DE ATTESTERENDE OVERHEID

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP HET TERREIN

1.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

Perceel 603K ligt voor de eerste 50m gemeten vanaf de rooilijn in **woongebied met landelijk karakter** en het overige deel in **agraris gebied** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

Gewestelijk RUP

1/ Bestaand Regionaal Bedrijf "O'Cool-Drongen"

De percelen 603L, 603M en 603N liggen binnen de contour van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Bestaand Regionaal Bedrijf "O'Cool-Drongen" goedgekeurd op 7 december 2012.

2/ Herinrichting Complex E40 Drongen

Het hele project ligt binnen de contour van het toekomstig Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Herinrichting Complex E40 Drongen' waarvan startnota goedgekeurd werd op 28 oktober 2022.

1.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1996 DR 169/01 van 23/01/1997). De aanvraag heeft betrekking op lot A.

1.3. Stedenbouwkundige verordeningen

Volgende verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag:

- *Algemeen Bouwreglement*
- *Gewestelijke verordening hemelwater*
- *Gewestelijke verordening toegankelijkheid*
- *Gewestelijke verordening voetgangersverkeer*
- *Gewestelijke verordening publiciteit*

1.4. Andere van toepassing zijnde voorschriften

Er zijn geen andere, relevante voorschriften van toepassing op het terrein.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- * 1970 DR 031: vergunning van 25 februari 1970 voor het bouwen van een magazijn.
- * 1974 DR 10052: vergunning van 13 maart 1974 voor het bouwen van een woning.
- * 1975 DR 10009: vergunning van 8 januari 1975 voor het vergroten van een aardappelcentrale.
- * 1976 DR 10228: vergunning van 26 oktober 1976 voor het vergroten van diepvriescentrale.
- * 1981/138(1981/10015): vergunning van 2 maart 1981 voor bouwen van een garage.

Stedenbouwkundig attest nr. 2024/80002

- * 1981/1580(1981/10149): vergunning van 3 mei 1982 voor bouwen bureelgebouw bij bedrijfsgebouw.
- * 1996/10185: vergunning van 30 april 1997 voor het uitbreiden van de keuken en de berging.
- * 2004/10089: vergunning van 24 maart 2005 voor de regularisatie van een kantoorgebouw met winkel/loods.
- * 2005/10218: vergunning van 30 maart 2006 voor het slopen van een vrijstaand gebouw >100 m², het gedeeltelijk inbuizen van een gracht, het vellen van bomen en het nivelleren van een terrein.
- * 2009/10153: vergunning van 3 december 2009 voor de regularisatie van gevel en parking (zie planologisch attest van 9/1/2009).
- * 2016/05094: vergunning van 18 augustus 2016 voor het plaatsen van 10 nieuwe raampartijen in een kantoorgebouw.

Verkavelingsvergunningen:

- * 1969 DR 169/00: vergunning van 18/02/1970 voor een nieuwe verkaveling.
- * 1996 DR 169/01: vergunning van 23/01/1997 voor de wijziging van een bestaande verkaveling.

Nota: het perceel uit de aanvraag is in beide verkavelingen opgeheven door het GRUP Bestaand Regionaal Bedrijf O'Cool-Drongen.

Planologisch attest:

- * 2006/81002: positief planologisch attest van 09/01/2009 voor het uitbreiden van activiteiten en parkeerruimte.

Milieuvergunningen:

- * 2211/E/1, Gunstig van 17/05/1994 voor het exploiteren van een handel in diepvriesprodukten met het lozen van normaal huisafvalwater in de gewone oppervlaktewateren (rubriek 3.2.), een afvalwaterzuiveringsinstallatie (rubriek 3.7.1.), het stallen van 7 voertuigen, andere dan personenwagens (rubriek 15.1.1.), compressoren met een totaal vermogen van 97,75 kW (rubriek 16.3.2.2.), een ondergrondse mazouttank van 5.000 l (rubriek 17.3.6.1.b.), een verdeelpomp voor mazout (rubriek 17.3.8.), een verkooppunt van produkten van dierlijke oer

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, HET TERREIN EN HET PROJECT

De voormalige site van O'Cool bevindt zich in Baarle, een deel van de gemeente Drongen, net buiten de dorpskern van Baarle in een heterogeen landelijk woongebied aan de rand van een open landelijke omgeving. Het betreffende woongebied met landelijk karakter is op het gewestplan volledig omgeven door een omvangrijk agrarisch landschap van het buitengebied Drongen. Dit 'woongebied met landelijk karakter' strekt zich uit vanaf de snelweg E40 (wijk Keuze) over de Deinsteeweg en eindigt in twee linten langsheen de Raapstraat en de Baarleveldestraat.

