



2025_CBS_05569 OMV_2025032386 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de functiewijziging van handel naar dienstverlening, interne structurele verbouwingen en uitbreiding van het aanbouwvolume - zonder openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg, 9050 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 19 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen; 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?

Mevrouw Katrien Leten met als contactadres Ikaroslaan 27, 1930 Zaventem heeft een aanvraag (OMV_2025032386) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 14 maart 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: de functiewijziging van handel naar dienstverlening, interne structurele verbouwingen en uitbreiding van het aanbouwvolume
- Adres: Brusselsesteenweg 339, 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 22 sectie B nr. 239Z6

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

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 12 juni 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Het project bevindt zich langs de **Brusselsesteenweg**, op de grens van de wijken Ledeberg en Oud Gentbrugge, in de nabijheid van Park De Vijvers. De directe omgeving kent een gemengd karakter met een combinatie van residentiële ééngezins- en meergezinswoningen, garages, een tankstation aan de overzijde van de straat, en de stelplaats van De Lijn.

Het **pand** zelf betreft een vrijstaand gebouw, ingeplant op ongeveer 7,81m van de rooilijn. Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlakte van 466,5m², verspreid over drie bouwlagen onder een hellend schilddak, en is kadastraal geregistreerd als handelspand.

Boven de deur aan de noordwestelijke van het gebouw is een halfronde **luifel** aanwezig met een straal van ca 2m en een oppervlakte van ca 6,6m². Onder deze luifel bevindt zich niet alleen een toegangsdeur, maar ook een **aanbouw** met een beperkte omvang (2,25m breed en 78,4cm diep).

Tegen de noordoostelijke gevel van de het gebouw is een **buitentrap** bevestigd die de eerste verdieping aan langs de buitenzijde ontsluit.

De **buitenruimte** is grotendeels verhard. Er zijn op het perceel zo'n 13 parkeerplaatsen aanwezig. Op het perceel staat er achteraan nog een garage van de aanpalende buur. De precieze eigendomsverdeling en het eigenlijk gebruik van deze parkeerplaatsen is op basis van de aangeleverde informatie niet duidelijk. De interne wegenis op deze parking wordt gedeeld met achterliggende percelen, waaronder een perceel met een bijkomende parkeerpocket. Deze parkeerpockets delen samen met een afzonderlijke in- en uitrit langs de Brusselsesteenweg — respectievelijk aan de linker- en rechterzijde van het pand waarop deze aanvraag betrekking heeft.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft een functiewijziging van handel naar een gemeenschapsvoorziening (kinderdagverblijf). Deze functiewijziging gaat gepaard met interne verbouwingswerken en een beperkte uitbreiding van een bestaand aanbouwvolume.

Aan de noordwestelijke zijde van het gebouw worden de bestaande aanbouw en de deur, alsook de halfcirkelvormige luifel waaronder deze zich bevinden, verwijderd.

In de plaats wordt een nieuwe aanbouw gerealiseerd, die qua footprint aansluit bij de oppervlakte van de huidige luifel. Deze aanbouw heeft een halfcirkelvormige vorm met een straal van ca 2m en een footprint van ca 6,6m². Aangezien vorm van de bestaande luifel wordt overgenomen voor de nieuwe aanbouw, blijft de bouwdiepte onveranderd. De aanbouw is afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van 3,02m ten opzichte van het omliggende maaiveld. De gevels van het nieuwe volume wordt quasi volledig uitgevoerd in glas en brengen op die manier natuurlijk licht binnen in de achterliggende speelruimte.

Van de totale bruto vloeroppervlakte van het gebouw (466,5m²) zal circa 267m² worden ingericht als functionele ruimte voor verzorging, spel en rust. Op de eerste verdieping wordt de bestaande vide dichtgemaakt om extra bruikbare binnenruimte te creëren. De tweede verdieping blijft ongewijzigd en blijft dienstdoen als ruimte voor technieken en opslag en is niet publiek toegankelijk. Alle verdiepingen zijn onderling verbonden via een bestaande trap en lift.

