

Deputatie

Besluit

Zitting van 13 juni 2024
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2023096931

74 **2024_DEP_02089** **OVberoep - Gent - Derden (De Witte ; e.a.) tegen Fiers Projects bv - Vergunning verlenen onder voorwaarden**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 13 juni 2024

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Leentje Grillaert, Gedeputeerde; Riet Gillis, Gedeputeerde; An Vervliet, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig:

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Fiers Projects bv, met als contactadres Schuurstraat 74, 9040 Gent, heeft per beveiligde zending van 13 juli 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie: 2023096931.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen te Sint-Amandsberg, deelgemeente van Gent, Schuurstraat 17, kadastraal gekend 19° afdeling, sectie C, nr. 290F4.

Het betreft een aanvraag tot de regularisatie van kantoor met magazijn.

De aanvraag omvat enkel stedenbouwkundige handelingen.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 9 november 2023 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 13 december 2023 beroep ingesteld door mr. Stijn Van Hulle, advocaat te Lievegem, namens volgende derden:

- mevrouw Veronique De Witte, Schuurstraat 5 te Gent;
- de heer Frank De Brabandere, Schuurstraat 19 te Gent;
- de heer Eugene Van Groenweghe, Huidevetterken 11 te Gent, eigenaar van Schuurstraat 74 a bus 002 te Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 10 januari 2024 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op 23 maart 2024 werd een verweernota dd. 22 maart 2024 namens de aanvrager op het Omgevingsloket geplaatst, opgemaakt door meester Filip Gijssels, advocaat te Eeklo.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 7 juni 2024.

Dat alle partijen het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar toegestuurd kregen, met de mogelijkheid om een schriftelijke repliek te bezorgen en om gehoord te worden.

Gehoord op dinsdag 9 april 2024 door gedeputeerde Leentje Grillaert, voorzitter, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal omgevingsambtenaar:

Namens appellant: meester Stijn Van Hulle, advocaat;

Namens de aanvrager: meester Filip Gyssels, advocaat.

Er werd een repliek ontvangen. Deze repliek wordt aan het slot besproken.

Gelet op de termijnverlenging, ten gevolge van het gemotiveerd verzoek tot termijnverlenging van de aanvrager in toepassing van art. 66§2/1 omgevingsvergunningdecreet, dat werd aanvaard.

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone deels gelegen in woongebied en deels in parkgebied.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn 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 en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Volgens artikel 14.4.4. van het inrichtingsbesluit moeten de parkgebieden in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 13 april 1988 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Westveld'.

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in zone voor koeren en tuinen, zone voor voortuinstroken, zone voor open bebouwing en zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming van dit gebied wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen

1.3.1 Fluxys Belgium

Deze instantie bracht op 2 augustus 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

"Onze onderneming bezit definitief buiten dienst gestelde (= ontgast en afgekoppeld van het netwerk) ondergrondse stalen buizen in de projectzone van deze aanvraag.

Bijgevolg kan onze onderneming een positief advies geven voor dit dossier, op voorwaarde dat de toegankelijkheid tot onze installaties gewaarborgd blijft. (...)."

1.3.2 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 24 augustus 2023 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

"...

1. Besluit industriegebouw:

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

Bijzondere aandachtspunten:

De wegenis moet over de nodige draagkracht beschikken. De extra groenaanleg en fietsenstalling is

niet toegelaten.

Wanden op de perceelsgrens dienen EI(i→0)60 te worden uitgevoerd.

Wanden van belendende gebouwen dienen als een compartimentswand te worden uitgevoerd, met een conforme aansluiting op dak en gevel.

De brandlast moet beperkt blijven tot deze van een klasse A.

2. Besluit kantoorgedeelte:

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

Bijzondere aandachtspunten:

De wegenis moet over de nodige draagkracht beschikken. De extra groenaanleg en fietsenstalling is niet toegelaten.

De deur tussen kantoor en magazijn dient EI60 zelfsluitend te worden uitgevoerd.

Voldoen aan de voorschriften met betrekking tot gevels."

1.4 Historiek

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

- Op 19/09/1968 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een muur (1968 SA 185).
- Op 27/03/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een vleeswarenfabriek (1974 SA 046).
- Op 03/12/1975 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van de vleeswarenfabriek (1975 SA 176).
- Op 21/04/1981 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een nijverheidsgebouw ((1981/055 SA) 1981/483).
- Op 06/12/1994 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een grootkeukenbedrijf (1994/60196).

Op 07/09/2022 werd een proces-verbaal (nr.66.97.10042/22) opgemaakt voor:

1. de rechtervleugel met kantoor- en personeelsruimte aangebouwd tegen de rechter perceelsgrens (bouwdeel A), werd gesloopt en heropgebouwd. De nieuwe dakrand aan de voorgevel werd hierbij met ± 70 cm verhoogd. De hellende afdekking met kleidakpannen van scheidsmuur werd gewijzigd naar een vlakke afdeksteen en is aan de zijde van de rechterbuur met ± 15 cm verhoogd (inclusief deksteen).

Afmetingen bouwdeel A : 4.90 m breed op 14.40 m diep of 70.60 m².

De bouwheer geeft aan dat de nieuwe voor- en zijgevel opgetrokken werden op de bestaande fundering. Tegen de behouden achtergevel / scheidsmuur is een nieuwe dragend houtskelet geplaatst.

De dakconstructie werd verhoogd met 0,75 m tot 3.85 m (vloerplaat tot uiterste dakrand) om te voorzien in de nodige isolatie (koud dak) en technieken (technieken, ventilatie, warmtepomp,..) in het plafond.

Tevens werden dezelfde raam- en deuropeningen behouden op een opening na welke tot op niveau van de vloerplas werd gewijzigd;

2. achteraan het perceel links werden een overkapping/werkplaats aansluitend de scheidsmuren en de hoofdwerkplaats gesloopt (inclusief een dragende tussenmuur). Afmetingen bouwdeel B : ± 11,20 m breed op 27,60 m diep of 308,00 m²;

3. de deels ingestorte scheidsmuur links achteraan (Westveldpark) en achteraan tegen de perceelsgrens werd heropgebouwd en bovenaan voorzien van een betonnen steunbalk.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag is gelegen in de Schuurstraat, in de deelgemeente Sint-Amandsberg. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door vrijstaande eengezinswoningen in een groene omgeving. Ten zuidwesten van het project bevindt zich het Westveldpark.

Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een magazijn met kantoor met een footprint van ca. 752,5 m². Het perceel is smal langs de straatzijde en verbreedt naar de achterkant. Het bedrijfsgebouw is ingeplant op ca. 70,9 m achter de rooilijn. De gebouwen staan ingeplant op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen.

