



**2025_CBS_06842 OMV_2025040560 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 bedrijfsverzamelgebouwen en het aanleggen van niet-overdekte constructie na het slopen van de bestaande bebouwing en sanering grond - zonder openbaar onderzoek -
Panterschipstraat, 9000 Gent - Weigering**

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Sofie Bracke, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Drednot BV met als contactadres Jan-Baptist Guinardstraat 20, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025040560) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 12 mei 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het bouwen van 2 bedrijfsverzamelgebouwen en het aanleggen van niet-overdekte constructie na het slopen van de bestaande bebouwing en sanering grond
- Adres: Panterschipstraat 171-177, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 13 sectie S nr. 428N3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 11 juni 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 juli 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het bouwen van 2 bedrijfsverzamelgebouwen en het aanleggen van niet-overdekte constructie na het slopen van de bestaande bebouwing en sanering grond.

Het betreft een ontwikkeling van een industriële site in een omgeving die gekenmerkt wordt door de aanwezigheid producerende en grondstof verwerkende bedrijven, magazijnen voor allerlei stockage en dienstverlenende bedrijven.

Op de site met een perceelsoppervlakte van ongeveer 7.504,88m² wordt een nieuw bedrijfsverzamelgebouw opgetrokken bestaande uit 2 blokken met een totale grondoppervlakte van 4.380m² voor 10 bedrijfsunits. Er is tevens ruimte voor kantoren of kleine showrooms, die steeds een ondergeschikte functie hebben binnen het geheel. Het gebouw wordt opgetrokken volgens het industrieel principe. Er wordt een staalstructuur geplaatst afgewerkt met gladde grijze betonpanelen als plint, donker genuanceerd sandwichpanelen erboven en donker genuanceerd alu-schrijnwerk.

Het project bestaat uit twee rijen industriële entiteiten met een gemiddeld oppervlakte van 440m². Tussenin wordt er een toegangsweg voorzien van 16 m, met een vrije doorgang van 9m. De oprit is gesitueerd langs de Panterschipstraat een gewestweg.

Aan de voorkant van het terrein wordt een parkeereiland aangelegd met ruimte voor 16 voertuigen. Langs één zijde van de toegangsweg en aan het einde ervan worden 19 extra parkeerplaatsen aangelegd. Elke unit krijgt tevens ook zijn eigen staanplaats in de loods, waardoor het totaal op 45 parkeerplaatsen komt, zowel binnen als buiten. Vooraan het terrein wordt een overdekte fietsenstalling voorzien voor 30 fietsen. In elke unit worden 2 fietsenstaanplaatsen voorzien, wat het totaal op 50 fietsenstaanplaatsen brengt.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

* Op 20/09/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de verandering van een vergunde inrichting klasse 2 dat machines, apparaten en werktuigen vervaardigt (OMV_2018037057).

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 23 juni 2025 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 30 juni 2025 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

4.1. BRANDWEER

Voorwaardelijk gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 17 juni 2025 onder ref. 018807-006/MN/2025:

GUNSTIG, mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen. Bijzondere aandachtspunten:

- *Volgens de ingediende plannen zijn er voor verschillende loodsen te weinig rookluiken voorzien en bereikt de oppervlakte ervan niet de vereiste 3% van de totale vloeroppervlakte.*
- *De brandweerstand van tussenvloeren en hun draagconstructie moet ten minste gelijk zijn aan R 30.*
- *Volgens het ingediende inplantingsplan is de hydrant voorzien achter de parkeerplaatsen. Hierdoor is deze niet goed zichtbaar en bereikbaar. De brandweer adviseert om de hydrant vooraan het terrein te voorzien.*

4.2. NORTH SEA PORT

Geen bezwaar van North Sea Port afgeleverd op 26 juni 2025 onder ref. 2025-121:

Wij verwijzen naar uw bovenvermelde adviesvraag via het Omgevingsloket van 11 juni 2025 met referentie OMV_2025040560.

