



2025_CBS_05795 OMV_2023114392 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van diverse reeds aangebrachte tuininrichtingen en kleine afwijkingen op een eerder verkregen vergunning tot het omvormen van het handelspand tot woning met handelspand en werkplaats en het exploiteren van een garage met carwash - met openbaar onderzoek - Adolphe della Faillelaan, 9052 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 26 juni 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

De heer Farhad Wahidi met als contactadres Adolphe della Faillelaan 53 bus /, 9052 Gent heeft een aanvraag (OMV_2023114392) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 20 december 2024.

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

- Onderwerp: het regulariseren van diverse reeds aangebrachte tuininrichtingen en kleine afwijkingen op een eerder verkregen vergunning tot het omvormen van het handelspand tot woning met handelspand en werkplaats en het exploiteren van een garage met carwash

- Adres: Adolphe della Faillelaan 53, 9052 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 24 sectie B nr. 251A2

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 18 maart 2025.

De aanvraag volgde de gewone 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

De bouwplaats situeert zich langs de Adolphe Della Faillelaan in Zwijnaarde en zit ingesloten tussen een aantal vrijstaande woningen uit de verkaveling van de Cornelis de Schepperestraat (woningen nrs. 6 tot en met 10) en de begroeide berm van de E17 – autosnelweg. De Adolphe Della Faillelaan verbindt de kern van Zwijnaarde met Merelbeke. De site bevat op vandaag een servicestation aan de straatzijde met aansluitend een woning met winkel, opslagruimte en garage. In de linker zijtuinstrook bevindt zich een pergola (ca. 13 m²). De totale bouwdiepte van de op de site aanwezige bebouwing bedraagt ca. 49,5 m, gemeten vanaf de rooilijn. Het tankstation is gelegen op een afzonderlijk perceel (251z) en heeft geen betrekking op de huidige aanvraag.

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft het regulariseren van diverse reeds aangebrachte tuininrichtingen en kleine afwijkingen op een eerder verkregen vergunning tot het omvormen van het handelspand tot woning met handelspand en werkplaats. Het uitbreiden van de bestaande werkplaats tot autowerkplaats en manuele carwash met bijhorende parkeerinfrastructuur.

Na de werken bestaat het gebouwencomplex uit drie units. De grootste unit bevindt zich aan de straatzijde en omvat de woning (188,25 m²) met gelijkvloerse winkelruimte (90 m²). Grenzend aan de woning bevindt zich de autowerkplaats (178 m²). De laatste unit wordt ingericht als carwash (180 m²). Het volledige project voorziet in 448 m² economische functies. Op de site worden bovendien 15 parkeerplaatsen voorzien.

Woning en winkelruimte

De woning en de gevels zijn niet geheel uitgevoerd volgens de vergunde plannen. De winkel werd 0,7 m breder uitgevoerd, exclusief een buitenluifel van 1 m. Op de verdieping werd een dakterras ingericht boven de winkelruimte. Voor deze werken wordt een regularisatie gevraagd. Verder werd er ook publiciteit aangebracht op de gevels en bestickering op de ramen van de winkel.

Werkplaats

Achter de bestaande, te behouden hangar wordt de garage/ bergplaats gesloopt en wordt een nieuw bouwvolume opgetrokken. Het achterste gedeelte van de bestaande hangar en de uitbreiding worden ingericht als autowerkplaats en manuele carwash.

De nieuwe totale bouwdiepte bedraagt 53,81 m (gemeten vanaf de voorbouwlijn). Ten opzichte van de huiskavels aan de Cornelis de Schepperstraat wordt een afstand van minstens 3,70 m aangehouden. Aan de andere zijde behoudt de uitbreiding minstens 30 m afstand van de perceelsgrens, die daar samenvalt met de voet van het talud van de autosnelweg. Aan de achterzijde wordt een afstand van min. 10 m tot de perceelsgrens gerespecteerd.

De uitbreiding bestaat uit 1 bouwlaag en heeft een bebouwde breedte van max. 12,21 m. De kroonlijsthoogte van de rechter zijgevel en achtergevel wordt opgetrokken om 1 doorlopend gevelvlak te bekomen. Het plat dak wordt doorgetrokken, de nieuwe kroonlijsthoogte bedraagt 4,94 m. Ter hoogte van de linker zijgevel wordt de bestaande kroonlijst niet doorgetrokken. Het hellend dakvlak blijft behouden, de nieuwe kroonlijsthoogte bedraagt 4,12 m.

De gevels worden afgewerkt met stalen gevelbekleding in een antracietkleur. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in aluminium (kleur: antraciet).

Omgevingsaanleg

Een deel van de bebouwing in de tuinzone wordt gesloopt nl. een carport, enkele dierenhokken en twee containers, alsook wordt een deel verharding (239,1 m²) verwijderd.

De buitenaanleg wordt grotendeels heraangelegd. De betonklinkers ten zuidoosten van de winkel worden vervangen door grasbetontegels en kiezels (176,77 m²). De bestaande dolomietverharding (209,93 m²) ter hoogte van de autowerkplaats wordt vervangen door grasbetontegels en kiezels. Tot slot wordt er nieuwe verharding (328,36 m²) nl. grasbetontegels en kiezels, aangelegd ter hoogte van de carwash. Een deel van deze verhardingen zal worden ingericht als parkeervakken. Er worden vier parkeerplaatsen ingericht voor de winkel, alsook wordt een fietsenstalling voor vier fietsen voorzien voor de bezoekers van de winkel en een fietsenstalling voor vier fietsen voor de bewoners. Verder worden er twee parkeerplaatsen voorzien ter hoogte van de woning, twee parkeerplaatsen voor wagens van de werkplaats, twee parkeerplaatsen ten behoeve van de carwash en drie parkeerplaatsen in functie van de wagens voor verkoop. De parkeervakken reiken tot min. 17 m van de perceelsgrens (zijde autosnelweg).

Ter hoogte van de werkplaats en de carwash wordt in de linker zijtuinstrook een bufferstrook ingericht die wordt aangeplant met hoge struikgewassen. Ter hoogte van de woning wordt de linker zijtuinstrook als tuinzone voor de woning ingericht. Rondom deze tuinzone werd een gesloten, houten afsluiting geplaatst met een hoogte van 2,10 m langs de zijde van het servicestation en een hoogte van 2,40 m langs de linker perceelsgrens. Deze werken wenst men te regulariseren. Bijkomend wordt de houten afsluiting verleng met 11 m. Tot slot wil men ook de pergola in de tuinzone regulariseren. Dit betreft een houten constructie van ca. 13 m² met een hoogte van 2,60 m. Deze pergola werd ingeplant op 50 cm van de linker perceelsgrens en op 71 cm van de voorste perceelsgrens.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren van een winkel en een autowerkplaats met manuele carwash. De autowerkplaats zal in de verbouwde hangar en een deel van de uitbreiding geëxploiteerd worden. De carwash komt volledig in de nieuw te bouwen uitbreiding.

In de aanvraag wordt een atelier voor verhuur vermeld dat geen deel uitmaakt van deze aanvraag. Op de uitvoeringsplannen is geen ruimte voor het atelier voorzien.

Op hetzelfde adres, op het perceel aan de straatkant, wordt een onbemand Q8-tankstation uitgebaat (vergunning met Ref. Deputatie 082/44021/874/2/A/1). Deze exploitatie maakt geen deel uit van voorliggende vergunningsaanvraag.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.1°b)	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (tot en met 2 m³/u) Het lozen via een koolwaterstofafscheider met coalescentiefilter van max. 0,7 m³/uur - 8,6 m³/dag en 1.156 m³/jaar bedrijfsafvalwater klasse 2 Nieuw	0,7 m³/uur
6.4.1°	opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l Bovengrondse dubbelwandige tank afvalolie met overvulbeveiliging van 2.000 liter 3 Bovengrondse dubbelwandige tanks olie met overvulbeveiliging van elk 1.000 liter. => 3.000 liter in totaal klasse 3 Nieuw	5000 liter
15.2.	herstellen van motorvoertuigen (+ carrosseriewerkzaamheden) anders dan vermeld in rubriek 15.3 Autoherstelwerkplaats met 3 werkbruggen klasse 3 Nieuw	3 schouwputten of hefbruggen
15.4.2°b)	niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van voertuigen en hun aanhangwagens, volledig of gedeeltelijk gelegen in een ander gebied dan het industriegebied waar 10 en meer motorvoertuigen en hun aanhangwagens per dag worden gewassen Carwash (maximaal wassen van 224 voertuigen per week) klasse 2 Nieuw	100 motorvoertuigen en hun aanhangwagens/dag
15.6.1°	stallen van geaccidenteerde voertuigen (maximaal 25 voertuigen) Al dan niet overdekt stallen van geaccidenteerde voertuigen of van voertuigwrakken klasse 3 Nieuw	25 ton
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Compressor (4 kW), airco (3,5 kW) en koelinstallaties (4 kW) klasse 3 Nieuw	11,5 kW
17.3.2.1.2.1°	overige ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 10 ton Bovengrondse dubbelwandige tank ruitenservvloeistof met overvulbeveiliging van 1.000 liter klasse 3 Nieuw	1 ton
17.3.6.1°b)	schadelijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram	1 ton

	GHS07 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 200 kg tot en met 2 ton als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is een gebied ander dan industriegebied Bovengrondse dubbelwandige tank koelvloeistof met overvulbeveiliging van 1.000 liter (GSH07/08) klasse 3 Nieuw	
17.3.7.1°b)	op lange termijn gezondheidsgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS08 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 2 ton als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een gebied ander dan industriegebied Bovengrondse dubbelwandige tank koelvloeistof met overvulbeveiliging van 1.000 liter (GSH07/08) klasse 3 Nieuw	1 ton
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van zepen, waxen, 5 liter benzine en 10 liter diesel in kleinverpakking klasse 3 Nieuw	2000 liter

Volgende bijstelling van de sectorale voorwaarden wordt aangevraagd:

Artikel: 5.15.0.6. §1

Omschrijving: Onverminderd de bepalingen van hoofdstuk 4.5. zijn rustverstorende werkzaamheden verboden op werkdagen tussen 19 uur en 7 uur alsmede op zon- en feestdagen, tenzij anders vermeld in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit.

