



---

**2025\_CBS\_10231 OMV\_2023148196 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden en de exploitatie van bedrijventrum De Punt met loodsen en ateliers voor creatieve, sociale, circulaire en ambachtelijke sectoren - met openbaar onderzoek - Dulle-Grietlaan en Oude Scheldeweg, 9050 Gent - Vergunning**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 november 2025

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; 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

**Betrokken:** Filip Watteeuw, Bram Van Braeckvelt

**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 de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

**WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?**

BEDRIJVENCENTRUM DE PUNT NV met als contactadres Kerkstraat 108, 9050 Gent en Piet Lietaer met als contactadres Posthoornlaan 19, 9080 Lochristi hebben een aanvraag (OMV\_2023148196) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 juni 2025.

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

- Onderwerp: het uitbreiden en de exploitatie van bedrijventrum De Punt met loodsen en ateliers voor creatieve, sociale, circulaire en ambachtelijke sectoren
- Adres: Dulle-Grietlaan zn en Oude Scheldeweg zn, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 21 sectie A nrs. 111B en afdeling 22 sectie B nrs. 14F3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 augustus 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 13 november 2025.

## **OMSCHRIJVING AANVRAAG**

---

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

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

#### ***Beschrijving van de omgeving en de plaats***

Het perceel uit voorliggende aanvraag is gelegen in Oud Gentbrugge en bevindt zich tussen de Dulle-Grietlaan, het Blauwfabriekpad en het wandelpad van het Arbedpark. Het desbetreffende perceel is een braakliggende industriegrond in eigendom van SoGent binnen een industrieterrein. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 2758 m<sup>2</sup> (60,30 m breed en 45,04 m diep).

In de directe omgeving bevinden zich bedrijven uit de sectoren lichte industrie, handel en dienstverlening. De omgeving van De Punt is een overgangsgebied tussen residentiële wijken en economische functies. Verder is er ook een parkeerhaven aanwezig op de site.

De omgeving is divers en voorziet naast het wonen en bedrijvigheid ook ruimte voor een parkzone, het Arbedpark (dat zich aan de oostzijde bevindt van de voorliggende aanvraag).

Het voorliggende perceel van aanvraag is een onbebouwd/braakliggend terrein gelegen binnen een bijzonder plan van aanleg (zie ook hoofdstuk 5.1). Het terrein zelf werd bestemd tot een terrein voor bedrijvigheid.

#### ***Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen***

Het project betreft de invulling van een resterend bedrijfskavel op het bedrijventerrein Gentbrugge II, eigendom van sogent en in 2022 via een uitgifteprocedure aangeboden. Het perceel wordt ontwikkeld voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Punt met loodsen en ateliers voor creatieve, sociale, circulaire en ambachtelijke sectoren.

De uitbreiding richt zich op ondersteuning van starters en ondernemingen binnen de sociale en circulaire economie, met bijkomende adviesverlening. Er wordt gestreefd naar maximale tewerkstelling in diverse sectoren.

Hiervoor worden volgende stedenbouwkundige handelingen aangevraagd:

#### **1/ Het vellen van bomen**

Voor de uitvoering van het project worden 12 bomen verwijderd. Het gaat om spontaan gegroeide exemplaren op het terrein, met een leeftijd van minder dan 22 jaar. De bomen hebben een stamomtrek tussen ongeveer 47 cm (bij een diameter van 15 cm) en 126 cm (bij een diameter van 40 cm). Het rooien is noodzakelijk omdat op deze locatie de nieuwbouw wordt voorzien.

## 2/ Nieuwbouw

### *Volume*

Het ontwerp voorziet een nieuwbouwwolume langs de rooilijn aan de Dulle Grietlaan, met een gevelbreedte van 55,21 m. Het gebouw wordt ingeplant op 3 m van de linkse perceelsgrens en 2,09 m van de rechtse. De bouwdiepte bedraagt 24,94 m, waarbij een afstand van 20 m wordt aangehouden tot de achterste perceelsgrens, grenzend aan het Arbedpark.

De totale footprint van het gebouw bedraagt circa 1.382 m<sup>2</sup>. De netto vloeroppervlakte (NVO) van het volledige gebouw is ongeveer 6.910 m<sup>2</sup> (inclusief vides). Daarvan is circa 3.955 m<sup>2</sup> (792 m<sup>2</sup> per niveau) specifiek voorzien voor ateliers en loodsen.

Het gebouw wordt opgevat als één uniform volume van 5 bouwlagen (afgewerkt met een plat dak), met een totale hoogte van circa 20 m ten opzichte van het trottoirpeil.

De eerste 17 m vanaf de rooilijn worden ingevuld met loodsen en ateliers.

Het achterste gedeelte van het gebouw (ca. 7,5 m diep) wordt ingericht voor circulatie, fietsenstallingen en polyvalente ruimten, verspreid over alle niveaus. Dit volume bestaat uit een open staalstructuur met mogelijkheid tot begroeiing.

Aan de rechterzijde van het gebouw bevindt zich een circulatiezone van ca. 6,6 m breed, die doorloopt tot in het binnenvolume. Hierin zijn sanitaire ruimten, technische installaties, koffiehoecken, een lift en een binnentrap voorzien, eveneens op elk niveau.

Centraal in het gebouwvolume bevindt zich de oprit/toegang voor voertuigen vanaf het openbaar domein. Aan de rechterzijde van het gebouw is de toegang voor voetgangers en bezoekers voorzien.

Verder wordt er een hemelwaterput van 40.000 liter en septische put van 15.000 liter voorzien onder de footprint van het gebouw.

### *Programma*

In totaal zijn er 4 loodsen en 28 ateliers voorzien. Voor de loodsen wordt een bezetting van 30 personen ingeschat. De ateliers op de verdiepingen (+2 tot +4) bieden elk plaats aan 1 tot 8 personen, wat resulteert in een totale atelierbezetting van 92 personen. De totale bezetting van het gebouw bedraagt daarmee 122 personen.

Aangezien op dit moment nog niet bekend is wie de gebruikers van de verhuurbare ruimten zullen zijn, wordt met deze aanvraag enkel een vergunning aangevraagd voor een gebouw dat geschikt is voor productie- en ambachtelijke activiteiten met een lichte belasting voor de omgeving, uitgaande van niet-ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Indien voor bepaalde gebruikers bijkomende (milieu)vergunningen vereist zijn, zullen deze activiteiten via afzonderlijke vergunningsaanvragen ter goedkeuring worden ingediend vóór ingebruikname.

### *Mobiliteit*

In het kader van de aanvraag werd een mobiliteitsstudie toegevoegd waarin de vervoersmodi en het aantal gebruikers werden geanalyseerd. Bij een bezetting van ca. 122 personen, inclusief bezoekers, komt dit neer op:

- 15% (ca. 18 personen) gebruikmaakt van het openbaar vervoer
- 40% (ca. 49 personen) zich verplaatst met de fiets

- 23% (ca. 28 personen) komt met de auto
- 15% (ca. 18 personen) maakt gebruik van carpooling
- 7% (ca. 9 personen) kiest voor alternatieve vervoersmiddelen zoals bestelwagens of te voet

Om deze vervoersstromen op te vangen, worden op het eigen terrein 106 fietsparkeerplaatsen (waarvan 7 voor bezoekers) voorzien, verspreid over verschillende bouwlagen. Er worden geen autostaanplaatsen op eigen terrein voorzien, daar dat het bedrijventerrein beschikt over een gemeenschappelijke centrale parking. Voor het autoverkeer zijn er tussen 34 en 37 autostaanplaatsen beschikbaar op deze gemeenschappelijke centrale parking, aangevuld met 4 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Wat betreft het logistieke verkeer worden er wekelijks naar schatting 50 bestelwagens verwacht. Het aantal vrachtwagens ligt lager, gezien de aard van de activiteiten in de kleine loodsen en ateliers. Gemiddeld gaat het per werkdag om 10 bestelwagens en 4 vrachtwagens, wat neerkomt op ongeveer 28 logistieke bewegingen per dag. Dit vertaalt zich naar een gemiddelde van 3 à 4 bewegingen per uur.

Het laden en lossen gebeurt volledig op het eigen terrein, binnen het gebouw. Aangezien het merendeel van het logistieke verkeer bestaat uit bestelwagens en kleinere vrachtwagens, is er voldoende ruimte voorzien. Leveringen kunnen plaatsvinden nabij de loodsen, waarbij voertuigen kunnen draaien op het achterliggende keerpunt.

### 3/ Omgevingsaanleg

Het perceel heeft een oppervlakte van 2.758 m<sup>2</sup>, waarvan 50% wordt bebouwd. Er blijft een onbebouwde zone van circa 1.376 m<sup>2</sup> over, verdeeld in stroken van 2 tot 3 m breed langs de zijdelingse perceelsgrenzen. Aan de achterzijde van het perceel, grenzend aan het Arbedpark blijft een grotere onbebouwde en onverharde zone van ongeveer 1.250 m<sup>2</sup> behouden.

Deze zones worden ingericht als ruimte voor waterhuishouding, met infiltratie- en bufferzones (zie ook 6. Watertoets). Aan de noordelijke zijde van het perceel wordt een wadi voorzien, terwijl aan de oostelijke zijde een glooiend landschap wordt aangelegd (d.m.v. afgraving van het bestaande terrein). Dit landschap biedt ruimte voor waterbuffering en compensatie in functie van de nieuwbouw.

Op het bestaande perceel is rietlandvegetatie aanwezig, die deels zal worden verwijderd, heraanplant en gecompenseerd. In het oostelijke deel van de projectsite wordt 620 m<sup>2</sup> riet voorzien in hergebruik (zie verder punt 4/ Rietcompensatie).

De bestaande bomen in de onbebouwde zones blijven behouden.

### 4/ Rietcompensatie

Op het terrein bevindt zich een zone met rietlandvegetatie van ongeveer 1.549 m<sup>2</sup>, ontstaan door menselijke ingrepen in het landschap (antropogene terreinontwikkeling). Niet het volledige perceel van 2.713 m<sup>2</sup> kan dus als rietland worden beschouwd. De contouren van deze vegetatie zijn aangeduid op het grondplan van de bestaande toestand.

De geplande nieuwbouw overlapt deze rietzone gedeeltelijk, met een impact op circa 900 m<sup>2</sup> van de rietzone. Het te verwijderen rietland zal maximaal hergebruikt worden op eigen terrein,

met een heraanplanting van ongeveer 620 m<sup>2</sup> in de infiltratie- en compensatiezone, ter hoogte van de wadi achter en naast het gebouw. Door de aanwezigheid van grondcode 911 (voor de bovenste 2 meter), mag de grond enkel binnen de projectzone hergebruikt worden. Daarom wordt er ook een bijkomende compensatie voorzien.