De aanvraag heeft betrekking op privaat eigendom. North Sea Port heeft geen bezwaar tegen deze aanvraag: het terrein ligt niet aan infrastructuur in beheer van North Sea "Port.

4.3. WEGEN EN VERKEER

Voorwaardelijk gunstig advies van AWW - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 24 juni 2025 onder ref. AV/411/2025/00953:

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

Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het omgevingsloket)

4.4. ASTRID

Gunstig advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken - ASTRID afgeleverd op 17 juni 2025 onder ref. 10719:

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : NEE.

Het advies is: GUNSTIG

Motivering: Wanneer een gebouw meerdere compartimenten bevat die onderling langs binnen niet verbonden zijn, worden deze apart beschouwd. Gezien de beperkte bezetting en beperkte oppervlakte van de compartimenten vallen deze buiten de criteria en dient er dus geen indoordekking voorzien te worden.

4.5. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van Farys afgeleverd op 30 juni 2025 onder ref. AD-25-634
aangepast advies:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft het bouwen van bedrijfsverzamelgebouwen na afbraak van de bestaande bebouwing en sanering grond.

Aanleggen niet-overdekte constructies (verhardingen).

M.b.t. het slopen van de bestaande bebouwing moet indien nodig door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

In de beschrijvende nota staat bij advies brandweer onderstaand:

** Er worden twee rijen entiteiten voorzien. Zowel blok A als blok B bestaan uit 2 brandcompartimenten, elk gescheiden door een brandmuur.*

** Alle loods en krijgen een brandklasse C en zullen beschikken over een automatische branddetectie.*

** De hulpdiensten kunnen oprijden aan de kant van de Panterschipsstraat. Er wordt doorgang voorzien met een vrije ruimte van 9 meter tot op het einde van het terrein. Tussen loods 5 en 10 wordt een stelplaats voorzien voor de brandweer, en wordt een nieuwe hydrant voorzien.*

** Bij een verkennende mail aan 'Brandweerzone Centrum, Post Gent' op 28/11/2024 werden geen bijkomende opmerkingen geformuleerd, met uitzondering van de vereiste dat de doodlopende weg een minimale vrije doorgang van 8 meter moet behouden.*

*Na ongunstig advies ontvingen wij onderstaande mail met info van dhr. Lieven Bauwens;
Nav Uw advies ivm aanleg Drinkwater en Riolering voor adres PANTSERSCHIPSTRAAT 171 _ 9000 GENT via Omgevingsloket dossier 2025040560.4*

Ter verduidelijking: het tracé van de waterleiding gaat van het openbaar domein naar het privédomein met nummer 171 en daarnaast ligt ook een leiding (met tussenteller) die (onze) site gelegen Panterschipsstraat 181 (met 10 gebruikers) voedt.

Onze Technische Ruimte (TR) voor de nieuwe site komt trouwens vlak naast de TR van site voor nummer 181.

Ter verduidelijking: de site op huisnummer 181 is ook door Drednot gebouwd en voor een groot deel in eigendom van Drednot (=aanvrager van de vergunning voor de afbraak en ontwikkeling van een site gelegen Panterschipsstraat 171).

Wat betreft de capaciteitsvraag hebben we op de site van huisnummer 181 nog nooit problemen gehad.

Voor de nieuwe site op nummer 171 moeten we voor de brandweer een hydrant voorzien - we vermoeden met een aparte leiding vanuit onze TR.

Er is reeds een drinkwaterleiding aanwezig in deze privatieve weg.

De brandweer wil dat er een hydrant wordt voorzien op de site van nummer 171. De huidige aanwezige leiding beschikt over onvoldoende capaciteit om dit te realiseren.

Om aan deze voorwaarden te kunnen voldoen zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Panterschipsstraat tot in de aan te leggen site.