Voorstel: Met deze afwijking wordt gevraagd om de manuele carwash en stofzuigers te openen elke dag (ook zaterdag en zon- en feestdagen) tussen 7u en 21u. Op de site worden pictogrammen geplaatst met aanduiding om o.a. de muziekinstallatie van de voertuigen uit te zetten. Tevens is de carwash gelegen aan een verbindingsweg.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 14/05/2020 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het aanleggen van een terras (OMV_2020058871).
- Op 14/05/2020 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het regulariseren van reeds aangebrachte tuininrichtingen en kleine afwijken op een eerder verkregen vergunning tot het omvormen van een handelspand tot woning met handelspand en werkplaats het herbouwen en uitbreiden van de bestaande werkplaats tot autowerkplaats, manuele carwash en werkruimte voor verhoor met bijhorende parkeerinfrastructuur (OMV_2020058887).

- Op 14/05/2020 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het plaatsen van een omheining (OMV_2020058898).
- Op 20/07/2022 werd een *weigering* afgeleverd voor het regulariseren van de aangebrachte tuininrichting (OMV_2022057019).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 22/03/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning, een bijhorende werkplaats en toonzaal voor auto's (1981/1162).
- Op 22/03/1982 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een luifel, 6 pompen, 1 lpg-installatie met bovengrondse ketel van 15000 liter (1981/1076).
- Op 06/09/1982 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een luifel boven benzinepompen (1982/811)
- Op 08/09/1983 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van accommodatie voor korfbal (kantine en kleedkamers) (1983/704).
- Op 12/07/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een paardenstal tot clublokaal (1989/29).
- Op 25/04/2002 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een veranda, een stapelruimte en een afdak (voorstel tot regularisatie) (1999/70109).
- Op 08/06/2006 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van een tankstation en het bouwen van een nieuw tankstation (2006/70036).
- Op 31/08/2006 werd een vergunning afgeleverd voor slopen van een tankstation en bouwen van een nieuw tankstation (2006/70088).
- Op 28/09/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een toonzaal (2006/70122).
- Op 23/02/2007 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een telecommunicatiestation (2006/70166).
- Op 20/12/2007 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een tuinhuisje (2007/70201).
- Op 22/05/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning - open bebouwing (2008/70057).
- Op 17/07/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een tuinhuis > 10 m² (2008/70106).
- Op 14/01/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een handelspand met kantoren, met voorafgaande sloop van een werkplaats met woning (2015/04195).
- Op 09/05/2018 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning tot woning met winkel bij bestaande benzinestation Gent (2017/04277 Dig).

Verkavelingsvergunningen

Op 25/06/1979 werd een weigering afgeleverd voor een nieuwe verkaveling (1978 ZW 137/00/W).

Bouwmisdrijven

Er is een proces-verbaal met nummer 66.97.10012/20 opgemaakt op 9/03/2020 voor:

- *het stallen van gebruikte, afgedankte auto's zonder nummerplaat in open lucht, rechts naast de garage.*
- *het verharden van de zijtuin, links van de woning met een oppervlakte van ca. 65 m².*
- *het plaatsen van een gesloten omheining in de voortuin van ca. 2,25 m hoogte over een lengte van ca. 4,75 m.*
- *het plaatsen van een gesloten omheining in de zijtuin aan de linkerkant, tegen de perceelsgrens van ca. 2,25 m hoogte over een lengte van 15 m.*

Er is een 1^e navolgend proces-verbaal 66.97.10012/20 opgemaakt op 14/12/2022 voor:

- *het plaatsen van een pergola in de linkerzijtuin;*
- *het plaatsen van een overdekte constructie aan de rechterzijde;*
- *het maken van een dakterras op het plat dak boven de winkelruimte.*

Er is een 2^e navolgend proces-verbaal met nummer R2020308.026 opgemaakt op 29/11/2023 voor:

- *het plaatsen van een publiciteitsinrichting tegen de voorgevel van het winkelgedeelte: een spandoek in metalen frame ca. 7 m x 2,50 m.*
- *het winkelgedeelte is ca. 65 cm breder uitgevoerd dan vergund (ca. 12,30 m in plaats van 11,65 m).*
- *het stallen van gebruikte, afgedankte auto's zonder nummerplaat in het gras langs de rechterzijkant tegen de haag en midden het terrein.*
- *de carport (ca. 6,25 m x 7 m) is langs de zijkanten dichtgemaakt om als opslagloods te gebruiken.*
- *het plaatsen van vier dierenhokken achteraan, tegen de perceelsgrens met een oppervlakte van ca. 4 m x 2 m, ca. 3 x 3,5 m, ca. 1 m x 2 m en ca. 4 m x 2 m).*

Er is een 3^e navolgend proces-verbaal met nummer R2020308.026 opgemaakt op 22/03/2024 voor:

- *het plaatsen van twee zeecontainers naast de dierenhokken achteraan, tegen de perceelsgrens, met een oppervlakte van ca. 6 m x 2,50 m per container.*

Op 29/04/2024 vorderde gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen of de burgemeester als herstelmaatregel het volgende:

Plaats in vorige staat herstellen of strijdig gebruik staken en uitvoeren van aanpassingswerken:

Wat betreft de overmatige verharding en bebouwing en het stallen van voertuigen:

a. De verharding (ca. 65 m²) aangebracht in de zijtuin links moet integraal verwijderd worden en aangelegd worden als groenzone.

b. De pergola opgetrokken in de linkerzijtuin moet integraal verwijderd worden.

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 20 mei 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager naar aanleiding van opmerkingen gesteld in het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van

7 mei 2025. In het kader van de lopende omgevingsvergunningsaanvraag werden de plannen aangepast en aangevuld.

Artikel 30 van het Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt dat na het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 23, de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, op verzoek van de vergunningsaanvrager, kan toestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht.

Het verzoek van de vergunningsaanvrager stelt de bevoegde overheid in staat om te oordelen of de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

Als de bevoegde overheid toestaat dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht, dan wordt een openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag georganiseerd als voldaan is aan een van volgende voorwaarden:

- 1° de wijzigingen komen niet tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;
- 2° de wijzigingen brengen kennelijk een schending van de rechten van derden met zich mee.
- 3° De gevraagde wijzigingen doen een afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening.

De wijzigingen brengen geen schending van de rechten van derden met zich mee. Een tweede openbaar onderzoek is niet vereist. Het wijzigingsverzoek is bijgevolg aanvaard op 20 mei 2025. Dit brengt geen termijnverlenging met zich mee.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven en integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket:

4.1. AWW – District Gent Autosnelwegen – 2^e advies

Ongunstig advies van AWW - District Gent Autosnelwegen afgeleverd op 2 juni 2025 onder ref. AV/411/2025/00454/A:

ONGUNSTIG ADVIES

Schending direct werkende normen

Conform artikel 4.3.3. VCRO moet de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen de beleidsvelden waarvoor het Agentschap bevoegd is.

“Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving”.

In casu moet de vergunningsaanvraag worden geweigerd, aangezien volgende direct werkende normen geschonden worden:

1/ Schending van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Om een zorgvuldige beoordeling te kunnen maken van de voorliggende aanvraag is het noodzakelijk dat het Agentschap Wegen en Verkeer over alle vereiste informatie beschikt. Op basis van voorliggende stukken bij de vergunningsaanvraag kan er geen advies worden gegeven. Van zodra de vergunningsaanvraag volledig is, kan er een nieuwe adviesvraag ingediend worden.

De inplanting t.o.v. de autosnelweg is niet in te schatten op basis van voorliggende aanvraag. De 10- en 30-meter lijn zijn verschillend op de plannen 'bestaande toestand' en 'nieuwe toestand'.

Hierdoor is het onder meer niet mogelijk om te kunnen inschatten of er een inname gebeurt van de bouwvrije stroken langs de autosnelweg.

2/ Schending van het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 2019 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen.

Artikel 1 van het BvR (verder: het BvR Bouwvrije Stroken) bepaalt dat de vrije stroken langs het autosnelwegdomein 30 meter bedragen.

Artikel 2 van het BvR Bouwvrije Stroken bepaalt dat het verboden is om in de vrije stroken: 1° te bouwen, te herbouwen of bestaande constructies overeenkomstig artikel 4.1.1, 3°, VCRO te verbouwen. Dat verbod geldt niet voor instandhoudings- en onderhoudswerken; Het is verboden om de onwettige situaties, vermeld in het eerste lid, te handhaven. De vergunningsaanvraag is strijdig met de bepalingen van het BvR Bouwvrije Stroken gelet op volgende redenen:

Er is reeds een wadi in de 1e 10 meter van de vrije strook aangelegd zonder vergunning.

In de eerste tien meter van de vrije stroken langs autosnelwegen kan de Vlaamse minister, bevoegd voor de weggebonden mobiliteit en het transport, afwijkingen van het verbod, vermeld in artikel 2, eerste lid, 1°, toestaan voor een van de volgende werkzaamheden als de gevraagde afwijkingen een doelstelling van algemeen belang dienen en het huidige beheer of de toekomstige ontwikkeling van de autosnelwegen niet belemmeren:

1° de aanleg van ondergrondse nutsleidingen als daarop geen aftakkingen gebeuren, andere dan aftakkingen met het oog op de opwekking van hernieuwbare energie;

2° de aanleg van verkeers- en vervoersinfrastructuur en de aanhorigheden daarvan;

3° de plaatsing van gsm-pylonen of -antennes;

4° de plaatsing van constructies met het oog op de opwekking van hernieuwbare energie.

Het gaat niet om een van de in dit artikel opgesomde uitzonderingen. Er kan dan ook geen afwijking worden toegestaan.

3/ Schending van het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 2019 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen.

