



2025_CBS_07134 OMV_2025042283 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een bestemmingswijziging van handelszaak (unit 2B) naar magazijn - met openbaar onderzoek - Waterstraat, 9040 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 21 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Hafsa El-Bazioui, schepen-voorzitter; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur

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?

IMMOBILIAIRE VENNOOTSCHAP DER VLAANDEREN NV met als contactadres Skaldenstraat 1, 9042 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025042283) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 1 april 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: een bestemmingswijziging van handelszaak (unit 2B) naar magazijn
- Adres: Waterstraat 2B, 9040 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 18 sectie B nr. 179N

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 12 mei 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 4 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag is gelegen aan het kruispunt van de Sint-Bernadettestraat met de Waterstraat en de Karel Van Renterghemstraat, te Sint-Amandsberg. De bouwplaats betreft een groot gelijkvloers winkelpand met een geasfalteerde parking eromheen. De site is enerzijds omgeven door residentiële bebouwing en anderzijds grenst het perceel langs de achterzijde aan fragmenten weiland. Het gebouwencomplex omvat een gezamenlijke oppervlakte van ca. 2860 m² en is opgedeeld in drie detailhandelsunits.

De aanvraag betreft de functiewijziging van een unit binnen een gebouw met meerdere vergunde entiteiten. Er worden geen werken uitgevoerd; het bestaande gebouw en bijhorende wegenis en parkings blijven ongewijzigd.

Huidige situatie:

- Entiteit A: vergunde handelszaak Proxy Delhaize
- Entiteit B: vergund als handelszaak (detailhandel)
- Entiteit C: vergund als fitness (dagrecreatie met inbegrip van sport)

Entiteiten A en C blijven ongewijzigd. Voor entiteit B wordt een functiewijziging gevraagd: omvormen van de unit voor handel (detailhandel) naar een unit voor opslag (magazijn), horende bij een handelszaak op een ander adres (bedrijvigheid).

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 31/05/2018 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een verlichte totem (OMV_2018026266).
- Op 14/02/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het wijzigen van een deel van detailhandel naar dagrecreatie (OMV_2018117805).
- Op 19/09/2019 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van afwijkende uitvoeringen t.o.v. de vergunde plannen voor de renovatie van een bestaand winkelpand tot een opdeelbaar gebouw voor verschillende handelsentiteiten (OMV_2019067579).
- Op 18/11/2019 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het exploiteren van een supermarkt (OMV_2019137317).
- Op 12/12/2019 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het exploiteren van een slagerij in een supermarkt (OMV_2019154209).
- Op 09/01/2020 werd een aktenaam afgeleverd voor het exploiteren van een supermarkt (OMV_2019156631).

- Op 11/06/2020 werd een aktename afgeleverd voor het exploiteren van een bronbemaling voor het plaatsen van ondergrondse infiltratiebekkens (OMV_2020061251).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 23/08/1962 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een afsluiting (1962 SA 11.024).
- Op 08/08/1963 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een bergplaats bij een fabriek (1963 SA 11.336).
- Op 29/08/1977 werd een vergunning afgeleverd voor slopen van een woning, bijgebouw, berging en watertoren (1977 SA 125 KW W-38-77).
- Op 27/10/1983 werd een vergunning afgeleverd voor de velling van vier hoogstammen ((1983/095 SA) 1983/1183).
- Op 22/12/1983 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een enkel- en een dubbelzijdige lichtreclame ((1983/132 SA) 1983/282).
- Op 20/01/1984 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van een inrit en een parkeerterrein ((1983/088 SA) 1983/1136).
- Op 02/03/1984 werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van een inrit en een parkeerterrein ((1983/089 SA) 1983/1135).
- Op 17/05/1984 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van een handelsgebouw en de plaatsing van drie reclameborden ((1983/130 SA) 1983/1459).
- Op 19/12/1985 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een dubbelzijdig lichtgevend bord met stadsplan en reclame (1985/1192 (1985/147 SA)).
- Op 10/07/1986 werd een vergunning afgeleverd voor het vellen van een esdoorn (1986/785 (1986/063 SA)).
- Op 04/06/2015 werd een vergunning afgeleverd voor de renovatie van een bestaand winkelpand tot een opdeelbaar gebouw voor verschillende handelsentiteiten (2015/02062).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 27 mei 2025 onder ref. 006986-009/LA/2025:

Besluit:

GUNSTIG, mits te voldoen aan de op het Omgevingsloket vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

In handelsruimte B (opp. 1245 m²) dienen rookluiken met een oppervlakte (netto doorlaat) van 9 m² voorzien te worden; gelijkmatig verdeeld over de ruimte. De brandweervoorschriften uit brandpreventieverslag met ref. 006986-006/JT/2019 gekoppeld aan de originele vergunning 2019067579 blijven van toepassing.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent en Artikel 1: Stedelijk woongebied Syngemkouter (uit : Verordenend grafisch plan 8 ; Deelproject Syngemkouter (1J)).

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'SYNGEMKOUTER' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 31 januari 2008). De locatie is volgens dit RUP gelegen in gebied met lasten, referentie bouwhoogte in meter, zone met nabestemming Z9, zone voor bouwvrije tuinen, zone voor openbaar groen, zone voor tuinen en bijgebouwen, zone voor wegen en zone voor wonen: gesloten bebouwing.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften. Het is strijdig met de bestemming, zoals bepaald in het geldend gemeentelijk RUP Syngemkouter.

Art. 4.4.23. (zonevreemde functiewijzigingen) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

- a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,*
- b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,*
- c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,*
- d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden, of in recreatiegebieden;*

2° de functiewijziging komt voor in het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Bij deze aanvraag wordt wel aan de eerste voorwaarde voldaan, maar niet aan de tweede voorwaarde. De aangevraagde functiewijziging komt niet voor op de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

Hieruit volgt dat de aanvraag niet voldoet aan de wettelijke bepalingen en dus niet voor vergunning in aanmerking komt.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies kunnen extra beschermd worden tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen

<https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd. De aangevraagde activiteiten veroorzaken geen uitstoot van schadelijke stikstofverbindingen. Er is geen lozing van huishoudelijk- of bedrijfsafvalwater.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 mei 2025 tot en met 18 juni 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn voldoende gedetailleerd opgesteld en worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Omdat het voorstel niet overeenstemt met deze voorschriften, getuigt het dus ook niet van een goede ruimtelijke ordening. Enkel detailhandel is mogelijk binnen de unit van het gebouwencomplex.

CONCLUSIE

Ongunstig. De aanvraag is op basis van de bezorgde informatie niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen (strijdig met de bestemming van het geldend gemeentelijk RUP Syngemkouter).

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 een bestemmingswijziging van handelszaak (unit 2B) naar magazijn aan IMMOBILIAIRE VENNOOTSCHAP DER VLAANDEREN nv (O.N.:0427591836) gelegen te Waterstraat 2B, 9040 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van

die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;

b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de 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_07134 - OMV_2025042283 R - aanvraag omgevingsvergunning voor een bestemmingswijziging van handelszaak (unit 2B) naar magazijn - met openbaar onderzoek - Waterstraat, 9040 Gent - Weigering