In overleg met het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) wordt een natuurcompensatie gerealiseerd in de Gentbrugse Meersen (perceel 111B). Dit omvat het verbreden van een bestaande gracht tot minstens 25 m en het licht uitgraven van een zone van circa 1.709 m<sup>2</sup> (gemiddeld 80 cm diep) om nieuwe rietvegetatie te ontwikkelen. Deze compensatie is in totaliteit groter dan de te verwijderen rietoppervlakte.

### **Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten**

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woonegelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar)   Lozen huishoudelijk afvalwater gehele site   klasse 3   <b>Nieuw</b>	5633,33 m <sup>3</sup> /j
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   2 geothermische warmtepompen van 79,1 kw & 95,2 kw   klasse 3   <b>Nieuw</b>	174,3 kW

## **2. HISTORIEK**

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

### *Omgevingsvergunningen*

\* Op 08/11/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van twee assemblagehallen met twee inpandige kantoren, een gedeelde overdekte buitenruimte met laad- en loskade. (OMV\_2018007396)

\* Op 21/03/2024 werd een weigering afgeleverd voor het rooien van 26 wilgen. (OMV\_2024008114)

### *Stedenbouwkundige vergunningen*

\* Op 27/08/2000 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de bestaande bedrijfsgebouwen tot burelen, werkplaatsen, vergaderzalen en 1 conciërge. (2000/20073)

\* Op 21/09/2000 werd een vergunning afgeleverd voor plaatsen van een pyloon, aanbrengen van antennes en plaatsen van een bijhorende technische cabine. (2000/20029)

\* Op 05/04/2001 werd een vergunning afgeleverd voor het aanleggen van wegen, parkeerplaatsen en groenvoorziening. (2000/20231)

\* Op 13/03/2007 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van een park en groenas, gelegen aan de kerkstraat in 9050 gent. (2006/20141)

\* Op 28/02/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een grootkeuken. (2007/20270)

\* Op 16/11/2017 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een geheel van twee assemblagehallen met inpandige kantoren, een gedeelde overdekte buitenruimte als verbinding

met groendak en dakterras, en een centraal gelegen laad- en loskade met verhoogd logistiek dek. (2017/03057 Dig)

#### *Stedenbouwkundige attesten*

Op 17/05/1999 werd een positief attest afgeleverd voor het renoveren van kantoor- en bedrijfsgebouwen, het slopen van bedrijfsgebouwen en het heroprichten. (1999/80014)

### **3. WIJZIGINGSAANVRAAG**

Op 16 oktober 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van het ongunstig advies van de Brandweer van 18 september 2025. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld, naar de opmerkingen van de Brandweer.

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 17 oktober 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

## **BEOORDELING AANVRAAG**

---

### **4. EXTERNE ADVIEZEN**

Volgende externe adviezen zijn gegeven. De adviezen zijn integraal na te lezen op het omgevingsloket.

#### **4.1. Brandweerzone Centrum**

**Gunstig** advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 20 oktober 2025 onder ref: 028395-024/PV/2025

*BESLUIT: GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen.*

#### 4.2. De Vlaamse Waterweg

Voorwaardelijk gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 10 november 2025 onder ref. omv-2023148196- Behandeling in eerste aanleg-001:  
*De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Dulle-Grietlaan in Gent (44362B0014/00F003, 44022A0111/00B000) een voorwaardelijk gunstig advies.*

*Integraal waterbeheer*

*Het projectgebied is gelegen nabij de Boven-Zeeschelde (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv) en is gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.*

	Ja/Nee	Kans
<b>Fluviale overstromingsgebieden</b>	Nee	/
<b>Pluviale overstromingsgebieden*</b>	Ja	Middelgrote kans op overstromen
<b>Overstromingen vanuit de zee*</b>	Nee	/

\* *Over de pluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee doet De Vlaamse Waterweg nv echter geen uitspraken en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren*

*Er dient maximaal aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (2023) voldaan te worden.*

*De kaart met de pluviale overstromingsgevoelige gebieden geeft aan dat een aanzienlijk gedeelte van het projectgebied kan getroffen worden door wateroverlast te wijten aan pluviale overstromingen. Voor de beoordeling en interpretatie van overstromingsgevaar als gevolg van pluviale overstromingen heeft De Vlaamse Waterweg nv als adviesinstantie geen bevoegdheid en is het aan de vergunningverlenende overheid om hierover te adviseren.*

*Ruimtelijke Ordening en technische bepalingen*

*Aangezien de werkzone in de buurt van de waterkering van de Boven-Zeeschelde gelegen is, moeten alle noodzakelijke maatregelen genomen worden om de integriteit en de stabiliteit van de waterkering te vrijwaren. De verkrijger is aansprakelijk voor alle verzakkingen, incidenten en ongevallen die kunnen voortvloeien uit de aanleg, het bestaan, onderhoud, verandering of schorsing van de werken. Eventuele gebreken die optreden aan de waterkering na het beëindigen van de werken moeten onmiddellijk aan De Vlaamse Waterweg nv gerapporteerd worden en in voorkomend geval direct hersteld worden tot de volledige voldoening van De Vlaamse Waterweg nv, zo niet zullen deze herstellingswerken van ambtswege op kosten en risico's van de verkrijger worden uitgevoerd.*

#### 4.3. Agentschap voor Natuur en Bos.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Agentschap voor Natuur en Bos** afgeleverd op 17 september 2025 onder ref: 25-212880:

*Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden:*

- Er is een inrichting van 1709 m<sup>2</sup> rietvegetatie op het perceel in de Gentbrugse Meersen met Capakey 44022A0111/00B000*
- Het riet wordt ook hergebruikt voor de aanleg van de wadi*

*De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden.*

*Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:*

- *Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997*
- *Artikel 7 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21.10.1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 23.07.1998*

#### **4.4. Dienst VR – Team Externe Veiligheid**

**Geen advies van Dienst VR - Team Externe Veiligheid** gemeld op 25 augustus 2025.:

*Gelet op het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van art. 35 §15 van het omgevingsvergunningenbesluit, geeft het Team Omgevingseffecten voor wat betreft externe veiligheid geen advies op deze aanvraag. Om na te gaan of er voor een vergunningsaanvraag advies dient te worden gevraagd inzake externe veiligheid, heeft het Team Omgevingseffecten een online tool ter beschikking gesteld, deze is terug te vinden op de introductiepagina van het omgevingsloket, zie <https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/info-voor-behandelaars>.*

#### **4.5. Farys**

**Gunstig advies van Farys** afgeleverd op 5 november 2025 onder ref. AD-25-887:

##### Drinkwater

*We hebben geen opmerkingen en/of bezwaren voor het uitbreiden en de exploitatie van bedrijvencentrum De Punt met loodsen en ateliers voor creatieve, sociale, circulaire en ambachtelijke sectoren.*

*Ons advies is gunstig.*

##### Riolering

**HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER  
(VERHARDE OPPERVLAKTE > 1000 m<sup>2</sup>)  
ZONERINGSPLAN**

*Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:*

- *Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*
- *In de straat is een gescheiden stelsel voorzien*

##### **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](http://www.farys.be).*

*Volgende is van toepassing:*

- *aansluiting op bestaand stelsel op de voorziene huisaansluitputjes in de straat*

##### **SEPTISCHE PUT**

*Verplicht te voorzien per lot.*

*Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE*

**OP [WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING](http://WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING) VIND JE MEER INFO OVER**

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

#### KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op [www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer](http://www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer).

#### 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](http://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.

#### PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft de realisatie van een bedrijfsloodsen, ateliers. Er worden in totaal 32 bedrijfseenheden voorzien, met een bezetting van 122 personen.

#### ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi/grachten op het rioleringsplan:

- bodempeil
- overstortpeil noodoverloop
- lengte van de wadi op bodemniveau
- breedte van de wadi op bodemniveau
- lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau
- breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau

Het is onmogelijk op de grootte van de infiltratiezone te beoordelen.

Op het rioleringsplan werd geen infiltratie (+ inhoud) vermeld. Volgens hemelwaterformulier moeten bepaalde gegevens vermeld worden op de plannen, deze ontbreken nu. Zie ondertekening van de verklaring.

De wadi zitten zeer ingesloten op het terrein, maw het is niet duidelijk hoe deze kunnen onderhouden worden en geruimd worden indien dit noodzakelijk zou blijken.

Onderhoud moet steeds mogelijk zijn vanaf het eigen terrein.

#### Terreindoorsnede

Op plan BA\_uitbreiding bedrijventercentrum De Punt\_T\_N\_3\_Terreinsnede 3 staat een overloop getekend naar de riolering naar de straat. Dit is niet aanvaardbaar.

*Dit is niet in overeenstemming met grondplan riolering. Het grondplan riolering is van toepassing en dient gevolgd te worden.*

*Detailplannen:*

*Op de detailplannen werd het detail van de uitstroom van de regenwaterput op de wadi / gracht niet ingetekend.*

*Conclusie ontwerpplannen:*

*We kunnen concluderen dat de plannen niet voldoende duidelijk zijn of niet voldoende info bevatten om het ontwerp te kunnen beoordelen.*

#### **OPMERKINGEN DWA-ONTWERP**

*De dimensionering van de septische put ontbreekt op de plannen. Er wordt vermeld dat 1 septische put wordt voorzien van 15 000L. Het is niet duidelijk of deze voldoet voor 122 personen*

#### **OPMERKINGEN RWA-ONTWERP**

*Bronmaatregelen:*

*Infiltratiecapaciteit:*

*Er zijn infiltratieproeven uitgevoerd dmv porchetmethode. De voorverzadiging zou 1 à 2u zijn volgens de algemene gegevens*

*De 3 proeven zijn hebben ongeveer 1 tot 1u15 geduurd. Er zijn 3 proeven op 3 verschillende locatie genomen.*

*Volgens de metingen zou een goede infiltratiecapaciteit mogelijk zijn.*

*Op de terreinprofielen wordt voor de infiltratievoorziening een bodempeil van 6.62 mTAW vermeld en dit tov een straat peil van 7.25 mTAW. De wadi zal dus een diepe van ongeveer 0.65 m hebben tov straatniveau. Tov het gebouw zal dit meer zijn, gezien het gebouw hoger wordt voorzien thv overstromingsgevoelig bouwen.*