Hiervoor dient een minimumstrook van 1m in niet-monoliete verharding te worden voorzien.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te

kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte (prijzen 6 maand geldig) zal de verkavelaar het voorschot (of forfaitair bedrag) storten. Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.

De site voor het bouwen van 2 bedrijfsverzamelgebouwen en het aanleggen van niet-overdekte constructie is bereikbaar via een private weg. De site kan aangesloten worden op het bestaand drinkwaterdistributienet van de Panterschipstraat via een erfdienstbaarheid van doorgang in deze private weg.

Voor meer info verwijzen we u door naar onze richtlijnen met betrekking tot wooncomplexen. Dit document kan u terugvinden op onze website onder de link <https://www.farys.be/nl/drinkwateraftakking-wooncomplex> .

Vooraleer Farys de leiding zal aanleggen, dient een kosteloze eeuwigdurende erfdienstbaarheid in het voordeel van Farys gevestigd te worden en dit voor de aanleg, het latere onderhoud, herstelling en/of vernieuwing van de leiding, zomede voor het verrichten van alle handelingen en werken nodig voor de controle en goede werking ervan, samen met een kosteloze eeuwigdurende erfdienstbaarheid van toegang en doorgang (permanent en onbelemmerd) voor personeel van Farys of haar rechtsopvolgers, alsook voor de door Farys of haar rechtsopvolgers aangestelde partijen met alle nuttige vervoersmiddelen, materialen en werktuigen.

Voormelde erfdienstbaarheden dienen te worden gevestigd bij notariële akte. Vooraleer deze akte kan worden verleden, dient de ligging van de strook grond te belasten met voormelde erfdienstbaarheden en de breedte ervan in onderling overleg tussen de aanvrager en Farys te worden vastgesteld en vervolgens te worden aangeduid op een erfdienstbaarheidsplan opgemaakt door een beëdigd landmeter, aangesteld door de aanvrager. Dit plan dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Farys (mailadres netinfrastructuur.gent@farys.be).

Na goedkeuring van het plan door Farys, dient de aanvrager een notaris aan te stellen. De notaris dient vervolgens de juridische dienst van Farys (juridische.dienst@farys.be) te contacteren om de op dat moment geldende voorwaarden verbonden aan de erfdienstbaarheid te bekomen.

In de akte dient onder andere te worden opgenomen dat:

** de toegang en doorgang tot de strook permanent en zonder de minste hinder mogelijk moet zijn: 24 uur op 24, 7 dagen op 7, onmiddellijk en veilig;*

** binnen voormelde zone van erfdienstbaarheden niet mag overgegaan worden tot:*

- > het oprichten van gebouwen of (overhangende) constructies.*
- > het wijzigen van het maaiveldniveau.*
- > het opstapelen van goederen of materiaal*
- > het heien van palen of piketten in de grond die de aanwezige infrastructuur kunnen beschadigen,*
- > het rijden over de aanwezige infrastructuur met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclus mechanische graafuigen,*
- > het planten van bomen of diepwortelende struiken (worteldiepte van meer dan 60 cm).*
- > het aanleggen van geleidingen, met uitzondering van leidingen welke deze strook zouden kruisen en mits akkoord van Farys.*

> uitgravingen dewelke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de infrastructuur van Farys zich bevindt in het gedrang zouden kunnen brengen.

** de bedekking boven voormelde erfdienstbaarheidszone met normale mechanische handwerktuigen moet kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst. Monoliete verharding (bitumen, beton) is niet toegestaan.*

** alle toestellen, brandkranen en/of merktekens steeds zichtbaar, bereikbaar en in stand dienen gehouden te worden.*

Het ontwerp van de akte dient steeds ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Farys. Na het verlijden van de akte dient een afschrift te worden overgemaakt aan de juridische dienst van Farys op voormeld mailadres.