Er bevindt zich een erfdienstbaarheid op het perceel om de woning Schuurstraat nr. 15 te bereiken. De huidige aanvraag betreft verbouwingswerken aan een kantoor met magazijn en de omgevingsaanleg van het terrein.

Een deel van de werken betreffen regularisatiewerken.

Volgende werken worden geregulariseerd:

- De rechtervleugel met kantoor- en personeelsruimte aangebouwd tegen de rechter perceelsgrens (bouwdeel A), werd gesloopt en heropgebouwd.

Afmetingen bouwdeel A : 4,90 m breed op 14,40 m diep of 70,60 m².

De footprint van de gebouwen blijft ongewijzigd. De kantoren werden afgewerkt met een plat dak (dakrandhoogte: 3,60 m).

- De hellende afdekking met kleidakpannen van de rechter scheidsmuur werd gewijzigd naar een vlakke afdeksteen en is aan de zijde van de rechterbuur met ± 15 cm verhoogd (inclusief deksteen). De muur is na de werken 3,43 m hoog (gemeten vanaf nulpas).

- Er werd een nieuwe dragend houtskelet geplaatst tegen de achtergevel/ scheidsmuur. De dakconstructie werd verhoogd (dakrandhoogte: 3,90 m) om te voorzien in de nodige isolatie en technieken in het plafond.

- Links achter werd een overkapping/werkplaats gesloopt.

Afmetingen bouwdeel B : ± 11,20 m breed op 27,60 m diep of 308 m².

- De deels ingestorte scheidsmuur links t.h.v. het Westveldpark en achteraan tegen de perceelsgrens werd heropgebouwd en bovenaan voorzien van een betonnen steunbalk. De muur verkrijgt na de werken dezelfde hoogte nl. 3,10 m (gemeten vanaf nulpas).

Verder zal de gesloopte werkplaats (bouwdeel B) herbouwd worden als magazijn. De footprint blijft ongewijzigd. Het magazijn zal worden afgewerkt met een plat dak (helling: 5° - nokhoogte: 4,30 m gemeten vanaf nulpas). Hiervoor wordt de linker gemene muur max. 1,20 m opgehoogd. Om de magazijnruimte van voldoende daglicht te voorzien wordt een vast raam met mat glas voorzien op een hoogte van 3,10 m in de linker gemene muur.

Daarnaast zal het dak t.h.v. het kantoorgedeelte, dat zich niet binnen de zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven bevindt volgens het geldende BPA, worden verlaagd. De hoogte van het dak wordt teruggebracht naar zijn oorspronkelijke hoogte nl. 2,91 m (gemeten vanaf nulpas).

Na de werken zal er ca. 807 m² magazijn en ca. 214 m² kantoorruimte aanwezig zijn.

Tevens wordt de omgevingsaanleg aangepakt. De oprit zal als een karrenspoor worden aangelegd in beton over een lengte van ca. 71,30 m.

De laad- en loszone voor het magazijn zal tevens in beton worden aangelegd. Er zal 408,48 m² niet-waterdoorlatende verharding worden aangelegd.

Er zal tevens een parking worden ingericht met 6 autoparkeerplaatsen in waterdoorlatende klinkers (75 m²). Daarnaast zal een fietsenstalling voorzien worden voor 12 fietsen, deze wordt voorzien op een verharding (13,97 m² waterdoorlatende klinkers).

Het kantoorgedeelte wordt intern heringericht. Zo zullen er na de werken 2 vergaderzalen, 3 kantoorruimtes, een keuken, sanitair en berging aanwezig zijn. Het magazijngedeelte bestaat uit één kleinere en één grotere magazijnruimte. Binnen de grote magazijnruimte wordt een wasplaats ingericht. Verder bevindt er zich nog een afzonderlijke berging en een garage. Binnen de garage wordt een fietsenstalling voorzien voor het personeel dat plaats biedt aan 10 fietsen.

De gevels van de kantoren zal worden afgewerkt met rockpanel in een antraciet kleur. Het nieuwe buitenschrijnwerk zal worden voorzien in aluminium tevens in een antraciet kleur.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd gedurende de periode van 9 augustus 2023 t.e.m. 7 september 2023 aan een openbaaronderzoek onderworpen.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en beoordeeld:

"Onduidelijke aanvraag

bezwaar:

De aanvraag bevat verschillende tegenstrijdigheden en fouten met het doel onduidelijkheid te scheppen over de reeds uitgevoerde en nog uit te voeren werken. De plannen zijn summier opgesteld en geven een onvolledig en onjuist beeld van de situatie. Dergelijke plannen kunnen geen wettige vergunning impliceren.

- *De infiltratiekratten die worden ingetekend op het plan bestaande toestand zijn in werkelijkheid nog niet uitgevoerd.*
- *De historische muur heeft over de lengte C280G, C273C3 en C275E3 een hoogte van 3,60 m. Deze muur moet absoluut behouden blijven en mag niet verlaagd worden. De hoogte van de muur wordt foutief aangegeven als 2,91 m hoog.*
- *De kantelen van de historische muur worden niet weergegeven op de plannen. De kantelen werden afgebroken t.h.v. de kantoren. Deze kantelen moeten hersteld worden, de historische kasteelmuur moet onaangeroerd blijven.*
- *Er wordt onvoldoende duidelijk aangegeven met welke materialen de scheidingsmuur t.h.v. het Westveldpark wordt opgetrokken. Het feit dat een raam wordt voorzien in deze scheidingsmuur wordt in vraag gesteld.*
- *Aangezien er bezoekersparkeerplaatsen worden voorzien, zal er dan ook een handelsfunctie worden uitgebraat op het terrein?*
- *De wasplaats voor de voertuigen en het materiaal wordt niet verder toegelicht. Betreft dit een carwash? In dat geval zal ook een milieulijk noodzakelijk zijn.*

beoordeling:

Het valt onder de verantwoordelijkheid van de architect om correcte plannen op te maken en correcte informatie aan te leveren. Het klopt dat de aanvraag enkele tegenstrijdigheden en onduidelijkheden bevat, echter zijn deze zaken niet van die aard dat er geen ruimtelijke beoordeling kan gemaakt worden en meteen een weigering dient afgeleverd te worden.

Bij de beoordeling van een omgevingsvergunning baseert men zich op de ingediende plannen. De plannen nieuwe toestand geven de toestand weer die vergund zal worden. Zo zullen ook de infiltratiekratten uitgevoerd moeten worden.