Een deel van de verharde buitenruimte aan de achterzijde van het pand wordt omheind. Deze omheining omzoomt een vijfhoekig gebied over de volledige breedte van het pand. De omheining reikt tot maximaal 11,03m diep, gemeten vanaf de achtergevel het hoofdgebouw. Op die manier ontstaat een afgesloten speelzone van 124m². De hoogte en de afwerking van deze omheining zijn niet gekend.

De bestaande parkeervoorzieningen worden aangevuld met kiss-and-rideplaatsen (K+R) aan zowel de linker- als rechterzijde van het gebouw. De aanduiding van de K+R-zone aan de rechterzijde bevindt zich echter op de doorrit naar de achterliggende parkeerplaatsen, wat mogelijk wijst op een foutieve intekening. Deze positionering zou kunnen leiden tot circulatieproblemen op het terrein. Vermoedelijk is het de intentie van de aanvrager om de parkeerplaatsen P3 en P4 aan de rechterzijde, net als de aangeduide plaatsen P1 en P2 aan de linkerzijde, als K+R-plaatsen te gebruiken. Alle K+R-zones worden ingericht binnen een strook op de bestaande verharding langs het gebouw. Er wordt geen bijkomende verharding aangelegd.

Aan de voorzijde van het gebouw worden bovendien zes fietsstalplaatsen voorzien, eveneens op de bestaande verharding.

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

- Op 13/10/2022 werd een **weigering** afgeleverd voor de exploitatie van een fastfoodrestaurant (Belchicken) met de functiewijziging van handelspand naar horeca en het plaatsen van zaakgebonden publiciteit. (OMV_2022097764)
Noot van de omgevingsambtenaar: De aanvraag voor een omgevingsvergunning OMV_2022097764 werd geweigerd omdat een deel van de bestaande oprit feitelijk vergund is als buurtweg (openbaar domein). Volgens artikel 8 van het Decreet Gemeentewegen is het aanleggen, wijzigen, verplaatsen of opheffen van een gemeenteweg uitsluitend mogelijk na voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad. Bovendien werd vastgesteld dat de buurtweg foutief werd aangelegd op het naastgelegen perceel. De bestending van de inrit houdt daardoor een ongeoorloofd gebruik en inname van openbaar domein in. Aangezien dit niet via bijzondere voorwaarden kon worden opgelost (en de regularisatie van de buurtweg geen onderdeel uitmaakte van deze aanvraag), werd de aanvraag geweigerd.

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 08/09/1993 werd een bouwvergunning verleend voor het slopen van 3 woningen, het rooien 15 linden en 1 Italiaanse populier, het oprichten van een restaurant.
Noot van de omgevingsambtenaar: Hiermee werd een horecafunctie vergund. De functie werd omstreeks 2004 gewijzigd van horeca naar handel. Op dat moment was het

wijzigen van een horecafunctie naar handelsfunctie nog niet vergunningsplichtig. De dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu beschouwt dit pand als een rechtmatig tot stand gekomen handelspand.

- Op 17/03/1992 werd een **weigering** afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen voor het bouwen van een hamburgerrestaurant met het verleggen van een buurtweg.
 - Op 25/02/1993 werd in beroep een **vergunning** verleend, met het **behouden** van de buurtweg na ongunstig advies van de gemeenteraad. Na deze beslissing werd beroep aangetekend bij de Vlaamse minister van openbare werken, ruimtelijke ordening en binnenlandse aangelegenheden.
 - Het beroep werd ingewilligd op 21/09/1993, alsook werd een **vergunning** afgeleverd voor het bouwen van een hamburgerrestaurant en het **verleggen van de buurtweg**. De buurtweg is vastgelegd op een afstand **van 6,7m ten opzichte van perceel 241K en is 2m breed**. (91/20175)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 8 mei 2025 onder ref. AV/411/2025/00654:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met vermelde inlichtingen en beperkingen.

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten.

Het advies (met ook de voorwaarden) is integraal raadpleegbaar op het omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 13 mei 2025 onder ref. 033502-011/EM/2025:

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

Bijzondere aandachtspunten:

- Evacuatie: Het schuifraam onderaan de binnentrap tussen niveau +00 en niveau +01 is niet toegestaan op een evacuatietraject.
- Technische lokalen en ruimtes Technische ruimtes op niveau +02 moeten een brandwerend compartiment EI 60 vormen met (bij brand) zelfsluitende deuren EI1 30. Voor stooklokalen gelden de eisen van artikel 5.2.
- Lokalen met bijzondere bestemming De wanden van de wasberging op niveau +01 moeten minstens EI 60 hebben of zijn uitgevoerd in metselwerk of beton met minimale dikte van 90mm. De deur in dit lokaal heeft minstens EI1 30 en is (bij brand) zelfsluitend.