Alle kosten zoals onder andere (niet limitatief): de kosten van de eventuele onderhandse overeenkomst, de akte, de eventuele wijzigende notariële akte, de registratierechten, afschrift akte,... evenals de kosten van de opmeting door een beëdigd landmeter vallen ten laste van de aanvrager.

De aanvrager staat in voor de coördinatie en het overleg tussen de diverse nutsmaatschappijen voor het gebruik maken van de erfdienstbaarheidszone voor de aanleg van de nutsleidingen.

Indien rekening gehouden wordt met bovenstaande bemerkingen hebben wij verder geen bezwaren en/of opmerkingen voor het bouwen van 2 bedrijfsverzamelgebouwen en het aanleggen van niet-overdekte constructie.

Riolering

Ontwikkeling is gelegen binnen het grondgebied van het Havenbedrijf Gent.

In onderling overleg met Havenbedrijf Gent zal het Havenbedrijf Gent, inzake rioleringsadvies, zelf advies verlenen en niet Farys.

4.6. FLUVIUS

Gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius afgeleverd op 13 juni 2025 onder ref. 5000102663:

Voor dit project dient Fluvius geen werken uit te voeren, noch kosten aan te rekenen indien de gevraagde vermogens de standaardwaarden zoals hieronder beschreven onder de technische bepalingen niet overschrijden. Wij brengen de gemeente hiervan op de hoogte. De gemeente zal volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, dit advies opnemen in de omgevingsvergunning.

Bij een eventuele wijziging, zeker indien het gaat om een wijziging van de gevraagde vermogens, of herverkaveling, moet u een nieuwe aanvraag indienen. Op basis van de gewijzigde gegevens zullen wij een studie uitvoeren om te bepalen of een netuitbreiding en/of het plaatsen van een nieuwe distributiecabine vereist is om het project te kunnen aansluiten. De bouwheer dient in dat geval een grond of lokaal op het gelijkvloers ter beschikking te stellen voor deze distributiecabine.

De aansluitingskosten van de individuele woningen, appartementen of panden zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de offerte voor aansluiting afgerekend. Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van

bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

De volledige reglementering kunt u raadplegen op www.fluvius.be. U dient deze na te leven.

Dit advies blijft geldig tot zes maand na datum en is onder voorbehoud van wijzigingen zoals hierboven vermeld.

Technische bepalingen voor meergezinswoningen en appartementen

Voor Elektriciteit:

Het appartement is aansluitbaar op het bestaande distributienet, dit voor zover de gevraagde vermogens de gebruikte standaardwaarden niet overschrijden (17,3kVa (15,9kVa indien 230V)). Indien de gevraagde vermogens deze waarden overschrijden, kan het noodzakelijk zijn dat er alsnog een netversterking en/of het plaatsen van een distributiecabine noodzakelijk is. Deze netversterking zal dan ook aangerekend worden. Ruimte voor de distributiecabine dient dan voorzien te worden in het project.

Tellerlokaal:

Het tellerlokaal elektriciteit dient te voldoen aan volgende voorwaarden.

<https://www.fluvius.be/nl/publicatie/algemene-richtlijnen-plaats-meteropstelling-elektriciteit-vanaf-2-meterkasten>

Opmerkingen betreffende de bestaande wegeis:

Voor dit project is het u als initiatiefnemer niet toegestaan zelf in te staan voor het sleufwerk voor de aanleg van de nutsleidingen, omvat in deze aanbieding.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 28 oktober 1998).

Dit gebied is uitsluitend bestemd voor zeehaven- en watergebonden bedrijven, distributiebedrijven, logistieke bedrijven en opslag- en overslaginrichtingen evenals toeleveringsbedrijven en synergiebedrijven van de watergebonden bedrijven en de bestaande gevestigde productiebedrijven. In dit gebied worden ook de volgende dienstverlenende bedrijven toegelaten, voor zover zij complementair zijn met de voornoemde bedrijven: bankagentschappen, benzinstations en collectieve restaurants ten behoeve van de in de zone gevestigde bedrijven.