Langsheen de Deinsteeweg (aan de af- en oprit van de E40) omvat het woongebied enkele kantoren, een tankstation, woningen, handel en horeca.

De gewestweg Baarleveldestraat is een parallelweg langsheen de Deinsteeweg en de E40 en vormt de belangrijkste verbinding van en naar het industrieterrein van Drongen. Het beperkte gebouwenlint langsheen de Baarleveldestraat omvat een hotel met restaurant, twee woningen en

Stedenbouwkundig attest nr. 2024/80002

eindigt bij het bedrijfsgebouw van deze aanvraag, waarna het landschap overgaat in een open en uitgesproken landelijk, agrarisch gebied.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen van de bestaande gebouwen, het uitbreiden van verhardingen en een functiewijziging van de hele site.

Een deel van de bestaande gebouwen (3, 4 en 5) worden verbouwd binnen hetzelfde volume. Gebouwen 2 en 6 worden verbouwd met een uitbreiding van het volume. De footprint van de gebouwen verandert niet.

Er wordt ca. 2502m² bijkomende verharding gevraagd. De bestaande parking zal verkleinen en aan de linkerzijde, vnl. op perceel 603K, wordt een waterdoorlatende verharding gelegd voor stockage camionettes, machines (hoogtewerkers, graafmachines, betonpompen...), stellingmateriaal, containers voor het verzamelen van afval, Heras-hekken, verkeersborden,... etc.

De hele site zal omgevormd worden in functie van een aannemersbedrijf.

4. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zijn volgende externe adviezen uitgebracht:

4.1. Agentschap Wegen en Verkeer

Voorwaardelijk gunstig advies van Agentschap Wegen en Verkeer met referentienummer AV/411/2024/00895:

Inlichtingen en beperkingen

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N4660001 van 5.7 +10 tot 5.7 +65):

- de grens van het openbaar domein is geschat op de perceelsgrens
- de rooilijn nr. 38 ligt op 7,00 meter van de as van de Baarleveldestraat volgens plan B/6172
- de zone van achteruitbouw bedraagt 8,00 meter
- de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 15,00 meter van de as van de Baarleveldestraat volgens plan B/6172

Publiciteit:

- geen

Gunstig advies onder voorwaarden

1. Onwenselijk omwille van doelstellingen en zorgplichten

Conform artikel 4.3.4. VCRO kan de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap. "Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening." In casu is de vergunningsaanvraag onwenselijk omwille van volgende doelstellingen en zorgplichten van het Agentschap:

Stedenbouwkundig attest nr. 2024/80002

- a. Onwenselijkheid omwille van de beleidsvisie m.b.t. toekomstige infrastructuurprojecten
Het voorstel is onwenselijk omwille van de toekomstvisie inzake wegbeheer.
Om deze latere weginfrastructuurwerken niet in het gedrang te brengen kan het voorliggende dossier niet positief geadviseerd worden.

Er is interferentie met de lopende GRUP procedure van het complex op de E40 in Drogen. De af te toetsen gevraagde handelingen liggen integraal in het plangebied.

Overeenkomstig artikel 4.3.1., §1., 1°, d) moet een vergunning worden geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Overeenkomstig § 2 van ditzelfde artikel wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

*a) **beleidsmatig gewenste ontwikkelingen** met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;*

Besluit

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer VOORWAARDELIJK GUNSTIG.

De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

Er is interferentie met de lopende GRUP procedure van het complex op de E40 in Drogen. De af te toetsen gevraagde handelingen liggen integraal in het plangebied.

4.2. Brandweezerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweezerzone Centrum met referentienummer 072604-001/PVH/2024:

De gebouwen moeten voldoen aan de relevante wetgeving waaronder:

KB van 7 juli 1994

Het KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen - gewijzigd bij de Koninklijke besluiten van 18/12/1996, 19/12/1997, 04/04/2003, 13/06/2007, 01/03/2009, 12/07/2012, 07/12/2016 en 23/6/2022- is van toepassing op dit bouwdoosier. Het aangehaalde KB kadert in de wet van 30 juli 1979, gewijzigd bij de wet van 22 mei 1990.