*Op basis van de gemeten infiltratiecapaciteit wordt een gemengd systeem ontworpen nl infiltratievoorziening en buffervoorziening met vertraagde afvoer. Op basis van de plannen is niet duidelijk tot welk niveau gerekend wordt op het buffervolume en welk niveau infiltratie wordt berekend. De overloop van de voorziening wordt immers voorzien op niveau 7.02 mTAW, wat neerkomt op een diepte van  $(7.02 - 6.62) 0.40$  m.*

*In de nota rekent men met een diepte van 0.48 m omdat het maaiveldpeil rondom op 7.10 mTAW wordt voorzien.*

*Volgens de oppervlakte van  $95 \text{ m}^2$  bedraagt het volume maar  $(95 * 0.40) 38 \text{ m}^3$  en niet de  $45 \text{ m}^3$  zoals vermeld in de nota.*

*De diepte van een voorziening is niet de hoogte tot maaiveldpeil, maar de hoogte tot overstortniveau.*

*Volgens de bijgevoegde berekening bedraagt de aangesloten oppervlakte op de infiltratievoorziening, na vermindering van herbruik,  $1 037 \text{ m}^2$ . Hiervoor is dus een infiltratievoorziening van  $34 \text{ m}^3$  nodig en een infiltratieoppervlakte van  $83 \text{ m}^2$*

*Besluit ook als de correcte hoogte van de infiltratievoorziening, zijnde 0.40, in rekening wordt gebracht, is nog net voldaan aan nodig volume van  $34 \text{ m}^3 < 38 \text{ m}^3$*

#### **BESLUIT ADVIES RIOLERING**

*Het dossier wordt al volgt geadviseerd: "gunstig"*

## **5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN**

### **5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg**

Het bouwperceel ligt in het gewestelijk RUP '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.

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

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

Het bouwperceel is bestemd als zone voor bedrijven volgens het BPA 'Arbed Noord' (goedgekeurd op 27 januari 2003).

De aanvraag is **niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA** op volgende punten:

#### **1/ Afwijkingen**

##### **Inplanting;**

*(...) Minstens 70 % van de totale bebouwbare oppervlakte moet in een eerste fase ingenomen worden door bebouwing. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100 %. (...)*

##### Toetsing:

Het ontwerp voorziet een terreinbezetting van 50% wat een afwijking betreft op de minimale bebouwingsgraad van 70%.

##### **Bouwhoogte;**

*De maximum bouwhoogte in deze zone bedraagt 13 meter. De minimum bouwhoogte voor hoofdgebouwen bedraagt 6 m. Voor 10 % van de zoneoppervlakte wordt er per bedrijfskavel een maximum bouwhoogte hoogte tot 20 m. toegelaten. De maximum bouwhoogte mag gerealiseerd worden tot op de rand van de maximale bouwlijn.*

##### Toetsing:

Het ontwerp voorziet voor het volledige gebouw met een bezetting van 50% van de bedrijfskavel, een bouwhoogte van 20 m.

#### **2/ Afwijkingsmogelijkheden**

Artikel 4.4.9/1 van de VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het moment van de indiening van de aanvraag en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.

- Afwijkingen kunnen enkel op bepaalde voorschriften van het gewestplan (cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972) worden toegepast. Waaronder 'industriegebied'.
- Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden.

Daarbij verduidelijkt Art. 4.3.1§2 VCRO het afwegingskader van de goede ruimtelijke ordening als volgt: *"...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:*

- *Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO)*
- *Bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*
  - \* *De rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
  - \* *De rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;"*

**3/ De afwijkingen binnen deze aanvraag voldoen aan de voorwaarden om artikel 4.4.9/1 toe te passen. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening wordt hieronder toegelicht:**

Binnen deze aanvraag worden twee afwijkingen gevraagd: één op de minimale bebouwingsgraad (inplanting) en één op de bouwhoogte. Beide afwijkingen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en vloeien voort uit de ontwerpkeuze om het bouwvolume te gaan beperken en vooral te gaan verdichten in de hoogte met een minimale footprint. Voor beide artikels gelden dezelfde motivatiepunten, zie hieronder.

**Ruimtelijke efficiëntie:** Door het gebouw in de hoogte te stapelen in plaats van uit te spreiden op het gelijkvloers, wordt een aanzienlijke netto vloeroppervlakte gerealiseerd die beantwoordt aan de doelstelling van het BPA om ruimte te voorzien voor KMO-activiteiten.

**Beperking verharding:** Slechts 50% van het perceel wordt bebouwd, waardoor de overige 50% open en onverhard blijft. Dit is positief in functie van waterbeheer en vermindert de impact op het overstromingsgevoelige gebied.

**Ecologische meerwaarde:** De open ruimte biedt plaats voor rietvegetatie, waarvan een deel behouden en een deel gecompenseerd wordt binnen het projectgebied.

**Landschappelijke integratie:** De onbebouwde zones zorgen voor een groene aansluiting met het naastgelegen Arbeidspark. Hierdoor ontstaat een bestendiging van een nieuwe groenzone binnen de bedrijfsomgeving, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het geheel.

**Beleidsmatige afstemming:** De afwijking correspondeert met de principes uit het Beleidsplan Ruimte voor Gent (BGO), waarin wordt ingezet op vergroening, ontpitting en ruimtelijk rendement. Het project draagt bij aan deze doelstellingen door een compact bouwvolume te combineren met een kwalitatieve invulling van de open ruimte.

**Inpassing in de omgeving:** De bouwhoogte van het project is afgestemd op de omgeving. Aangezien bewoning zich op ruime afstand bevindt en de omliggende percelen hoofdzakelijk

bedrijventerrein zijn, heeft het compacte bouwvolume een beperkte storende visuele impact. Alsook is de impact op bezonning hierom beperkt. Dit draagt bij aan een verantwoorde ruimtelijke integratie binnen de bestaande context.

Op basis van bovenstaande argumenten kan worden geoordeeld dat het aangevraagde project ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving, getuigt van een goede ruimtelijke ordening en dat de gevraagde afwijkingen aanvaardbaar zijn binnen het beleidskader en de lokale context. Ondanks de afwijkingen worden de doelstellingen van het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) gerealiseerd, met name het voorzien van ruimte voor KMO-activiteiten. Daarnaast worden de doelstellingen van het beleidskader, namelijk het beperken van verharding en het versterken van de ecologische en landschappelijke kwaliteit van de site, ook behaald.

### **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 **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

#### **Gewestelijke verordening hemelwater**

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

Zie waterparagraaf.

#### **Gewestelijke verordening toegankelijkheid**

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

### **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 en de Vlaamse Waterweg. 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).
  - gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).

- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend.

## **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

- dak 1002 m<sup>2</sup> waarvan
  - \*971 m<sup>2</sup> aangesloten op HWP van 40 m<sup>3</sup>
  - \*4 m<sup>2</sup> aangelegd als luifel
  - \*27 m<sup>2</sup> aangelegd als groendak (50 l/m<sup>2</sup>)
- verharding/structuur (=terras/serres): 379 m<sup>2</sup> (waarvan 250 m<sup>2</sup> zwevend)
- infiltratievoorziening 0,4 m diep, 95 m<sup>2</sup> en 45 m<sup>3</sup>

#### 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 RWA. De overloop wordt voorzien op 7,02 mTAW.

#### Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 40 m<sup>3</sup> voorzien. Dit is kleiner dan de aan te leggen put volgens de GSV.

Het water kan hergebruikt worden voor het sanitair en schoonmaak. Op basis van berekeningen wordt voor 122 werknemers een verbruik van 1098 l/werkdag verwacht. Een put van 40 m<sup>3</sup> kan op basis een rekenmodel van Trevi 100 % van de vraag invullen en is er een leegstand van 0,2 %.

#### Groendak

Een dak op de eerste verdieping (27 m<sup>2</sup>) wordt als groendak aangelegd van minimaal 50 l/m<sup>2</sup>. Het grote dak wordt grotendeels vol gelegd met zonnepanelen

#### Infiltratievoorziening

- De in rekening te brengen oppervlaktes bedragen:
- 379 m<sup>2</sup> (verharding/structuur)
  - 4 m<sup>2</sup> (luifel)
  - 971 m<sup>2</sup> (dakopp aangesloten HWP)

- 27/2 m<sup>2</sup> (groendak 50 l/m<sup>2</sup>)  
=1 367,5 m<sup>2</sup>.

Er wordt een mindering in hergebruik in rekening gebracht van 732 l/d. Er kan conform de GSV 330 m<sup>2</sup> in mindering gebracht worden.

De totale afwaterende oppervlakte voor de berekening van de infiltratievoorziening, wordt berekend op 1 037,5 m<sup>2</sup>. De infiltratieoppervlakte dient conform de GSV een volume van 34,2 m<sup>3</sup> en een oppervlakte van 83 m<sup>2</sup> te hebben.

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening 45 m<sup>3</sup> en een oppervlakte van 95 m<sup>2</sup>. Conform het advies van Farys wordt er in de nota echter gerekend met een verkeerde hoogte (0,48 m ipv 0,4) bij de berekening van de infiltratie volume, een overloop wordt voorzien op 7,02 m en niet 7,10 m TAW (maaiveldpeil rondom). Hierdoor komt het voorziene volume van de infiltratievoorziening op 38 m<sup>3</sup> (ipv 45 m<sup>3</sup>). Conform de GSV dient de infiltratievoorziening een volume van 34,2 m<sup>3</sup> en een oppervlakte van 83 m<sup>2</sup> te hebben. Ook met het herrekenende volume van 38 m<sup>3</sup> voldoet de infiltratievoorziening aan de dimensionering volgens de GSV.

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. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

#### ***Overstromingen***

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project.

#### **Overstromingsniveau**

Volgens de overstromingskaarten varieert het maaiveld op basis van 30 punten tussen 7,05 m TAW en 7,59 m TAW en varieert het overstromingspeil tussen 0 en 36 cm.

In het dossier werden terreinmetingen uitgevoerd. De metingen geven aan dat het maaiveld op verschillende plekken lager is dan ingeschat met het Vlaamse hoogtemodel. De laagst gemeten waarde bedraagt 6,61 m TAW. Gemiddeld ligt de werkelijk gemeten waarde ongeveer 15 cm lager dan het model.

Om het werkelijk overstromingsniveau in te schatten werd het overstromingsvolume over de volledige projectzone en ten opzichte van de digitale hoogtekarten berekend = 877 m<sup>3</sup>. Dit overstromingsvolume werd vervolgens uitgezet op de nieuwe hoogtekaart gebaseerd op werkelijke metingen. Het werkelijke overstromingsniveau wordt hierdoor bepaald op 7,37 mTAW.

