



2025_CBS_04612 OMV_2024136668 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het stallen van boten en het regulariseren van uitgevoerde werken: het uitbreiden van het clubhuis met 2 bergingen/container, een bureelcontainer, het uitbreiden van het terras en verhardingen, het rooien van 2 bomen en het exploiteren van een clubhuis met botenstelplaats en bovengrondse propaangastank - met openbaar onderzoek - Snepkaai, 9000 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 22 mei 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 Braeckevelt, schepenen; Burak Nalli, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen; Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

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?

Gentse Leie Vaarders VZW met als contactadres Snepkaai 62, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024136668) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 29 oktober 2024.

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

- Onderwerp: het stallen van boten en het regulariseren van uitgevoerde werken: het uitbreiden van het clubhuis met 2 bergingen/container, een bureelcontainer, het uitbreiden van

het terras en verhardingen, het rooien van 2 bomen en het exploiteren van een clubhuis met botenstelplaats en bovengrondse propaangastank

- Adres: Snepkaai 22, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 9 sectie B nrs. 699K en 699M

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 25 februari 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 mei 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het perceel uit de aanvraag maakt deel uit van de jachthaven van Gent langs de Snepkaai in de wijk Stationsbuurt Noord. Deze jachthaven is een schiereiland in de Leie waar clublokalen van jachtclubs gevestigd zijn. Het doel van de aanvraag is het regulariseren van een oppervlakte verharding, bij de club van de Gentse Leievaarders, die zonder voorafgaande omgevingsvergunning werd aangelegd. Ondanks het feit dat de titel van de aanvraag verschillende werken bevat, beperken de werken zich enkel tot het regulariseren van de aangelegde verharding. Het plaatsen van verharding is namelijk de enige gevraagde handeling op het omgevingsloket en de enige handeling die ingetekend is op de ingediende plannen.

Voor deze aanvraag is de volgende historiek van belang.

Op 13 december 2019 stelde de dienst Toezicht vast dat de volgende handelingen uitgevoerd werden zonder vergunning: de uitbreiding (met 70 m²) van een bestaand bootclubgebouw door aanbouwen van houten structuren aan de voor- en zijkant van dit gebouw. Links van het clublokaal is een container geplaatst van ongeveer 30m². Tegen de container is een afdak van ongeveer 36m² bevestigd. Onder het afdak is een betonvloer gegoten. Er werd op 16 december 2019 een aanmaning verstuurd voor het indienen van een regularisatiedossier.

Op 27 augustus 2020 werd vervolgens een omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitvoeren van de vermelde werken. Deze vergunning werd geweigerd omwille van strijdigheden met artikel 12 (vandaag artikel 3.2) van het algemeen bouwreglement en de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag was bovendien niet verenigbaar met het goedgekeurde masterplan voor de site.

Op 30 maart 2021 werd een proces-verbaal met het nummer 66.97.10009/21 opgemaakt voor het uitvoeren van verschillende werken zonder omgevingsvergunning. De aanleg van een oppervlakte grindverharding van 460 m² maakte deel uit van dit proces verbaal.

Op 6 mei 2022 werd vastgesteld dat een gedeelte van de werken uit het hierboven vermelde bouw misdrijf werd opgeheven. De oppervlakte grindverharding van 460 m² werd niet uitgebroken.

Op 16 februari 2023 werd een gedeeltelijk voorwaardelijk gunstige omgevingsvergunning afgeleverd voor het uitvoeren van een aantal werken (OMV_2022139768). De vergunning werd verleend voor een periode van 5 jaar. Uit onderzoek van de laatste stedenbouwkundige vergunningen voor de site bleek dat oorspronkelijk een oppervlakte van 460 m² vergund werd als parking (stedenbouwkundige vergunning 2007/351). Deze parking werd zonder vergunning vergroot tot 906m². Bijkomend werden ten zuiden en ten westen van de parking oppervlaktes grind aangelegd (1120m² ten zuiden en 915m² ten westen). De verharding wordt gebruikt als botenstelplaats. Op recente luchtfoto's is te zien dat er bovenop deze oppervlaktes nog meer kiezelverharding aangelegd werd aansluitend op de botenstelplaats. Het gaat om circa 1000m² kiezelverharding. Deze verharding werd niet aangeduid op de plannen in de vergunning.