- *De rechter gemene muur, de vermeende historische kasteelmuur, heeft geen erfgoedwaarde. Geschillen inzake gemene muren betreffen een burgerrechtelijke materie.*
- *Het raam dat voorzien wordt in de linker gemene muur die grenst aan openbaar domein (Westveldpark) wordt geplaatst i.f.v. daglichttoetreding. Dit raam zal geen zichten bieden op het park. De muur zal een baksteen muur betreffen in het wit geschilderd. Dit wordt zo aangegeven op de gevelplannen bestaande toestand.*
- *Er wordt met de huidige aanvraag geen handelsfunctie aangevraagd, echter laat het BPA dit wel toe (zie hieronder 'bestemming')*
- *De wasplaats is enkel voor privaat gebruik, het is niet de bedoeling dat dit een publieke carwash zal worden.*

Project-m.e.r.-screening

bezwaar:

De project-m.e.r. screening werd gebrekkig opgemaakt. Enkel het mobiliteitsluik werd kort besproken. Echter betreft dit een hoogdynamisch project in een laagdynamische woonomgeving.

beoordeling:

Het klopt dat het project een zekere mobiliteit zal genereren. Voor het overige worden geen milieueffecten aangegeven. Er wordt hieruit geconcludeerd dat er geen aanzienlijke milieueffecten op de omgeving worden verwacht.

Deze conclusie is gezien de schaal van het project terecht.

Milieuaspect/ technische installatie

bezwaar:

Het milieuaspect ontbreekt waardoor de aanvraag niet-ontvankelijk moet worden verklaard.

- *De aanvraag bevat geen handelingen of aktenaam aangaande een exploitatie, het stallen van voertuigen e.d.*

- Er wordt niets vermeld in de aanvraag over technische installaties (koelgroepen, warmtepompen, ventilatiegroepen...). Indien deze op het dak worden voorzien zullen deze visueel een impact hebben, alsook zal dit voor een zekere geluidshinder zorgen.
- Er werden verschillende grondboringen uitgevoerd bij de woning Schuurstraat 15. Dit lijken vergunningsplichtige werken.

beoordeling:

Uit de aanvraag kan niet afgeleid worden of er al dan niet technische installaties op het dak aanwezig zullen zijn. De aanvraag wordt beoordeeld op hetgeen aangevraagd wordt. Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlare II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht. De huidige aanvraag heeft geen betrekking op de woning Schuurstraat nr. 15. Hierover worden geen uitspraken gedaan.

Activiteiten/ bestemming

bezwaar:

De nieuwe onderneming voert industriële activiteiten uit die niet binnen de zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven thuishoort. De onderneming heeft inmiddels 3 vestigingen in de buurt waardoor niet langer kan gesproken worden van een ambachtelijke activiteit maar van een industriële activiteit.

O.a. het transport van de firma zorgt voor hinder op de openbare weg.

Het project betreft geen duurzame ruimtelijke ontwikkeling die streeft naar kwaliteit voor de toekomstige generaties. Bijgevolg is het project niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

beoordeling:

De zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven is bestemd voor ambachtelijke bedrijven, tuinbouwbedrijven en handel (kleinhandel, horeca, diensten). De onderneming in kwestie betreft een bedrijf dat zonnepanelen plaatst. Op de projectsite zullen materialen worden opgeslagen en bedrijfsvoertuigen worden gestald in het magazijngedeelte. Er zullen tevens enkele kantoren/ burelen aanwezig zijn i.f.v. de bedrijfsvoering.

Dergelijke activiteiten kunnen ondergebracht worden binnen de zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven.

Stabiliteit gemene muur

bezwaar:

De oorspronkelijke kantoren waren ingebonden in de gemene, historische muur. De oude kantoren hadden bijgevolg een stuttende functie en zorgden voor de dwarsstabiliteit van de kasteelmuur. De nieuwe structuur van de kantoorgebouwen staat volledig onafhankelijk waardoor de kasteelmuur niet langer gestut wordt, waardoor de stabiliteit van deze muur in vraag wordt gesteld.

beoordeling:

Bij het uitvoeren van de werken dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden genomen om de stabiliteit van de gemene muren te garanderen.

Dit is de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect, ingenieur.

De wetgeving inzake gemene muren van het burgerlijk wetboek is steeds van toepassing.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen (CBS)

"...

Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

...

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg WESTVELD, goedgekeurd op 13 april 1988, en is bestemd als zone voor koeren en tuinen, zone voor voortuinstraken, zone voor open bebouwing en zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften, er wordt afgeweken op volgende punten:

Zone voor niet hinderlijke en ambachtelijke bedrijven

- Materialen: gevel: de gevel moet hoofdzakelijk bestaan uit baksteen of betonsteen. De gebruikte materialen mogen geen helle kleuren hebben.

Zone voor koeren en tuinen

- *Bestemming: zone voor koeren en tuinen (hoofdbestemming) en bijgebouwen (nevenbestemming) nl. bergplaatsen garages.*

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

Zone voor niet hinderlijke en ambachtelijke bedrijven

De gevels van de kantoren worden afgewerkt met rockpanel. Dit is een voldoende kwalitatief materiaal en is ruimtelijk inpasbaar. Bijgevolg kan een afwijking worden toegestaan op materialisatie.

Zone voor koeren en tuinen

In de zone voor koeren en tuinen werd de bestaande kantoorruimte gesloopt en herbouwd. Het deel kantoorruimte gelegen binnen de zone voor koeren en tuinen is strijdig met de bestemming voor koeren en tuinen. Echter aangezien dit bestaande, vergunde bebouwing betreft kan gebruik worden gemaakt van de zonevreemde regelgeving. De bebouwing werd herbouwd zonder de footprint uit te breiden en de hoogte van de bebouwing zal tot zijn oorspronkelijke hoogte (zelfde hoogte als rechter gemene muur nl. 2,91 m) worden teruggebracht.

Artikel 4.4.17. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt. Bij deze aanvraag wordt aan bovenstaande voorwaarde voldaan.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De huidige aanvraag betreffen verbouwingswerken aan een kantoor met magazijn en de omgevingsaanleg van het terrein. Een deel van de werken betreffen regularisatiewerken.

Verbouwingswerken magazijn met kantoorruimte

Voorliggende aanvraag heeft tot doel het aanpassen van een bestaand bedrijfsgebouw aan de noden van de onderneming. Tevens hebben de verbouwingswerken als doel het bedrijf te moderniseren.

Het bestaande bedrijfsgebouw is opgetrokken op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen.

Verschillende delen van het gebouw worden gesloopt en herbouwd. Hierbij wordt de footprint van het gebouw niet uitgebreid. Er wordt geen bijkomende ruimte ingenomen door bebouwing. Verschillende delen van het gebouw worden voorzien van een nieuw plat dak waardoor de hoogtes van het gebouw en enkele gemene muren wijzigen. De hoogtes van het magazijn en de kantoren zijn conform het BPA waardoor de hoogtes bijgevolg stedenbouwkundig worden aanvaard.

De gevelmaterialen zijn voldoende kwalitatief. De werken zullen geen negatieve impact hebben op het aanpalende Westveldpark, het groen zal niet worden geschaad door de werken. Door de ligging van de constructie achteraan het perceel, wordt weinig impact op het straatbeeld verwacht.