Er wordt een bufferzone aangelegd aan de grens met de omliggende gebieden. In deze bufferzone worden geen handelingen en werken toegelaten die afbreuk doen aan de bufferfunctie, of aan de bestemming en/of de ruimtelijke kwaliteiten van het aangrenzend gebied. Het gebied en de bufferzone die het omvat, kunnen slechts worden gerealiseerd en beheerd door de overheid..

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 15 juli 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De aanvraag kan in overeenstemming zijn met de voorschriften maar de gebruikers van de zeeloodsen zijn nog niet gelend. Hierbij wordt opgemerkt dat enkel bedrijven die voldoen aan bovenstaand bestemmingsvoorschrift zich kunnen vestigen in het bedrijfsverzamelgebouw. Er wordt benadrukt dat wanneer bedrijven met ingedeelde activiteiten (VLAREM) zich vestigen op deze site een bijkomende melding (klasse 3) of omgevingsvergunning (klasse 1 en 2) vereist is. Een dergelijke melding of omgevingsvergunning kan enkel aanvaard of verleend worden voor zover de overeenstemming met de gewestplanbestemming onlosmakelijk kan gemotiveerd worden.

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.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste private weg die aansluit op een gewestweg.

5.5. Archeologienota

De aanvraag is gelegen in een gebied waarvan op basis van waarnemingen en wetenschappelijke argumenten onderbouwd kon worden dat het met hoge waarschijnlijkheid geen archeologische waarde heeft (definitieve opheffingsbesluiten, vaststellingsbesluiten: 12-11-2019 ID: 14870)

6. WATERPARAGRAAF

6.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West en in een afstroomgebied in beheer van Stad Gent. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

6.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst:

Voor de bedrijfsverzamelgebouwen (2) worden gescheiden stelsels (hemelwater en afvalwater) voorzien.

Per 2/3 loodsen wordt er een regenwaterput voorzien van 10 000L voor hergebruik regenwater (sanitair, dienstkranen). Dit is een afwijking ten opzichte van de verordening. Dit is te verantwoorden gezien de aard van de vooropgestelde bedrijvigheid, het hergebruik van regenwater zal eerder beperkt zijn.

De platte daken van de loodsen worden volledig voorzien van energieopwekkende systemen.

De aanleg van een groendak is niet verplicht.

De overlopen van alle regenwaterputten, en de afvoer van het regenwater van de niet waterdoorlatende verhardingen/constructie zal afvloeien naar een infiltratiebekken. Deze is correct gedimensioneerd en geconcipeerd volgens de verordening. De overloop van de infiltratievoorziening zal afvoeren naar de riolering in de Panterschipsstraat. De parkeerplaatsen zijn waterdoorlatend voorzien.

Er wordt voldaan aan de GSV en het ABR inzake hemelwater.

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs verplicht naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project ligt niet in de nabije omgeving van een waterloop.

Overstromingen

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

Waterkwaliteit

De gebouwen liggen in niet ingekleurd gebied volgens het goedgekeurd zoneringsplan VMM. In de Zeeschipsstraat ligt een gemengde en gescheiden riolering. In de Panterschipsstraat ligt echter enkel een RWA riolering die uitmondt in het kanaal Gent-Terneuzen. De bestaande riolering waarvan sprake is aangesloten op deze RWA riolering. Conform Vlarem II dient het huishoudelijk

afvalwater gezuiverd te worden in een IBA (individuele zuiveringsinstallatie). Een septische put volstaat niet.

6.3 Conclusie

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

7. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

Er wordt een gebouw gesloopt. Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten en verblijfplaatsen. Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 april-30 juni moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Voor vleermuizen moet men vóór aanvang van de sloop na gaan of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, neem je contact op met de Groendienst (groendienst@stad.gent). Dit wordt als opmerking opgenomen.