Met de omgevingsvergunning van 16 februari 2023 werd, qua verharding, het volgende vergund en uitgesloten:

- De parking van 906 m² grindverharding werd tijdelijk vergund voor een periode van 5 jaar;
- De botenstelplaats van 915 m² in grindverharding aan de westzijde van de parking werd uitgesloten uit de vergunning;
- De botenstelplaats van 1120 m² in grindverharding aan de zuidzijde van de parking werd uitgesloten uit de vergunning;
- De botenstelplaats van circa 1000 m² ten zuidwesten van de vergunde parking, aansluitend op de twee voorgaande uitbreidingen, werd niet ingetekend op de plannen maar was wel zichtbaar op recente luchtfoto's. De verharding werd niet aangevraagd en is dan ook niet vergund.

Op 30 april 2024 werd een proces-verbaal met het nummer D2024311.002 opgemaakt voor het uitvoeren van de volgende werken zonder omgevingsvergunning.

- Ten zuiden van de vergunde parking is bestaand grasland verhard met kiezelstenen en aangelegd als botenstelplaats. De oppervlakte wordt geschat op 1120 m², verder te benoemen als parking/stelplaats B
- Ten westen van de vergunde parking is bestaand grasland verhard met kiezelstenen en aangelegd als botenstelplaats. De oppervlakte wordt geschat op 915 m², verder te benoemen als parking/stelplaats C
- Ten zuidwesten van de vergunde parking, aansluitend de twee voorgaande uitbreidingen B en C is op bestaand grasland bijkomende kiezelverharding aangelegd. De oppervlakte wordt geschat op 1000 m², verder te benoemen als parking/stelplaats D.

Met de huidige aanvraag wenst men de volgende oppervlaktes verharding te regulariseren en te behouden voor een periode van 10 jaar:

- De botenstelplaats C van 915 m² ten westen van de (tijdelijk) vergunde parking;
- De botenstelplaats B van 1120 m² ten zuiden van de (tijdelijk) vergunde parking;
- De botenstelplaats D van 736 m² ten zuidwesten van de andere botenstelplaatsen.

Volgens het milieuluk bij de aanvraag zal de volledige grindverharding ingezet worden voor het stallen van maximaal 50 boottrailers met boten.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren van een clubhuis met botenstelplaats en bovengrondse propaangastank.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
15.1.2°	al dan niet overdekte ruimte waarin de volgende voertuigen gestald worden: meer dan 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens, bromfietsen, motorfietsen of voertuigen zijn stallen van 50 boottrailers met boten klasse 2 Nieuw	50 voertuigen

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

17.1.2.2.1° | onveranderd maar ik moest hier iets invullen, zie vorige vergunning | 1600 liter

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- * Op 27/08/2020 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van een berging aan een clubhuis en het plaatsen van een bureaucontainer aan de ingang. (OMV_2020037991)
- * Op 23/04/2021 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het exploiteren van een bovengrondse propaangastank van 1600 l. (OMV_2021070969)
- * Op 04/07/2022 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het exploiteren van een bovengrondse, enkelwandige propaangastank van 1600 liter. (OMV_2021075037)
- * Op 20/07/2022 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van uitgevoerde werken: het uitbreiden van het clubhuis met 2 bergingen/container, een bureelcontainer en het uitbreiden van het terras. (OMV_2022056504)
- * Op 16/02/2023 werd een gedeeltelijke voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van de uitbreiding van een clubhuis en verhardingen + het exploiteren van een bovengrondse propaangastank van 1600 l. (OMV_2022139768)

Stedenbouwkundige vergunningen

- * 2009/1008 Vergunning van 7 januari 2010 voor de terreinaanleg van een verharde terraszone bij het clubhuis VZW Gent – Leie;
- * 2007/351: Vergunning van 16 augustus 2007 voor het plaatsen van een driedelige, oprolbare en wegneembare terrasoverkapping/zonnewering (patiola's);
- * 2006/456: Vergunning van 16 november 2006 voor de uitbreiding van een loods met een open overkapping;
- * 2004/419: Vergunning van 25 november 2004 voor de oprichting van een berging/opslagplaats;
- * 2002/194: Vergunning van 28 november 2002 voor de oprichting van een stalen constructie en 2 prefab-garageboxen;
- * 2001/825: Vergunning van 7 maart 2002 voor de uitbreiding van een clublokaal met sanitaire voorzieningen;
- * 1999/151: Vergunning van 20 mei 1999 voor het oprichten van een milieustation voor pleziervaart langs de Leie;
- * 1997/88: Vergunning van 30 oktober 1997 voor het uitbreiden van een clubhuis en het regulariseren van een veranda;
- * 1995/314: Vergunning van 17 augustus 1995 voor het plaatsen van een metalen berging;

