



2026_CBS_00166 OMV_2025115148 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het permanent plaatsen van een voorgaande tijdelijk modulair kantoor - zonder openbaar onderzoek - Rijvisschestraat, 9052 Gent - Advies

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 15 januari 2026

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

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen geeft voorwaardelijk gunstig advies.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

BELLEVUE NV met als contactadres Spijkerswegel 13, 8310 Brugge heeft een aanvraag (OMV_2025115148) ingediend bij de deputatie op 1 december 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het permanent plaatsen van een voorgaand tijdelijk modulair kantoor
- Adres: Rijvisschestraat 120, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie A nr. 19Y

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 22 december 2025.

De deputatie heeft het college van burgemeester en schepenen om advies gevraagd op 22 december 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 6 januari 2026.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het permanent behouden van eerder tijdelijk vergunde bureelcontainers bij een bestaand kantoorgebouw op de site 'Rijvissche' in Zwijnaarde. De bureelcontainers werden oorspronkelijk vergund voor een periode van 5 jaar (2017/04091 Dig) en deze vergunning werd in 2022 verlengd met 2 jaar (OMV_2022026469).

Het perceel wordt begrensd door de E40 in het noorden, het Rijvisschepark in het oosten en zuiden en een woonwijk in het westen. Het gebouw maakt deel uit van een kleinschalige kantorensite, omgeven door enkele kantoorgebouwen van 4 tot 5 bouwlagen.

De aanvraag heeft tot doel de tijdelijke containers permanent te behouden. Het modulaire gebouw is samengesteld uit standaardmodules en bestaat uit twee bouwlagen met een plat dak. Op het gelijkvloers bedraagt de lengte circa 24,40 m en de breedte circa 12,33 m. Op de verdieping is het gebouw circa 9,60 m lang en 12,33 m breed. De bouwhoogte bedraagt 6,94 m, gemeten vanaf de nulpas. Het gelijkvloers omvat vijf kantoren en één vergaderzaal, terwijl de verdieping bestaat uit twee kleinere kantoren en één groot kantoor.

Het modulaire gebouw is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein en wordt ingeplant ten noordwesten van het bestaande VIB-kantoorgebouw. Op het gelijkvloers wordt het gebouw gekoppeld aan het bestaande kantoorgebouw. De minimale afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt 10 m.

De gevels van de modules worden afgewerkt met geprofileerde staalplaten in RAL 9007. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in blauwe pvc.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 23/01/2020 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een fietsenstalling + berging (regularisatie). (OMV_2019127732)

* Op 12/05/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tijdelijke modulaire uitbreiding van een kantoorgebouw. (OMV_2022026469)

* Op 19/05/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het vellen van hoogstammige bomen. (OMV_2022039546)

* Op 25/04/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een laboratorium en kantoorruimte (iioa + sh) + bijstelling van de milieuvoorwaarden. (OMV_2023160086)

* Op 06/02/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van lichtreclame. (OMV_2024138558)

* Op 17/04/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het veranderen van een laboratorium en kantoorruimte. (OMV_2024125480)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 01/02/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een bestaand kantoorgebouw met 2de verdieping. (2006/70132)
- * Op 11/06/2009 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 4 canadapopulieren. (2009/70073)
- * Op 25/02/2010 werd een vergunning afgeleverd voor infrastructuur- en omgevingsaanleg bij "kantoorachtigen" Reyvissche. (2009/70228)
- * Op 17/06/2010 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van 'kantoorachtigen'. (2009/70202)
- * Op 15/07/2010 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van een tijdelijke werfweg. (2010/70089)
- * Op 21/12/2010 werd een weigering afgeleverd voor bouwen van een ecologisch bedrijvenpark bestaande uit 3 identieke gebouwen. (2004/70023)
- * Op 01/08/2013 werd een vergunning afgeleverd voor de regularisatie van omgevingsaanleg kantoorachtigen Reyvissche. (2013/70005)
- * Op 07/08/2017 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een tijdelijke modulaire uitbreiding van een kantoorgebouw voor een periode van maximaal 5 jaar. (2017/04091 Dig)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Wettelijk verplichte externe adviezen worden opgevraagd door de vergunningverlenende overheid.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject 6C Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 9 juli 2010), en is bestemd als een projectzone voor kantoorachtigen (artikel 6).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

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

De aanvraag heeft tot doel om tijdelijk vergunde containers permanent te behouden. Aangezien het gaat om een permanente uitbreiding moet de aanvraag voldoen aan de gewestelijke verordening hemelwater.