De voorschriften opgelegd in brandpreventieverslagen bij de controles van het kinderdagverblijf blijven integraal van toepassing: o 033502-008/EM dd.7/03/2025 o 033502-009/EM dd.3/04/2025

Het advies (met ook de voorwaarden) is integraal raadpleegbaar op het omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

In de gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn de voorzieningen toegelaten, welke gericht zijn op het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. Woongelegenheden kan toegestaan worden voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen (artikel 17 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen)

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 deelgebied met specifieke voorschriften.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Toepassingsgebied

De publiek toegankelijke oppervlakte is kleiner dan 400m². Volgens artikel 3 uit de verordening is de verordening voor publiek toegankelijke gebouwen met een oppervlakte kleiner dan of gelijk aan 400m² enkel van toepassing op:

- (1) de **gelijkvloerse** nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies
- (2) de **niet-gelijkvloerse** nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van de constructies, tenzij een vertrek op een andere verdieping of buiteninfrastructuur eenzelfde functie vervult en voldoet aan de bepalingen van dit besluit.

De voorziening beschikt ook over eigen parkeerplaatsen. Aangezien het van belang is dat de nieuwe functie, met groot maatschappelijk belang, ook toegankelijk is voor personen met beperkte mobiliteit, is dit besluit ook van toepassing op **minstens één toegangspad dat vertrekt vanaf de parkeervoorziening en leidt naar het toegangspad dat leidt tot de toegang** die aan de bepalingen van het besluit voldoet en dat vertrekt vanaf het openbaar domein.

Het ontwerp is **niet** in overeenstemming met deze verordening. Het wijkt af op de volgende punten:

Artikel 18 - hoogteverschillen

Niveaueverschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveaueverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveaueverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes.

Toetsing: Het niveaueverschil tussen vloerpas en buitenruimte bedraagt 10cm, zowel aan de voor- als aan de achterzijde van het gebouw. Dit is niet overbrugd met een helling. Er is op eigen terrein voldoende ruimte om hier een helling te integreren (intern of extern). Er is geen afwijking aangevraagd en er kan geen afwijking worden toegestaan.

Bij het integreren van deze helling moet de aanvrager rekening houden met de normbepalingen uit artikel 19, 24 en artikel 25:

- **Artikel 19** stelt dat bij hoogteverschillen van 10 tot 25cm bedraagt het hellingspercentage hoogstens 8,3 procent. Het project moet hieraan voldoen om het hoogteverschil aan de voor- en achterdeur op de gelijkvloerse verdieping te overbruggen.
- **Artikel 24** stelt dat vóór en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd, die maximaal twee procent in één richting mag hellen met het oog op de afwatering. De vrije en vlakke draairuimtes van meerdere deuren mogen elkaar overlappen. Het draaivlak van een deur moet vlak zijn. Bij manueel te bedienen deuren moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de trekzijde van de deur, het draaivlak van de deur raken en moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de duwzijde van de deur, het gesloten deurvlak raken.

- **Artikel 25** stelt dat bij een manueel te bedienen deur, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet naast de krukszijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte worden gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 45 cm, zodat na de afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50 cm gegarandeerd wordt.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

4.5. Buurtweg

Op het terrein is een buurtweg (gemeenteweg) aanwezig. Buurtwegen zijn immers bij decreet van 2019 opgenomen onder de noemer van gemeenteweg. Artikel 11 § 1. uit het gemeentewegendecreet stelt dat de gemeenten leggen de ligging en de breedte van de gemeentewegen op hun grondgebied vast in gemeentelijke rooilijnplannen, ongeacht de eigenaar van de grond. Buurtweg 10 werd in 1993 gewijzigd. Deze is toen vastgelegd op een afstand van 6,7m ten opzichte van perceel 241K. Deze heeft een breedte van 2m. Artikel 86 het gemeentewegendecreet stelt dat de algemene rooiplannen, de rooilijnplannen en de plannen voor de begrenzing van de buurtwegen in de zin van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen worden opgenomen in het gemeentelijk wegenregister. Ze behouden hun verordenende kracht tot ze worden vervangen door rooilijnplannen ter uitvoering van dit decreet.