De vloerplas van het gebouw wordt op 7,67 m TAW gelegd. Dit komt overeen met 30 cm boven het herrekend overstromingsniveau.

#### Compensatievolume

Elke nieuw ingenomen ruimte voor water moet gecompenseerd worden. Elke inname van volume tussen het oorspronkelijk maaiveld en het hoogste overstromingspeil moet gecompenseerd worden. De te compenseren ruimte moet gewonnen worden boven de grondwaterstand en onder het hoogste overstromingspeil. Het 'overtollige' water moet naar de voorziene voorziening kunnen afvloeien.

In het dossier zit een studie waarin de compensatie wordt berekend.

Een deel van het gebouw wordt zwevend uitgevoerd. Hiervoor moet geen compensatievolume berekend. Voor het overige deel van het gebouw wordt het ingenomen volume (371 m<sup>3</sup>) gecompenseerd door de afgraving van het terrein.

Het deel wordt gecompenseerd boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (6,59 mTAW). Een zone met een volume van 586 m<sup>3</sup> wordt voorzien, door afgraving tot op 6,62 m TAW. In de zone worden wel ondiep zones (eilandjes) voorzien waardoor een volume van 494 m<sup>3</sup> beschikbaar is. Een verlaagde berm op 7,08 m TAW is voorzien tussen de infiltratievoorziening en compensatie volume.

Er wordt in de studie bekeken of het compensatievolume op de juiste locatie ligt, zodat het water hier zonder problemen naar kan afwateren.

#### *Maatregelen overstromingsveilig bouwen*

Bij de plaatsing van een hemelwaterput moeten maatregelen voorzien worden opdat er geen overstromingswater in de tanks zou kunnen binnendringen bv. waterdichte en verankerde deksels.

De afval- en hemelwaterafvoer van de gebouwen dienen eventueel verzekerd te worden met een pompinstallatie. Bij een overstroming komen de openbare rioleringen soms onder druk te staan. Er is dan gevaar voor terugslag. Om terugslag te voorkomen kan een terugslagklep geplaatst worden op de aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer. Hiervoor kan geïnformeerd worden bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

### **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**

### Ligging en biologische waarderingskaart

De bestaande site is niet in VEN, habitatrictlijn- of vogelrichtlijngebied gelegen. Daarnaast is er biologisch waardevol riet aanwezig op de site.

De betrokken vegetatie op het terrein betreft geen bos, het boscompensatieformulier is bijgevolg zonder voorwerp.

Op de site heeft zich wel een rietvegetatie ontwikkeld (1549 m<sup>2</sup>). Deze vegetatie is beschermd onder art. 7 van het Vegetatiebesluit. De aanvrager voorziet een herstelmaatregel door de inrichting (80 cm uitgraven) op een perceel in de Gentbrugse Meersen (44022A0111/00B000), waardoor er zich daar 1709 m<sup>2</sup> rietvegetatie kan ontwikkelen. Indien deze herstelmaatregel wordt uitgevoerd, treedt er geen vermijdbare schade op (art. 16 natuurdecreet), en voldoet de aanvraag aan de zorgplicht (art. 14 Natuurdecreet). Het riet zal ook deels hergebruikt worden voor de aanleg van de voorziene wadi achter en naast het gebouw (620 m<sup>2</sup>) in de infiltratie- en compensatiezone.

Naast het behoud van enkele wilgengroepjes aan de rand van het terrein, worden centraal in de groenzone ook enkele licht verhoogde zones aangelegd. Hierdoor ontstaan relatief minder diepe delen, wat de kans op verbossing (verwilging) kan vergroten. Door de steeds snellere en acutere klimaatverandering neemt de verdroging van watergebonden vegetaties, zoals rietland, toe, wat op zijn beurt de verbossing kan versterken.

Om dit te vermijden, moeten de ontworpen lichte verhogingen binnen de compensatiezone – met een hoogte van TAW 7,08 op plaatsen waar momenteel nog geen wilgen staan – verlaagd worden tot TAW 6,62. Deze aanpassing wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde binnen de vergunningsaanvraag.

### Impact op speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt.

De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

### Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

### Conclusie

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag mits voorwaarden de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

### **9. OPENBAAR ONDERZOEK**

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 augustus 2025 tot en met 24 september 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden **149 bezwaarschriften en 1 gebundeld bezwaar (bestaande uit 27 bezwaarschriften)** ingediend.

#### ***De bezwaren worden als volgt samengevat:***

##### **1. Natuurbehoud en Ecologie**

Het perceel uit huidige aanvraag, gelegen naast het Arbedpark vormt een biologisch waardevol ecosysteem dat spontaan is ontstaan en zich heeft ontwikkeld tot een cruciale groene buffer in een dichtbebouwde wijk. Het gebied herbergt talrijke soorten flora en fauna, waaronder beschermde soorten en habitats. Volgens artikel 36 van het Vlaamse Natuurdecreet en de Europese Habitatrictlijn moet bij vergunningsaanvragen rekening worden gehouden met deze spontane natuurontwikkeling. Een ontbossing zonder grondige ecologische impactanalyse druist in tegen deze regelgeving en tegen het voorzorgsbeginsel, dat voorschrijft dat bij twijfel over ecologische impact gekozen moet worden voor behoud. De geplande bebouwing zou leiden tot het verlies van meer dan 7.500 m<sup>2</sup> natuur met een belangrijke water- en hitte-absorberende functie. Dit vergroot de kans op overstromingen, hittestress en vermindert de biodiversiteit in de buurt. De voorgestelde compensatie – een rietveld in de Gentbrugse Meersen – wordt als ruim onvoldoende beschouwd. De locatie ligt meer dan twee kilometer van het bedrijventerrein en biedt geen betekenisvolle compensatie voor buurtbewoners. Er worden bovendien geen bomen of struiken aangeplant ter vervanging van de gerooide vegetatie, waardoor de huidige ecosysteemdiensten niet worden hersteld. De Vlaamse Regering heeft in 2025 een verzameldecreet goedgekeurd dat inzet op actuele, transparante en ecologisch verantwoorde ruimtelijke ordening. Bebouwing op een spontaan gegroeid parkgebied staat haaks op deze beleidslijn.

##### **2. Ruimtelijke Ordening en Leefkwaliteit**

De plannen zijn gebaseerd op een BPA uit 2003 en een gewestplan uit 1977, beide achterhaald en niet afgestemd op hedendaagse uitdagingen zoals klimaatopwarming, stedelijke hitte-

eilanden, luchtkwaliteit en waterbeheer. De bouw van een loods of fabriekshal van bijna twintig meter hoog overschrijdt de toegestane limiet van dertien meter en zou het uitzicht en de skyline drastisch veranderen. De visuele rust van het park en de omliggende straten wordt hierdoor ernstig verstoord. De architectuur van het gebouw wordt bekritiseerd als niet-contextueel en esthetisch storend. Er is sprake van greenwashing, waarbij een kille metalen constructie wordt voorgesteld als 'groen' door beplanting, een strategie die volgens eerdere ervaringen in Gent niet werkt. De openingen van het gebouw zijn gericht naar de naburige bewoning, wat geluidsoverlast in de hand werkt. Terrassen aan de parkzijde roepen bijkomende vragen op over mogelijke hinder. Er zijn bovendien alternatieve locaties beschikbaar binnen hetzelfde bedrijventerrein, zoals de onderbenutte parkeergarage aan de Dulle-Grietlaan en een perceel naast Trevi. Deze bieden meer ruimte en minder impact op de omgeving. De buurt vraagt om een blauwgroene invulling die aansluit bij de diversiteit van bewoners en hun behoefte aan rust, natuur en leefkwaliteit.

### **3. Waterbeheer en Klimaatadaptatie**

Het terrein fungeert als natuurlijke spons en staat regelmatig onder water, waardoor het een buffer vormt tegen hevige regenval. Bebouwing zal deze infiltratiefunctie ernstig verstoren en verhoogt het risico op wateroverlast en natte kelders in omliggende woonzones. De voorziene infiltratiebekkens en wadi's zijn ontoereikend en kunnen de huidige ecosysteemdiensten niet vervangen. Hoewel wateropslag belangrijk is in het licht van klimaatverandering, waarschuwen experts voor ingrepen zonder grondige ecologische analyse. Minder ingrijpende alternatieven, zoals het verbeteren van bestaande infrastructuur of het spreiden van wateropvang, verdienen de voorkeur.

### **4. Hittekwaetsbaarheid en Luchtkwaliteit**

De Arbeidsite ligt in een zone met hoge hittegevoeligheid, met scores van acht tot negen. De aanwezige vegetatie speelt een cruciale rol in het temperen van hittegolven en draagt bij aan een gezondere leefomgeving. Bebouwing verhoogt de hittestress en vermindert de luchtzuiverende werking van het gebied. Bovendien zal bijkomend verkeer extra luchtvervuiling veroorzaken, wat de leefkwaliteit verder onder druk zet.

### **5. Mobiliteit en Infrastructuur**

De geplande ontwikkeling zal leiden tot een aanzienlijke toename van woon-werkverkeer, parkeerdruk en geluidsoverlast. De centrale parking is nu al oververzadigd, en bij slecht weer of piekmomenten zal de druk enkel toenemen. Ook de Vincent Evrardlaan en het plein van Oud-Gentbrugge kampen al met parkeerproblemen. Hoewel fietsparkingen voorzien zijn, is het een illusie dat alle bezoekers met de fiets zullen komen. Er is bovendien geen wettelijk verplichte MOBER (mobiliteitsfiche) toegevoegd aan de aanvraag, hoewel de totale oppervlakte van het bedrijventerrein de drempel van 60.000 m<sup>2</sup> overschrijdt. Dit is een formeel gebrek dat aanleiding geeft tot nietigverklaring van de aanvraag. De logistiek van het gebouw is slecht ingepast: leveringen zouden via een lift of via een doorgang aan de parkzijde moeten gebeuren, wat leidt tot risico op wildparkeren, geluidsoverlast en visuele verstoring. De combinatie met een tweede project op een aanpalend perceel versterkt deze druk en verstoort het precare evenwicht tussen wonen, groen en economie.