- * 1994/244: Vergunning van 11 oktober 1994 voor de oprichting van een berging (regularisatie) en het vernieuwen van de buitenpanelen;
- * 1989/876: Vergunning van 16 januari 1990 voor het oprichten van een clubhuis;
- * 1986/1293: Vergunning van 11 december 1986 voor het bouwen van een clubhuis;
- * 1986/1240: Vergunning van 11 december 1986 voor het oprichten van houten prefab lokalen.

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Regio West

Gunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 14 april 2025 onder ref. omv-2024136668 - Behandeling in eerste aanleg-001:

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Binnenring Sint-Denijs in (44809B0699/00K000, 44809B0699/00M000) een volledig gunstig advies.

Deze aanvraag betreft de regularisatie van waterdoorlatende grindverharding die werd geplaatst voor het stallen van boten alsook regularisatie van bureelcontainer en bergingscontainer.

De aanvraag omvat tevens een aanvraag tot milieuvergunning voor het stallen van maximaal 50 boten op trailers in open lucht.

Voor deze site is een masterplan in opmaak bij de stad Gent. De regularisatieaanvraag is aldus beperkt in tijd (10 jaar).

Het projectgebied is gelegen langs en stroomt deels af naar La Lys en deels naar de Leie (beheerder: De Vlaamse Waterweg nv).

Het projectgebied ligt op minder dan 50m van de Ringvaart om Gent, La Lys en de Leie.

Het projectgebied is niet gevoelig voor overstromingen volgens de watertoetskaarten 2023.

1. Advies m.b.t. het beheer en exploitatie van de waterweg en het patrimonium van De Vlaamse Waterweg nv

Er is geen interferentie met het beheer en/of de exploitatie van de waterweg.

2. Watertoetsadvies

1. Gegevens relevant voor de watertoets:

De grindverharding is volledig waterdoorlatend met grof grind. Het hemelwater van het terras, de bureaucontainer en de bergingscontainer infiltreert naast het gebouw in de tuin op eigen terrein.

Er is geen inname van fluviaal overstromingsgebied.

2. Er zijn geen acties opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde (2022-2027) die betrekking hebben op de vergunningsaanvraag.

3. Beoordeling van verenigbaarheid met het watersysteem

Gezien de aard van de aanvraag kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen significante effecten op het watersysteem zullen optreden. De aanvraag is verenigbaar met de doelstellingen en beginselen van het Decreet Integraal Waterbeleid.

Besluit

Het project voldoet aan het standstilbeginsel. Het project is verenigbaar met het watersysteem en het beheer van De Vlaamse Waterweg N.V. van haar patrimonium.

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Agentschap Wegen en Verkeer

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 18 maart 2025 onder ref. AV/411/2025/00328:

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

Het advies is raadpleegbaar op het omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in gebied voor dag- en verblijfrecreatie en bestaande waterwegen, volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'sport en recreatieve voorzieningen jachthaven Snepkaai' (voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2014), binnen een zone voor watergebonden recreatie en jachthaveninfrastructuur. Het doel van het RUP is een bestemmingswijziging in functie van de volledige herinrichting van de jachthaven. De ruimtelijke verantwoording voor het RUP is een opgemaakt masterplan voor de herinrichting van de haven, namelijk 'Bouwstenen voor een masterplan Snepkaai te Gent' (2004). Het masterplan werd door de stad Gent in samenwerking met W&Z en de jachthavenclubs uitgewerkt. De volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing binnen de zone voor watergebonden recreatie en jachthaveninfrastructuur:

“De zone voor watergebonden recreatie en jachthaveninfrastructuur is bestemd voor watergebonden recreatie en bijhorende jachthaveninfrastructuur zoals administratie, opslagloodsen, beperkte reca, handel in functie van de jachthaven, jeugdlokalen, parkeerterrein, publiek domein en groene ruimten. In deze zone is het mogelijk om de waterweg uit te breiden waar nodig. In deze zone is één conciërgewoning toegelaten.

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- *zorgvuldig ruimtegebruik*
- *een integratie van de gebouwen in de omgeving.*
- *een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen*

Nieuwe verharding en gebouwen worden compact gebundeld. De onbebouwde delen worden maximaal onverhard en groen ingericht. 50% van de grondoppervlakte wordt ingericht als publiek toegankelijk groen.

