



2025_CBS_01584 OMV_2024117473 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van steenslagverharding - met openbaar onderzoek - Albert De Smetstraat, 9042 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 februari 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen
Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

De heer Ludwig Polfliet met als contactadres Albert De Smetstraat 40, 9042 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024117473) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 15 oktober 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de regularisatie van steenslagverharding
- Adres: Albert De Smetstraat 38, 9042 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 14 sectie B nrs. 342G en 342F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 29 november 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

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

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het terrein uit de aanvraag situeert zich langs de Albert De Smetstraat in Sint-Kruis-Winkel, het meest noordelijk gelegen dorp in de Gentse Kanaalzone. De omgeving kenmerkt zich als een uitgesproken landelijke omgeving met een woonlint ten zuiden van de straat met ten noorden een aantal zonevreemde woningen, een aantal landbouwbedrijven en andere kleine bedrijfjes.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Er wordt gevraagd 1637,95m² steenslagverharding te regulariseren. De verharding wordt in bestaande toestand gebruikt als parking voor vrachtwagens en opslag van allerhande materiaal ten behoeve van het bedrijf aan de overzijde van de straat. In de nieuwe toestand zal de verharding gebruikt worden voor het stockeren van reeds geoogst olifantengras. Het gras wordt gestapeld op twee zones van elk 120m² groot. Het gras wordt geleverd op vrachtwagens en verplaatst met heftrucks.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

- Op 09/03/2012 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een landbouwloods met aanhorigheden na afbraak van bergingen. (2011/50200)

Volgende bouw misdrijven zijn bekend:

- Op 23/02/2023 werd een proces-verbaal met nummer D202380.002 opgemaakt voor het verharderen, stallen van voertuigen en stapelen van materialen.
 - Het terrein is vanaf de perceelgrens vooraan over een breedte van ca. 34m en een diepte van ca. 45m verhard aangelegd (gemalen steenpuin, asfalt en predallen).
 - Het verharde terrein is in gebruik als parking voor vrachtwagens, trailers, bestelwagens en auto's.
 - Op het niet verharde restperceel zijn gesloten containers, open containers met technische installaties, schroot en afgedankte voerdersilo's gestapeld.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

3.1. Agentschap Landbouw en Zeevisserij

Ongunstig advies van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, buitendienst Oost-Vlaanderen afgeleverd op 16 januari 2025 onder ref. 2024_008059_v1 XYZZ:

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een ongunstig advies bij.

De aanvrager is een ondernemer met verschillende activiteiten en verschillende vennootschappen waaronder Leemat bv en All Industrial Cleaning. De vestigingsplaats van de bedrijfszetel is gelegen in de Albert De Smetstraat 69. Deze site is deels in woongebied met landelijk karakter gelegen en deels in agrarisch gebied van de Gentse deelgemeente en kanaalgemeente Sint-kruis-Winkel.

Op deze bedrijfszetel zijn verschillende activiteiten gegroeid uit een oorspronkelijke landbouwzetel-varkenshouderij. Uit een passage is gebleken dat deze site is ingenomen door een bedrijf dat blijkbaar gespecialiseerd is in het reinigen van industriële installaties, tanks en vrachtwagenciterns. Door de aanwezigheid van de Gentse haven heeft dit bedrijf wellicht een sterke groei gekend en werd er een tegenoverliggend perceel verhard in functie van het parkeren van bedrijfswagens en materiaal.

Teneinde deze verharding geregulariseerd te krijgen, komt er nu nog een activiteit in miscanthusbalen of olifantengras bij in dit dossier. Het te regulariseren perceel zou voor de tijdelijke opslag van miscanthusbalen worden gebruikt in afwachting van verwerking. Het tijdelijk stockeren van balen met miscanthus kan ook op het veld bij de producent gebeuren, en vanaf hier zo spoedig mogelijk naar een verwerkingseenheid worden gevoerd. De noodzaak van het inrichten van tussentijdse opslag van deze balen en het aanleggen van afzonderlijke verharde terreinen hiervoor is ons niet direct duidelijk.