De vastgestelde rooilijnen van de buurtweg komen noch overeen met de feitelijke toestand, noch de toestand zoals weergegeven op het inplantingsplan. In de feitelijke toestand, op het terrein, is de afstand van de buurtweg tot het perceel 241K slechts ca 3,25m en is de breedte van de buurtweg zelf beperkt tot ca 1,5m. Het inplantingsplan geeft opnieuw andere informatie: hier is de buurtweg dan ingetekend op 7,5m ten opzichte van perceel nr. 241K, met een breedte van 1,6m.

We kunnen dus vaststellen dat zowel de buurtweg als de inrit in realiteit anders zijn aangelegd dan vergund. Er zijn verschillende strijdigheden op te merken met het gemeentewegendecreet:

Artikel 8 uit het gemeentewegendecreet stelt dat niemand kan een gemeenteweg aanleggen, wijzigen, verplaatsen of opheffen zonder voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad. De verplaatsing van de buurtweg is (voor zover geweten) niet goedgekeurd door de gemeenteraad.

Artikel 38 uit het gemeentewegendecreet dat stelt dat het verboden is om een gemeenteweg volledig of gedeeltelijk in te nemen op een wijze die het gewone gebruiksrecht overstijgt. Daarnaast is het volgens artikel 38 ook verboden om de toegang tot een gemeenteweg of het gebruik en beheer ervan te belemmeren, te hinderen of onmogelijk te maken

Wanneer de afstand van 6,7m ten opzichte van perceel 241K uitgezet wordt op de feitelijke toestand, blijkt dat de huidige inrit gelegen is op de plaats waar de buurtweg in volgens de laatste vergunning zou moeten liggen. Daarnaast is het gebruik van de buurtweg belemmerd door de plaatsing van een hekken dwars op de locatie waar de buurtweg vergund is. De bestaande toestand is hierdoor strijdig met artikel 38 uit het gemeentewegendecreet.

Deze strijdigheden met het gemeentewegendecreet leiden tot een legaliteitsbelemmering in deze omgevingsvergunningsaanvraag. Een functiewijziging naar een kinderdagverblijf, wat een gewijzigd mobiliteitsprofiel met zich meebrengt, zou de bestaande onregelmatigheid en

de strijdigheid met het gemeentewegendecreet impliciet bestendigen. Door deze legaliteitsbelemmering kan deze aanvraag niet worden vergund.

Bij de beoordeling van het dossier werd daarnaast ook opgemerkt dat het ingediende inplantingsplan niet overeenstemt met de vergunde toestand, noch met de feitelijke situatie op het terrein. Deze vaststelling roept vragen op over de volledigheid en inhoudelijke juistheid van de aanvraag. Op basis van de huidige informatie is een correcte beoordeling van het project dan ook niet mogelijk. Deze onduidelijkheid werd helaas niet opgemerkt tijdens het onderzoek naar volledigheid en ontvankelijkheid van het dossier en kwam pas aan het licht bij de inhoudelijke beoordeling ervan.

De discrepantie tussen het inplantingsplan, de laatst vergunde toestand en de werkelijke afmetingen op het terrein, alsook de onduidelijkheid over de situatie met betrekking tot de buurtweg, vormen een belemmering voor een inhoudelijke beoordeling en het afleveren van een vergunning.

Het is belangrijk te benadrukken dat hiermee niet wordt gesuggereerd dat de voorgestelde functiewijziging naar een kinderdagverblijf op deze locatie onwenselijk zou zijn. Integendeel, deze functie vervult een belangrijke maatschappelijke rol en wordt op deze locatie als passend beschouwd. Wel is het noodzakelijk dat de situatie rond de buurtweg eerst wordt opgehelderd en dat er een correct en actueel inplantingsplan wordt ingediend, zodat het dossier op een correcte manier kan worden geïnterpreteerd en beoordeeld.

