



2024_CBS_03625 OMV_2023165547 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging en beperkte verbouwing van een zonevreemd handelspand naar 3 kmo-units met bedrijfswoning - zonder openbaar onderzoek - Mariakerksesteenweg, 9031 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 april 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

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?

De heer Steven Huysman met als contactadres Mariakerksesteenweg 283, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023165547) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 26 december 2023.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een functiewijziging en beperkte verbouwing van een zonevreemd handelspand naar 3 kmo-units met bedrijfswoning
- Adres: Mariakerksesteenweg 283, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie A nrs. 1316P, 1317G en 1319N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 19 februari 2024.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 april 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat een functiewijziging en beperkte verbouwing van een zonevreemd handelspand naar 3 kmo-units met bedrijfswoning.

De site in de Mariakerksesteenweg is grotendeels gelegen in zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's en beperkt ook in zone voor wonen met een landelijk karakter. De site omvat een grotendeels zonevreemd handelspand van 1200m² met bedrijfswoning, een oude werkplaats en enkele afdaken en zeecontainers. Deze bestaande afdaken en bergingen zullen gedemonteerd worden, en de containers verwijderd. De oude werkplaats blijft behouden als tuinberging bij de woning.

Het handelspand wordt omgevormd tot 3 kleine kmo-units. Een kmo met een werkplaats/magazijn van 1200m² zou een te grote impact hebben op de omgeving qua vrachtverkeer. Om die reden wordt er gekozen voor 3 kleinschaligere units te voorzien, geschikt voor kleinbedrijf.

De huidige leveringen van het handelspand gebeuren steeds via de Beekstraatkouter. Het cliënteel komt allen via de Mariakerksesteenweg. De laad- en loszone voor zwaar verkeer in de Beekstraatkouter is een onwenselijke situatie. Voor de 3 kmo's zal alle laden en lossen steeds gebeuren op eigen terrein die volledig ontsloten wordt via de Mariakerksesteenweg. De kmo's worden voorzien van poorten, maar zijn niet toegankelijk voor zwaar vrachtverkeer door de beperkte draaicirkels. In het algemeen zullen de op- en afrijbewegingen sterk verminderen. De verschillende units worden gescheiden door het plaatsen van een brandwerende scheidingwand, doorgemetseld tot de plafond. Er zijn geen verbindingen tussen de units intern voorzien. Iedere unit krijgt een inrijpoort en toegangsdeur. Hiervoor wordt er steeds een travée panelen verwijderd en vervangen door metalen bardage. Dit betreffen geen structurele werken, noch werken die een impact hebben op het zicht vanop straat. De bestaande bedrijfslogo's worden verwijderd

Er wordt een groenbuffer voorzien tussen de KMO units en de voormalige parking in de Beekstraat. De groenbuffer bestaat uit een gemengde haag met inheemse struiken afgewisseld met lindebomen. Aan de oost-zuid zijde is er reeds een groenbuffer. Er worden 2 groenzones verhard (8m²) ter hoogte van de nieuwe poorten. Ter hoogte van de woning wordt er 590m² gemengde verharding onthard en aangelegd als tuin.

Het projectgebied is deels gelegen in een één lotsverkaveling OMV 2022125981. De eigenaar wenst te verzaken aan deze verkaveling.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 05/01/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verkavelen van een grond in 1 lot voor de oprichting van een eengezinswoning. (2022 DR 538/00/V)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * Op 31/10/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning met garage. (1962 DR 089)
- * Op 02/12/1964 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een toonzaal met conciërgewoning. (1964 DR 132)
- * Op 16/08/1967 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een magazijn. (1967 DR 101)
- * Op 29/11/1982 werd een vergunning afgeleverd voor bijbouwen van 2 slaapkamers en een badkamer aan een woning. (1982/1252 (1982/10131))
- * Op 13/12/1982 werd een vergunning afgeleverd voor bouwen van een gebouw voor handelsdoeleinden (ijzerwinkel). (1982/788 (1982/10082))
- * Op 01/03/1994 werd een weigering afgeleverd voor aanleggen van een parking. (1993/10146)
- * Op 18/03/2004 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van reclame-inrichtingen. (2003/10146)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. BRANDWEER

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 29 februari 2024 onder ref. 036037-006/MN/2024:

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

Bijzondere aandachtspunten:

De ingediende plannen vermelden compartimentswanden tussen de 3 loodsen van EI60.

De brandweer benadrukt het belang van de goede dichting en aansluiting van de compartimentswanden met de bestaande lichtstraat en met de steeldeckplaten.