Het KB Basisnormen is strikt van toepassing op alle uitbreidingen (volume en/of oppervlakte) en nieuwe delen. Voor de bestaande delen is het KB afhankelijk van het bouwjaar en de mate van verbouwing strikt van toepassing of wordt het gehanteerd als leidraad. Voor bestaande delen kunnen ook voorschriften

Stedenbouwkundig attest nr. 2024/80002

opgenomen in eerdere brandpreventieverslagen van toepassing zijn. Deze verslagen kunnen worden opgevraagd via

<https://www.brandweerzonecentrum.be/aanvragen/openbaarheid-van-bestuur>

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits voldaan aan de relevante reglementeringen en het bekomen van een akkoord van de brandweer voor de punten waarvoor dit is vereist in de wetgeving.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Bestemming

- Gewestplan

Perceel 603K ligt voor de eerste 50m gemeten vanaf de rooilijn in **woongebied met landelijk karakter** en het overige deel in **agrarisch gebied** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977). De handelingen gebeuren niet in het agrarisch gebied.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'. Er wordt immers ca. 2392m² verharding gelegd in functie van het stockeren van camionettes, machines (hoogtewerkers, graafmachines, betonpompen...), stellingmateriaal, containers voor het verzamelen van afval, Heras-hekken, verkeersborden,... etc. Het project is integraal gelegen in woongebied met landelijk karakter en heeft geen betrekking op woningbouw of agrarische activiteiten.

- Gewestelijk RUP

1/ Bestaand Regionaal Bedrijf "O'Cool-Drongen"

De percelen 603L, 603M en 603N liggen binnen de contour van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Bestaand Regionaal Bedrijf "O'Cool-Drongen" goedgekeurd op 7 december 2012 in de zone **Artikel 1. Bedrijventerrein voor bestaand regionaal bedrijf**

Het bedrijventerrein is bestemd voor het behoud van de bestaande regionale bedrijfsactiviteiten (kantoor-, opslag- en lokale kleinhandelsactiviteiten) aan de Baarleveldestraat 8 te 9031 Gent-Drongen. Er zijn geen overige of nevenactiviteiten toegelaten.

In de toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften verordenende stedenbouwkundige voorschriften staat het volgende:

Dit gewestelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in functie van de bestaande activiteiten van het regionaal bedrijf O'Cool-Drongen. Bijgevolg wordt deze zone enkel de bestendiging van de bestaande functies en een beperkte uitbreiding in functie van parking toegelaten.

Onder bestaande activiteiten moeten worden verstaan: kleinhandels-, kantoor- en opslagactiviteiten. De omstandigheid dat het bedrijf verandert van eigenaar, van privaatrechterlijke vorm of van naam kan op zichzelf niet beschouwd worden als een stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteiten.

Funciewijzigingen of nevenactiviteiten worden in de stedenbouwkundige vergunning niet toegelaten.

Volgende overdrukken zijn van toepassing:

- **Bouw- en constructiezone**

Binnen de zone aangeduid in overdruk zijn gebouwen en constructies toegelaten voor de bestaande bedrijfsactiviteiten van kantoor-, opslag- en lokale kleinhandelsactiviteiten. De omvang van het bouwvolume en van de vloeroppervlakte op het ogenblik van de vaststelling van dit plan geldt als maximum. Werken, handelingen en wijzigingen aan gebouwen en constructies kunnen toegelaten worden binnen deze zone voor zover geen bijkomende parkeerbehoefte ontstaat.

- **Groenscherm**

Tussen het bedrijf en de aangrenzende percelen wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand en beheersing van veiligheidsrisico's. De buffer bestaat uit zowel groenschermen aangeduid in overdruk als uit een bufferstrook aangeduid in overdruk.

Langs de noordoostelijke en zuidwestelijke perceelgrenzen dient een groenscherm te worden aangelegd bestaande uit streekeigen hagen en struiken met minimale hoogte van 2 meter. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de groenschermen zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg en het onderhoud van één perceelsontsluiting op de Baarleveldestraat of van de aanleg en het onderhoud van waterbeheersingswerken.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen. De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de Ruimtelijk Uitvoeringsplan:

- 1/ De bestemming van de gebouwen wordt aangepast van de vergunde activiteiten van het regionaal bedrijf O'Cool naar een bouwbedrijf wat niet in lijn is met de voorschriften van het GRUP die zeggen dat dit terrein enkel bestemd is voor de activiteiten van O'Cool.
- 2/ Het volume van gebouwen 2 en 6 wordt uitgebreid wat niet in overeenstemming is met de voorschriften die stellen dat het bouwvolume op het ogenblik van de vaststelling van dit plan geldt als maximum.
- 3/ Het groenscherm ter hoogte van de linker perceelsgrenzen wordt verwijderd en niet terug geplaatst.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gewestelijk RUP, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

- 1/ Er kan niet afgeweken worden van de bestemming bepaald in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit valt niet binnen de mogelijkheden van artikel 4.4.1.