### **6. Beleidsconflicten**

De plannen botsen met diverse beleidskaders van Stad Gent, de provincie en Vlaanderen, waaronder het hemelwater- en droogteplan, het RUP Groen, het Klimaatplan Gent 2020–2025

en het streven naar meer ontharding. Ook de Vlaamse bouwshift en het beleid rond bescherming van open ruimte worden genegeerd. De invulling van het gebouw blijft vaag, en er is twijfel over de noodzaak van nog meer 'polyvalente' ruimtes, zeker gezien de nabijheid van andere projecten zoals 'What the health'. Tot slot wordt verwezen naar precedënten van groenbehoud in Gent, zoals de bescherming van de Gentbrugse Meersen, Bourgoyen-Ossemeersen, het Wonderwoud, Parkbos en de Vinderhoutse Bossen. Deze keuzes tonen aan dat Gent actief inzet op vergroening en natuurbehoud — het Arbedpark verdient volgens de indieners dezelfde bescherming.

## **7. Participatie en Proces**

Buurtbewoners voelen zich onvoldoende betrokken bij het besluitvormingsproces. Een openbaar onderzoek wordt als minimale en laattijdige inspraak ervaren. De infosessie gemodereerd door SOGent werd door aanwezigen ervaren als een poging tot het doorduwen van de plannen, eerder dan een open dialoog. De slogan "samen ontwikkelen we onze stad" mist volgens de bezwaarschrijvers inhoud.

## **8. Gezondheid en Welzijn**

Groen is essentieel voor mentale en fysieke gezondheid, zeker in een dichtbevolkte wijk. Bewoners vrezen verlies van rust, uitzicht en recreatiemogelijkheden, wat hun welzijn schaadt. Artsen en gezinnen benadrukken het belang van natuur voor volksgezondheid en toekomstige generaties.

## **9. Alternatieven en Oproep**

De oproep van de buurt is duidelijk: behoud het Arbedpark als groene long van Gentbrugge, kies voor hergebruik van bestaande infrastructuur en ontwikkel de stad op een toekomstgerichte, participatieve en ecologisch verantwoorde manier. Een moratorium op het aansnijden van natuurlijke gebieden en een keuze voor blauwgroene invulling zijn noodzakelijk om de leefbaarheid en klimaatbestendigheid van Gentbrugge te waarborgen.

## **10. Niet-conformiteit, procedurefouten en stedenbouwkundige overtredingen**

De vergunningsaanvraag vertoont ernstige tekortkomingen op meerdere vlakken en dient daarom te worden afgekeurd. Ten eerste blijkt uit het brandpreventieverslag PV 028395.023 van de Gentse brandweer dat het ontwerp niet voldoet aan de wettelijke basisnormen inzake brandveiligheid, met een uitdrukkelijk negatief advies als gevolg. Daarnaast wordt ten onrechte gesteld dat het project geen project-M.E.R.-screening vereist, terwijl volgens bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 een screening wél verplicht is bij industrieterreinontwikkeling en uitbreidingen. Het ontbreken van deze screening schaadt de rechten van belanghebbenden. Tot slot overschrijdt de aanvraag de volgens het BPA toegelaten bruto vloeroppervlakte door een foutieve dubbele berekening van het hoogte-accent, waardoor het ontwerp niet conform is aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

***Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:***

### **1. Natuurbehoud en Ecologie**

Het bezwaar stelt dat de geplande bebouwing zou leiden tot een verlies van 7.500 m<sup>2</sup> natuur en dat compensatie onvoldoende is. Dit cijfer is onjuist: het perceel heeft een oppervlakte van slechts 2.700 m<sup>2</sup>. Bovendien wordt niet alle vegetatie op het perceel als waardevol beschouwd.

Er is rietland aanwezig en enkele wilgengroepjes, maar enkel het rietland valt onder de categorie 'verboden te wijzigen vegetatie'. Er is geen sprake van bosvegetatie, aangezien de beplanting relatief jong is. Daarom is boscompensatie niet vereist.

De bovenste twee meter van de ondergrond is vervuild, waardoor heraanplant van verplaatst riet beperkt is tot het eigen terrein. Op het terrein zelf is ongeveer 1.500 m<sup>2</sup> begroeid met riet, waarvan 900 m<sup>2</sup> verdwijnt door de nieuwbouw. Van dit riet wordt 600 m<sup>2</sup> heraanplant op het eigen perceel. Daarnaast wordt meer dan 1.500 m<sup>2</sup> gecompenseerd in de Gentbrugse Meersen, een locatie die door het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) en de Groendienst van Stad Gent als ideaal is beoordeeld.

Het BPA laat volledige bebouwing van het perceel toe. Het ontwerp wijkt bewust hiervan af door slechts 50% van het perceel te bebouwen, waardoor de andere helft open en onverhard blijft. Dit is gunstig voor het waterbeheer en vermindert de impact op het overstromingsgevoelige gebied. De open ruimte biedt plaats voor rietvegetatie, waarvan een deel behouden en een deel gecompenseerd wordt binnen en buiten het projectgebied. Bovendien zorgt de onbebouwde zone voor een groene aansluiting met het Arbedpark, waardoor een nieuwe groenzone in de bedrijfsomgeving ontstaat (en behouden blijft) en de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

## **2. Ruimtelijke Ordening en Leefkwaliteit**

Het BPA Arbed blijft relevant als juridisch kader voor wat op het betrokken perceel mogelijk wordt geacht. Bij de opmaak in 2003 werd expliciet ruimte voorzien voor het Arbedpark, dat toen werd aanschouwd als een voldoende groenzone voor de omgeving. Het voorliggende perceel werd binnen dit BPA bestemd als bedrijfszone, met een bebouwingsgraad van minimaal 70% en is zelfs 100% bebouwbaar volgens de geldende voorschriften. Het huidige ontwerp voorziet slechts in een bebouwing van 50%, waarmee aanzienlijk minder wordt gebouwd dan toegestaan.

Hoewel het perceel tot op heden onbebouwd bleef, kan het niet onrechtmatig worden toegeëigend als deel van de parkzone. Het behoudt zijn bestemming als bedrijfszone (BPA), zoals ook vastgelegd in het gewestplan (industriegebied). Binnen de stedelijke context moet er ruimte blijven voor economische activiteiten.

Het ontwerp erkent de actuele maatschappelijke vraag naar meer groen en waterbuffering. Daarom wordt bewust afgeweken van het BPA: er wordt minder gebouwd dan toegestaan, en er wordt ingezet op ontharding en vergroening. Tegelijkertijd moeten de doelstellingen van het BPA behouden blijven. Om dit te verzoenen, wordt gestapeld bouwen voorzien, wat aanleiding geeft tot een afwijking op de bouwhoogte. Dit betreft geen overschrijding van de maximale bouwhoogte van 20 m, maar wel een uitbreiding van deze hoogte over een groter oppervlak dan de in het BPA toegestane 10% (per bedrijfskavel). Beide afwijkingen zijn onlosmakelijk verbonden met de ambitie om enerzijds het BPA te respecteren en anderzijds tegemoet te komen aan de actuele beleidsdoelstellingen inzake klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit. Het bezwaar dat stelt dat er noch gebouwd, noch in de hoogte gebouwd mag worden, wordt om deze redenen niet gevolgd.

Wat betreft de impact op de omliggende woonomgeving: de dichtstbijzijnde woningen bevinden zich op meer dan 100 meter afstand, aan de overzijde van het Arbedpark en de Kerkstraat. De hinder voor deze woonentiteiten is daardoor verwaarloosbaar. Bovendien wordt een afstand van 20 meter tot het Arbedpark aangehouden, wat 18 meter meer is dan het BPA voorschrijft. De gevel aan deze zijde wordt ontworpen als een groene wand, die begroeid kan worden met klimplanten en zo een zachte overgang vormt tussen park en bebouwing. Hoewel het gebouw

visueel zal contrasteren met de parkzone, is dit inherent aan het verschil tussen bebouwing/industriegebied en open ruimte/parkzone.

De aangevraagde invulling wordt beoordeeld als inpasbaar binnen zowel de directe context van het bedrijventerrein en het park, als binnen de ruimere omgeving waarin ook woonfuncties aanwezig zijn.

### 3. Waterbeheer en Klimaatadaptatie

Wij erkennen dat het terrein momenteel een rol speelt in de natuurlijke waterhuishouding van de omgeving. Het is inderdaad een overstromingsgevoelig gebied dat bij hevige regenval fungeert als buffer. Deze eigenschap werd dan ook expliciet meegenomen in het ontwerp en de vergunningsaanvraag.

Het voorgestelde bouwproject voldoet aan de voorwaarden van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en de watertoets. Er is bewust gekozen voor een ontwerp dat niet het volledige perceel bebouwt, waardoor ruimte blijft voor infiltratie en buffering. De geplande infiltratievoorzieningen en wadi's zijn correct berekend en afgestemd op de verwachte waterbelasting. Dit heeft geleid tot een positieve beoordeling in het kader van de watertoets.

Daarnaast werd in de aanvraag voldoende aandacht besteed aan de ecologische impact van het project. Er werd rekening gehouden met de bestaande ecosysteemdiensten en gezocht naar een evenwicht tussen ruimtelijke ontwikkeling en ecologische draagkracht. Hoewel het terrein deels zijn huidige sponsfunctie verliest, zorgen de nieuwe voorzieningen voor een gecontroleerde en duurzame wateropvang.

Binnen de huidige context en regelgeving biedt het ontwerp een robuuste en toekomstgerichte aanpak die rekening houdt met zowel klimaatadaptatie als ruimtelijke kwaliteit.

### 4. Hittekwaetsbaarheid en Luchtkwaliteit

Het klopt dat de Arbetsite zich bevindt in een zone met hoge hittegevoeligheid, met scores van 8 tot 9 op de hittekwaetsbaarheidskaart. Deze bezorgdheid wordt erkend en is terecht. Vegetatie speelt inderdaad een belangrijke rol in het temperen van hittestress en draagt bij aan een gezondere leefomgeving.

Om hierop in te spelen, zijn in het voortraject van het project reeds belangrijke randvoorwaarden opgenomen:

- **Beperking van bebouwing:** De oorspronkelijk voorziene bebouwbare oppervlakte van 70% werd teruggeschroefd naar maximaal 50%. Dit maximum omvat ook alle verhardingen, waterdoorlatende verhardingen en ondergrondse constructies.
- **Verhoging van de onverharde zone:** De minimale onverharde zone werd verhoogd van 30% naar 50%, met de bedoeling deze maximaal in te richten voor waterbuffering en verkoeling.

Wat betreft luchtkwaliteit:

- Op basis van de mobiliteitstoets, die vrijwillig werd opgemaakt ondanks dat het project onder de drempel blijft qua verkeersgeneratie, wordt ingeschat dat er **geen significante negatieve effecten** zijn op luchtkwaliteit, verkeersleefbaarheid of -veiligheid.
- De verwachte verkeersgeneratie is dermate beperkt dat bijkomende luchtvervuiling niet als relevant risico wordt beschouwd.