Na de werken zal het bedrijfsgebouw voornamelijk opslagplaats betreffen.

De kantoren blijven ondergeschikt. Een magazijn betreft eerder een arbeidsextensieve activiteit met een lage personeelsbezetting. Het BPA laat een dergelijke functie toe. Het behoud ervan is stedenbouwkundig gewenst in het kader van verweven van functies.

Omgevingsaanleg

In de tuinzone worden een oprit, parkeerplaatsen en een pad tot het kantoor aangelegd. Daarnaast wordt ook een fietsenstalling voor bezoekers voorzien. Deze verhardingen staan in functie van de bedrijfsvoering. Hiermee wordt ca. 30 % van de tuinzone verhard waardoor het maximale aandeel verhardingen in de tuinzone zal worden bereikt. Bijkomende verhardingen zullen in de toekomst niet meer worden vergund. Verhardingen dienen immers zoveel mogelijk worden beperkt i.f.v. het bufferen van water, droogte etc.

Mobiliteit

Situering en historiek

Voetganger

Er zijn voetpaden aan weerszijden van de Schuurstraat. Het project is goed bereikbaar te voet.

Fiets

Op de Schuurstraat liggen geen fietspaden. Wel ligt de straat in een zone 30. Het project is goed bereikbaar met de fiets.

Collectief vervoer

- Op 220 m wandelafstand ligt de bushalte Sint-Amandsberg Vinkenlaan.*
- Op 220 m wandelafstand ligt de bushalte Sint-Amandsberg Schuurstraat.*
- Station Gent Dampoort is gelegen op 4 km.*
- Station Gent-Sint-Pieters is gelegen op 8 km van het project.*
- Binnen de 500 m van het project zijn er een beperkt aantal buurtdeelauto's.*
- Het project is relatief goed bereikbaar met het openbaar vervoer.*

Auto

Het project is goed bereikbaar met de auto. Het ligt in de nabijheid van de N70 tussen de R40 en de R4 in.

Parkeren

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

- 1. Type functie: kantoor en magazijn;*
- 2. Ligging: witte zone;*
- 3. Grootte: 1.081 m² bvo.*

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimum 10 fietsparkeerplaatsen. De parkeerrichtlijnen vragen 4 à 10 autoparkeerplaatsen. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen aan de richtlijnen.

FIETS

- Er worden 12 fietsparkeerplaatsen voorzien voor bezoekers en 10 fietsparkeerplaatsen voor personeel.*
- Er wordt 1 fietsparkeerplaats voor een buitenmaatse fiets voorzien. De Stad mikt steeds op een aandeel 10 % van de totale aantal fietsparkeerplaatsen. Een extra fietsparkeerplaats voor buitenmaatse fietsen verdient dus aanbeveling.*

AUTO:

- Er worden 6 autoparkeerplaatsen voorzien.*

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Milieuhygiënische en technische opmerkingen

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. Er is geen recent dossier bekend bij de dienst Milieu en Klimaat.

Grondwater

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.

Bodem

Indien grondverzet plaatsvindt, moet dit gebeuren overeenkomstig de regels m.b.t. het gebruik van de uitgegraven bodem (Hoofdstuk XIII VLAREBO).

Als algemeen principe geldt dat voor iedere partij reeds uitgegraven bodem die groter is dan 250 m³ en die niet ter plaatse wordt gebruikt, een technisch verslag moet opgemaakt worden. Deze verplichting geldt ook voor een partij samengesteld uit verschillende partijen uitgegraven bodem kleiner dan 250 m³ waarvoor er geen verplichting tot technisch verslag was, en ook voor een partij groter dan 250 m³ die in verschillende partijen kleiner dan 250 m³ wordt afgevoerd en gebruikt (artikel 173, §2). Meer info over grondverzet kan verkregen worden bij de infolijn van de OVAM op 015/284.284 en 015/284.459.

Plantentechnische opmerkingen

De aangeleverde plannen en de beschrijvende nota bevatten enkele tegenstrijdigheden en onduidelijkheden. Deze zaken zijn niet van die aard dat een beoordeling van het dossier niet mogelijk is en meteen tot een weigering leidt. Ruimtelijk kunnen we akkoord gaan met de voorgestelde nieuwe toestand. Bijgevolg worden de plannen zoals ingediend voorwaardelijk vergund.

Omwille van voormelde redenen kan de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

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.

...

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen

- *De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 augustus 2023 met kenmerk 071227-001/PVH/2023).*
- *De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 2 augustus 2023, met kenmerk TPW-OL-2023899434) moeten strikt nageleefd worden.*

Watertoets

- *Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).*

Verhardingen of overdekte constructies moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25 % van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

- *De infiltratievoorziening is ondergronds en bestaat uit kratten. Om infiltratie toe te laten dient de gemiddelde hoogste grondwaterstand idealiter dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening. De eventuele overloop moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen zijn, aangezien de infiltratievoorziening anders als drainage fungeert. Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. De infiltratievoorziening moet de nodige toegangspullen hebben voor een jaarlijks onderhoud en reiniging van de voorziening.*

Een bovengrondse infiltratie voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.

Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de kratten/putten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratievoorzieningen in blok worden aangelegd, mag alleen de

oppervlakte van de zijkanten van het blok als infiltrerend beschouwd worden. Beter is het om de kratten/putten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

Openbaar domein

Er wordt slechts één oprit met een breedte van maximum 3,00 meter op het openbaar domein toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De overige strook dient fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein. Deze oprit zal aangepast worden bij eventuele toekomstige wegenwerken.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

** De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringssystemen).*

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

** Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).*

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put waarbij (enkel) alle fecaliën aangesloten dienen te worden vooraleer de overloop daarvan terecht komt op het interne DWA-rioleringsstelsel."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepsinstellers

Mevrouw Veronique De Witte bewoont de links gelegen woning Schuurstraat 5 (met achtertuin deels palend aan het bouwperceel).

De heer Frank De Brabandere bewoont de woning Schuurstraat 19 op het rechts aanpalend perceel.

De heer Eugene Van Groenweghe is eigenaar van een deel van het bedrijfsgebouw Schuurstraat 74A dat zich op ongeveer 350 m afstand van de bouwplaats bevindt, aan de andere kant van de straat en ervan gescheiden door talrijke woningen en een spoorweg.

Het gebouw Schuurstraat 74A bevindt zich vóór een andere vestiging (Schuurstraat 74) van de aanvrager.