De afwijkingen op de voorschriften van het RUP zijn **niet** aanvaardbaar om volgende redenen:

- 2/ en 3/ Omdat westelijk en zuidelijk van de locatie de omgeving een visueel open karakter heeft en een kouter- en bulkenlandschap vormt, is buffering aangewezen. De impact van het bedrijf op het omliggende open landschap moet zo minimaal mogelijk blijven. Bij de opmaak van het GRUP werden alle hinderaspecten mee in rekening gebracht. De huidige aanvraag houdt hier geen rekening mee. De algemene strekking van het GRUP wordt niet gevolgd.

De aanvraag is bijgevolg niet in overeenstemming met de voorschriften van het GRUP Bestaand Regionaal Bedrijf "O'Cool-Drongen".

2/ Herinrichting Complex E40 Drogen

Het volledige projectgebied is gelegen binnen het plangebied van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Herinrichting Complex E40 Drogen.

Voor het complex E40 wordt momenteel een gewestelijk RUP opgemaakt. Het complex zal immers volledig heringericht worden en om dit mogelijk te maken is eerst een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan nodig. Op 28 oktober 2022 keurde de Vlaamse Regering de startnota goed van het GRUP 'Herinrichting Complex E40 Drogen'. In deze startnota werd één locatie-alternatief weerhouden, namelijk het centraal alternatief. Vervolgens werd er gewerkt rond de verschillende invullingen van dit centrale complex en werden de inspraakreacties en adviezen op de startnota verwerkt. De zomer van 2024 werd de scopingnota van het gewestelijk RUP gepubliceerd. Deze nota legt de vier inrichtingsvarianten vast die onderzocht zullen worden en geeft aan hoe het milieueffectenonderzoek wordt aangepakt. Het is de bedoeling dat in de loop van 2025 het voorontwerp zal worden voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

Op dit moment blijven nog twee oplossingsfamilies voor het complex E40 over: een familie met een doorgaande N466 en een familie met een ontkoppelde N466. Voor elk van beide families zijn twee alternatieven geformuleerd: één met een ruimte bocht en één met een compacte bocht. Dit betekent concreet dat er op dit moment nog vier inrichtingsalternatieven mogelijk zijn en waarvan op dit moment de verschillende milieueffecten beoordeeld worden.

Familie 1: Een doorgaande N466



Familie 2: Een ontkoppelde N466



Het project zal invloed hebben op twee van de vier inrichtingsalternatieven. Het is noodzakelijk om voldoende voorzichtig om te springen met de onzekerheden die er op dit moment nog zijn in kader van de herinrichting van het complex E40.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling (ref. nr. 1996 DR 169/01 van 23/01/1997). De aanvraag heeft betrekking op lot A. Er is een zone voor hoofdgebouwen afgebakend.

De aangevraagde handelingen zijn getoetst op hun conformiteit met de verkavelingsvoorschriften. De aanvraag is **niet** in overeenstemming met volgende voorschriften:

- *Artikel 1 – Bestemming*
De bestemming op het gelijkvloers is handel (restaurant, café, taverne, feestzaal) en op de verdieping uitsluitend wonen.
- *Artikel 6 – Voortuinen*
Opritten en parkeergelegenheid: maximaal 50% van de voortuinstroken, resterend gedeelte groenzone.

Er wordt op dit perceel geen gebouw opgetrokken. Wel wordt dit zo goed als volledig verhard voor de stockage camionettes, machines (hoogtewerkers, graafmachines, betonpompen...), stellingmateriaal, containers voor het verzamelen van afval, Heras-hekken, verkeersborden,... etc. Deze handelingen staan niet in teken van een handelsfunctie. De hele voortuinstrook van het perceel wordt verhard.

Verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar, zoals deze waarbinnen de aanvraag zich situeert, vormen op zich geen weigeringsgrond meer voor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.3.1, §1 en 4.4.1§2). Dat betekent dat aanvragen binnen de contour van zo'n verkaveling ook getoetst moeten worden aan de goede ruimtelijke ordening en niet louter aan de verkavelingsvoorschriften (zie 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'). Voor deze aanvraag betreft dit een **negatieve** evaluatie.