Kortom, het project houdt rekening met de hittegevoeligheid van de locatie en neemt maatregelen om negatieve effecten op klimaat en leefkwaliteit te beperken. De bezorgdheden zijn terecht, maar worden beleidsmatig en planmatig geadresseerd.

## **5. Mobiliteit en Infrastructuur**

Voor de medewerkers wordt een parkeerbehoefte van 34 à 37 plaatsen voorzien, die volledig kan worden opgevangen in de centrale parking van Gentbrugge II (280 plaatsen). Uit tellingen in het najaar van 2024 blijkt dat er op een gemiddelde werkdag nog 65 à 70 plaatsen vrij zijn. Rekening houdend met het project Hota en Onbetaalbaar (29 plaatsen), blijven er nog 35 à 40 plaatsen beschikbaar, wat overeenkomt met de 35 parkeerkaarten die SoGent aan de aanvrager zal toekennen.

Voor bezoekers worden maximaal 4 gelijktijdige wagens verwacht. Zij kunnen terecht op de bezoekersparking aan de ingang van het bedrijventerrein (via Kerkstraat en Maagd van Gentstraat), op publieke parkeerplaatsen in de parkeerpocket Kerkstraat (tegenover de Bassijnstraat), en indien nodig aan de achterzijde van De Punt (Dulle Grietlaan).

De verkeersgeneratie omvat dagelijks 28 werknemerswagens, 8 bezoekerswagens en 14 bestel- of vrachtwagens. Vrachtverkeer wordt buiten de spitsuren gepland. Dankzij de goede ontsluiting via Tertzweillaan – Rinskoplaan – Land Van Rodelaan blijft de impact op woonwijken beperkt. Verkeer via Gentbruggebrug – Kerkstraat – Jan Delvinlaan wordt afgeraden en zal ook zo gecommuniceerd worden.

De MOBER-verplichting geldt per projectaanvraag en niet per bedrijventerrein. Aangezien de oppervlakte van dit project onder de drempel blijft, is er geen formele verplichting tot het opstellen van een MOBER. Er is wel een mobiliteitsstudie aan het dossier toegevoegd waarbij de mobiliteitszaken onderzocht zijn.

Leveringen via een lift of doorgang aan de parkzijde zijn zodanig ontworpen dat ze geen aanleiding geven tot wildparkeren, geluidsoverlast of visuele verstoring. De logistieke afwikkeling is afgestemd op de ruimtelijke context en beperkt in impact.

## **6. Beleidsconflicten**

Het perceel waarop het project betrekking heeft, valt binnen de contouren van het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) 'Arbed-Noord'. Dit BPA bepaalt het toegelaten volume en programma. Het aangevraagde project voldoet aan deze bepalingen, behoudens een gemotiveerde afwijking op de minimale bebouwingsgraad en bouwhoogte. Deze afwijkingen worden verantwoord vanuit het principe van ruimtelijk rendement en de integratie van een kwalitatieve groenzone, zoals toegelicht in hoofdstuk 5.1.

De beoordeling van het project gebeurt in overeenstemming met de relevante beleidskaders van Stad Gent inzake ruimtelijke ordening. Deze kaders vormen de basis voor de argumentatie van de aangevraagde afwijkingen, waarbij expliciet wordt ingezet op vergroening, ontharding en een positieve watertoets.

Wat betreft de invulling van het gebouw: deze is voldoende concreet om een inhoudelijke beoordeling mogelijk te maken. Het project voorziet in productie- en ambachtelijke activiteiten met een beperkte impact op de omgeving, conform de voorwaarden uit het uitgiftebeleid. Het college van burgemeester en schepenen heeft het project hierop gescreend en vastgesteld dat het voldoet aan de gestelde criteria.

Ook al zijn de specifieke eindgebruikers van de ateliers en loodsen op dit moment nog niet gekend, hun activiteiten zullen moeten passen binnen de vergunde functies. De polyvalente

ruimten maken integraal deel uit van deze visie en worden vergund als ondersteuning van de productie- en ambachtelijke activiteiten. De mogelijke invulling van deze ruimten wordt uitvoerig besproken in de beschrijvende nota.

## **7. Participatie en Proces**

We begrijpen dat er bezorgdheden leven in de buurt over de mate van betrokkenheid bij het besluitvormingsproces rond de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Toch willen we verduidelijken dat het traject is verlopen volgens de geldende procedures en dat er op verschillende momenten communicatie is geweest richting de buurt.

De bestemming van de gronden is vastgelegd in het BPA G-8 uit 2002. Hoewel dit BPA al enige tijd bestaat, heeft het college op 10 maart 2022 expliciet de visie op dit terrein bevestigd en het uitgiftebeleid goedgekeurd. Dit vormde het formele startpunt voor de selectieprocedure van bedrijven, uitgevoerd door de dienst economie. De gronden worden in erfpacht gegeven via sogent.

Hoewel bij dergelijke uitgiftetrajecten geen formele inspraak voorzien is, werd bewust extra communicatie gevoerd gezien de gevoeligheden in de buurt.

Zo werd in maart 2022 een flyer verspreid in 22 omliggende straten met uitleg over de procedure. Daarnaast vond op 11 mei 2022 een overleg plaats tussen sogent en enkele buurtbewoners die zich als vertegenwoordiging opstelden. En in november 2023 volgde een tweede flyer met informatie over de geselecteerde bedrijven.

Verder vond er een infosessie op 9 oktober 2024 plaats, deze werd georganiseerd door de betrokken bedrijven zelf, uit eigen initiatief en betrokkenheid bij de buurt. De Stad en sogent waren geen initiatiefnemers, maar waren op vraag van de bedrijven wel aanwezig om vragen te beantwoorden. We betreuren dat dit moment als verhit werd ervaren, maar benadrukken dat het niet ging om een formeel inspraakmoment vanuit de Stad. Een tweede infosessie op 26 mei 2025 werd georganiseerd door De Punt, opnieuw zonder betrokkenheid van de Stad of sogent.

Tot slot willen we onderstrepen dat de uitgifte van de gronden gebeurde op basis van een goedgekeurd beleid en dat de uitvoering hiervan conform de richtlijnen verliep. De vraag tot herbesteding van de gronden werd niet weerhouden, gezien de schaarste aan ruimte voor bedrijven in onze stad.

De slogan "samen ontwikkelen we onze stad" verwijst naar een bredere visie waarbij we streven naar transparante communicatie en samenwerking waar mogelijk. In dit dossier werd, binnen de grenzen van het uitgiftetraject, extra inspanning geleverd om de buurt te informeren.

## **8. Gezondheid en Welzijn**

Het belang van groen voor mentale en fysieke gezondheid wordt volledig erkend. In een stedelijke context, en zeker in dichtbevolkte wijken, vormt kwalitatieve open groene ruimte een cruciale meerwaarde voor het welzijn van bewoners.

Het ontwerp houdt hier expliciet rekening mee en voorziet in een substantiële groenzone binnen het projectgebied. Bij de beoordeling dient een abstractie te worden gemaakt van de huidige, tijdelijke situatie waarin het terrein braak ligt, gezien dit niet de eindbestemming is van het perceel.

Binnen de contouren van het BPA Arbed moet een evenwicht worden gevonden tussen de hedendaagse maatschappelijke en ruimtelijke eisen enerzijds, en de mogelijkheden die reeds juridisch zijn vastgelegd anderzijds. Het project tracht deze balans te realiseren door enerzijds

de toegelaten functies en volumes te respecteren, en anderzijds maximaal in te zetten op kwalitatieve buitenruimte en vergroening.

### **9. Alternatieven en Oproep**

Het bezwaar onderstreept terecht het belang van groen en natuurlijke ruimte voor de leefbaarheid en klimaatbestendigheid van Gentbrugge. Dat is een gedeelde zorg. Tegelijk is het cruciaal om ook ruimte te voorzien voor stedelijke bedrijvigheid, zeker in een binnenstedelijke context. Dit is eigen aan een stedelijke omgeving, waar verschillende functies elkaar versterken.

Het huidige ontwerpvoorstel speelt net in op die toekomstgerichte visie. Het voorziet expliciet ruimte voor groen, water én bedrijvigheid, en draagt zo bij aan een duurzame en veerkrachtige stadsontwikkeling. Bovendien is de evolutie in het ontwerp duidelijk af te lezen: er wordt bewust abstractie gemaakt van de maximale bebouwingsgraad, ten voordele van kwalitatieve groeninrichting. Dit toont aan dat het ontwerp niet louter uitgaat van benutting, maar van een evenwichtige invulling die ecologie, economie en leefkwaliteit verenigt.

Kortom, het voorstel beantwoordt aan de oproep van de buurt door in te zetten op een blauwgroene invulling, hergebruik van ruimte en een toekomstgerichte benadering van stadsontwikkeling.

### **10. Niet-conformiteit, procedurefouten en stedenbouwkundige overtredingen**

Het oorspronkelijke negatieve advies van de Gentse brandweer werd intussen herzien. Via een wijzigingslus werd een nieuw advies opgevraagd, dat op 20 oktober werd ontvangen. Dit betreft een gunstig advies, waarmee wordt bevestigd dat het ontwerp voldoet aan de geldende brandveiligheidsnormen.

Er wordt erkend dat het project onder de categorie valt waarvoor een project-M.E.R.-screening vereist is. Deze screening werd toegevoegd aan de omgevingsaanvraag, conform de bepalingen van bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004.

De berekening van het BVO (conform het BPA) moet als volgt gebeuren:

- 3 bouwlagen (bouwhoogte 13 meter) over het volledige perceel (ca. 8.220 m<sup>2</sup>)
- 2 bijkomende bouwlagen (bouwhoogte 20 meter) over 10% van het perceel (ca. 550 m<sup>2</sup>)

Dit resulteert in een toegestane BVO van 8.768 m<sup>2</sup>, conform het geldende BPA. Het project voorziet 6.875 m<sup>2</sup> BVO.

### **10. OMGEVINGSTOETS**

#### ***Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening***

##### 1/ Het vellen van bomen

De biologische waarde van het terrein is op een correcte en gedetailleerde manier beschreven in de aanvraag, met verwijzing naar de aanwezigheid van jonge boompjes met een stamomtrek van meer dan 50 cm. Deze opgeschoten boompjes worden beschouwd als onderdeel van de vegetatie, hoewel ze nog niet als volwaardig bos kunnen worden geklasseerd.