Artikel 1 van het BvR (verder: het BvR Bouwvrije Stroken) bepaalt dat de vrije stroken langs het autosnelwegdomein 30 meter bedragen.

Artikel 2, 1° van het BvR Bouwvrije Stroken bepaalt dat het verboden is te bouwen, te herbouwen of bepaalde constructies overeenkomstig artikel 4.1.1, 3°, VCRO te verbouwen. Dat verbod geldt niet voor instandhoudings- en onderhoudswerken.

De vergunningsaanvraag is strijdig met de bepalingen van het BvR Bouwvrije Stroken gelet op volgende redenen:

Er zijn meerdere constructies in de vrije strook van 30 m, o.a. extra verharding, parking, 2 septieken (3000 liter/stuk), 3 regenwaterputten (200000 liter/stuk), slibvanger + vetafscheider + coalescentiefilter, deel van de gracht in functie van overstromingen, , dubbel sifonput, ...

4.2. AWV – District Gent Autosnelwegen – 1^e advies

Ongunstig advies van **AWV - District Gent Autosnelwegen** afgeleverd op 7 mei 2025 onder ref. AV/411/2025/00454:

ONGUNSTIG ADVIES

Schending direct werkende normen

Conform artikel 4.3.3. VCRO moet de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen de beleidsvelden waarvoor het Agentschap bevoegd is.

“Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving”.

In casu moet de vergunningsaanvraag worden geweigerd, aangezien volgende direct werkende normen geschonden worden:

1. Schending van het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Om een zorgvuldige beoordeling te kunnen maken van de voorliggende aanvraag is het noodzakelijk dat het Agentschap Wegen en Verkeer over alle vereiste informatie beschikt. Op basis van voorliggende stukken bij de vergunningsaanvraag kan er geen advies worden gegeven. Van zodra de vergunningsaanvraag volledig is, kan er een nieuwe adviesvraag ingediend worden.

De inplanting t.o.v. de autosnelweg is niet in te schatten op basis van voorliggende aanvraag. Op 31 maart en op 16 april 2025 werd per mail gevraagd om het dossier te vervolledigen. Er werd vooral gevraagd om de 10 m lijn en de 30 meterlijn van de autosnelweg correct weer te geven op de plannen. Deze plannen hebben we niet ontvangen.

Hierdoor is het onder meer niet mogelijk om te kunnen inschatten of er een inname gebeurt van de bouwvrije stroken langs de autosnelweg.

Besluit:

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer ONGUNSTIG betreffende voorliggende aanvraag.

4.3. Brandweerzone Centrum

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 maart 2025 onder ref. 025362-014/LA/2025:

BESLUIT:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de in bijlage vermelde maatregelen en reglementeringen (zie bijlage op het Omgevingsloket).

4.4. Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid

Geen advies van Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid afgeleverd op 19 maart 2025:

De dienst Integraal Waterbeleid zal geen advies verlenen bij dit dossier.

Dit neemt evenwel niet weg dat de vergunningverlenende overheid moet instaan voor de watertoets. Dit betekent dat de aanvraag minstens dient afgetoetst te worden aan de bepalingen van de Gewestelijke Hemelwaterverordening 2023.

In het kader van de watertoets dient ook steeds nagegaan te worden of de aanvraag al dan niet is gelegen binnen overstromingsgevoelig gebied. De kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden zijn te raadplegen op www.waterinfo.be.

Als uit deze kaarten blijkt dat de aanvraag geheel, gedeeltelijk of aanpalend ligt in/aan overstromingsgevoelig gebied, dan dient onderzocht te worden of maatregelen inzake overstromingsveilig bouwen zich opdringen én of ruimte voor overstromingswater verloren gaat en gecompenseerd dient te worden. Het provinciaal beleidskader wateradviezen (pp. 14-19) kan hiervoor als leidraad gebruikt worden.

4.5. VMM Advies Vergunning Afvalwater en Lucht

Voorwaardelijk gunstig advies van VMM (M) Advies Vergunning Afvalwater en Lucht (milieu) afgeleverd op 29 april 2025 onder ref. KAGA/BG/TD/118323/52844:

De Vlaamse Milieumaatschappij geeft hierbij haar advies in antwoord op de aanvraag van bovenstaand bedrijf, ontvangen op 18 maart 2025, voor het lozen van afvalwater en de emissie van afvalgassen in de atmosfeer.

VMM baseert zich voor dit advies op:

- *het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;*
- *het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid;*
- *het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, dat uitvoering geeft aan de kaderrichtlijn Water 2000/60/EG waarin o.a. het bereiken van een goede oppervlaktewatertoestand in alle Europese wateren tegen eind 2015 vooropgesteld wordt;
Vlaanderen heeft momenteel gebruik gemaakt van art. 4.4 van de KRW dat termijnverlenging mogelijk maakt voor het bereiken van een goede oppervlaktewatertoestand;*
- *het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning;*
- *het besluit van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (VLAREM II);*
- *het besluit van 16 mei 2014 houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III);*
- *het besluit van 1 juli 2022 van de Vlaamse Regering houdende de vaststelling van de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas (2022-2027), met inbegrip van het maatregelenprogramma bij de stroomgebiedbeheerplannen, de herziene zoneringsplannen en de gebiedsdekkende uitvoeringsplannen, overeenkomstig artikelen 33 en 64 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;*

- *het besluit van 15 juni 2021 van het afdelingshoofd bevoegd voor de kern “Adviseren Afvalwater en Grondwater” houdende delegatie van bevoegdheden aan de personeelsleden van de afdeling;*
- *het Milieubeleidsplan 2011-2015 dat blijft gelden tot wanneer MINA 5 wordt goedgekeurd;*
- *de Beheersovereenkomst van 10 november 1993 tussen het Vlaamse Gewest en de N.V. Aquafin;*
- *het besluit van 21 februari 2014 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de regels inzake het lozen van bedrijfsafvalwater op een openbare rioolwaterzuiveringsinstallatie;*
- *de ‘Impactbeoordeling voor de lozing van bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen’, vastgelegd als bijlage bij het maatregelenprogramma bij de stroomgebiedbeheerplannen en waarin de uitgangsprincipes worden vastgesteld inzake de lozing van gevaarlijke stoffen via bedrijfsafvalwater en de impact van industriële puntlozingen op het ontvangende waterlichaam wordt beoordeeld in functie van de kaderrichtlijn water en het Wezer arrest.*

DEELASPECT WATER

Situatieschets

De aanvraag betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting, nl een garage met manuele carwash.

Lozingssituatie

De inrichting is gelegen in centraal gebied, de ontvangende riolering is aangesloten op de RWZI van Gent.

Het betreft een gescheiden stelsel.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt voor het lozen van bedrijfsafvalwater volgende rubriek aan:

** rubriek 3.4.1.b: het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de in bijlage 2C bij titel II van het Vlarem bedoelde gevaarlijke stoffen bevat (in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria, vermeld in kolom ‘indelingscriteria GS (gevaarlijke stoffen)’ van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van titel II van het Vlarem, met een debiet tot en met 2 m³/uur, wanneer het bedrijfsafvalwater één of meer gevaarlijke stoffen hoger dan voormelde concentraties bevat;*

Het debiet van het bedrijfsafvalwater zal 0,7 m³/uur – 8,6 m³/dag – 1156 m³/jaar bedragen en is afkomstig van het wassen van voertuigen en het reinigen van de werkplaats. Het zal via een KWS-afscheider met coalescentiefilter geloosd worden op de openbare riolering.

Het gaat over een manuele carwash, zonder borstels of wasbox. Er zullen per week maximaal 224 voertuigen gewassen worden. Per auto wordt er maximaal 80 liter water verbruikt. De gewassen voertuigen worden niet mechanisch gedroogd.

Het bedrijf stelt het volgende over het bedrijfsafvalwater:

In de controleput komt het bedrijfsafvalwater terecht. Dit afvalwater kan vervuild zijn met koolwaterstoffen en detergenten. Het afvalwater is afkomstig van de autoherstelwerkplaats en de carwash. Ook de lavabo's van deze activiteiten zijn aangesloten op deze stroom.

Het bedrijf vraagt volgende lozingsnormen aan:

- * totaal fosfor: 20 mg/l*
- * anionische oppervlakte-actieve stoffen: 2 mg/l*
- * niet-ionogene en kationische oppervlakte-actieve stoffen: 10 mg/l*
- * koper: 0,5 mg/l*
- * zink: 2 mg/l*

Gelet de lozing op riolering, de gezamenlijke lozing met een stuk huishoudelijk afvalwater en de aard van het bedrijfsafvalwater, kan de VMM de aangevraagde normen goedkeuren.

Op het terrein zullen ook voertuigwrakken gestald worden, dit gebeurt binnen.

Hemelwater

Het niet-verontreinigde hemelwater zal worden hergebruikt in de carwash en deels geïnfiltreerd worden via een wadi.

ADVIES WATER

De VMM-Advisering Afvalwater adviseert gunstig voor het lozen van 0,7 m3/uur – 8,6 m3/dag – 1156 m3/jaar bedrijfsafvalwater met 2C stoffen via een KWS-afscheider op de DWA-riolering, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op riool.

Volgende bijzondere voorwaarden zijn van toepassing:

- * totaal fosfor: 20 mg/l*
- * anionische oppervlakte-actieve stoffen: 2 mg/l*
- * niet-ionogene en kationische oppervlakte-actieve stoffen: 10 mg/l*
- * koper: 0,5 mg/l*
- * zink: 2 mg/l*

De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.

De detergenten die het bedrijf gebruikt, moeten voldoen aan de Verordening van het Europees Parlement en de Raad (nr. 648/2004) betreffende detergenten. Het bedrijf houdt de overeenstemmende MSDS fiches beschikbaar voor de toezichthoudende overheid.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

Het project ligt in **woongebied** 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.

Gewestelijk RUP

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.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

5.2. Vergunde verkavelingen

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

5.3. 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.