Bovendien horen ook de huidige activiteiten van dit bedrijf niet thuis in het agrarisch gebied maar moeten deze doorverwezen worden naar een kmo-zone.

Omwille van de hiervoor vermelde redenen brengt het Agentschap Landbouw en Zeevisserij een ongunstig advies uit voor deze aanvraag.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in **agrarisch gebied** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'. Het bouwproject is immers integraal gelegen in het agrarisch gebied en er wordt in

de aanvraag nergens aangetoond dat de aanvraag betrekking heeft op professionele agrarische activiteiten.

We kunnen er bijgevolg vanuit gaan dat de aanvraag betrekking heeft op zonevreemde activiteiten. De bedrijfszetel is immers gelegen in de Albert De Smetstraat 69. Op deze bedrijfszetel zijn verschillende activiteiten gegroeid uit een oorspronkelijke landbouwzetel-varkenshouderij. Momenteel is deze site ingenomen door een bedrijf dat gespecialiseerd is in het reinigen van industriële installaties, tanks en vrachtwagenciterns. De huidige activiteiten op deze site zijn bijgevolg ook niet meer in overeenstemming met de vergunde en planologische toestand.

De aanvraag gaat uit van het regulariseren van een wederrechtelijk aangelegde niet-overdekte constructie (verharding).

Artikel 4.4.10.ev. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat de basisrechten voor zonevreemde constructies van toepassing zijn op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies.

De te regulariseren verharding is niet vergund waardoor er geen toepassing gemaakt kan worden van de zonevreemde basisrechten.

Voor het oprichten van nieuwe zonevreemde constructies is geen decretale rechtsbasis.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op volgende punten:

- **Artikel 3.2** – Beperken van verhardingen

Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Er wordt gevraagd 1637,95m² verharding te regulariseren voor het opslaan van grassen. Op de plannen staan twee zones van elk 120m² groot getekend waar de grassen opgeslagen zullen worden. Er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom er zoveel extra verharding nodig is terwijl de opslagzone slechts 240m² groot zal zijn.

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.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Polder Moervaart en Zuidlede. 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).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel deels verhard.

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.

Er wordt 1637,95m² steenslagverharding met een hellingspercentage van meer dan 2% gelegd. De verharding watert af in een voldoende grote graszone.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is onvoldoende informatie aangeleverd om te beoordelen of de aangevraagde activiteiten uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen veroorzaken. Er wordt niet vermeld hoeveel bijkomende vervoersbewegingen er zullen zijn ten opzichte van de vergunde toestand.

Er wordt niet aangetoond of de aanvraag een betekenisvolle aantasting zal impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade zal berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets **niet** doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 december 2024 tot en met 8 januari 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Omdat de aanvraag niet in overeenstemming is met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement en de natuurtoets niet doorstaat komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

Daarnaast is het onduidelijk waar de vrachtwagens en containers die nu op het perceel staan terecht komen. Vermoedelijk wordt het perceel op heden gebruikt door het bedrijf aan de overzijde van de straat. Dit bedrijf is geen landbouwbedrijf meer zoals oorspronkelijk – en nog steeds – vergund is. Het is niet de bedoeling dat de huidige opslag op het perceel uit de aanvraag verhuist naar de overzijde van de straat. Ook deze handeling is vergunningsplichtig.

Het nieuwe gebruik van dit perceel wordt onvoldoende gemotiveerd waardoor een grondige beoordeling niet mogelijk is.

De aanvraag komt niet voor vergunning in aanmerking.

CONCLUSIE

Ongunstig, de aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische voorschriften.

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.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor de regularisatie van steenslagverharding aan de heer Ludwig Polfliet gelegen te Albert De Smetstraat 38, 9042 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

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:
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_01584 - OMV_2024117473 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de regularisatie van steenslagverharding - met openbaar onderzoek - Albert De Smetstraat, 9042 Gent - Weigering