Appellanten stellen dat de aanvraag onduidelijk is wat de 'bestaande functie' betreft, de voorheen aanwezige kantoorfunctie, de voorheen aanwezige magazijnfunctie, de thans beoogde activiteiten,

Het project maakt deel uit van een industrieel bedrijf dat zich inbedt in de omgeving, en waarbij de verschillende sites in onderling verband staan met elkaar (voorliggende vestiging, de vestiging Schuurstraat 74 en de vestiging Gustaaf Caerelshof 14 (op ca. 150 m).

De aanvraag is hoe dan ook onvergunbaar gelet op het feit dat er geen sprake is van een ambachtelijk bedrijf, in de zone van het BPA voor ambachtelijke bedrijven enerzijds, en zone voor koeren en hoving anderzijds.

In de beschrijvende nota wordt zelfs geen poging ondernomen om de congruentie met de onderliggende bestemming te duiden, deze bestaat gewoonweg niet. De aanvraag is volledig in strijd met de bestemmingsvoorschriften, temeer uit het dossier aan de Schuurstraat 74 reeds meer dan afdoende de aard van het bedrijf gebleken is, des te meer gezien de schaal van het bedrijf intussen is uitgebreid met deze site, en de site aan Gustaaf Carelshof 14.

Een toepassing van artikel 4.4.9/1 VCRO is niet aan de orde, gezien de intensifiëring van activiteiten van een industrieel bedrijf in woonzone.

Het betreft ook geen historisch aanwezig bedrijf, waarrond zich bewoning heeft ontwikkeld. Het betreft een nieuw bedrijf, waarvan de loutere vestiging ervan in de Schuurstraat niet aan de orde kan zijn. Het dossier is met opzet onvolledig, en blijft zeer duister (ook na de bestreden beslissing). De aanvraag dient tevens geweigerd nu er op het vlak van stalling van voertuigen of eventuele activiteiten in het magazijn geen aktenaam of ingedeelde handeling als exploitatie mee in de aanvraag vervat zit.

De aanvrager heeft deze aspecten kennelijk bewust niet aangevraagd (of het dossier onvolledig opgesteld, vanuit de stelling dat zulks sowieso zou worden vergund, steeds vanuit de voldongen feitenpolitiek).

De project-m.e.r.-screening is zeer gebrekkig en behandelt enkel de effecten op de mobiliteit. Er worden bijkomende en zeer hoge mobiliteitsstromen in een woonwijk beoogd, die bijzonder onduidelijk zijn (hetgeen een rode draad betreft doorheen de vergunningsaanvragen van het betrokken bedrijf).

Hierover ligt geen enkele informatie voor (terwijl het stadsbestuur ter dege gekend is met de toevloed aan vracht- en wagenverkeer aan de site aan de Schuurstraat 74, alwaar de deputatie reeds heeft aangenomen dat zulk bedrijf niet thuishoort in deze omgeving, en er zelfs niet gevestigd kan worden. Er is geen enkel 'cumulatief' effect onderzocht voor de combinatie van de verschillende functies op het perceel zelf (verhouding magazijn + kantoor) of de overige gedeelten van het project in de ruimere omgeving (met aantoonbare mobiliteitsstromen van de ene naar de andere site).

De project-m.e.r.-screening van dit hoogdynamisch project in een laagdynamische woonomgeving is dan ook stuitend beperkt, en duidt precies ook aan dat er een industrieel bedrijf wordt beoogd.

De screening is dus onvolledig.

Bijzonder vreemd in het bestreden besluit is dat toepassing gemaakt wordt van de zonevreemde regelgeving artikel 4.4.17 VCRO, zonder de basisvoorwaarden van het hoofdzakelijk vergund karakter (van functie en constructie) te gaan beoordelen of aftoetsen.

Dit volstaat op zich reeds om de vergunning te weigeren, daar zulks in één beweging gekoppeld moet worden aan het onvolledige dossier, dat ook voorbijgaat aan de vergunde functie (voormalige keukenbedrijf) en het feit dat de huidige functie reeds is gerealiseerd.

Het betreft vaste rechtspraak van de Raad dat in zulk geval er geen bestaand hoofdzakelijk vergund karakter meer is qua functie, onverminderd de vaststelling dat ook niet wordt uiteengezet hoe de basistoepassingsvoorwaarden van het zonevreemde regelgevend kader zijn voldaan.

Deze legaliteitsbelemmering is onoverkomelijk.

De goede ruimtelijke ordening, en met name de verenigbaarheid met de rustige woonbuurt, wordt volledig met de voeten getreden, waarbij er zelfs sprake is van een rendementsverlaging voor de buurt. Naar analogie moet gewezen worden op de verstrengde motiveringsplicht die reeds voor de aanvrager geldt voor slechts een andere deelsite in de omgeving, die in rechtstreeks causaal verband staat met deze site. Dit betreft geen duurzame ruimtelijke ontwikkeling die streeft naar kwaliteit voor de toekomstige generaties.

De aanvraag is dus strijdig met artikel 1.1.4 VCRO en de goede ruimtelijke ordening.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen (CBS)

Namens het CBS werd op 30 januari 2024 volgend advies verleend:

"In het (de) beroepschrift(en) zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 09/11/2023 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent.

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

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de artikelen 12 t.e.m. 14 van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent.

Verharding:

Een deel van de verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen / of kan afwateren naar de omgeving.

Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstortkolken), hellingen, ...).

Verhardingen of overdekte constructies moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25 % van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Hemelwaterput:

Er wordt een hemelwaterput van 10.000 l voorzien, conform artikel 9 GSVH en artikel 13 ABR.

Het hemelwater wordt hergebruikt voor het sanitair, dienstkranen (onderhoud gebouw en omgeving). Het hergebruik van het hemelwater heeft een zekere bufferende werking door de vertraagde afvoer.

Infiltratievoorziening:

De bouwheer voorziet in een infiltratievoorziening van 26,4 m³ inhoud met een infiltratie-oppervlakte van 72 m².

De infiltratievoorziening is ondergronds en bestaat uit kratten. Om infiltratie toe te laten dient de gemiddelde hoogste grondwaterstand idealiter dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening. De eventuele overloop moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen zijn, aangezien de infiltratievoorziening anders als drainage fungeert. Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. De infiltratievoorziening moet de nodige toegangspullen hebben voor een jaarlijks onderhoud en reiniging van de voorziening. Een bovengrondse infiltratie voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening. Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de kratten/pullen mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratievoorzieningen in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanten van het blok als infiltrerend beschouwd worden. Beter is het om de kratten/pullen in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

Overstromingen:

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis en een middelgrote en kleine overstromingskans ter hoogte van de oprit van de projectsite.

Gezien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Besluit:

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

De aanvraag heeft betrekking op bedrijfsgebouwen die oorspronkelijk een vleeswarenfabriek vormden, later waren zij in gebruik als grootkeukenbedrijf (zie vergunningenhistoriek in rubriek 1.4) van de BV Cactus Traiteur.