De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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

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

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

9. BEKENDMAKING

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

Aangezien de vergunningsaanvraag betrekking heeft op de oprichting, uitbreiding of afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom, werd met een beveiligde zending het standpunt van de eigenaars van de aanpalende percelen gevraagd. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend binnen de vervaltermijn van dertig dagen die ingaat op de dag na de dag van ontvangst van het verzoek om een standpunt.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INPLANTING VOLUME

De inplanting van de nieuwe gebouwen zijn qua inplanting, totaal volume en materiaalgebruik ruimtelijk inpasbaar binnen deze industriële haven omgeving. Maar de voorgestelde units zijn te klein.

ECONOMIE - UNITS

Voorliggende aanvraag gaat over de bouw van 10 units (gemiddeld elk 440m² groot). Deze ontwikkeling is gelegen in zeehaven en watergebonden bedrijventerrein, bestemming volgens het gewestplan. Het bedrijventerrein waar deze ontwikkeling zich situeert is een internationale haven actief in binnenvaart, kustvaart en zeeverkeer. De beschikbare ruimte op bedrijventerreinen in het algemeen is schaars, daarom is het een beleidsmatige keuze om op bedrijventerreinen enkel ruimte te voorzien voor de vestiging van bedrijven die omwille van hun schaalgrootte of hun impact zich niet kunnen vestigen op een andere plek. Bedrijven die beperkt zijn in schaalgrootte of die slechts een beperkte impact hebben om hun omgeving hoeven zich niet te vestigen op industrieterreinen in de ruime zin. Hierdoor is het beleidsmatig gewenst dat bedrijven die zich op een industrieterrein in de haven vestigen een bepaalde omvang hebben. De verschillende voorgestelde units zijn te klein qua omvang. De units moeten groter worden gemaakt. Dergelijke units zijn veel eerder bedoeld voor individuele kleinschalige bedrijven die zich perfect kunnen vestigen op een verweven locatie.

Er wordt in de begeleidende nota aangegeven dat de mogelijkheid voor een conciërgewoning te integreren wordt voorzien. Bij dergelijke kleine units in een havengebied is het niet te verantwoorden om conciërge woningen in te richten.

Wij kunnen dan niet akkoord gaan met de zeer beperkte schaalgrootte van de units. Om het zeehaven gebonden karakter van het bedrijventerrein te behouden moet de schaal van de units vergroot worden. Een aangepast ontwerp met grotere units kan in overweging worden genomen. Het is bijzonder jammer dat het ontwerp niet vooraf werd besproken met de stadsdiensten.

FUNCTIE

De kantoren kunnen enkel gebruikt worden in functie van de daar gevestigde bedrijven. Detailhandel is binnen deze bestemmingszone niet toegestaan.

MOBILITEIT

Situering

Het perceel bevindt zich in het havengebied. De site wordt via een private weg (van de KMO zone) ontsloten naar de N458. Ook al ligt de omgeving in de nabijheid van de bebouwing van Wondelgem en Muide/Meulestede, toch kent deze zone een eerder autogericht karakter. Het is niet ondenkbaar dat werknemers en bezoekers auto-alternatieven gaan gebruiken. Er is namelijk een bushalte op 400 meter en het dichtstbijzijnde station bevindt zich op iets meer dan 1 kilometer.

Programma

Na de afbraak van de bestaande bebouwing wordt de grond gesaneerd. Nadien worden twee bedrijfsverzamelgebouwen gebouwd, het 1^e gebouw is 1944 m² groot en het 2^e 2435 m².

Aan de voorkant van het terrein wordt een parkeereiland voorzien voor 16 wagens. Langs één zijde van de centrale ontsluitingsweg worden nog 19 extra parkeerplaatsen voorzien. Alle parkeerplaatsen worden aangelegd in grasdallen en zijn 2.5m op 5m. De drie parkeerplaatsen voor mindervaliden zijn echter 3,5 meter breed. Elke unit krijgt ook nog één eigen parkeerplaats in de loods.