Het ontwerp moet in overeenstemming zijn met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. 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 middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming). De locatie van dit pluviaal overstromingsgevoelig gebied komt overeen met de gracht die naast het perceel ligt.
- niet gelegen in een signaalgebied.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Gescheiden stelsel

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

Verharding

Conform artikel 3.2 van het ABR moet het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt worden. Deze verharding moet waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

De nieuwe verharding wordt voorzien in waterdoorlatende materialen of kan afwateren naar de omgeving.

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad moet minder dan 2% zijn. Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Er kan voldaan worden aan deze voorwaarden.

De behouden waterdichte verharding en de pergola moeten, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken.

Er kan voldaan worden aan de voorwaarden.

Hemelwaterput

Het hemelwater van de winkel, woning, autowerkplaats en carwash wordt opgevangen. Daartoe worden er naast de bestaande hemelwaterput (5 m³), 3 nieuwe hemelwaterputten (elk 20 m³) voorzien. De totale inhoud van de hemelwaterputten is 65 m³.
Er wordt voldaan aan de GSV.

De hemelwaterputten moeten voorzien zijn van een operationeel pompsysteem dat hergebruik mogelijk maakt. Er is volgens de plannen een pomp voor hergebruik van het hemelwater voorzien in de woning en in de autowerkplaats.
Het opvangen hemelwater dient maximaal gebruikt voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt gebruikt voor de carwash en sanitair.

Groendak

In een nota wordt aangetoond dat het nuttig hergebruik (ANG) wordt geschat op 41715 l/maand. De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik is 834 m² (ANG/50 l/m²).
Het dakoppervlakte van de winkel, woning, autowerkplaats en carwash wordt aangesloten op de hemelwaterput en is bijgevolg vrijgesteld van de aanleg van een groendak.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (wadi). De voorziening dient een inhoud te hebben van 20247 liter en een oppervlakte van 49 m². De bouwheer voorziet ook een gracht ten noord-noordoosten van het perceel om overtollig regenwater naar de wadi af te voeren. Daartoe is de wadi 20% overgedimensioneerd. De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 24470 liter en een oppervlakte van 95 m².
De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

Voor de praktische toepassing van de regelgeving wordt verwezen naar het Technisch achtergronddocument bij de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de gracht naast het perceel. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

De lozing van het afvalwater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II en de bijzondere voorwaarden waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag moet voldoen aan de toepasselijke algemene

en sectorale voorwaarden van Vlarem II en de bijzondere voorwaarden waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

6.3. Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

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.

Het huishoudelijk en bedrijfsafvalwater 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.

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

Een project-m.e.r.-screening is uitgevoerd in 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.-screenings 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.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 maart 2025 tot en met 24 april 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **8** bezwaarschriften en werd **1** petitielijst met 104 handtekeningen ingediend.

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

Historiek van de inrichting

Op het adres is er één inrichting die nog over een geldige milieuvergunning beschikt, nl. Q8 Easy, vergund door de deputatie op 12/10/2006. Het perceel waarop het tankstation zich bevindt moet mee betrokken worden in de aanvraag. De vergunningsplichtige handelingen zijn met elkaar verbonden en kunnen niet opgesplitst worden van elkaar. De vergunning voor de eerdere functie van de werkplaats als carrosserie dateert van de jaren 80.

Verder is de onderneming PIT SHOP Zwijnaarde VOF actief, zonder omgevingsvergunning voor ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

De voorbije jaren zijn er activiteiten geweest (herstellen van auto's, verkoop van 2e hands auto's en autowrakken, carrosserie, enz..) zonder dat men over de nodige vergunningen beschikte.

Bespreking bezwaar: op het adres A. della Faillelaan 53 is een vergunning afgeleverd aan Kuwait Petroleum Belgium voor het exploiteren van een tankstation. Het tankstation bevindt zich uitsluitend op huidig perceel 251Z en maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag op huidig perceel 251A2. Beide percelen maakten voor perceelmutatie(s) deel uit van hetzelfde perceel 251T waardoor de vergunning voor het tankstation op perceel 251T is vergund en ook op perceel 251A2 is ingetekend.

Op het perceel 251A2 zijn er sinds het vervallen van de vergunning verleend aan Scheldemotors op 03/07/2017 geen geldige vergunningen meer voor ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

De milieuhygiënische verenigbaarheid van voorliggende aanvraag wordt beoordeeld volgens de actueel geldende wetgeving.

Aanvrager/exploitant

Het is niet duidelijk wie de activiteiten zal uitbaten: de heer Farhad Wahidi als natuurlijk persoon of het failliet verklaarde AUTOPLUS GENT als rechtspersoon. Als de natuurlijke persoon Farhad Wahidi op het adres Adolphe della Faillelaan 53 te Zwijnaarde een zelfstandige beroepsactiviteit van auto- en carrosseriehersteller, schroothandelaar of autoverkoper uitoefent, dient hij over een ondernemingsnummer te beschikken en uiteraard ook over de nodige attesten en vergunningen.

Bespreking bezwaar: op het Omgevingsloket is Farhad Wahidi als natuurlijk persoon geregistreerd als aanvrager en exploitant van de aangevraagde inrichting. Er is geen rechtspersoon geregistreerd. De inrichting werd op het omgevingsloket AUTOPLUS GENT – ZWIJNAARDE genoemd en aan de inrichting is het uniek inrichtingsnummer 20240122-0047 toegekend.

Het is de keuze van de aanvrager om een omgevingsvergunning aan te vragen als natuurlijk of als rechtspersoon. De aanvrager kan ook vrij kiezen hoe de inrichting op het Omgevingsloket wordt genoemd.

Geluidsoverlast

De omgeving vreest geluidsoverlast door de carwash die ook in de avonduren en in het weekend uitgebaat zou worden en vreest de extra geluidsemissies, bovenop reeds aanwezige geluiden van de nabijgelegen autosnelweg en de A. della Faillelaan.

Bespreking bezwaar: voor de aangevraagde activiteiten worden volgende openingsuren aangegeven:

- Winkel: alle dagen (7/7) van 7u tot 23u*
- Autowerkplaats: van maandag t.e.m. zaterdag van 8u tot 18u30*
- Carwash: alle dagen (7/7) van 7u tot 21u*

Door de inrichting te exploiteren conform de algemene en sectorale voorwaarden van VLAREM II en bijzondere voorwaarden op te nemen in de vergunning kan de geluidshinder tot een aanvaardbaar niveau beperkt worden. Een akoestisch onderzoek zou dit kunnen onderbouwen. Het is dan ook aangewezen dat bij een volgende omgevingsvergunningsaanvraag een verslag van een akoestisch onderzoek in het dossier wordt opgenomen.

Aantasting van de leefomgeving en de volksgezondheid

Bezwaarindieners vrezen verontreiniging van het water, de bodem en de lucht, het aantrekken van ongedierte (ratten en marters) en een groter risico op calamiteiten door de nabijheid van het tankstation bij de aangevraagde activiteiten.

Meerdere bezwaarindieners hebben weinig vertrouwen in de aanvrager/exploitant en diens bereidwilligheid om de wetgeving op te volgen en aan opgelegde vergunningsvoorwaarden te voldoen.

Bespreking bezwaar: er wordt verwezen naar de bespreking van de milieuaspecten bij de beoordeling van de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten bij de omgevingstoets verderop.

Vergunde activiteiten mogen uitsluitend op de daarvoor voorziene locaties op het plan bij de vergunning uitgevoerd worden. Een spuitcabine (rubriek 4.3) maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag.

Wanneer aan de algemene en sectorale voorwaarden van VLAREM II en aan eventuele bijzondere voorwaarden bij de vergunning voldaan wordt, kunnen de risico's tot een aanvaardbaar niveau herleid worden.

Het exploiteren van een garagewerkplaats, carwash of andere ingedeelde inrichtingen of activiteiten uit Bijlage I van VlareM II zonder te beschikken over een Omgevingsvergunning of aktenaam is een inbreuk op de bepalingen uit de milieuwetgeving.

Mogelijk ontbreken van een milieueffectenrapport

Voor projecten die mogelijk aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben kan een milieueffectrapport

(MER) verplicht zijn. Gezien de aard van de activiteiten en de nabijheid van woonzones lijkt een milieueffectrapportering minstens vereist.

Bespreking bezwaar: er wordt verwezen naar het hoofdstuk PROJECT-M.E.R.-SCREENING.

Inspraak van de buurt en schaalgrootte van de inrichting

Bezwaarschrijvers omschrijven de aanvraag als een project met grote impact en grote potentiële hinder voor de directe omgeving. Men betreurt daarom dat er vooraf geen informatievergadering of buurtconsultatie is georganiseerd.

Er wordt ook verwezen naar 3M in Zwijndrecht, waar volgens het bezwaarschrift aangetoond is dat op het eerste zicht kleinschalige industriële activiteiten op lange termijn onherstelbare schade kunnen aanrichten.

Bespreking bezwaar: de omgevingswetgeving deelt inrichtingen en activiteiten in naargelang de potentiële hinder die verwacht wordt, waarbij klasse 1 inrichtingen de meeste en klasse 3 inrichtingen de minste kans hebben op hinder.

Het omgevingsvergunningsbesluit verplicht een openbaar onderzoek voor klasse 1 en klasse 2 inrichtingen. Bij dat openbaar onderzoek kan iedereen zijn bezwaren en opmerkingen overmaken.

Een informatievergadering is enkel verplicht bij vergunningsaanvragen die betrekking hebben op de exploitatie van in de 1e klasse ingedeelde inrichtingen die een project-MER

of een OVR omvatten. De activiteiten die via deze vergunning worden aangevraagd vallen onder klasse 2 en 3 en vereisen geen project-MER, wat impliceert dat de inrichting minder hindergevoelig is dan de inrichtingen waarvoor een informatievergadering georganiseerd moet worden.

De schaalgrootte en potentiële hinder van deze klasse 2 inrichting verschilt van deze van de 3M in Zwijndrecht.