Huidige aanvraag strekt ertoe deze bebouwing te verbouwen (deels herbouwen) met behoud van de destijds vergunde oppervlakte.

Het gaat hier in de nieuwe toestand om een kantoorruimte met een netto vloeroppervlakte (NVO) van ca. 214 m² (inclusief ca. 30 m² bijhorende berging en sanitair) – conform de vergunde toestand – en om een magazijnruimte van ca. 807 m² NVO, inclusief een beperkt gedeelte sanitair en fietsenberging.

Het standpunt van het CBS wordt bijgetreden dat het hier niet om een project gaat dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

De aanvraag omvat immers noch een industrieterreinontwikkeling (in de zin van mer-rubriek 9) noch een stadsontwikkelingsproject (in de zin van mer-rubriek 10.a. en/of 10.b).

2.3 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is niet strijdig met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

2.4 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het CBS (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden.

Aangaande de 'gebrekkige project-m.e.r.-screening' wordt opgemerkt dat het dossier geen project-m.e.r.-screening vereist. Of de bijgevoegde screening al dan niet gebrekkig is kan dus geen weigeringsgrond betreffen.

2.5 De juridische toets

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en latere wijzigingen.

Het perceel van de aanvraag is gelegen in het gebied van het op datum van 13 april 1988 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Westveld'.

Het perceel is volgens het bestemmingsplan van dit BPA gelegen in zone voor koeren en tuinen, zone voor voortuinstroken, zone voor open bebouwing en zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven.

De bebouwing situeert zich grotendeels in de achteraan op het terrein gesitueerde zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven.

De toegelaten hoofdbestemmingen in deze zone zijn 'ambachtelijke bedrijven' (Ak), 'handel (kleinhandel, horeca, diensten)' (H) en 'tuinbouwbedrijven' (Lt).

De aanvrager hier betreft de BV Fiers Projects, d.i. de vastgoedvennootschap van de heer en mevrouw Jeroen Fiers – Monika Fiers.

Deze vastgoedvennootschap kocht voorliggend goed op 17 maart 2020.

Daarnaast is de heer Jeroen Fiers ook de vennoot en zaakvoerder van de BV Jeroen Fiers, met zetel te 9040 Gent (Sint-Amandsberg), Schuurstraat 74, alwaar een onderneming wordt uitgebaat gespecialiseerd in de plaatsing en installatie van zonnepanelen op externe (voornamelijk industriële) werven.

In de verweernota dd. 22 maart 2024 van mr. Filip Gijssels wordt o.a. het volgende uiteengezet:

"In afwachting van een latere meer definitieve bestemming van de bedrijfsgebouwen wenst de BV FIERS PROJECTS de bedrijfsgebouwen voorlopig te laten gebruiken door de BV JEROEN FIERS, enerzijds voor de loutere opslag van materialen (magazijngedeelte) anderzijds voor administratieve en personele doeleinden (kantoorgedeelte).

Het betreft hier een voorlopige bestemming, aangezien de BV FIERS PROJECTS op 07/02/2024 een principe-overeenkomst heeft ondertekend tot aankoop van het onroerend goed met bestaande bedrijfsgebouwen, gelegen te 9090 Melle, Brusselsesteenweg 493A, 493B, 493C, 493D en 493E, volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone, gelegen in een zone voor ambachtelijke bedrijven (zie stuk 1).

Eens deze aankoop volledig rond is, zal de BV JEROEN FIERS haar bedrijvigheid volledig herlokaliseren naar deze daartoe geschikte site, die na een lange zoektocht recent werd gevonden.

...

De gebouwen hebben dus steeds de functie "bedrijvigheid" gehad (het zijn ten andere "bedrijfsgebouwen" ook uit hun aard) en de aanvrager van de vergunning wenst deze bestaande functie eenvoudig te behouden, zodat er in casu geen functiewijziging vereist is.

Uit de aanvraag valt duidelijk af te leiden dat een deel van de gebouwen bestemd is/wordt als magazijn en een deel van de gebouwen als kantoor. Hierover is er geen enkele onduidelijkheid.

Eveneens in tegenstelling tot wat de beroepsindieners beweren, is deze functie volledig conform aan de bestemmingsvoorschriften in het bijzonder plan van aanleg WESTVELD, waar het perceel (grotendeels) gelegen is in een zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven.

Een magazijn en een kantoor (zonder enige producerende activiteit) zijn daarmee perfect in

overeenstemming, zoals terecht beoordeeld door de omgevingsambtenaar en het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent.

...

Er werden vooralsnog geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten (IOOA) aangevraagd, aangezien het, althans in de huidige stand van zaken, niet de bedoeling is dat er dergelijke inrichtingen of activiteiten zullen plaatsvinden.

De BV FIERS PROJECTS wenst in eerste instantie de gebouwen (magazijn en kantoor) op te frissen en te moderniseren om het te kunnen laten gebruiken ten behoeve van een niet hinderlijk ambachtelijk bedrijf. Louter voorlopig worden de gebouwen nu gebruikt voor opslag van materiaal en, na verdere afwerking, voor kantoren. Van zodra de werkvennootschap BV JEROEN FIERS zich zal geherlokalisatie hebben naar een daartoe reeds principieel aangekochte andere site te Melle (zie hoger) (zie stuk 1), zullen de bedrijfsgebouwen aan de Schuurstraat 17 te koop of te huur gesteld worden voor een niet hinderlijk ambachtelijk bedrijf, dat dan eventueel, naargelang haar activiteiten, al dan niet een aanvraag zal dienen te doen voor gebeurlijk ingedeelde inrichtingen of activiteiten. Aldus beperkt het "project" van de aanvrager van de vergunning zich thans tot de voormelde stedenbouwkundige handelingen en vormt dit "project" alleszins geen onlosmakelijk geheel met het reeds bestaande bedrijfsgebouw te Schuurstraat 74 en met de reeds bestaande activiteiten aldaar van de BV JEROEN FIERS.

...

Het staat de aanvrager in principe vrij om de inhoud van zijn project en zijn aanvraag zelf te bepalen (zie bv. RvVb-A-2122-0968), zodat er in casu geen enkele reden is om de huidige aanvraag te verbinden aan de bedrijvigheid van de BV JEROEN FIERS aan de Schuurstraat 74, dat trouwens zelf geen industrieel, maar wel degelijk een niet hinderlijk ambachtelijk bedrijf is (plaatsen en installeren van zonnepanelen op externe werven, met louter coördinatie en opslag van materialen in de bedrijfsgebouwen)."

Het standpunt van de aanvrager én van het CBS wordt bijgetreden dat de aanvraag niet strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA voor wat betreft het gedeelte van de bebouwing dat zich in de zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven bevindt.