Bij de inrichting van de site wordt rekening gehouden dat keerbewegingen van vracht- en logistiek verkeer op eigen terrein kan opgevangen worden.

Het fietsparkeren heeft twee kenmerken: Er wordt aan het begin van het terrein een grote overdekte fietsenstalling van 30 fietsen voorzien. Vervolgens krijgt elke unit 2 fietsparkeerplaatsen, in het gebouw, dicht bij de eigen ingang.

Mobiliteitsprofiel

Er is geen MOBER of mobiliteitsstudie toegevoegd aan het dossier. Het dossier maakt melding dat de 10 bedrijfsunits ook ruimte hebben voor kantoren of kleine showrooms. Dit maakt het moeilijk de toekomstige situatie degelijk en volledig in te schatten.

Beoordeling mobiliteit en bereikbaarheid

Mobiliteitseffecten & circulatie

Het mobiliteitsprofiel van de industriële haven site is moeilijk in te schatten. Dit wordt extra versterkt door de onzekerheid van de mogelijke huurders van de bedrijfsunits. Om de hinder op het openbaar domein te beperken wordt geadviseerd een 'mobiliteitsmanager' aan te stellen die de situatie op de site monitort en waar nodig ingrijpt. Taken die deze kan opnemen zijn (niet limitatief): een site-mobiliteitsplan opmaken, parkeerplaatsen toedelen aan de bedrijvigheid, correct parkeren van logistieke voertuigen stimuleren zodat de interne circulatie altijd gegarandeerd blijft, het onderhouden van de centrale fietsenstalling regelen...

Door de ligging is het echter niet ondenkbaar dat werknemers en bezoekers auto-alternatieven gaan gebruiken. Er is een bushalte op 400 meter en het dichtstbijzijnde station bevindt zich op iets meer dan 1 kilometer.

Aantal parkeerplaatsen

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: 10 bedrijfsunits
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 4379 m² bvo

Het is onzeker welke bedrijvigheid in deze gebouwen zal plaatsvinden. De aanvrager maakt zelf duiding van de richtlijnen voor arbeidsextensieve bedrijven: Arbeidsextensieve bedrijven vragen 0.4 tot 0.9 autoparkeerplaatsen per 100m² bvo en minimaal 0.9 fietsen per 100m² BVO. Er worden 50 fietsparkeerplaatsen en 45 autoparkeerplaatsen voorzien en daarom wordt dit project positief beoordeeld op vlak van capaciteit.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

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

Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria: 1) Locatie van de fietsenberging, 2) Type fietsenstalling, 3) Afmetingen van de fietsenberging & 4) Bijkomende comforteisen.

De voorgestelde fietsparkeervoorzieningen is kwaliteitsvol ontworpen. Er worden echter geen details gegeven met betrekking tot type fietsenstallingen, maar er is een ruimte van 15 meter lang beschikbaar. Dit moet volstaan om 30 fietsen kwaliteitsvol te plaatsen.

Om verder fietsgebruik te stimuleren, zijn optimalisaties mogelijk:

- Voorzie plaats voor buitenmaatse fietsen
- Maak een deel van de grote fietsenstalling afsluitbaar
- Voorzie enkele laadpunten voor elektrische fietsen
- Voorzie kwalitatieve verlichting

Uitvoering autoparkeerplaatsen

De voorgestelde autoparkeervoorzieningen zijn kwalitatief ontworpen.

Logistiek verkeer

Het dossier gaat niet in op de verkeersgeneratie en de grootte van de eventuele verkeersstromen. Daarom is het belangrijk dat alle voertuigen die noodzakelijk zijn voor de werking van de bedrijfsunit gebruik maken van de site zelf. Laden, lossen en eventueel wachtend verkeer moet op eigen terrein gebeuren. Op die manier wordt hinder op de openbare weg voorkomen.