De vastgestelde onregelmatigheid met betrekking tot de buurtweg werd overgemaakt aan de bevoegde interne diensten van Stad Gent, die het verdere onderzoek en de opvolging van deze situatie zullen opnemen. Het wordt aanbevolen dat de eigenaar van het perceel actief betrokken blijft bij dit proces. De eigenaar kan hiervoor contact opnemen met de stad, bij door een e-mail te sturen naar bouwen@stad.gent.

5. WATERPARAGRAAF

5.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd

5.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel wordt niet ingrijpend aangepast. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Het project is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering. Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3 Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd in de riolering die aangesloten is op een RWZI.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op het uitbaten van een nieuw kinderdagverblijf langs de Brusselsesteenweg 339 te Gent. Hiervoor wordt een aanvraag voor een functiewijziging gedaan van handel naar een gemeenschapsvoorziening. Hiervoor wijzigt het parkeergebeuren en vinden er enkele verbouwwerken plaats.

De functiewijziging wordt principieel alvast positief beoordeeld. Volgens de Visienota Detailhandel en Horeca bevindt het gebouw zich binnen een buurtwinkelgebied, waar wonen de dominante functie is. In dergelijke gebieden ligt de nadruk op nabijheid, toegankelijkheid en voorzieningen die inspelen op de dagelijkse noden van de lokale bevolking. Toegelaten functies zijn onder meer buurtverzorgende kleinhandel, diensten en kleinschalige horeca. Het kinderdagverblijf valt binnen deze visie: het biedt een buurtversterkende dienstverlening en is verweefbaar met de woonfunctie in de omgeving. Daarnaast is ook ligging van het project is gunstig op het vlak van bereikbaarheid: te voet en met de fiets is er een goede ontsluiting via vrijliggende fietspaden langs de Brusselsesteenweg. Er bevindt zich een tramhalte vlak bij het gebouw en ook met de auto is het gebouw vlot bereikbaar: via de Brusselsesteenweg is het project verbonden met het hogere weggennet E17.

De uitbreiding van de aanbouw aan de westzijde blijft beperkt van schaal en is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het dichtmaken van de vide op de eerste verdieping levert bijkomende bruikbare oppervlakte op, wat de opvangcapaciteit verhoogt. Dit is positief, gezien de structurele tekorten aan kinderdagopvang. De ruimtes zijn voldoende ruim en logisch opgebouwd. Op basis van de beschikbare gegevens worden er geen hinderaspecten verwacht.

Hoewel er geen ingrijpende werken aan de buitenruimte zijn aangevraagd – op de integratie van fietsenstallingen en het enkele kiss-and-ride-plaatsen na – maakt de buitenruimte toch een deel uit van de beoordeling, omwille van het gewijzigde mobiliteitsprofiel en de functionele wijziging van een deel van de voormalige parking tot buitenspeelruimte. De functiewijziging biedt een kans om de buitenruimte op een meer duurzame en kwalitatieve manier in te richten. Het is aangewezen om te onderzoeken op welke plaatsen ontharding mogelijk is, met bijzondere aandacht voor zones waar verharding niet strikt noodzakelijk is. Dit kan bijdragen aan een betere waterinfiltratie, een aangenamere speelomgeving en een verhoogde vergroening van het terrein met diverse levendige planten. Daarnaast wordt opgemerkt dat de voorziene buitenspeelruimte momenteel sterk verhard is en, ondanks de geplaatste omheining, visueel en functioneel verbonden blijft met de aanpalende parkeerplaatsen. Ook voor deze zone moet onderzocht worden hoe er kwalitatief onthard en vergroend kan worden om zo een stimulerende speelomgeving te creëren die de ruimtelijke beleving van de gebruikers kan versterken. Een heroverweging van de afbakening en inrichting van deze speelzone wordt dan ook aanbevolen.

Aangezien een kinderdagverblijf op piekmomenten heel wat beweging met zich mee kan brengen, zijn er bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening enkele zaken belangrijk wat betreft mobiliteit, bereikbaarheid en parkeren.

Ondanks het voorafgaande advies om in vooroverleg te gaan met het Mobiliteitsbedrijf, heeft er geen voorafgaande afstemming plaatsgevonden. Het Mobiliteitsbedrijf heeft op basis van de beschikbare gegevens een beoordeling gemaakt van de bereikbaarheid en de parkeerbehoefte van de nieuwe functie. Kinderdagverblijven zijn als functie niet opgenomen in de parkeerrichtlijnen en zijn een specifieke functie waardoor maatwerk vereist is.