Ruimtelijke inpasbaarheid - bestemming

De geplande uitbreiding van het servicestation roept ernstige vragen op over de verenigbaarheid met het geldende bestemmingsplan en de impact op de woonomgeving. De voorgestelde verdubbeling van de bedrijfsoppervlakte zou resulteren in een gebouw dat qua schaal en uitstraling volledig uit verhouding is met de omliggende woningen. Hierdoor dreigt de woonfunctie in de buurt zowel visueel als functioneel overschaduwd te worden.

Hoewel het servicestation zich bevindt binnen de bouwzone langs de Adolphe della Faillaan, grenst de achterliggende grond aan een strikt woongebied. Deze zone is niet bestemd voor verdere bebouwing als carrosseriebedrijf of carwash. De uitbreiding richting deze woonzone zou indruisen tegen de bestemming van het perceel en het residentiële karakter van de omgeving ernstig aantasten.

Bovendien zou de uitbreiding de volledige tuinzone, die bedoeld is als groene ruimte, volbouwen. Dit zou leiden tot een onevenredig groot bedrijfsgebouw dat niet past binnen de kleinschalige, residentiële context. In plaats van uitzicht op tuinen, zouden bewoners geconfronteerd worden met een industrieel ogend volume, wat het woonkarakter van de buurt aanzienlijk zou verstoren. Enkel de voorzijde van het perceel is bestemd voor commerciële activiteiten; de achterliggende zone maakt integraal deel uit van de woonfunctie van de omliggende percelen.

***Bespreking bezwaar:** De voorgenomen functies laten zich zowel in de aard van hun activiteiten als in hun fysieke veruitwendiging makkelijk integreren in het omgevend woonweefsel. De site is door zijn beperkt beschikbare breedte en de ligging langs een autosnelweg minder geschikt voor een woonproject. De keuze voor werkruimten en detailhandel op deze locatie draagt bij tot een goede vermenging van functies binnen de kern van Zwijnaarde.*

Bouwvrije strook

De oorspronkelijke verkavelingsvergunning (1964 ZW 031), waar de woningen langs de Cornelis de Schepperestraat deel van uitmaken, stelt het betrokken terrein voor als een zone waar niet mag worden gebouwd. Bij aanleg van de E17 in 1972 werd het KB van 1959 van kracht. Dit KB weerhoudt een bouwvrije strook van 30 m aan weerszijden van de autostrade.

Desondanks werd toch gebouwd op het perceel in kwestie.

***Bespreking bezwaar:** De site ligt niet in een goedgekeurde verkaveling of bijzonder plan van aanleg en wordt enkel gevat door de generieke voorschriften van 'woongebied' volgens het gewestplan. Deze algemene voorschriften maken geen melding van een bouwverbod dat op deze site zou rusten.*

Het oorspronkelijk verkavelingsplan voor de woningen langs de Cornelis de Schepperestraat (zie dossiernr. 1964 ZW 031) laat evenwel uitschijnen dat er toch een bouwverbod zou rusten op de betrokken gronden. Volgens dit plan reikt de zone non-aedificandi tot aan de achterzijde van de (toen nieuw op te richten) woningen langs de

Cornelis de Schepperestraat. Omdat de achterliggende gronden niet mee vervat zitten in de verkavelingsvergunning, is deze weergave echter louter figuratief en draagt ze geen enkele juridische waarde. Wellicht heeft men bij de aanleg van de autosnelweg een vrij brede zone willen behoeden van toekomstige bebouwing. Het verkavelingsplan uit 1964 dateert immers van vóór de aanleg en ingebruikname van de autosnelweg in 1972. Eenmaal die autosnelweg op zijn definitieve bedding werd aangelegd, werd het Koninklijk Besluit van 1959 van kracht. Dit KB weerhoudt een strook van 30 meter aan weerszijden van de autosnelweg van bebouwing. Het huidige voorstel voldoet aan alle bepalingen van dit KB. Het gebouw houdt minstens 30 meter afstand van de rand van de autosnelweg (de O-lijn wordt gevormd door de bovenzijde van de talud van de langsgracht onderaan de berm. De oorspronkelijke vergunning voor de garage, werkplaats en het tankstation is wel degelijk rechtmatig bekomen (zie dossiernr. 1981/1162).

Visuele hinder en schending van de privacy

Inplanting en volume zijn storend voor de aanpalende woningen en leiden tot een duidelijke waardevermindering van de betrokken panden.

Bespreking bezwaar: Het voorstel van volume en inplanting is ruimtelijk te verantwoorden. De specifieke, langgerekte vorm is vooral ingegeven vanuit het feit dat een belangrijk deel van de site bezwaard is met een bouwverbod. De nieuwbouw mag dan wel erg diep reiken, de beperkte bouwbreedte maakt dat de 'footprint' van de totale bebouwing (circa 636 m²) nog steeds in verhouding staat tot de omvang van de site. De nieuwbouw neemt ongeveer 1/5 van het terrein in. Het nieuw te bouwen volume bestaat uit één bouwlaag en behoudt 3,70 m afstand tot de linker perceelsgrens. Deze afstand laat voldoende ruimte om een groenscherm aan te planten en zo eventuele visuele hinder tot een minimum te beperken. De gehanteerde zijstrook, in combinatie met de ontworpen bouwhoogte, volstaat om de ruimtelijke impact van het toekomstig volume voor de bewoners van de woningen langs de Cornelis de Schepperestraat te beperken. De nieuwbouw staat oostelijk georiënteerd ten opzichte van de woningen langs de Cornelis de Schepperestraat, zodat de afname van zonlicht eveneens tot een minimum beperkt blijft. De gevel die uitgaat op de betrokken woningen bevat geen ramen, waardoor de privacy van de omwonenden niet in het gedrang komt.

Negatieve mobiliteitsimpact

De geplande inrit van de self-carwash aan de Adolphe della Faillaan ligt op een bijzonder drukke fietsroute die intensief gebruikt wordt door scholieren, studenten en pendelaars, onder meer richting Don Bosco College en het centrum van Gent. Deze locatie bevindt zich net aan het einde van het populaire jaagpad langs de Bovenschelde, waar fietsers overstappen op lokale wegen richting Zwijnaarde en verder. De carwash zou precies op dit drukke knooppunt komen, waar al sprake is van gevaarlijke verkeerssituaties door snel autoverkeer, beperkte zichtbaarheid door de E17-brug, en een onveilige oversteekplaats ondanks het aanwezige zebrapad.

De toegang tot de carwash ligt bovendien vlak bij twee bushaltes en een bocht waar vaak te snel gereden wordt. Dit verhoogt het risico op conflicten tussen auto's, fietsers en voetgangers, zeker gezien het grote aantal schoolgaande kinderen en openbaarvervoergebruikers dat hier dagelijks passeert. De geplande uitbreiding zou extra verkeer aantrekken, wat haaks staat op de doelstelling van de stad Gent om autoverkeer te verminderen en de verkeersveiligheid te

verbeteren. De locatie is simpelweg ongeschikt voor een functie die zoveel bijkomend verkeer genereert.

Bespreking bezwaar: de bestaande oprit naar het servicestation wordt gebruikt om zowel de winkel, autowerkplaats als carwash te bereiken. De Adolphe della Faillelaan fungeert als een belangrijke as tussen Merelbeke en Zwijnaarde waarop nieuwe activiteiten kunnen worden aangetakt. De weg is op afdoende wijze aangepast opdat wagens die naar het servicestation, de autowerkplaats of carwash het verkeer niet onaanvaardbaar zouden ophouden. Het opladen van de site met een autowerkplaats en een carwash zal inderdaad voor een toename van de verkeersdruk teweeg brengen. Deze toename zal echter niet van die schaal zijn dat de verkeersleefbaarheid in de buurt ernstig in het gedrang komt. Om aandacht te vestigen op het fietspad is bijkomende signalisatie op het eigen terrein aan te raden.

Parkeerplaatsen en toegangsweg

De voorziene parkeerplaatsen en toegangsweg bevinden zich binnen de 30 meter brede bouwvrije zone langs de E17, wat in strijd is met de geldende regelgeving. De aanvraag verwijst naar een verouderd advies uit 2015, dat bovendien ongunstig was. Alle acht parkeerplaatsen liggen in deze zone, terwijl een afwijking naar 10 meter niet werd toegestaan. Bovendien maken de bestaande verhardingen en het stallen van wagens in de rechter zijtuinstrook geen deel uit van de huidige aanvraag, maar worden ze wel mee beoordeeld. Deze verhardingen zijn onvergund en vallen binnen de bouwvrije strook, waardoor ze niet vergund kunnen worden. De aanvraag negeert dus bestaande normen en eerdere negatieve adviezen.

Bespreking bezwaar: zie hoofdstuk 4 externe adviezen – 4.1 advies AWV – District Autosnelwegen.

Fietsenstallingen

De aanvraag voorziet vier fietsenstallingen achter de winkel, woning en carrosserie, net zoals in een eerdere aanvraag waarin ze uiteindelijk nooit gerealiseerd werden. Momenteel zijn er geen fietsenstallingen aanwezig, hoewel de woning en carrosserie al in gebruik zijn. De vermelde fietsenrekken bevinden zich achter afsluitingen en gesloten hekken, waardoor ze niet toegankelijk zijn voor bezoekers die met de fiets komen. De voorgestelde locatie is dus volledig onbruikbaar en lijkt enkel bedoeld om aan de vergunningsvereisten te voldoen. Als de stallingen opnieuw niet worden geplaatst, dreigt dit opnieuw een regularisatiedossier te worden.

Bespreking bezwaar: De verschillende onderdelen van het project vallen voor zowel fiets- als autoparkeren onder de drempelwaarde. Er is bijgevolg geen verplichting voor het plaatsen van fietsenstallingen. In het project worden echter 12 fietsparkeerplaatsen en 8 autoparkeerplaatsen gerealiseerd, volgens de verhoudingen in de parkeerrichtlijnen van de stad.