Aangezien het om een bedrijfsterrein gaat dat in principe volledig bebouwd kan worden en waar geen bomencompensatie mogelijk is, wordt er geen compensatie geëist voor de jonge opgeschoten boompjes.

Daarnaast blijft een deel van het terrein onverhard en zal dienstdoen als natuurcompensatie. In dit gebied zullen naar verwachting opnieuw jonge zaailingen opkomen, naast de exemplaren die behouden blijven.

Het rooien van de bomen wordt als aanvaardbaar beschouwd, aangezien het ontwerp voldoende inzet op het voorzien van groene zones en passende compensatie.

## 2/ Nieuwbouw

### *Volume*

Het aangevraagde bouwproject onderscheidt zich door een innovatieve en doordachte ontwerpkeuze waarbij het bouwvolume bewust beperkt wordt in footprint en geoptimaliseerd in hoogte. Dit resulteert in twee afwijkingen ten opzichte van de geldende voorschriften: één op de minimale bebouwingsgraad en één op de bouwhoogte. Beide afwijkingen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en vloeien voort uit het streven naar ruimtelijke efficiëntie, ecologische meerwaarde en architecturale kwaliteit.

Door het gebouw verticaal te organiseren in plaats van horizontaal uit te spreiden, wordt een aanzienlijke netto vloeroppervlakte gerealiseerd. Dit sluit aan bij de doelstellingen van het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA), dat ruimte wil voorzien voor KMO-activiteiten. Slechts 50% van het perceel wordt bebouwd, waardoor de overige helft open en onverhard blijft. Dit draagt positief bij aan het waterbeheer en vermindert de impact op het overstromingsgevoelige gebied.

Wat betreft de inpassing in de omgeving, is de bouwhoogte afgestemd op de context. De afstand tot woongebieden is ruim en de omliggende percelen zijn hoofdzakelijk bedrijventerrein. Hierdoor is de visuele impact van het gebouw beperkt en blijft ook de bezonning grotendeels behouden. Dit getuigt van een verantwoorde ruimtelijke integratie. Er is bijzondere aandacht voor een kwalitatieve beeldtaal. Dankzij de oriëntatie naar alle zijden ontstaan er geen achterkanten, wat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. De adressering en ontsluiting zijn duidelijk en logisch opgebouwd. Het resultaat is een wervend, verzorgd en toekomstgericht gebouw, met oog voor de context en voor het welzijn van de werknemers.

Op basis van bovenstaande argumenten kan worden geconcludeerd dat het project ruimtelijk inpasbaar is, getuigt van een goede ruimtelijke ordening en dat de gevraagde afwijkingen aanvaardbaar zijn binnen het beleidskader en de lokale context. Ondanks de afwijkingen worden de doelstellingen van het BPA gerealiseerd, en wordt bovendien een meerwaarde gecreëerd op ecologisch, landschappelijk, architecturaal en beleidsmatig vlak.

### *Programma*

Voorliggend project gaat over de invulling van één van de nog resterende bedrijfskavels op het bedrijventerrein Gentbrugge II. Dit perceel is in eigendom van sogent en werd in 2022 via een uitgifteprocedure op de markt aangeboden aan geïnteresseerde bedrijven. Het is belangrijk om de schaarse resterende bedrijfsgronden in Gent effectief te kunnen ontwikkelen. Voorliggend project, waarbij door De Punt een uitbreiding van hun huidige vestiging gerealiseerd wordt werd door het college van burgemeester en schepenen positief gescreend op 14 juli 2022. Voorliggend voorstel is volledig in lijn met wat gescreend werd en wat daarna voorbesproken werd met de stadsdiensten.

Het stapelen van ateliers en loodsen is een gewaagd concept dat getuigt van visie en durf. Dit innovatieve idee, dat in Vlaanderen weinig precedent kent, wordt vanuit de stad ondersteund. Architecturaal klopt het geheel: het betreft een robuuste casco met gestapelde werkruimtes, uitgewerkt in een efficiënt, vrij en flexibel plan. Het gebouw laat zich dan ook helder lezen.

#### *Mobiliteit*

##### **Bereikbaarheid:**

- Goed bereikbaar te voet en met de fiets (fiets snelweg F403).
- Redelijk goed bereikbaar met openbaar vervoer (bus, tram, trein).
- Gemotoriseerd verkeer heeft toegang via lokale wegen (Tertzeillaan-Rinskopflaan-Land Van Rodelaan).

##### **Parkeren:**

###### Fiets

- 106 fietsparkeerplaatsen voorzien, inclusief buitenmaatse fietsen en deelfietsen.
- Inrichting conform.
- Geen trap met fietsgoot voorzien, maar dit werd voorbesproken en gelet op de ruime liftkooi wordt hiermee akkoord gegaan. Fietsparkeren op verdiepingen is essentieel gezien de opdeling van het gebouw in verschillende units.

###### Auto

- Behoeft: 34–37 plaatsen voor medewerkers, opgevangen via centrale parking (280 plaatsen, waarvan 35–40 beschikbaar).
- Bezoekers: 4 plaatsen voorzien via bezoekersparking of publieke parkeerplaatsen.

##### **Logistiek verkeer:**

Gemiddeld worden er per werkdag 28 logistieke bewegingen verwacht, bestaande uit ongeveer 10 bestelwagens en 4 vrachtwagens. Het is belangrijk dat het laden en lossen, inclusief het wachten en manoeuvreren, volledig op eigen terrein gebeurt (zoals wordt voorzien). Dit wordt positief beoordeeld.

Aangezien het voornamelijk om bestelwagens en kleinere eendelige vrachtwagens gaat, lijkt er voldoende ruimte beschikbaar op de site om dit vlot te laten verlopen. Het logistieke verkeer kan leveren nabij de loodsen en gebruikmaken van het achterliggende keerpunt om te draaien.

##### **Flankerende maatregelen:**

Zodra het gebruikersprofiel van de huurders en gebruikers duidelijk is, zal er een sitevervoersplan worden opgemaakt. Dit plan moet niet alleen het woon-werkverkeer omvatten, maar ook het logistieke verkeer en het bezoekersverkeer. Daarnaast worden er twee deelwagens voorzien, samen met bijhorende parkeerplaatsen aan de Dulle-Grietlaan, vlak naast de zuidelijke parkeerplaatsen van de site. Deze deelwagens dienen aangevraagd te worden via een erkende aanbieder bij Stad Gent. Conform de afspraken in de voorbespreking, wordt gevraagd om deze deelwagens ook open te stellen voor gebruik door de buurt.

### 3/ Omgevingsaanleg

De open ruimte biedt plaats aan rietvegetatie, waarvan een deel behouden blijft en een ander deel gecompenseerd wordt binnen het projectgebied. Deze ecologische invulling versterkt de biodiversiteit en draagt bij aan de landschappelijke integratie van het gebouw. De onbebouwde zones zorgen voor een groene aansluiting met het naastgelegen Arbedpark, wat leidt tot een

duurzame groenzone binnen de bedrijfsomgeving en verhoogt de ruimtelijke kwaliteit van het geheel.

Hoewel enkele wilgengroepjes behouden blijven, zorgen de licht verhoogde zones in de groenzone voor relatief minder diepe delen, wat de kans op verbossing (verwilging) vergroot, zeker in het licht van toenemende verdroging door klimaatverandering. Daarom worden de verhogingen binnen de compensatiezone aangepast van TAW 7,08 naar TAW 6,62.

De beoordeling van de omgevingsaanleg is positief, zie ook hoofdstuk 7: Natuurtoets.

#### 4/ Rietcompensatie

De voorgestelde maatregelen zijn voldoende en getuigen van een zorgvuldige afweging tussen bouwkundige noden en ecologische verantwoordelijkheid. Zowel het Agentschap voor Natuur en Bos als de groendienst geven een positief advies over het project, gezien de evenwichtige en toekomstgerichte invulling van de compensatieverplichtingen.

Er wordt onderzocht of het bestaande rietland kan worden geïntegreerd in de nieuwe compensatiezone. De Groendienst van Stad Gent wordt voorafgaand aan de werken betrokken bij de opvolging van de natuurcompensatie.

De voorgestelde rietcompensatie wordt positief beoordeeld, zie ook hoofdstuk 7: Natuurtoets.

#### **Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten**

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
- Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.

Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

#### **CONCLUSIE**

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar)   Lozen huishoudelijk afvalwater gehele site   <b>Nieuw</b>	5633,33 m <sup>3</sup> /j
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   2 geothermische warmtepompen van 79,1 kw & 95,2 kw   <b>Nieuw</b>	174,3 kW

## WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

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

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- OMV\_2023148196 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

#### **Artikel 1:**

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het uitbreiden en de exploitatie van bedrijventrum De Punt met loodsen en ateliers voor creatieve, sociale, circulaire en ambachtelijke sectoren aan BEDRIJVENCENTRUM DE PUNT nv (O.N.:0434319379) en Piet Lietaer gelegen te Dulle-Grietlaan zn en Oude Scheldeweg zn, 9050 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.**

De rubrieken voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer beslist het college als volgt:

#### **Vergunde rubrieken:**

<b>Rubriek</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Hoeveelheid</b>
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m <sup>3</sup> /jaar)   Lozen huishoudelijk afvalwater gehele site   <b>Nieuw</b>	5633,33 m <sup>3</sup> /j
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW)   2 geothermische warmtepompen van 79,1 kw & 95,2 kw   <b>Nieuw</b>	174,3 kW

## **Artikel 2:**

### **Legt volgende voorwaarden op:**

#### **Voorwaarden die voortvloeien uit externe adviezen:**

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 20 oktober 2025 met kenmerk 028395-024/PV/2025).

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap voor Natuur en Bos moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 september 2025 met kenmerk 25-212880).

*Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:*

- *Artikel 16 Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21.10.1997*
- *Artikel 7 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21.10.1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 23.07.1998*

De voorwaarden opgenomen in het advies van De Vlaamse Waterweg moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 10 november 2025 met kenmerk omv-2023148196- Behandeling in eerste aanleg-001).

#### **Infiltratievoorziening**

Conform de GSV dient de infiltratievoorziening een volume van 34,2 m<sup>3</sup> en een oppervlakte van 83 m<sup>2</sup> te hebben.

#### **Vloerpas**

De vloerpas van het gebouw wordt op 7,67 m TAW gelegd. Dit komt overeen met 30 cm boven het herrekend overstromingsniveau.