In de afwezigheid van specifieke informatie over het aantal op te vangen kinderen en personeelsleden, wordt de analyse gebaseerd op de kengetallen van Kind & Gezin. Die vereisen minimaal 5 m² netto-oppervlakte per opvangplaats. Bij 267 m² netto-oppervlakte wordt uitgegaan van ca. 55 kinderen. Per 9 kinderen is minstens 1 begeleider vereist, wat neerkomt op minimaal 7 personeelsleden. Voor de ouders die hun kind afzetten en ophalen maken we gebruik van het verplaatsingsonderzoek Gentenaars 2021 waarbij de activiteit 'kind brengen/afhalen van school' het dichtst de functie van het project benadert. Hierbij was volgende modal split: 40% fiets, 32% wagen, 23% te voet. Voor het motief 'werken' uit het verplaatsingsonderzoek Gentenaars 2021 geldt volgende modal split: 38% fiets, 37% met wagen (als bestuurder), 16% openbaar vervoer.

We geven alvast enkele relevante kencijfers en richtlijnen mee die als leidraad kunnen dienen om aan de behoeften van het ingeschatte mobiliteitsprofiel te voldoen:

- **Fietsplaatsen voor bezoekers (ouders/voogden):** Op basis van bovenstaande informatie zouden er minstens 6 (buitenmaatse) fietsparkeerplaatsen nodig zijn voor bezoekers. Er zijn op dit moment 6 fietsstalplaatsen voorzien, maar het is aan te raden om deze te voorzien voor buitenmaatse fietsen (ouders komen vaak met bakfietsen, kinderzitjes, ...) We vragen om deze 6 voorziene fietsparkeerplaatsen voor te behouden voor de ouders/voogden en dit via signalisatie aan te duiden. Dit is een inschatting die we ook in het verleden bij gelijkaardige dossiers toepasten aangezien meer info hierover in de aanvraag ontbreekt. De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers zijn te voorzien volgens de afmetingen van buitenmaatse fietsparkeerplaatsen uit de richtlijnen, namelijk 1m breed en 2,5m lang (met een achterliggende manoeuvreerruimte van minstens 2m) gezien ouders/voogden hun kinderen wellicht vaak met een buitenmaatse fiets afzetten. Op die manier is er zeker ook voldoende ruimte voor standaard fietsen. We vragen dat deze plaatsen via signalisatie (belijning) worden aangeduid en dat ook gesignaleerd wordt dat deze bestemd zijn voor de bezoekers. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik.
- **Fietsparkeerplaatsen voor personeel:** Voor de personeelsleden is er nood aan minstens 4 fietsparkeerplaatsen gezien de modal split van 38% fiets en gezien de steeds verder stijgende trend van het fietsgebruik zodat aan toekomstgerichte, ambitieuze modal split kan bereikt worden. Op die manier houden we ook rekening dat er worst case enkele personeelsleden meer aanwezig zijn dan het minimum. We vragen om de fietsparkeerplaatsen voor het personeel onder te brengen in een overdekte en afsluitbare fietsenstalling. Deze moet minimaal 2 meter breed en 4 meter lang zijn, rekening houdend met een as-op-asafstand van 50cm bij gebruik van een hoog-laagsysteem (2m voor de fiets + 2m manoeuvreerruimte). Een ruimere maatvoering (bijv. 2,5m breed en 4,5m lang) is

wenselijk om ook buitenmaatse fietsen te kunnen stallen. De toegang moet minstens 1,1 meter breed zijn. Aangezien er in de plannen één autoparkeerplaats te veel is voorzien, kan deze ingeruild worden voor een overdekte fietsenstalling, of men kan kiezen voor een inpandige oplossing. Omdat dit niet via bijzondere voorwaarden kan worden opgelegd, vormt het ontbreken van een geschikte fietsenstalling voor personeel een bijkomende reden voor de **ongunstige** beoordeling van deze aanvraag. Bij een nieuwe aanvraag raden we aan om dit te voorzien in de nabijheid van de inkom van het gebouw; hetzij inpandig, hetzij ter vervanging van de overbodige parkeerplaats (zie verder).