Iedere stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag die een belangrijke invulling geeft aan de zone of die een functiewijziging als gevolg heeft, moet beoordeeld worden. Daarbij moet rekening gehouden worden met een kwalitatieve ontwikkeling van de totaliteit van de zone, kaderend binnen de ontwikkeling van de site tot een publiek toegankelijke groene recreatieve site met een volwaardige jachthaven met een regionale uitstraling.

Elke aanvraag zal getoetst worden aan volgende afwegingscriteria:

- *de mogelijkheid tot ruimtelijke en functionele samenhang waarbij de schaal, de morfologie, de ligging t.o.v. andere en gewenste functies, de groenstructuur (met aandacht voor de bestaande beeldbepalende groenstructuur), het materiaalgebruik, de structuur van de bebouwing en openbaar domein en de eventuele fasering bepalend zijn;*
- *het mogelijk maken van een duurzame mobiliteit over de volledige zone: op vlak van bereikbaarheid, aansluiting op het recreatief netwerk, autoluw karakter, parkeergelegenheid en verkeersopwekking;*
- *een hoge graad van duurzaam bouwen;*

Vrijgesteld van deze beoordeling zijn: tijdelijke vergunningen, werken van kleine omvang en kleine werken die niet relevant zijn voor de globale ontwikkeling voor zover deze geen bestemmingswijziging als gevolg hebben.”

Het doel van de aanvraag is het regulariseren van 3 verschillende oppervlaktes verharding in functie van een botenstelplaats: botenstelplaats C (915 m²), botenstelplaats B (1120 m²) en botenstelplaats D (736 m²). Voor het regulariseren van deze werken wordt een tijdelijke omgevingsvergunning voor een periode van 10 jaar gevraagd, in afwachting van het uitvoeren van het masterplan.

Aangezien de gemeenteraad het RUP niet heeft vastgesteld binnen de termijn volgt dat de vergunning niet geweigerd kan worden op basis van het RUP. Uiteraard zijn een aantal voorschriften de vertaling van de goede ruimtelijke ordening op deze plek, zoals een zorgvuldig ruimtegebruik en het compact bundelen van verhardingen (zie 9. Omgevingstoets).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

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 artikel 3.2 'beperken van verhardingen':

Dit artikel stelt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

Voorliggend voorstel voorziet in de regularisatie van een kiezeloppervlakte van 2771 m², verdeeld over 3 verschillende botenstelplaatsen. De motivatie voor de aanleg van de verharding is zeer beperkt: er wordt enkel gesteld dat "een verharde ondergrond noodzakelijk is voor het stallen van trailers" en dat "het stallen van boten in de nabijheid van de jachthaven een vermindering aan vervoersbewegingen van de trailers inhoudt". De grootschaligheid van de verharding wordt op geen enkele manier gemotiveerd. Op de ingediende plannen zijn oppervlaktes verharding te zien, zonder een intekening van de effectieve staanplaatsen, de nodige manoeuvreerruimtes en draaicirkels, enzovoort. Volgens het milieulook bij de aanvraag kunnen maximaal 50 boten met trailer gestald worden. Voor het stallen van dit aantal boten volstaat een aanzienlijk kleinere oppervlakte verharding.

De oppervlakte verharding wordt niet tot een minimum beperkt en is strijdig met artikel 3.2 van het algemeen bouwreglement (ABR).

Dergelijke oppervlakte aan verharding kan niet gezien worden als het beperkt aanleggen van verhardingen wat bedoeld wordt met artikel 3.2. Toelichtend wordt namelijk het volgende bij dit artikel omschreven (zie ABR, p. 32):

"Om de problematiek van wateroverlast en verdroging, alsook hitte, verder te voorkomen is het nodig dat de toename aan verharding sterk beperkt wordt. Met verharding bedoelen we hier het kunstmatig afdekken van de bodem op maaiveldniveau zonder noemenswaardig volume."