Er komt een nieuw plat dak van 240,18 m². Hiervan wordt 208,10 m² ingericht als groendak. Het dak wordt aangesloten op een hemelwaterput van 10.000 liter. De bestaande wadi wordt vergroot zodat ze voldoet aan de afmetingen die de verordening voorschrijft.

Met deze maatregelen wordt voldaan aan de GSV en het ABR.

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

6. NATUURTOETS

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

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd. Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. De NOX uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

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

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. BEKENDMAKING

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

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De bureelcontainers zijn bedoeld als uitbreiding van de activiteiten die zich op vandaag al in het aangrenzende gebouw bevinden en zijn vanuit die optiek in overeenstemming met de voorgeschreven bestemming 'kantoorachtigen'. De containers sluiten aan bij bestaande bebouwing en worden maximaal gestapeld, zodat ook het principe van zuinig ruimtegebruik gerespecteerd is. De impact op mobiliteit is gering aangezien de activiteiten zich vandaag al ter plaatse bevinden. Op siteniveau zijn bovendien voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Tenslotte moet er opgemerkt worden dat de bezoekersparking werd uitgebreid zonder vergunning. Hiervoor werd ook een gracht gedempt. Op luchtfoto's is duidelijk te zien dat vanaf 2017 de parking onrechtmatig is uitgebreid. Deze omgeving is een zeer waterrijk gebied. Bovendien bevindt de onrechtmatig aangebrachte verharding zich deels in de zone non aedificandi naast de autostrade waar geen handelingen kunnen gebeuren zonder toelating van het Agentschap Wegen en Verkeer, dus ook geen aanleg van een parkeerzone.

De handelingen zijn wettelijk uitgevoerd en komen niet voor vergunning in aanmerking. De situatie moet dus hersteld worden naar zijn oorspronkelijk vergunde toestand. Dit wordt mee opgenomen als opmerking bij deze vergunningsaanvraag.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

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

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

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen brengt **voorwaardelijk gunstig** advies uit over de

omgevingsaanvraag voor het permanent plaatsen van een voorgaand tijdelijk modulair kantoor van BELLEVUE nv, gelegen te Rijvisschestraat 120, 9052 Gent.

Artikel 2:

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

Riolering

In deze aanvraag worden de in het verleden aangevraagde tijdelijke containers permanent. Er werden op de vorige aanvragen reeds voorwaarden meegegeven ivm de riolering, deze blijven van toepassing. (Bijkomende afvalwater-producerende installaties (DWA) en regenafvoeren (RWA) moeten op de respectievelijke leidingen van het reeds intern gescheiden rioleringsstelsel (cfr. 2004/70023) worden aangesloten.)

Artikel 3:

Verzoekt de deputatie om volgende aandachtspunten op te leggen aan de aanvrager:

Overstromingsgebied

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat het perceel gelegen is in een gebied met risico's tot pluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming. Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Verharding

Er moet opgemerkt worden dat de bezoekersparking werd uitgebreid zonder vergunning. Hiervoor werd ook een gracht gedempt. Op luchtfoto's is duidelijk te zien dat vanaf 2017 de parking onrechtmatig is uitgebreid. Dit is ook het moment waar de aanbouw containers is uitgevoerd. Deze omgeving is een zeer waterrijk gebied. Bovendien bevindt de onrechtmatig aangebrachte verharding zich deels in de zone non aedificandi naast de autostrade waar geen handelingen kunnen zonder toelating van het Agentschap Wegen en Verkeer, dus ook geen aanleg van een parkeerzone.

De handelingen zijn wederechtelijk uitgevoerd en komen niet voor vergunning in aanmerking. De situatie moet dus hersteld worden naar zijn oorspronkelijk vergunde toestand.

Belangrijke bepalingen

Niet van toepassing.

2026_CBS_00166 - OMV_2025115148 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het permanent plaatsen van een voorgaande tijdelijk modulair kantoor - zonder openbaar onderzoek - Rijnvisschestraat, 9052 Gent - Advies