De fietsparkeerplaatsen naast de ingang van de winkel worden ontoegankelijk wanneer een auto parkeert op de naastgelegen autoparkeerplaats. Deze autoparkeerplaats moet worden gesupprimeerd of op een andere locatie worden voorzien. Daarnaast is het ook aanbevolen om één fietsparkeerplaats voor buitenmaatse fietsen te voorzien.

Regularisatie na eerdere bouwovertradingen

De aanvrager vraagt momenteel een regularisatie aan voor talrijke bouwovertradingen die reeds

zonder vergunning zijn uitgevoerd. Dit roept ernstige vragen op over de naleving van de regelgeving en doet twijfels rijzen over de zorgvuldigheid waarmee toekomstige activiteiten zullen worden beheerd, zeker wat betreft milieuregels en afvalbeheer. Eerdere beloftes tot afbraak of aanpassing van niet-vergunde constructies, zoals een pergola, carport, afsluitingen, dierenhokken en zeecontainers, zijn niet nagekomen, ondanks herhaalde verzoeken en eerdere weigeringen tot regularisatie.

Daarnaast zijn er afwijkingen van de vergunde bouwplannen: de woning is breder gebouwd dan toegestaan, er is een dakterras toegevoegd, en publiciteit op de gevel overschrijdt de toegestane proporties, wat de beeldkwaliteit schaadt. Ook de winkelruimte en een deel van de woning zijn ondergebracht in een achterliggende hangar zonder vergunning. De aanvraag bevat dus niet alleen nieuwe plannen, maar ook een poging om een lange reeks bestaande inbreuken te regulariseren, wat het vertrouwen in een correcte uitbating ernstig ondermijnt.

Bespreking bezwaar: Enkel die elementen die ruimtelijk verantwoord zijn, worden weerhouden.

De verbreding van de woning met 70 cm en de toevoeging van een luifel aan de rechterzijde hebben slechts een beperkte ruimtelijke impact, aangezien deze zich aan de zijde van de autosnelweg bevinden. Er blijft bovendien een voldoende brede zijtuinstrook behouden. Ook het dakterras is georiënteerd richting autosnelweg en niet naar de achterliggende woningen, waardoor de impact op de omgeving minimaal is.

Wat betreft de publiciteit op de gevels: deze maakt deel uit van de aanvraag, maar wordt niet vergund wegens onvoldoende informatie.

De pergola komt niet in aanmerking voor regularisatie, onder meer wegens de te beperkte afstand tot de perceelsgrens en het overschrijden van het maximaal toegelaten bouwingsaandeel.

Overstromingsgevoeligheid

De geplande uitbreiding van de werkplaats overlapt een overstromingsgevoelig gebied, waarvoor bijkomend advies en onderzoek vereist zijn. Bouwen in dergelijke zones wordt vandaag niet langer gedoogd. Een bestaande gracht die het water moest afvoeren naar een infiltratiebekken werd door de aanvrager opgevuld, en het aanleggen van een nieuwe gracht lijkt onrealistisch. Daarnaast zijn er verhardingen aangebracht in de rechter zijstrook, in strijd met de regelgeving en zonder vergunning. De gebruikte materialen (grasbetontegels en kiezels) zijn niet conform de goedgekeurde plannen en bevinden zich eveneens in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Ook het ontbreken van een groendak roept vragen op over de correcte opvang en verwerking van hemelwater. Deze elementen versterken de bezorgdheid over de impact van de uitbreiding op de waterhuishouding en de naleving van de geldende voorschriften.

Bespreking bezwaar: volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de gracht naast het perceel. De aanvraag voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening en aan het algemeen bouwreglement, bijgevolg wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht. Zie hoofdstuk 6 waterparagraaf.

Activiteiten onlosmakelijk verbonden

Het perceel waarop het servicestation zich bevindt moet mee betrokken worden in de aanvraag. De vergunningsplichtige handelingen zijn met elkaar verbonden en kunnen niet opgesplitst worden van elkaar. Dit werd tevens ook zo opgenomen in het dossier van het Parket.

Bespreking bezwaar: Het is niet vereist dat het volledige terrein in de aanvraag wordt opgenomen, zolang de vergunningsplichtige handelingen op zichzelf duidelijk omschreven, functioneel afgebakend en ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Omgevingsvergunningsbesluit mogen handelingen die een functioneel geheel vormen samen worden aangevraagd, maar dit impliceert geen verplichting om het volledige terrein (meerdere percelen) te betrekken.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Er werd een ongunstig advies afgeleverd door het Agentschap Wegen en Verkeer – District Autosnelweg (afgeleverd op 2 juni 2025 onder ref. AV/411/2025/00454/A). De aanvraag is in strijd met direct werkende normen bijgevolg komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

In wat volgt behandelen we, ondanks het feit dat de aanvraag niet vergund kan worden, alsnog de toets met de goede ruimtelijke ordening.

De voorgenomen functies laten zich zowel in de aard van hun activiteiten als in hun fysieke veruitwendiging makkelijk integreren in het omgevend woonweefsel. De site is door zijn beperkt beschikbare breedte en de ligging langs een autosnelweg minder geschikt voor een woonproject. De keuze voor werkruimten en detailhandel op deze locatie draagt bij tot een goede vermenging van functies binnen de kern van Zwijnaarde.

Woning en winkelruimte

De woning met winkelruimte werd 70 cm breder uitgevoerd dan vergund richting de rechterperceelsgrens. Daarnaast werd ook een luifel voorzien langs de rechter zijgevel van de winkel. Deze werken hebben ruimtelijk slechts een beperkte impact aangezien deze uitbreiding voorzien wordt richting autosnelweg. Er resteert een voldoende brede rechter zijtuinstrook. Daarnaast werd ook een dakterras ingericht bovenop het plat dak van de winkelruimte. Aangezien dit dakterras zich oriënteert richting autosnelweg en niet richting de woningen langs de Cornelis de Schepperestraat zal ook de impact van dit dakterras op de omgeving voldoende beperkt zijn.

Verder werd publiciteit aangebracht op de gevels van de woning, alsook bestickering op de ramen van de winkelruimte. De aanvraag bevat echter onvoldoende informatie met betrekking tot deze publiciteit, bijgevolg kan deze niet vergund worden.

Autowerkplaats en carwash

Het voorstel van volume en inplanting is ruimtelijk te verantwoorden. De specifieke, langgerekte vorm is vooral ingegeven vanuit het feit dat een belangrijk deel van de site bezwaard is met een bouwverbod. De nieuwbouw mag dan wel erg diep reiken, de beperkte bouwbreedte maakt dat de 'footprint' van de totale bebouwing nog steeds in verhouding staat tot de omvang van de site. De nieuwbouw neemt een oppervlakte in van 636 m², of ongeveer één vijfde van de totale oppervlakte van het terrein (3259 m²). Het nieuw te bouwen volume bestaat uit één bouwlaag en behoudt 3,70 m afstand tot de linkerperceelsgrens. Deze afstand laat voldoende ruimte om

een groenscherm aan te planten en zo eventuele visuele hinder tot een minimum te beperken. De gehanteerde zijstrook, in combinatie met de ontworpen bouwhoogte, volstaat om de ruimtelijke impact van het toekomstig volume voor de bewoners van de woningen langs de Cornelis de Schepperestraat te beperken. De nieuwbouw staat oostelijk georiënteerd ten opzichte van de woningen langs de Cornelis de Schepperestraat, zodat de afname van zonlicht eveneens tot een minimum beperkt blijft. De gevel die uitsteekt op de betrokken woningen bevat geen ramen, waardoor de privacy van de omwonenden niet in het gedrang komt. Door zijn langgerekte vorm fungeert de nieuwbouw mogelijk als 'geluidsbuffer' en kan hij dus mogelijk een positieve invloed hebben op de geluidskwaliteit in en rond de woningen.

De voorgestelde geveluitwerking is gebruikelijk bij dit type constructies. Kleuren en materiaalgebruik zijn niet uitgesproken, waardoor het gebouw zich makkelijk integreert in zijn omgeving.

Omgevingsaanleg

Het plan voorziet gedeeltelijk langs de linker zijgevel een aanplant van hoog struikgewas. Deze groenbuffer dient voldoende dicht en robuust te zijn en moet ook voorzien worden ter hoogte van de autowerkplaats. De groenbuffer aan de zijde van de autosnelweg wordt aangeplant met hoge grassen en laagstammige bomen. Om te vermijden dat de groenzone als parking wordt gebruikt, worden de verhardingen afgebakend met een haag.

Het is positief dat de tuinzone bij de woning onthard wordt. Om de tuinzone van voldoende privacy te voorzien wordt een houten tuinafsluiting langs de linkerperceelsgrens geplaatst met een hoogte van 2,40 m. Hoewel deze hoogte de gebruikelijke 2 m hoogte voor tuinafsluitingen overschrijdt, kan hier alsnog mee akkoord worden gegaan. De impact naar de burens blijft voldoende beperkt. Echter met de houten tuinafsluiting langs de voorste perceelsgrens kan niet akkoord worden gegaan. Een dergelijke hoge, gesloten omheining heeft visueel een te grote impact op het straatbeeld. Een groene haag kan voor de gewenste privacy zorgen en draagt bij tot een groene tuinzone.

Tot slot wordt de regularisatie van een pergola aangevraagd. Deze wordt ingeplant op min. 50 cm van de perceelsgrenzen. Dergelijke afstand is te weinig om het onderhoud van het bijgebouw en een eventuele haag op de perceelsgrens uit te voeren. Gangbaar wordt min. 1 m afstand gehouden tot de perceelsgrens of wordt het bijgebouw ingeplant op de perceelsgrens mits akkoord van de buur. Aangezien er veel nieuwe bebouwing en verharding op de site wordt gerealiseerd, is het aandeel verharding en bebouwing op het terrein bereikt. Bijgevolg komt de pergola niet voor regularisatie in aanmerking.