Het is duidelijk dat het artikel als doel heeft om verharding te beperken. De zonder vergunning aangelegde verharding is strijdig met artikel 3.2. Zie 5. Waterparagraaf voor de verdere beoordeling van deze verharding.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

Voorafgaand aan het aanvragen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet een archeologienota zoals vermeld in artikel 5.4.8 en artikel 5.4.12 opgesteld en gemeld worden in volgende situaties:

- 1° aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn in een voorlopig of definitief beschermde archeologische site;
- 2° aanvragen waarbij de totale oppervlakte van de vergunningsplichtige ingreep in de bodem 100 m² of meer beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 300 m² of meer bedraagt en waarbij de betrokken percelen geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones;
- 3° aanvragen waarbij de **totale oppervlakte van de vergunningsplichtige ingreep in de bodem 1000 m² of meer beslaat** en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de vergunning betrekking heeft 3000 m² of meer bedraagt en waarbij de percelen volledig gelegen zijn buiten archeologische zones, opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones.

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt van die verplichting vrijgesteld:

- 6° indien de handelingen louter betrekking hebben op de **regularisatie van vergunningsplichtige projecten**, overeenkomstig artikel 81 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en alle vergunningsplichtige ingrepen in de bodem al zijn uitgevoerd;

Dit is het geval bij voorliggende regularisatieaanvraag, waardoor de verplichting van de archeologienota vervalt.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West. Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

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 perceel is momenteel deels bebouwd en 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.

Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater:

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. (zie 4.3 Verordeningen).

Het doel van de aanvraag is het regulariseren van een kiezelverharding van in totaal 2771 m². De verharding grenst aan de (eerder geregulariseerde) bestaande parking. De kiezelverharding zou gebruikt worden voor de opslag van boten en de bijhorende trailers. De beschrijvende nota bij de aanvraag geeft geen inzicht in de noodzaak van dergelijke oppervlakte verharding (bijvoorbeeld op basis van noodzakelijk aantal parkeerplaatsen, hoeveelheid te stallen boten,...). Op luchtfoto's is te zien dat de verharding niet optimaal benut wordt. Er zijn geen parkeerplaatsen ingetekend, wagens staan door elkaar en er zijn grote tussenafstanden tussen de boten. Volgens de gevraagde milieubrief zullen maximaal 50 boten op de site gestald worden. De verhouding tussen de oppervlakte verharding en het doel (stallen van 50 boten) staat niet in verhouding. De verharding is zeer ruim gedimensioneerd en strijdig met artikel 3.2 van het ABR.

Volgens de aanvraag is de verharding opgebouwd uit een worteldoek op de teelaarde met daarboven een laag kiezel (8-16 mm) van 7 cm dik. Er is geen helling. De verharding zou geen fundering hebben. De fundering zorgt voor de draagkracht van de verharding. De dimensionering hangt dan ook af van de (verkeers)belasting. De aangegeven opbouw van de verharding wordt in twijfel getrokken. De verharding moet een hogere gewichtsbelasting aan kunnen voor het stallen van de boten met trailers. Volgens het technisch achtergronddocument bij de GSV is, in situaties waar er meer lichte voertuigen en ook beperkt zwaar verkeer over de verharding zullen rijden, een steenslagverharding van, al naargelang de belasting, 25 tot 35 cm gebruikt worden, of 15 tot 20 cm drainerend schraal beton nodig.

Het risico is dat de verharding op termijn dicht gereden zal worden, met als gevolg dat een niet doorlaatbare laag gecreëerd wordt, is dus reëel. Bijkomend is op de foto's in de aanvraag te zien dat de verharding heel dicht en dik aangelegd is en de waterdoorlatendheid sterk verminderd is. Hierdoor is er sterke twijfel over het waterdoorlatend karakter van de verharding. Bijgevolg zijn de GSV en het ABR zijn wel van toepassing en moeten de nodige maatregelen genomen worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

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 niet doorstaat.

6. NATUURTOETS

In de loop van de tijd zijn op deze site bomen verdwenen en gerooid. Het is onmogelijk om te reconstrueren over welke bomen het gaat, mede omdat niet steeds is geweten of de bomen

effectief hoogstammig waren op het ogenblik dat ze zijn weggenomen. Ook voor het aanbrengen van de verharding, meer specifiek ter hoogte van de westelijke kant van de botenstelplaats D, zijn bomen gerood. De ingrepen op de site zijn een systematische aantasting van de natuurlijke kwaliteiten op deze plek.

Voor dit project gaan we uit van minder dan 70 000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er nog mogelijke stikstofemissies afkomstig van niet-ingedeelde stationaire bronnen van het project en tijdens de aanlegfase door vervoer of niet-ingedeelde stationaire bronnen. Deze zijn echter beperkt. De NOx uitstoot van het totale project is minder dan de emissies waarbij een overschrijding optreedt van de 1 % minimisdrempel.

Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets niet doorstaat. Een nieuwe aanvraag moet inzetten op een sterke vergroening van de site.

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 5 maart 2025 tot en met 3 april 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het doel van de aanvraag is het regulariseren van een aangelegde kiezelverharding van 2771 m² (verdeeld over 3 botenstelplaatsen). De verharding zou gebruikt worden voor de opslag van boten.

Het doel van de aanvraag is het regulariseren van een kiezelverharding van in totaal 2771 m². De verharding grenst aan de (eerder geregulariseerde) bestaande parking. De kiezelverharding zou gebruikt worden voor de opslag van boten en de bijhorende trailers. De beschrijvende nota bij de aanvraag geeft geen inzicht in de noodzaak van dergelijke oppervlakte verharding (bijvoorbeeld op basis van noodzakelijk aantal parkeerplaatsen, hoeveelheid te stallen boten,...). Op luchtfoto's is te zien dat de verharding niet optimaal benut wordt. Er zijn geen parkeerplaatsen ingetekend, wagens staan door elkaar en er zijn grote tussenafstanden tussen de boten. Volgens de gevraagde milieureubriek zullen maximaal 50 boten op de site gestald worden. De verhouding tussen de oppervlakte verharding en het doel/gebruik (stallen van 50 boten) staat niet in verhouding en gaat niet uit van zuinig ruimtegebruik. De verharding is zeer ruim gedimensioneerd.

Conform artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden, uiteraard om de problematiek van wateroverlast en

verdroging zoveel mogelijk te voorkomen. De oppervlakte verharding kan niet strikt noodzakelijk genoemd worden.

Het feit dat boten met trailers op de site gestald mogen worden staat niet ter discussie. De botenstelplaats hangt namelijk samen met het vergunde clubhuis. Het is belangrijk dat alle boten gestald worden op eigen terrein, alsook dat het manoeuvreren en laden/lossen op eigen terrein gebeurt. Wat wel ter discussie staat is de overmatige oppervlakte van de verharding.

Tenslotte wordt opgemerkt dat de site doorheen de jaren systematisch is aangetast via verschillende bouwmissdrijven. Verschillende bomen zijn gerooid en grote oppervlaktes zijn verhard. Deze ingrepen hebben de natuurlijke waarde van de site sterk aangetast. Een nieuwe aanvraag moet inzetten op een sterke vergroening van de site.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

De exploitatie omvat het stallen van maximaal 50 boten op trailers in open lucht. Het gaat om kleine plezierboten met een lengte tot 10 m. De boten zijn gekeurd. Er worden geen geaccidenteerde boten of wrakken gestald.

Er zijn geen opmerkingen over de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is niet milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **ongunstig**.

Volgende rubriek wordt ongunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
15.1.2°	al dan niet overdekte ruimte waarin de volgende voertuigen gestald worden: meer dan 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens, bromfietsen, motorfietsen of voertuigen zijn stallen van 50 boottrailers met boten Nieuw	50 voertuigen

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 het stallen van boten en het regulariseren van uitgevoerde werken: het uitbreiden van het clubhuis met 2 bergingen/container, een bureelcontainer, het uitbreiden van het terras en verhardingen, het rooien van 2 bomen en het exploiteren van een clubhuis met botenstelplaats en bovengrondse propaangastank aan Gentse Leie Vaarders vzw (O.N.:0409686131) gelegen te Snepkaai 22, 9000 Gent.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit Gentse Leie Vaarders met inrichtingsnummer 20221018-0043 beslist het college als volgt:

Geweigerde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
15.1.2°	al dan niet overdekte ruimte waarin de volgende voertuigen gestald worden: meer dan 25 motorvoertuigen of aanhangwagens, die geen personenwagens, bromfietsen, motorfietsen of voertuigen zijn stallen van 50 boottrailers met boten Nieuw	50 voertuigen

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

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_04612 - OMV_2024136668 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het stallen van boten en het regulariseren van uitgevoerde werken: het uitbreiden van het clubhuis met 2 bergingen/container, een bureelcontainer, het uitbreiden van het terras en verhardingen, het rooien van 2 bomen en het exploiteren van een clubhuis met botenstelplaats en bovengrondse propaangastank - met openbaar onderzoek - Snekkaai, 9000 Gent - Weigering