#### **Compensatievolume**

Een compensatie volume van minimaal 371 m<sup>3</sup> dient voorzien worden.

#### **Maatregelen overstromingsveilig bouwen**

Bij de plaatsing van een hemelwaterput moeten maatregelen voorzien worden opdat er geen overstromingswater in de tanks zou kunnen binnendringen bv. waterdichte en verankerde deksels.

De afval- en hemelwaterafvoer van de gebouwen dienen eventueel verzekerd te worden met een pompinstallatie. Bij een overstroming komen de openbare rioleringen soms onder druk te staan. Er is dan gevaar voor terugslag. Om terugslag te voorkomen kan een terugslagklep geplaatst worden op de aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer. Hiervoor kan geïnformeerd worden bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

### **Ondergrondse constructies**

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.

### **Bemaling**

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.

### **Groenaanleg**

- de ontworpen lichte verhogingen TAW 7,08 binnen de compensatiezone (op plaatsen waar momenteel nog geen wilgen staan) worden ook tot op TAW 6,62 gebracht.
- voorafgaand de werken (eerste graafwerken) wordt de Groendienst van de Stad Gent gecontacteerd om de uitvoering van de natuurcompensatie mee op te volgen

### **Programma - uitgiftebeleid**

Het is belangrijk om de voorwaarden zoals gesteld in het uitgiftebeleid, en waarop het project werd gescreend door het college van burgemeester en schepenen na te leven.

Het gaat om de realisatie van een uitbreiding van de huidige activiteiten van De Punt met een duidelijk visie die aansluit op de beleidsvisies van de Stad Gent.

De Punt is een verzamelplaats van vele kleine, vaak startende ondernemingen. De ondernemingen zijn voor de grote meerderheid lokale ondernemingen, wat een positieve impact heeft op de mobiliteitsgeneratie.

Het is belangrijk dit te bewaken zodat het project goed ingepast wordt in de buurt zonder hinder te genereren.

### **Fietsparkeerplaatsen**

Voor de fietsparkeerplaatsen dient gebruik gemaakt te worden van een hoog-laag-systeem.

Daarnaast dienen de plaatsen voor buitenmaatse fietsen op de grond gemarkeerd te worden en dienen er ook oplaadpunten voor elektrische fietsen voorzien te worden.

### **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](http://www.farys.be/wettelijke-bepalingen).

Op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://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](http://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](http://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).

Geen huisaansluiting en gevel gelijk aan de rooilijn – gesloten bebouwing:

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient terzelfdertijd met de werken van FARYS ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op [www.farys.be/nl/rioolaansluiting](http://www.farys.be/nl/rioolaansluiting) (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting 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.

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](http://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/rioolaansluiting](http://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. 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 = inwonerequivalent)
- \* +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](https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringsystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf)

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

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

De regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. De regenwaterpijp dient binnenshuis op het interne rioleringsstelsel aangesloten te worden.

### **Openbaar domein**

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

### **Oprit**

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 3,00 m op het openbaar domein worden toegestaan, zie opmerkingen.

### **De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:**

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

### **Artikel 3:**

**Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:**

#### **Bouwlijn**

Als bouwheer ben je zelf verantwoordelijk voor de correcte uitzetting van de bouwlijn. Dit wordt niet langer gecontroleerd door de Landmeetcel van Stad Gent.

Als de bouwlijn samenvalt met de rooilijn (grens openbaar/privaat domein), kijk dan zeker na of je de correcte rooilijn volgt. Let er bij voorbeeld zeker op in het geval een aanpalend pand gevelisolatie heeft die voor de rooilijn komt, dit geen verschuiving van de rooilijn inhoudt.

#### **Geluid**

Ten allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlare II.

Om de geluidshinder tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
  - Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
  - Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

#### **Compensatie rietland**

Er kan worden onderzocht of het bestaande rietland kan worden opgenomen in de grotendeels nieuw aan te leggen compensatiezone.

#### **Mobiliteit**

- Logistiek verkeer: We vragen om bij het aantrekken van huurders/gebruikers rekening te houden met het doorgegeven aantal logistieke bewegingen (in totaal 50 bestelwagens en 20 (kleinere) vrachtwagens per week). Daarnaast vragen we om het logistieke verkeer zoveel mogelijk buiten de spitsuren te organiseren. Deze zaken dienen duidelijk meegegeven te worden aan de (potentiële) huurders/gebruikers van de loodsen en ateliers.
- Gezien de beperkingen qua afmetingen voor voertuigen over de Gentbruggebrug en de Kerkstraat als (nieuwe) fietsstraat vragen we om het project enkel te laten ontsluiten via de Tertzweillaan-Rinskopflaan-Land Van Rodelaan naar het hogere weggennet en dus NIET via de Kerkstraat – Gentbruggebrug - Jan Delvinlaan. We vragen om dit ook duidelijk zo te communiceren richting leveranciers en bezoekers.

- We vragen via signalisatie (zoals markering vanuit de inrit naar de fietsenstalling(en) met fietslogo, bebording, etc...) voldoende aandacht in het project voor de interne circulatie van het fietsverkeer om conflicten met het logistieke verkeer zoveel mogelijk te vermijden.
- Het is belangrijk dat – eens het tewerkstellingsprofiel van de huurders/gebruikers van het gebouw gekend zijn – het sitevervoersplan effectief wordt opgemaakt met hieraan gekoppeld de nodige maatregelen. Dit sitevervoersplan dient ook het logistieke verkeer en het bezoekersverkeer te omvatten.
- De 2 parkeerplaatsen voor deelwagens aan de Dulle-Grietlaan dienen aangevraagd te worden via een erkende deelauto-aanbieder bij de Stad Gent. Cf de voorbespreking vragen we om dit ook open te stellen voor de buurt.

### **Openbaar domein**

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](mailto: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).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zal de oprit aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website [www.stad.gent](http://www.stad.gent) (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: [wegen@stad.gent](mailto:wegen@stad.gent). Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

### **Adressering/huisnummering**

Voor de aanvraag van een adressering moet er contact opgenomen worden met het loket Huisnummering: dienst Burgerzaken, aanwezig in alle dienstencentra, ook bereikbaar online ( <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen/huisnummering#sheet-organisations> ) of via mail ([huisnummering@stad.gent](mailto:huisnummering@stad.gent)).

### **Drinkwaterinstallatie**

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website [www.water-link.be](http://www.water-link.be), publicaties. Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de **verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer**.

### **Werfcharter**

Stad Gent heeft een charter werftransport uitgeschreven waarbij er wordt gevraagd zoveel als mogelijk gebruik te maken van het hoger wegennet en van transport over water. Het bouwproject voldoet mogelijks aan de criteria om transport (al dan niet gedeeltelijk) via het water te laten verlopen. Er moet contact worden opgenomen met de relevante stadsdiensten om het transport over het water te bespreken.

## **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 aantoonde 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 in kennisstelling 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 vergunningsvoorwaarden;  
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;  
2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners 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 beroepsindieners, 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 beroepsindieners 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 beroepsindieners 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\_10231 - OMV\_2023148196 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het uitbreiden en de exploitatie van bedrijventrum De Punt met loodsen en ateliers voor creatieve, sociale, circulaire en ambachtelijke sectoren - met openbaar onderzoek - Dulle-Grietlaan en Oude Scheldeweg, 9050 Gent - Vergunning

### **Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023148196**

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.**

<b>Plannen</b>	<b>Hash code (base64)</b>
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_G_N_2_gevel oost - park.pdf	VSEWcHytPFSTkxWXCmR5qg==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_G_N_1_gevel noord.pdf	Ubvos1ChFvc7gAgITyXJyA==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_G_N_3_gevel zuid.pdf	vyeFe1+G5O2bRDpyBES8hw==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_G_N_4_gevel west - straatkant.pdf	VNp7bMc039RsWK44DoQAgg==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_I_B_1_inplantingsplan.pdf	zjX98AKYpuz25Wxu96ciZg==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_I_N_1_inplantingsplan.pdf	jRvV4ARtm/xMCh3XSSnq0w==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_L_B_1_legende.pdf	4tj2I4ip3JzYFE9P4ke7cw==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_L_N_1_legende.pdf	tbZWgWPZEst9C7Jv4FamHw==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_P_B_1_grondplan.pdf	sNI8QjIbmKPz8/2TY2yFHw==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_P_B_2_grondplan - aanduiding zone riet bestaande toestand.pdf	x69xh9E/gc0WIIIMz/7e3g==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_P_B_3_opmetingsplan.pdf	BTNmG3E/6gGE3OZDvD4v3A==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_P_B_4_grondplan - informatie per boom.pdf	iTv4524ULZ3Bs4xvdL5ddg==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_P_N_1_funderingsplan.pdf	J3oyKy1YQOmzBqR6cj1Ljg==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_P_N_10_grondplan - aanduiding zone riet nieuwe toestand.pdf	/lwwUi9pyGQse2VsrCpd8Q==

BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_P_N_2_grondplan.pdf	x7j7y1p65LPf3I+DTqNTrA==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_P_N_4_plan verdieping 1.pdf	VS7/T5Uts2a21DgpSr9EZw==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_P_N_5_plan verdieping 2.pdf	gcwIG1X2zG9Cxb3361Kvpg==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_P_N_6_plan verdieping 3.pdf	yIHUbiINPc7InCYclhxMxA==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_P_N_7_plan verdieping 4.pdf	fjg7EFlyVE0yIuEld7XWYw==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_P_N_8_dakenplan.pdf	HTCIXxkpz9vNcWKCZlzC5w==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_P_N_8_grondplan - aanduiding zone compensatie.pdf	V98Yd25f8Sr5rHRnTjPIAQ==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_P_N_9_grondplan - aanduiding zone infiltratie.pdf	iF/cg3jz1RNK+RdHuqjLow==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_S_N_1_snedes AA.pdf	Jl3qceS91xSEvlz6gXUWMQ==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_T_B_1_terreinsnede 1.pdf	D8hqrTfRPEyTlm3LqJAKtQ==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_T_B_2_terreinsnede 2.pdf	s5ybNWAMAJA8UcyZihaYfw==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_T_B_3_terreinsnede 3.pdf	ItWdGo4prABXISjFkkGzCw==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_T_N_1_terreinsnede 1.pdf	Kly2fAkxc62ZiHWiYBlAew==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_T_N_2_terreinsnede 2.pdf	hHPxhiFIXZSIWvyVPDJObA==
BA_Uitbreiding bedrijventrum De Punt_T_N_3_terreinsnede 3.pdf	ccihmZjf58dsVsm4RiaO8Q==