Mobiliteit

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

1. Type functie: wonen, detailhandel en arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven
2. Ligging: witte zone/zuidelijke mozaïek
3. Grootte: 1 wooneenheid, 90 m² handelsruimte en 397,22 m² werkplaats

De verschillende onderdelen van het project vallen voor zowel fiets- als autoparkeren onder de drempelwaarde. In het project worden echter 12 fietsparkeerplaatsen en 8 autoparkeerplaatsen gerealiseerd, volgens de verhoudingen in de parkeerrichtlijnen van de stad.

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Uitvoering fietsenstalling

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik.

De fietsenstallingen worden voorzien op het maaiveldniveau wat de toegankelijkheid sterk bevordert.

De voorgestelde plannen voldoen grotendeels aan de ontwerprichtlijnen voor fietsparkeren, echter:

- het is aanbevolen om ook 1 fietsparkeerplaats voor buitenmaatse fietsen te voorzien;
- de fietsparkeerplaatsen naast de ingang van de winkel worden ontoegankelijk wanneer een auto parkeert op de naastgelegen autoparkeerplaats. Deze autoparkeerplaats moet worden gesupprimeerd of op een andere locatie worden voorzien.

Deelconclusie stedenbouw

De aanvraag komt niet voor vergunning in aanmerking omwille van het ongunstige advies van AWW.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen (oa. de inhoud van de stofzuigers en vuilnisbakken, ruimingsafval van de KWS afscheider, geaccidenteerde voertuigen/voertuigwrakken, afvalolie) worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker.

Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

Aspect afvalwater

De inrichting is gelegen in centraal gebied en de ontvangende riolering is aangesloten op de RWZI van Gent. Het afvalwater wordt geloosd in de gemengde riolering. Er wordt op privaat domein een gescheiden afvoerstelsel van afval- en hemelwater voorzien.

Huishoudelijk afvalwater

Er is een beperkte hoeveelheid huishoudelijk afvalwater (< 600 m³) die niet ingedeeld is en in hoofdzaak afkomstig is van de sanitaire installaties. De lozing gebeurt via een septische put op de openbare riolering. De lozing dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 4.2.8. van Vlare II.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt voor het lozen van bedrijfsafvalwater volgende rubriek aan:

- rubriek 3.4.1*b): het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater dat al of niet één of meer van de in bijlage 2C bij titel II van het Vlarem bedoelde gevaarlijke stoffen bevat (in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria, vermeld in kolom 'indelingscriteria GS (gevaarlijke stoffen)' van artikel 3 van bijlage 2.3.1 van titel II van het Vlarem, met een debiet tot en met 2 m³/uur, wanneer het bedrijfsafvalwater één of meer gevaarlijke stoffen hoger dan voormelde concentraties bevat.

Het aangevraagde debiet bedrijfsafvalwater is 0,7 m³/uur, 8,6 m³/dag en 1156 m³/jaar en is afkomstig van het manueel wassen van voertuigen (zonder borstels of wasbox), het reinigen van de werkplaats en de lavabo's uit de autowerkplaats en carwash. Het bedrijfsafvalwater zal via een KWS-afscheider met coalescentiefilter geloosd worden op de openbare riolering. Er zullen per week maximaal 224 voertuigen gewassen worden. Per auto wordt er maximaal 80 liter water verbruikt. De gewassen voertuigen worden niet mechanisch gedroogd.

Het bedrijf vraagt volgende lozingsnormen aan:

- totaal fosfor: 20 mg/l
- anionische oppervlakte-actieve stoffen: 2 mg/l
- niet-ionogene en kationische oppervlakte-actieve stoffen: 10 mg/l
- koper: 0,5 mg/l
- zink: 2 mg/l

Gelet de lozing op de riolering, de gezamenlijke lozing met een stuk huishoudelijk afvalwater en de aard van het bedrijfsafvalwater, kan cfr. het advies van VMM akkoord gegaan worden met de aangevraagde lozingsnormen.

Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van Vlarem II.

De detergents die het bedrijf gebruikt, moeten voldoen aan de Verordening van het Europees Parlement en de Raad (nr. 648/2004) betreffende detergents. Het bedrijf moet de overeenstemmende MSDS fiches beschikbaar houden voor de toezichthoudende overheid.

Een koolwaterstofafscheider moet voldoende groot gedimensioneerd zijn en voorzien van een automatische afsluiter of gelijkwaardig systeem. De goede werking van de koolwaterstofafscheider moet altijd verzekerd zijn. De koolwaterstofafscheider dient daarom zo dikwijls geledigd en gereinigd te worden als nodig om de goede werking te waarborgen. De exploitant inspecteert daarvoor minstens om de drie maanden de afscheider. Van de inspecties moet een logboek bijgehouden worden. De afvalstoffen die bij reiniging vrijkomen dienen opgehaald en afgevoerd worden conform Vlarema.

Aspect bodem en grondwater

Autowerkplaats/carwash

De vloer van de autowerkplaats en de carwash worden voorzien van een vloeistofdichte (beton)vloer. Het afvalwater van de carwash en eventuele lekverliezen van de autowerkplaats

wordt via een PE- afvoersysteem in een vet- en slibafscheider met coalescentiefilter gezuiverd vooraleer te worden geloosd.

De nodige maatregelen moeten getroffen worden om het morsen van vloeibare brandstoffen en de verontreiniging van de bodem, het grond- en oppervlaktewater te voorkomen. Daarom dient er in de autowerkplaats steeds absorptiemateriaal voorzien te worden, om bij morsen de nodige maatregelen te kunnen treffen.

Het stallen van geaccidenteerde voertuigen (maximum 3 voertuigen per jaar) gebeurt binnen in de autowerkplaats op een vloeistofdichte vloer met lekdicht afwateringssysteem, via KWS-afscheider.

Opslag gevaarlijke producten

De 2000 liter gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (zepen, waxen, 5 liter benzine en 10 liter diesel) worden opgeslagen op een lekbak.

De opslag van afvalolie (2000 liter), olie (3 x 1000 liter), ruitenwisservloeistof (1000 liter) en koelvloeistof (1000 liter) gebeurt in nieuwe, bovengrondse en dubbelwandige tanks. De tanks worden geplaatst in de autowerkplaats die voorzien wordt van een vloeistofdichte vloer.

Het verslag van controle voor ingebruikname van de nieuwe houders door de deskundige dient voorgelegd te worden conform art. 5.17.4.3.4 van Vlarem II (bovengrondse houder). De controle van het lekdetectiesysteem en systeem tegen overvulling maken deel uit van dit verslag. Na de installatie, maar voor de ingebruikname van de houder, dient ook gecontroleerd te worden of de vloeistofdichte piste, KWS-afscheider of het opvangsysteem voldoen aan VLAREM. Deze maken immers deel uit van de infrastructuur rond de houder.

Het systeem tegen overvulling moet voldoen aan de bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). De goede werking van het systeem dient jaarlijks getest te worden door de exploitant of zijn aangestelde. Het algemeen onderzoek van de houder dient te gebeuren volgens de huidige geldende periodiciteiten of ten minste om de periode die de helft of 75% van de berekende of verwachte levensduur overeenkomstig bijlage 5.17.2 bedraagt.

De verlaadprocedure bij de vul- en loszone van de houder dient gekend te zijn bij zowel de exploitant/toezichter als de bestuurder van de tankwagen. De aanwezige beschermings- en preventieve maatregelen moeten gekend zijn bij de gebruikers van de zone. Voldoende absorptiematerialen dienen aanwezig te zijn om in geval van lekken snel te kunnen ingrijpen of te beperken dat de stoffen zich verspreiden naar de omgeving.

Voor de opslag van gevaarlijke stoffen en vloeistoffen en brandbare vloeistoffen dient er rekening gehouden te worden met de afstandsregels conform bijlage 5.6.1 en bijlage 5.17.1. van VLAREM II.

Vlarebo

Conform het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van

14 december 2007 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (VLAREBO) is een oriënterend onderzoek verplicht om de 20 jaar en bij overdracht, sluiting en faillissement.

Aspect lucht

Koelinstallaties en airco

De drie koelinstallaties (samen 4 kW drijfkracht) en airco (3,5 kW drijfkracht) behorende tot de winkelruimte wil men met voorliggende aanvraag regulariseren. Het gebruikte koelmiddelen in de koelinstallaties en airconditioninginstallatie zijn R449A en R32 (type HKF). Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden. De koelinstallaties en de airco omvatten een hermetisch gesloten systeem.

De koelinstallaties en airconditioninginstallatie dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

De koelinstallatie "wandkoeling" bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 5 ton waardoor ze conform Vlarem II iedere 12 maanden moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

Compressor

In de carwash is een luchtcompressor (4 kW) aanwezig. Het product van de toelaatbare druk (14 bar) en het volume (300 liter) van de luchtcompressor is groter is dan 3.000 bar.liter. Bijgevolg dient de luchtcompressor, conform artikel 5.16.3.2, §4 van Vlarem II bij ingebruikname en ten minste om de vijf jaar onderworpen te worden aan een periodiek onderzoek door een milieudeskundige erkend in de discipline houder voor gassen of gevaarlijke stoffen zodat een maximale beveiliging voor de buurt wordt verzekerd.

Aspect geluid

De aangevraagde inrichting is gelegen in woongebied en zit ingesloten tussen een aantal vrijstaande woningen uit de verkaveling van de Cornelis de Schepperestraat, het tankstation langs de Adolphe della Faillelaan en de begroeide berm van de E17-autosnelweg.