3.2. NATUUR EN BOS

Gunstig advies van Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 23 februari 2024:

Het betreft een project dat geen impact veroorzaakt op de natuurwaarden in ruimtelijk kwetsbaar gebied, in Speciale beschermingszones of in VEN-gebied. Het project gaat ook niet gepaard met een ontbossing noch met een bemaling die een impact kan uitoefenen op een VEN-gebied of een Speciale beschermingszone.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project deels ligt in woongebied met landelijk karakter, deels in ambachtelijke bedrijven en kmo's volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor

sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

De zone voor ambachtelijke bedrijven 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 ander industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop. De gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling. Aanpalend perceel ligt in een verkaveling van 1 lot voor de oprichting van een eengezinswoning. (2022 DR 538/00/V).

Voor deze verkaveling werd een verzaking gevraagd door de verkavelaar. Op 19 juni 2023 is hiervan akte genomen en geregistreerd in het vergunningenregister.

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 24 april 2023, van kracht sinds 23 juni 2023.

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.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Niet van toepassing voor deze aanvraag

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Watering Oude Kale en Meirebeek. 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 klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. 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.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

De aanvraag is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering. 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.

5.3. Conclusie

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

6. 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.

7. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaren** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Inplanting - Volume

De inplanting van de te behouden gebouwen blijft ongewijzigd. Het volume blijft grotendeels ongewijzigd. De afdaken en kleine berging direct tegen de grote hangaar worden wel verwijderd. De aanvraag is dan ook ruimtelijk inpasbaar binnen zijn onmiddellijke omgeving.

Bedrijfswoning

De bestaande bedrijfswoning woning blijft ongewijzigd en hoort bij de kmo unit 1.

Mobiliteit

Omschrijving van het project

De aanvraag heeft betrekking op een perceel langs de Mariakerksesteenweg in Drongen. De aanvrager wenst het bestaande handelspand om te vormen tot 3 KMO-units. De bedrijfswoning blijft ongewijzigd behouden.

Langs de Mariakerksesteenweg loopt een aanvullende stedelijke fietsroute.

Het perceel is op twee punten toegankelijk via de Mariakerksesteenweg. Dit blijft ongewijzigd.

Ook de bestaande 25 autoparkeerplaatsen blijven ongewijzigd. Er worden geen fietsparkeerplaatsen voorzien.

Advisering van het project

Aantal fiets -en autoparkeerplaatsen bij het project

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. We houden daarbij rekening met de stedelijke parkeerrichtlijnen. Deze richtlijnen werden opgesteld om de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied te bewaren door onnodig autogebruik te vermijden, fietsgebruik te stimuleren, en parkeeroverlast op openbaar domein te vermijden. De fiets- en autoparkeereis worden volgens deze parkeerrichtlijnen aan de hand van drie objectieve criteria berekend:

1. Type functie: wonen en bedrijvigheid
2. Ligging: witte zone

3. Grootte: bedrijfswoning en ca. 1193 m2 bedrijvigheid.

Rekening houdend met de parkeerrichtlijnen zijn minstens 3 fietsparkeerplaatsen vereist voor de bewoners van de bedrijfswoning, en 7 voor de bedrijfsfunctie (indien men uitgaat van een extensieve bedrijvigheid) of 12 indien men uitgaat van intensieve bedrijvigheid.

Voor de bewoners mogen minimaal 1 en maximaal 2 autoparkeerplaatsen worden voorzien.

Voor de KMO-functie dienen tussen de 5 en 11 parkeerplaatsen voorzien worden.

Fietsparkeren

De bouwheer voorziet geen fietsparkeerplaatsen. Dit is niet in overeenstemming met de parkeerrichtlijnen. We kunnen dus alleen akkoord gaan indien één of meerdere autostaanplaatsen worden omgevormd tot een zone voor het parkeren van fietsen. De bouwheer moet minstens 10 vaste, niet-wegneembare fietsparkeerplaatsen voorzien. Het ontwerp van de fietsparkeerplaatsen moet steeds in overeenstemming zijn met de stedelijke ontwerprichtlijnen.

Autoparkeren

Er worden te veel autoparkeerplaatsen voorzien. Volgens de parkeerrichtlijnen hoeven de overbodige parkeerplaatsen echter niet te worden verwijderd omdat het om een bestaande situatie gaat.

Circulatie op en naar de site

De autoparking is op twee punten toegankelijk vanuit de Mariakerksesteenweg. Voorliggend dossier is echter een opportuniteit om het aantal toegangen te beperken tot één. Elke toegang naar een privaat perceel betekent immers ook een potentieel conflictpunt met het aankomende (vooral zachte) verkeer. Op die manier verhoogt de verkeersveiligheid en de aantrekkelijkheid van de aanvullende stedelijke fietsroute op het openbaar domein. Gezien dit twee bestaande rechtmatig tot stand gekomen opritten zijn vragen we toch om er over na te denken één van deze opritten te supprimeren.