- **Autoparkeerplaatsen:** Op basis van de modal split auto (32%) zouden er maximaal 5 kortparkeerplaatsen nodig zijn (K+R). Dit is een inschatting gebaseerd op piekmomenten van breng- en haalmomenten voor bezoekers. Voor personeel zouden er op basis van een 37% modal split voor woon-werkverkeer met de auto, zo'n 3 autoparkeerplaatsen nodig zijn. In de aanvraag worden 9 autoparkeerplaatsen aangeduid (P1-P9). Een teveel aan autoparkeerplaatsen moedigt geen duurzame modal split aan. Er wordt aangeraden om dit **te herwerken naar maximaal 8 plaatsen in totaal, inclusief de K+R-plaatsen**. De onderverdeling van parkeerplaatsen voor ouders en voogden kan via signalisatie aangeduid worden. Daarnaast wordt ook aanbevolen om minimaal 1 parkeerplaats te voorzien die aangepast is voor personen met verminderde mobiliteit. De specificaties waaraan deze parkeerplaats met voldoen zijn terug te vinden in het [handboek toegankelijkheid publieke gebouwen](#).

Daarnaast dient er op vlak van circulatie via **signalisatie** duidelijk gemaakt te worden dat inrit (in oosten) enkel voor inrijden is en uitrit enkel voor uitrijden (nu is er bijvoorbeeld geen signalisatie langs straatkant bij uitrit). Dit staat ook nergens aangeduid in de plannen. Het moet duidelijk zijn dat er verplicht rechtsaf moet gegaan worden bij het uitrijden (pijl bijvoorbeeld herschilderen op de grond).

Op basis van legaliteitsbelemmeringen met betrekking tot de buurtweg en de onduidelijkheid hierover in het aangeleverde dossier (zie hoger), het ontbreken van een coherent en onderbouwd mobiliteitsconcept, het ontbreken van (overdekte) fietsstallplaatsen voor personeel en een weinig kwalitatieve buitenaanleg, wordt deze aanvraag dus ongunstig geadviseerd. Hiermee willen we zeker niet de boodschap geven dat een kinderdagverblijf op deze locatie principieel onwenselijk zou zijn – integendeel: **de invulling van het pand met een kinderdagverblijf is zeker inpasbaar en gewenst. Wel is het belangrijk om voldoende en kwalitatieve fietsparkeerplaatsen voor ouders/voogden/personeel te voorzien, alsook een logische en veilige verkeersafwikkeling voor auto's en een duidelijke inzet op ontharding en vergroening van de buitenruimte.**

We raden aan om bij een nieuwe aanvraag het project inhoudelijk voor te bespreken met de dienst Stedenbouw en het Mobiliteitsbedrijf. Dit kan door respectievelijk een e-mail te sturen naar bouwen@stad.gent en mobiliteit@stad.gent.

De vastgestelde onregelmatigheid met betrekking tot de buurtweg (zie hoger) werd doorgegeven aan de bevoegde interne diensten van Stad Gent, die het verdere onderzoek en de opvolging van deze situatie op zich zullen nemen. Het wordt aanbevolen dat de eigenaar van het

perceel actief betrokken blijft bij dit proces. Dit kan door contact op te nemen met de stad, bij voorkeur via e-mail naar bouwen@stad.gent.

CONCLUSIE

Ongunstig omwille van:

- een legaliteitsbelemmering door een bestendiging van de strijdigheid met het gemeentewegendecreet en de wederrechtelijke inname van het openbaar domein
- het ontbreken van overdekte fietsstalplaatsen voor personeel.

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 functiewijziging van handel naar dienstverlening, interne structurele verbouwingswerken en uitbreiding van het aanbouwvolume aan mevrouw Katrien Leten gelegen te Brusselsesteenweg 339, 9050 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:
 - 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 dossierkosten;
- 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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_05569 - OMV_2025032386 K - aanvraag omgevingsvergunning voor de
functiewijziging van handel naar dienstverlening, interne structurele verbouwingen en
uitbreiding van het aanbouwvolume - zonder openbaar onderzoek - Brusselsesteenweg, 9050
Gent - Weigering