5.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De bijgevoegde plannen bevatten onvoldoende informatie om het ontwerp te toetsen aan alle artikels van deze verordening. Een toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag moet in overeenstemming zijn met 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.

De intekening van het openbaar domein klopt niet met de werkelijke toestand, er is geen inbuizing en oprit aanwezig aan de linkerzijde van de site. Een extra oprit wordt niet toegestaan, er is reeds één oprit – de bestaande oprit – aanwezig van 12m breedte. De bouwheer dient zijn afwikkeling op privaat domein op te lossen.

Gewestelijke verordening hemelwater

De bijgevoegde plannen bevatten onvoldoende informatie om het ontwerp te toetsen aan deze verordening. Een toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag moet in overeenstemming zijn de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)
Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De bijgevoegde plannen bevatten onvoldoende informatie om het ontwerp te toetsen aan deze verordening. Een toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De bijgevoegde plannen bevatten onvoldoende informatie om het ontwerp te toetsen aan deze verordening. Een toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Gewestelijke verordening publiciteit

De bijgevoegde plannen bevatten onvoldoende informatie om het ontwerp te toetsen aan deze verordening. Een toekomstige omgevingsvergunningsaanvraag moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is enerzijds gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

Het perceel uit de aanvraag is groter dan 3000m² en de gevraagde bodemingreep is groter dan 1000m². Omwille van deze redenen zal er een archeologienota opgemaakt moeten worden.

6. OPENBAAR ONDERZOEK

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

7. WATERPARAGRAAF

7.1. Ligging van het project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

7.2. 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 aan de gewestelijke hemelwaterverordening

Er wordt nergens gesproken over de waterhuishouding op het perceel. Het is bijgevolg onduidelijk hoe dit geregeld wordt of zou worden.

Een hemelwaterneutrale ontwikkeling is na te streven:

- Piekafvoeren vermijden: bij extreme buien wordt hemelwater lokaal zoveel mogelijk op een gecontroleerde manier vastgehouden, zodat het lokaal en afwaarts geen wateroverlast veroorzaken.
- Duurzaam watergebruik: er wordt maximaal ingezet op nuttig gebruik van hemelwater i.p.v. grond- of drinkwater.
- Droogte-impact beperken: hemelwater wordt maximaal lokaal vastgehouden voor nuttig hergebruik, infiltratie en verdamping.

Bodem

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage

is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

7.3. Conclusie

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

8. NATUURTOETS

Groen

Er worden verschillende bomen gerooid en ook een groenbuffer verdwijnt. Deze lijken niet gecompenseerd te worden.

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 Habitatrictlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te 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.

Bij toekomstige vergunningsaanvraag zal dit onderzocht moeten worden.

Afvalwater

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat er in de Baarleveldestraat nog geen riolering aanwezig is. De aanvrager kan zich nooit op het Stadsbestuur beroepen, bij

Stedenbouwkundig attest nr. 2024/80002

moelijkheden die zich zouden kunnen voordoen ten gevolge van een ontbrekende riolering. Bij een toekomstige aanleg van de riolering, wordt de rioolvertakking door Farys geplaatst.

Bij toekomstige vergunningsaanvraag moet hiermee rekening gehouden worden.

9. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een milieueffectbeoordeling. Een dergelijke screening zal desgevallend gebeuren bij de latere omgevingsvergunningsaanvraag.

10. BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming bepaald in het gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) Bestaand Regionaal Bedrijf "O'Cool-Drongen". De doelstelling van het plan is de bestemming van de vergunde bedrijfsactiviteiten en het vastleggen van de strikte randvoorwaarden. Gelet op de ligging buiten het grootstedelijk gebied Gent en het aangrenzende visueel open kouter- en bulkenlandschap dienen de randvoorwaarden verdere aantasting van de omgeving te vermijden. Het wijzigen van de functie en uitbreiden van de gebouwen strookt niet met de visie van het GRUP.

Bijkomend gaat deze aanvraag ook uit van het volledig verharderen van het aangrenzend perceel, gelegen buiten de contour van dit GRUP in woongebied met landelijk karakter, ten behoeve van het stockeren van camionettes, allerlei machines, stellingen, containers, enz. Het volledig verharderen van een perceel voor het realiseren van een zonevreemde functie kan niet aanvaard worden.

Dit stedenbouwkundig attest wordt bijgevolg negatief beoordeeld.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Bestaand Regionaal Bedrijf "O'Cool-Drongen".

Aldus gedaan in zitting van **17 april 2025**.