Eindbeoordelingsadvies qua mobiliteit van het project

Voorwaardelijk gunstig.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.

Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Septische put

Er zijn geen rioleringswerken volgens dit dossier, dus ook geen voorwaarden daarover meegenomen. Desondanks twijfelachtig dat er geen septische put zou aanwezig zijn. Een bestaande septische put is te behouden.

CONCLUSIE

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

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_2023165547 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 een functiewijziging en beperkte verbouwing van een zonevreemd handelspand naar 3 kmo-units met bedrijfswoning aan de heer Steven Huysman gelegen te Mariakerksesteenweg 283, 9031 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 29 februari 2024 met kenmerk 036037-006/MN/2024).

Openbaar domein:

Sloop: Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Oprit te verwijderen in de Beekstraatkouter:

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf een oprit op openbaar domein te verwijderen.

Na het beëindigen van de werken zal de oprit op het openbaar domein verwijderd 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 worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website 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, mail: tdwegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent

De openbare, groene bermen mogen in geen geval verhard worden of voorzien van andere private materialen door de bouwheer. Ook halfverhardingen/steenslag - zowel nieuwe als bestaande - zijn niet toegelaten. In het geval van inbreuken kan de stad deze verhardingen/materialen opbreken op kosten van de bouwheer.

Mobiliteit

Eén of meerdere autoparkeerplaatsen moeten worden omgevormd tot een zone voor het parkeren van fietsen. De bouwheer moet minstens 10 vaste, niet-wegneembare fietsparkeerplaatsen voorzien die in overeenstemming zijn met de stedelijke ontwerprichtlijnen.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

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: tdwegen@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).

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen.

De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,

2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
 3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
 4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.
- Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden.
- Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

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 aantoonst 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 vervalttermijn 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 vervalttermijn 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 ontplofing 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.

2024_CBS_03625 - OMV_2023165547 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een
functiewijziging en beperkte verbouwing van een zonevreemd handelspand naar 3 kmo-units
met bedrijfswoning - zonder openbaar onderzoek - Mariakerksesteenweg, 9031 Gent -
Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2023165547

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_2222_G_N_3-Nieuwe Rechtergevel.pdf	GhUNFD8PWqAjl+yJxd+5cA==
BA_2222_G_N_2-Nieuwe Linkergevel.pdf	lk54JfLNuKjZPXrg6weFcg==
BA_2222_G_B_1-Bestaande Voorgevel.pdf	NtMJQJpc4j9nF/zvhQT3Fw==
BA_2222_G_N_1-Nieuwe Voorgevel.pdf	UnyrcBDbDDm0sMLILloMqQ==
BA_2222_G_B_2-Bestaande Linkergevel.pdf	713ndsFtOjCOadLuprweJA==
BA_2222_G_B_4-Bestaande achtergevel .pdf	Sp9LnqTB3jSD/A/SFlerHg==
BA_2222_G_B_3-Bestaande Rechtergevel.pdf	czxp1gtBuFBkDr0LfBwklw==
BA_2222_G_N_4-Nieuwe achtergevel .pdf	yEoeg8QaiqWbKAIXfUbWkg==
BA_2222_P_N_0-Nieuw niv0.pdf	qtPpBEdvCE0RvBvhrkUH/Q==
BA_2222_P_B_0-Bestaand niv0.pdf	/RkPfXzvgfxhHgBcs8vgug==
BA_2222_P_B_-1_Bestaand niv-1.pdf	907si5Ilh49XOFodOGlpGw==
BA_2222_P_N_-1_Nieuw niv-1.pdf	0elGWHfMW4rL4/1s7WO+zQ==
BA_2222_P_N_1-Nieuw dak.pdf	SDebesfb7ItiGjkWy0aapA==
BA_2222_P_B_1-Bestaand dak.pdf	wmswMhFnN8tqOv9aH1chHA==

BA_2222_I_N_1_Nieuwe inplanting.pdf	W3HG2mLLX4OGVPptfBnCbA==
BA_2222_I_B_1_Bestaande inplanting.pdf	7tWb6mVo1m6n8PCQD2zBeA==
BA_2101_L_N_1_-Legende.pdf	Ganhiyv6Y7EpzN/dSrpZZA==
BA_2222_S_B_-Bestaande snede.pdf	G8F8FDh4nDcJRinluQ1Q5w==
BA_2222_S_N_-Nieuwe snede.pdf	PNEvhsSMszhrhcyfMglfhA==
BA_2222_T_B_-Bestaand terreinprofiel.pdf	7FQkX25BkuMmn2gIX7mmRQ==
BA_2222_T_N_-Nieuw terreinprofiel.pdf	8upkoQszpvnciBg7TIU1Tw==