De aanvraag is – binnen deze zone – enkel strijdig met volgende voorschriften:

- de voorschriften bepalen dat de bebouwing een plat dak moet hebben (max. 5°) van maximum 4,5 m hoog t.o.v. het peil op de rooilijn.

Het ingestort dak achteraan wordt vervangen door een licht hellend dak van max. 4,30 m hoog t.o.v. de vloerpas, dit is ca. 4,60 m hoog t.o.v. het peil op de rooilijn;

- de voorschriften bepalen dat de gevels hoofdzakelijk moeten bestaan uit baksteen of betonsteen, terwijl de gevels van de kantoren worden afgewerkt met rockpanel.

De voorschriften van een goedgekeurd BPA hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Het betrokken dak heeft volgens nameting op de plannen een helling van maximum 5°, er is dus geen afwijking op de dakvorm.

De hoogte varieert van +4,30 m naar +3,38 m t.o.v. de vloerpas, die ± 30 cm boven het peil van de rooilijn ligt. In de 'noklijn' is het dak dus ± 10 cm hoger dan toegestaan in de voorschriften. De noklijn heeft dezelfde hoogte als de ervoor staande garage (welke ± 10 cm hoger is dan toegestaan maar niet gewijzigd wordt). De afwijking is uiterst miniem en is niet zichtbaar vanaf de voorkant van het gebouw. De afwijking van ± 10 cm kan toegestaan worden.

De afwijking op de materialen kan worden toegestaan, rockpanel betreft een voldoende kwalitatief en brandveilig materiaal dat visueel aanvaardbaar is op deze locatie.

Een gedeelte van de bureelruimte – zo'n 37,7 m² – bevindt zich in de zone voor koeren en tuinen, alwaar zij strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA: enkel 'bijgebouwen (bergplaatsen,

garages)' zijn hier toegelaten.

Het gaat om een deel van de rechtervleugel met kantoor- en personeelsruimte (bouwdeel A) dat volledig werd gesloopt en ± 70 cm hoger werd heropgebouwd. Het gedeelte in de zone voor koeren en tuinen zou terug verlaagd worden tot de oorspronkelijke hoogte van 2,91 m (gemeten vanaf nulpas).

De voorschriften van het BPA bepalen ook dat *"behalve de normale onderhoudswerken alle werken verboden zijn die een toestand in tegenstrijd met dit plan en voorschriften zouden bestendigen en/of uitbreiden"*, er zijn dus m.a.w. geen overgangsbepalingen van toepassing in het BPA die het herbouwen toelaten.

Het CBS heeft dit zonevreemde gedeelte vergund op basis van de 'basisrechten voor zonevreemde constructies' zoals vervat in artikel 4.4.10 t.e.m. 4.4.22 VCRO.

Er werd gebruik gemaakt van artikel 4.4.17 VCRO, luidende:

"§ 1. De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe constructie ten minste drie kwart van de bestaande oppervlakte overlapt. (...)."

Artikel 4.4.10 VCRO luidt als volgt:

"§ 1. Deze afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging.

§ 2. De basisrechten van deze afdeling zijn van toepassing in gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg. (...)."

Op het 'ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden' was het destijds vergunde bouwvolume reeds gesloopt en vervangen door de ruwbouw van het nieuwbouwvolume (zie foto's bij de aanvraag), er was op dat moment m.a.w. geen 'bestaande' zonevreemde constructie meer zoals vereist wordt in artikel 4.4.17 VCRO.

Er kan dus m.a.w. geen gebruik gemaakt worden van de 'basisrechten voor zonevreemde constructies' voor het regulariseren van de zonevreemde kantoorruimte.

Er kan geen toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.1, §1 VCRO, gezien het om een afwijking op de bestemming gaat.

Van artikel 4.4.9/1 VCRO kan evenmin toepassing gemaakt worden nu de betrokken afwijking niet vermeld wordt in de aanvraag (zie beschrijvende nota).

In de gewijzigde projectinhoud Officieel versie PIV2 wordt de strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van de zone voor koeren en tuinen opgeheven door het gedeelte kantoorruimte in deze zone te supprimeren (zie verder).

2.6 Wijzigingsverzoek

Op 8 april 2024 werd een wijzigingsverzoek op het Omgevingsloket geplaatst.

Het gaat om volgende wijzigingen:

- het gedeelte van het kantoor dat gelegen is in de zone voor koeren en tuinen wordt terug afgebroken zodat de functie van het kantoor enkel nog gelegen is in de zone voor niet hinderlijke ambachtelijke bedrijven.

Er wordt 44,66 m² van het gebouw afgebroken, de netto vloeroppervlakte aan kantoor wordt verkleind tot 174,35 m²;

- een deel van de groenzones wordt aangepast naar grindgazon om te voldoen aan de eisen van de brandweer;

- de niet-overdekte fietsenstalling voor bezoekers, omvattende 12 fietsenstelplaatsen – dewelke op basis van het advies van brandweer niet kon vergund worden wegens gesitueerd in de zone waar brandweerwagens moeten kunnen keren – wordt verplaatst naar de locatie waar het kantoorgedeelte gesloopt wordt.

Artikel 64 OVD luidt als volgt:

"In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, kan de bevoegde overheid,

vermeld in artikel 52, beslissen om over de gewijzigde vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek te organiseren. In voorkomend geval wint ze het advies van de omgevingsvergunningscommissie,

vermeld in artikel 16, § 1, of de adviezen, vermeld in artikel 59, alsnog, dan wel een tweede keer in.

Als niet voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in het tweede lid, en de bevoegde overheid geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd over de gewijzigde vergunningsaanvraag, houdt deze overheid bij haar beslissing geen rekening met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag."

Het wijzigingsverzoek werd op 9 april 2024 aanvaard onder de vermelding:

"Het aanvaarden van de gewijzigde projectinhoud houdt nog geen inhoudelijke beoordeling in."

De hierboven vermelde aanpassingen doen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, zij komen tegemoet aan de vereisten van de brandweer en de weigeringsmotieven in fase van beroep (toetsing aan voorschriften van het BPA, zie rubriek 2.5) en zij brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Er wordt geoordeeld dat er geen nieuw openbaar onderzoek nodig is.

Op 7 mei 2024 werd een nieuw advies gevraagd aan het CBS, vooral i.f.v. de wijzigingen aan de verhandingen.

Namens het CBS werd op 22 mei 2024 volgend advies uitgebracht:

"...