De exploitatie van de winkel, carwash (inclusief stofzuiginstallaties), autowerkplaats en het aan- en afrijden van voertuigen veroorzaken geluidsemissies. Volgende openingsuren worden aangegeven:

- Winkel: alle dagen (7/7) van 7u tot 23u
- Autowerkplaats: van maandag t.e.m. zaterdag van 8u tot 18u30
- Carwash: alle dagen (7/7) van 7u tot 21u

De exploitant moet steeds de nodige maatregelen treffen om hinder voor de omgeving te vermijden en te allen tijde te voldoen aan de toepasselijke Vlarem-geluidsnormen. Volgens de

aanvrager zijn er nog geen geluidsklachten geweest ten gevolge van de buitenunits van de koelinstallaties en airco van de winkel die al geëxploiteerd worden. De exploitant geeft aan volgende maatregelen te nemen om de geluidshinder te beperken:

- De wanden van de carwash, de autoherstelwerkplaats (en het atelier) worden bekleed met akoestisch isolerende sandwichpanelen.
- De stofzuigers zijn geluidsarm en worden enkel binnen in het gebouw gebruikt.
- De carwash zelf is een quasi afgesloten ruimte. De inkom- en uitgangspoort kunnen tijdens het wasproces worden afgesloten.
- De carwash is niet permanent geopend. Tijdens de avond- en nachturen is er geen geluidsproductie door de carwash.
- Ter vermijding van (neven)geluiden (onnodig draaien motoren, stemgeluiden, autoradio's) zullen op het terrein pictogrammen opgehangen worden om de mensen aan te manen de rust te respecteren.
- Tijdens de openingsuren van de carwash is er steeds personeel aanwezig bij het functioneren van deze carwash, hetgeen een belangrijke sociale controle betekent.
- De autoherstelwerkplaats is binnen in het gebouw gesitueerd. De toegang kan afgesloten worden, om geluid binnen te houden.

In het aanvraagdossier zijn er geen gegevens opgenomen met betrekking tot het geluidsniveau dat de inrichting zal voortbrengen.

Om aan tonen dat de voorziene exploitatie kan uitgevoerd worden in regel met de toepasselijk zijnde geluidsnormen wordt aangeraden een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren door een erkend milieudeskundige in de discipline geluid en trillingen. Bij de modellering van de geluidsemissies moet rekening gehouden worden met het geluid van het manoeuvrerende voertuigen en de milderende maatregelen die de exploitant voorstelt. Als opmerking wordt opgenomen dat het aangewezen is bij een volgende indiening een verslag van een akoestisch onderzoek in het aanvraagdossier voor de omgevingsvergunning op te nemen.

Aspect energie

Het bedrijf komt in aanmerking voor energiecoaching van de stad Gent. De energiecoach geeft professioneel advies op maat voor zowel renovaties, nieuwbouw of voor een algemene verlaging van het energieverbruik binnen het bedrijf.

Contact en meer info: Energiecoaching@stad.gent of 09 268 23 00 of <http://www.stad.gent/energiecoaching>.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. Hierbij wordt verwezen naar de maatregelen uit het advies (met referentie 025362-014/LA/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie.

Bijstelling sectorale voorwaarde

Artikel 5.15.0.6. van VLAREM II schrijft voor dat onverminderd de bepalingen van hoofdstuk 4.5. rustverstorende werkzaamheden verboden zijn op werkdagen tussen 19 uur en 7 uur alsmede op zon- en feestdagen.

Een akoestisch onderzoek kan aantonen of aan de VLAREM geluidsnormen voldaan kan worden en de activiteiten al dan niet de rust van de buurt verstoren.

DEELCONCLUSIE IIOA

Gezien de stedenbouwkundige vergunning ongunstig beoordeeld wordt, wordt de gekoppelde ingedeelde inrichting ook ongunstig geadviseerd.

CONCLUSIE

Ongunstig, de gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch NIET verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Bijgevolg is het verslag ongunstig.

Volgende rubrieken worden ongunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.1°b)	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (tot en met 2 m³/u) Het lozen via een koolwaterstofafscheider met coalescentiefilter van max. 0,7 m³/uur - 8,6 m³/dag en 1.156 m³/jaar bedrijfsafvalwater Nieuw	0,7 m³/uur
6.4.1°	opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l Bovengrondse dubbelwandige tank afvalolie met overvulbeveiliging van 2.000 liter 3 Bovengrondse dubbelwandige tanks olie met overvulbeveiliging van elk 1.000 liter. => 3.000 liter in totaal Nieuw	5000 liter
15.2.	herstellen van motorvoertuigen (+ carrosseriewerkzaamheden) anders dan vermeld in rubriek 15.3 Autoherstelwerkplaats met 3 werkbruggen Nieuw	3 schouwputten of hefbruggen
15.4.2°b)	niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van voertuigen en hun aanhangwagens, volledig of gedeeltelijk gelegen in een ander gebied dan het industriegebied waar 10 en meer motorvoertuigen en hun aanhangwagens per dag worden gewassen Car-wash (maximaal wassen van 224 voertuigen per week) Nieuw	100 motorvoertuigen en hun aanhangwagens/dag
15.6.1°	stallen van geaccidenteerde voertuigen (maximaal 25 voertuigen) Al dan niet overdekt stallen van geaccidenteerde voertuigen of van voertuigwrakken Nieuw	25 ton

16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Compressor (4 kW), airco (3,5 kW) en koelinstallaties (4 kW) Nieuw	11,5 kW
17.3.2.1.2.1°	overige ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 10 ton Bovengrondse dubbelwandige tank ruitenwisservloeistof met overvulbeveiliging van 1.000 liter Nieuw	1 ton
17.3.6.1°b)	schadelijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS07 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 200 kg tot en met 2 ton als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is een gebied ander dan industriegebied Bovengrondse dubbelwandige tank koelvloeistof met overvulbeveiliging van 1.000 liter (GSH07/08) Nieuw	1 ton
17.3.7.1°b)	op lange termijn gezondheidsgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS08 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 2 ton als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een gebied ander dan industriegebied Bovengrondse dubbelwandige tank koelvloeistof met overvulbeveiliging van 1.000 liter (GSH07/08) Nieuw	1 ton
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van zepen, waxen, 5 liter benzine en 10 liter diesel in kleinverpakking Nieuw	2000 liter

BIJSTELLING SECTORALE VOORWAARDEN

Ongunstig: Artikel: 5.15.0.6.§1: Gezien de vergunning niet wordt verleend, kan geen bijstelling van de sectorale voorwaarden toegestaan worden.

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 regulariseren van diverse reeds aangebrachte tuininrichtingen en kleine afwijkingen op een eerder verkregen vergunning tot het omvormen van het handelspand tot woning met handelspand en werkplaats en het exploiteren van een garage met carwash aan de heer Farhad Wahidi gelegen te Adolphe della Faillelaan 53, 9052 Gent.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer 20240122-0047 beslist het college als volgt:

Geweigerde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.1°b)	lozen, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, van bedrijfsafvalwater dat één of meer gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan het indelingscriterium (tot en met 2 m³/u) Het lozen via een koolwaterstofafscheider met coalescentiefilter van max. 0,7 m³/uur - 8,6 m³/dag en 1.156 m³/jaar bedrijfsafvalwater Nieuw	0,7 m³/uur
6.4.1°	opslagplaatsen voor brandbare vloeistoffen met een totale opslagcapaciteit van 200 l tot en met 50.000 l Bovengrondse dubbelwandige tank afvalolie met overvulbeveiliging van 2.000 liter 3 Bovengrondse dubbelwandige tanks olie met overvulbeveiliging van elk 1.000 liter. => 3.000 liter in totaal Nieuw	5000 liter
15.2.	herstellen van motorvoertuigen (+ carrosseriewerkzaamheden) anders dan vermeld in rubriek 15.3 Autoherstelwerkplaats met 3 werkbruggen Nieuw	3 schouwputten of hefbruggen
15.4.2°b)	niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van voertuigen en hun aanhangwagens, volledig of gedeeltelijk gelegen in een ander gebied dan het industriegebied waar 10 en meer motorvoertuigen en hun aanhangwagens per dag worden gewassen Car-wash (maximaal wassen van 224 voertuigen per week) Nieuw	100 motorvoertuigen en hun aanhangwagens/dag
15.6.1°	stallen van geaccidenteerde voertuigen (maximaal 25 voertuigen) Al dan niet overdekt stallen van geaccidenteerde voertuigen of van voertuigwrakken Nieuw	25 ton
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Compressor (4 kW), airco (3,5 kW) en koelinstallaties (4 kW) Nieuw	11,5 kW

17.3.2.1.2.1°	overige ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 10 ton Bovengrondse dubbelwandige tank ruitenwisservloeistof met overvulbeveiliging van 1.000 liter Nieuw	1 ton
17.3.6.1°b)	schadelijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS07 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 200 kg tot en met 2 ton als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is een gebied ander dan industriegebied Bovengrondse dubbelwandige tank koelvloeistof met overvulbeveiliging van 1.000 liter (GSH07/08) Nieuw	1 ton
17.3.7.1°b)	op lange termijn gezondheidsgevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen op basis van etikettering gekenmerkt door het gevarenpictogram GHS08 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van 100 kg tot en met 2 ton als de inrichting volledig of gedeeltelijk gelegen is in een gebied ander dan industriegebied Bovengrondse dubbelwandige tank koelvloeistof met overvulbeveiliging van 1.000 liter (GSH07/08) Nieuw	1 ton
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van zepen, waxen, 5 liter benzine en 10 liter diesel in kleinverpakking Nieuw	2000 liter

Artikel 2:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

MILIEU

Om aan tonen dat de voorziene exploitatie kan uitgevoerd worden in regel met de toepasselijk zijnde geluidsnormen wordt aangeraden een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren door een erkend milieudeskundige in de discipline geluid en trillingen. Bij de modellering van de geluidsemisies moet rekening gehouden worden met het geluid van het manoeuvrerende voertuigen en de milderende maatregelen die de exploitant voorstelt.

Bij een volgende indiening is het aangewezen een verslag van dergelijk akoestisch onderzoek in het aanvraagdossier voor de omgevingsvergunning op te nemen.

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 beroepsindiener 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener;
- 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 beroepsindiener 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 beroepsindiener, 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_05795 - OMV_2023114392 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het regulariseren van diverse reeds aangebrachte tuininrichtingen en kleine afwijkingen op een eerder verkregen vergunning tot het omvormen van het handelspand tot woning met handelspand en werkplaats en het exploiteren van een garage met carwash - met openbaar onderzoek - Adolphe della Faillelaan, 9052 Gent - Weigering