Aansluiting op openbaar domein

De site wordt via een private weg ontsloten richting de gewestweg. In een normale situatie wordt slechts één toegang voorzien op een weg, per perceel. De breedste toegang is nu 9m. Dit is voldoende om alle gemotoriseerd verkeer op te vangen.

De 'uitrit' van 3,5m breed kan eventueel gesloten worden voor gemotoriseerd verkeer. Deze moet wel beschikbaar blijven voor voetgangers en fietsers. Ontwerpmatig volstaat een breedte van 2m zeker en vast.

CONCLUSIE

Ongunstig de aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning omwille van volgende redenen

- De verschillende voorgestelde units zijn te klein qua omvang voor een zeehavenomgeving. De units moeten groter worden gemaakt.
- Voorliggende aanvraag is gelegen binnen het havengebied. Hier is enkel de vestiging van havengebonden activiteiten toegestaan.
- Er moeten een aantal aanpassingen gebeuren in functie van de brandveiligheid, extra rook luiken, verplaatsen van hydrant.

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 bouwen van 2 bedrijfsverzamelgebouwen en het aanleggen van niet-overdekte constructie na het slopen van de bestaande bebouwing en sanering grond aan Drednot bv (O.N.:0899826438) gelegen te Panterschipstraat 171-177, 9000 Gent.

Artikel 2:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten bij een eventueel aangepaste aanvraag:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 17 juni 2025 met kenmerk 018807-006/MN/2025).

- Volgens de ingediende plannen zijn er voor verschillende loodsen te weinig rookluiken voorzien en bereikt de oppervlakte ervan niet de vereiste 3% van de totale vloeroppervlakte.

- De brandweerstand van tussenvloeren en hun draagconstructie moet ten minste gelijk zijn aan R 30.

- Volgens het ingediende inplantingsplan is de hydrant voorzien achter de parkeerplaatsen. Hierdoor is deze niet goed zichtbaar en bereikbaar. De brandweer adviseert om de hydrant vooraan het terrein te voorzien.

AWV

Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 24 juni 2025, met kenmerk AV/411/2025/00953) moeten strikt nageleefd worden.

ASTRID

Het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken (advies van 17 juni 2025, met kenmerk 10719) moeten strikt nageleefd worden.

Mobiliteit

De grote fietsenstalling moet goed verlicht worden en er moet plaats voorzien worden voor minimaal 3 buitenmaatse fietsen.

Minimaal 15 van de 30 fietsparkeerplaatsen in de overdekte fietsenstalling moet afgesloten kunnen worden.

We adviseren minimaal 5 van de 30 fietsparkeerplaatsen te voorzien van oplaadpunten om het fietsgebruik te stimuleren.

Het is aan te raden dat op site-niveau de bedrijfsmobiliteit en logistieke stromen gemonitord wordt. Dit betekent dat het aanbod van de parkeervoorzieningen op maat van de bedrijven gecoördineerd (verhuurd?) moet worden. De eigen voorziene parkeerplaatsen moeten optimaal gebruikt worden om de eigen parkeerdruk op te vangen. Dit dient om de verkeersleefbaarheid op en rond het project te bewaken.

Afvalwater

In de Panterschipstraat ligt enkel een RWA riolering die uitmondt in het kanaal Gent-Terneuzen. Conform Vlare II dient het huishoudelijk afvalwater gezuiverd te worden in een IBA (individuele zuiveringsinstallatie). Een septische put volstaat niet.

Units

De units moeten groter worden gemaakt en bovendien mogen deze enkel worden gebruikt voor de vestiging van havengebonden bedrijven.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld

in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_06842 - OMV_2025040560 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 bedrijfsverzamelgebouwen en het aanleggen van niet-overdekte constructie na het slopen van de bestaande bebouwing en sanering grond - zonder openbaar onderzoek - Pantsterschipstraat, 9000 Gent - Weigering