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

Er werd een nieuwe projectinhoudversie overgemaakt waarbij de plannen en nota werden aangepast. De aanpassingen houden de volgende zaken in:

** De bebouwing (een vergaderzaal en kantoorruimte) die zich binnen de zone voor koeren en tuinen bevindt, zal worden afgebroken. Hierdoor wordt de kantoorfunctie kleiner en blijft deze ondergeschikt aan de loods.*

** Een deel van de groenzones op het perceel worden aangelegd in grindgazon. Deze aanpassingen gebeuren op basis van het advies van de brandweer.*

** De fietsenstalling t.h.v. de groenzone wordt verplaatst. De fietsenstalling voor bezoekers wordt ingeplant binnen de zone voor koeren en tuinen, tegen de rechter perceelsgrens.*

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

De nieuwe projectinhoudversie komt tegemoet aan het advies van de brandweer en de opmerkingen gesteld in het verslag van de POA.

Het gedeelte bureelruimte dat zich binnen de zone voor koeren en tuinen bevindt, wordt afgebroken. De aanvraag wijkt op dit punt niet langer af van het BPA.

Een deel van de groenzone wordt aangelegd in grindgazon om zo de bijzondere voorwaarden van de brandweer in te lossen. De fietsenstalling die men in eerste instantie t.h.v. de groenzone had ingeplant, wordt verplaatst zodat deze de opstelplaats voor de brandweer niet belemmert.

Er kan akkoord worden gegaan met de voorgestelde inplanting van de fietsenstalling voor bezoekers.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies."

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

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

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Het BPA bevat gedetailleerde voorschriften i.v.m. de relevante criteria inzake de goede ruimtelijke ordening, zoals de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen,

De voorschriften zijn voldoende gedetailleerd en regelen relevante zaken zoals de toegelaten hoofd- en/of nevenbestemmingen, de bouwzones, de afstand tot de perceelgrenzen, de terreinbezetting per strook, de maximum oppervlakte aan bebouwing, de toegelaten bouwhoogte en dakvorm, de materialen,

Artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 3° VCRO stelt dat in dat geval het BPA de criteria van de goede ruimtelijke ordening weergeeft, zodat de vergunningverlenende overheid zich dan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag beperken tot een toetsing aan deze voorschriften (RvVb 12 januari 2016, nr. A/1516/0437; RvVb 1 maart 2016, nr. A/1516/0718).

Enkel de afwijkingen op de voorschriften van het BPA moeten dan nog aan de goede ruimtelijke ordening worden getoetst.

In de gewijzigde projectinhoud wordt de strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften in de zone voor koeren en tuinen opgeheven door de bureelruimte in deze zone te slopen.

De afwijkingen inzake materialen van de gevels (rockpanel i.p.v. baksteen of betonsteen) en de nokhoogte (10 cm hoger dan toegestaan) zijn beperkt en worden aanvaard in rubriek 2.5.

Inzake mobiliteit is het aangewezen dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van de 'Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto', opgenomen in het 'Parkeerplan Gent 2020', goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2018 en deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. Deze richtlijnen worden als beoordelingskader gehanteerd en geven mee hoeveel fiets- en autoparkeerplaatsen bij een ontwikkeling op hun plaats zijn.

De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is geen op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wel rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven.

In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) VCRO.

Op basis van de parkeerrichtlijnen in de 'Nota Parkeerrichtlijnen Fiets en Auto' zijn minimum 10 fietsparkeerplaatsen vereist en 4 à 10 autoparkeerplaatsen.

Het ontwerp voorziet in 6 parkeerplaatsen voor auto's, in 12 niet-overdekte fietsstelplaatsen voor bezoekers, waarvan 1 voor een buitenmaatse fiets (de inplantingsplaats van deze fietsstelplaatsen is in projectversie PIV2 niet meer strijdig met het brandweeradvies) en in 10 overdekte fietsstelplaatsen voor personeel. De aanvraag is dus in overeenstemming met de parkeerrichtlijnen van Stad Gent.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

2.8 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De aanvrager stelt onder meer dat een wijzigingsverzoek werd ingediend waarbij een deel van de kantoren uit de aanvraag wordt geschrapt en gesloopt, dat een replieknota werd ingediend, dat een herlocalisatie op het programma staat, dat er geen iioa's-activiteiten plaatsvinden, dat er zich geen probleem van goede ruimtelijke ordening stelt.

De derden stellen onder meer dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen een beslissing met betrekking tot de verder van de straat gelegen bedrijfssite van aanvrager vernietigd werd omwille van mobiliteit, dat nog geen opportuniteitsafweging gemaakt werd.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023096931 kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV2, onder voorwaarden.

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2023096931 ingediend door Fiers Projects bv wordt een omgevingsvergunning verleend volgens Projectinhoud Officieel – PIV2 voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen, onder volgende voorwaarden:

Externe adviezen

- de brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 augustus 2023 met kenmerk 071227-001/PVH/2023).

De negatieve bemerkingen m.b.t. de groenaanleg en inplanting fietsstelplaatsen zijn geremedieerd in de gewijzigde projectinhoud PIV2;

- de voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 2 augustus 2023, met kenmerk TPW-OL-2023899434) moeten strikt nageleefd worden.

Watertoets

- Het geheel van waterdoorlatende verharding en fundering dient blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening. Er mag geen enkele vorm van versnelde waterafvoer aanwezig zijn (geen drainageleidingen, goten, afvoerkolken (andere dan noodafvoer-/overstorkolken), hellingen, ...).

Verhardingen of overdekte constructies moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25 % van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

- De infiltratievoorziening is ondergronds en bestaat uit kratten. Om infiltratie toe te laten dient de gemiddelde hoogste grondwaterstand idealiter dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening. De eventuele overloop moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen zijn, aangezien de infiltratievoorziening anders als drainage fungeert. Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. De infiltratievoorziening moet de nodige toegangsputen hebben voor een jaarlijks onderhoud en reiniging van de voorziening.

Een bovengrondse infiltratie voorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.

Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de kratten/putten mag niet

meegeteld worden. Indien de infiltratievoorzieningen in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanten van het blok als infiltrerend beschouwd worden. Beter is het om de kratten/putten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

Openbaar domein

Er wordt slechts één oprit met een breedte van maximum 3,00 meter op het openbaar domein toegestaan. Alle parkeerplaatsen op het private domein moeten via deze oprit bereikbaar zijn. De overige strook dient fysiek afgesloten te worden van het openbaar domein. Deze oprit zal aangepast worden bij eventuele toekomstige wegenwerken.

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voorrioleringsystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijngeurhinder. De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put waarbij (enkel) alle fecaliën aangesloten dienen te worden vooraleer de overloop daarvan terecht komt op het interne DWA-rioleringsstelsel.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB. Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 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;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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 inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 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 laatste aanleg

Tegen een beslissing genomen in laatste aanleg kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, beroep worden ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging per aangetekende brief aan: Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtscolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel.

Neerlegging ter griffie kan ook op volgend bezoekersadres: Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (2de verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel

**uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).**

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- 1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;
- 2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;
- 3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;
- 4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat. De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens