



2025_CBS_07433 OMV_2025036683 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een bestaand en het bouwen en exploiteren van een nieuw servicestation inclusief het plaatsen van een middenspanningsvoorziening - met openbaar onderzoek - Zeeschipstraat, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 augustus 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

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

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 verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

KUWAIT PETROLEUM (Belgium) NV met als contactadres Desguinlei 100 bus 8, 2018 Antwerpen heeft een aanvraag (OMV_2025036683) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 10 april 2025.

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

- Onderwerp: het slopen van een bestaand en het bouwen en exploiteren van een nieuw servicestation inclusief het plaatsen van een middenspanningsvoorziening
- Adres: Zeeschipstraat 52-54, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 13 sectie S nrs. 417F en 420C

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 19 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat het slopen van een bestaand en het bouwen en exploiteren van een nieuw servicestation inclusief het plaatsen van een cabine voor middenspanning.

Met deze aanvraag opteert men ervoor om de bestaande inrichting geheel te slopen en om een nieuw servicestation op te richten dat qua dienstenaanbod rekening houdt met de veranderende noden van de weggebruiker. Er wordt, naast een beperkt aanbod aan conventionele brandstoffen, voorzien in kwalitatieve oplaadfaciliteiten voor elektrische voertuigen. Er wordt ook een ruime shop voorzien, met een uitgebreid productaanbod, incl. koffie, broodjes en snacks, met een wel uitgeruste consumptieruimte en een ruim terras. De aanvraag is gelegen langsheen de gewestweg Zeeschipstraat in de noordelijke rand van Gent.

In de onmiddellijke omgeving bevinden zich voornamelijk bedrijfsgebouwen en inrichtingen voor de verkoop en onderhoud van voertuigen.

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden

Afbraak

- Slopen van vrijstaande gebouwen: afbraak van bestaande shopgebouw met carwash (buiten dienst) en conciërgewoning
- Slopen van vrijstaande constructies: afbraak van bestaande luifel

Er werd aan het dossier een sloopopvolgingsplan toegevoegd.

Nieuwbouw

- Bouwen of herbouwen: bouwen van een nieuw shopgebouw met bijhorende ondersteunende functies
- Bouwen of herbouwen: oprichten van 2 luifelconstructies (de 3e luifelconstructie wordt voorzien voor toekomstige uitbreiding van de elektrische laadinfrastructuur)
- Nieuwbouw van bijgebouwen: plaatsen van een geprefabriceerde middenspanningscabine, met omsloten buitenruimte voor bovengronds AdBlue tank)

Infrastructuur

- Uitbraak van alle bestaande verhardingen en het verwijderen van bestaande brandstoftanks incl. de brandstof-verdeelinstallaties

Nieuwe verharding

- aanleg van een terras en voetpaden in kleiklinkers
- aanleg parkeerzones in grasbetontegels
- aanleg tankpiste in vloestofdicht beton
- aanleg laadzone in asfalt
- aanleg in- en uitrijzone in asfalt
- plaatsen van een bovengrondse AdBlue tank

Publiciteit

- plaatsen van een nieuw, vrijstaand prijzenbord met verlichte publiciteit Q8

De aanvraag omvat het slopen van het gehele servicestation, incl. alle ondergrondse constructies en installaties. Het nieuwe shopgebouw heeft een totale nuttige oppervlakte van 317,50 m². Het betreft een gebouw met één bouwlaag, voorzien van een groendak. De 2 luifelconstructies (in eerste fase) voor enerzijds tanken en elektrisch laden anderzijds. In een tweede fase wordt een 3e luifelconstructie voorzien voor uitbreiding van de laadinfrastructuur. De MS cabine omvat het plaatsen van een geprefabriceerde middenspanningscabine i.f.v. de elektrische voeding van de laadinfrastructuur en een omsloten buitenruimte voor een bovengrondse AdBlue container. De constructie wordt bekleed met een houten gevelafwerking. Het dak van de MS cabine wordt afgewaterd naar de naastliggende groenzone.

Het terras omvat de aanleg van een voetpad en terrassen van in totaal 311 m². Deze worden aangelegd in waterpasserende kleiklinkers.

De handeling parkeerzone omvat de aanleg van een 3 parkeerzones voor in totaal 16 voertuigen. 2 parkeerplaatsen worden voorbehouden voor het laden van elektrische voertuigen. De parkeerzones worden aangelegd in grasbetontegels; de zone voorbehouden voor elektrisch laden in waterpasserende betonklinkers.

De handeling tankpiste omvat de aanleg van een vloestofdichte zone voor het tanken van conventionele brandstoffen. De vloestofdichte piste heeft een totale oppervlakte van 138 m².

Er wordt ook voorzien in de aanleg van de aan- en uitrijzone van het servicestation. Door de hoge belastingsgraad van deze zones wordt ervoor geopteerd om deze aan te leggen in asfalt.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft het exploiteren van een nieuw servicestation inclusief het plaatsen van een middenspanningsvoorziening. De bestaande inrichting wordt verwijderd en vervangen door een nieuw tankstation met shop. Rekening houdende met het feitelijk bouwen van een volledig nieuwe inrichting wordt een hernieuwing voor onbepaalde duur aangevraagd.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.1°a)	lozen (zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie) van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria (tot en met 2 m ³ /u) het berekende verschil in lozingsdebiet van de vergunde toestand tov.	0,85 m ³ /uur

	berekeningswijze lozingsdebieten bedrijfsafvalwater VMM. Zie bijlage waterhuishouding klasse 3 Verandering	
6.5.2°	brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen: overige inrichtingen klasse 2 Hernieuwing	12 brandstofverdeelslangen
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA plaatsen van een nieuwe middenspanningscabine, voorzien van een transfo van 1600 kVA klasse 2 Nieuw	1600 kVA
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) geschatte vermindering van totaal geïnstalleerd vermogen aan koelinstallaties klasse 3 Verandering	-7,8 kW
17.3.2.1.1.2°	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3: gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55 °C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 20 ton tot en met 500 ton het verwijderen van de bestaande houders (vergunde opslag 50.000l diesel & 5.000l stookolie = 45,815 ton; $\rho = 0,833$ kg/liter) en plaatsen van een nieuwe ondergrondse, gecompartmenteerde, dubbelwandige houder (gevraagde opslag 40.000l diesel = 33,32 ton; $\rho = 0,833$ kg/liter). klasse 2 Verandering	-12,495 ton
17.3.2.2.2°a)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 1 en 2 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 2 ton tot en met 90 ton voor de opslag in uitsluitend ondergrondse houders het verwijderen van de bestaande houders (vergunde opslag 50.000l benzine = 38,75 ton; $\rho = 0,775$ kg/liter) en plaatsen van een nieuwe ondergrondse, gecompartmenteerde, dubbelwandige houder (gevraagde opslag 40.000l benzine = 31,00 ton; $\rho = 0,775$ kg/liter). klasse 2 Verandering	-7,75 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 klasse 3 Hernieuwing	1200 liter

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 23/01/1990 werd een vergunning afgeleverd voor het stapelen van maximum 10 niet-rijklare auto's. (1989/1166)
- Op 16/03/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een servicestation, bake-off, carwash en woning. (1994/90107)

- Op 08/02/1996 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van publicitair materiaal. (1995/90085)
- Op 17/07/2006 werd een vergunning afgeleverd voor het overwelven van een oud-geklasseerde waterloop over een lengte van 10 m en het effenen (beperkt ophogen) van het terrein ($\pm 120 \text{ m}^2$). (2006/40152)

Milieuvergunningen

- Op 08/08/1995 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor overname tankstation/carwash door Zeeschip. (4489/E/1)
- Op 14/03/2002 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor tankstation/carwash. (4489/E/2)
- Op 19/06/2014 werd door de deputatie een vergunning afgeleverd voor het verder exploiteren en het veranderen (door uitbreiding en toevoeging) van een tankstation. (4489/E/3)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1. WEGEN EN VERKEER

Voorwaardelijk gunstig advies van AWW - District Gent Gewestwegen afgeleverd op 8 juli 2025 onder ref. AV/411/2025/00902:

Het Agentschap Wegen en Verkeer verleent VOORWAARDELIJK GUNSTIG advies. De volgende voorwaarden dienen te worden opgelegd:

** De in- en uitrit dienen om reden van verkeersveiligheid zo haaks mogelijk tov. de gewestweg ingeplant te worden.*

** De toegangswegen mogen op de perceelsgrens, evenwijdig met de openbare weg, maximaal 7m breed zijn.*

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

Integrale advies te raadplegen op het omgevingsloket.

3.2. NORTH SEA PORT

Geen bezwaar advies van North Sea Port afgeleverd op 24 juni 2025 onder ref. 2025-114:

De aanvraag heeft betrekking op terrein in privaat eigendom.

North Sea Port heeft geen bezwaar of bijkomende eisen: de werken vinden niet plaats aan een weg in beheer van North Sea Port.

3.3. BRANDWEER

Gunstig advies van Brandweerzone Centrum afgeleverd op 10 juni 2025 onder ref. 031824-008/MN/2025:

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

3.4. FLUXYS

Voorwaardelijk gunstig advies van Fluxys NV afgeleverd op 16 juni 2025 onder ref. TPW-OL-2025256478:

Onze onderneming kan een gunstig advies verlenen, mits het respecteren van voorwaarden:

** Ten allen tijden dienen zowel de specifieke voorwaarden en veiligheidsmaatregelen te worden nageleefd in het kader van uw aanvraag.*

Integrale advies te raadplegen op het omgevingsloket.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. 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, benzinestations 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). Er worden geen nieuwe bestemmingsvoorschriften voorzien in dit RUP, de voorschriften van het gewestplan blijven van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften, een servicestation is een dienstverlenend bedrijf complementair aan de andere bedrijven in deze omgeving.

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 niet overeenstemming met deze verordening. De aanpaste toiletruimte voldoet aan de verordening maar de ruimte ervoor moet 1,50m breed zijn in plaats van 1,20m.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening publiciteit

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gewestelijke publiciteitsverordening. (Besluit van de Vlaamse Regering van 12 mei 2023)

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Om tegemoet te komen aan artikel 6 van de gewestelijke publiciteitsverordening wordt een dimmer opgelegd als bijzondere voorwaarde. Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt ervan uit gegaan dat deze niet aanwezig is, en dus ook niet vergund wordt.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gewestweg.

4.5. Archeologienota

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

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

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. 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.

Het project is afgetoetst aan de gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater:

Gescheiden stelsel

Conform artikel 3.4 van het ABR dient bij nieuwbouw en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, de bouwheer verplicht een privaat gescheiden afvoerstelsel voor afvalwater en hemelwater te voorzien.

Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater moet, in de mate dat het niet wordt geïnfiltreerd, in eerste instantie aangesloten worden op een waterloop indien technisch mogelijk is. Indien dit niet kan, mag er aangesloten worden op een RWA en in laatste instantie op een gemengde riolering.

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.

Alle verhardingen, op de aan- en uitrijzone na, worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

De aanleg van een voetpad en terrassen (311 m²) wordt voorzien in waterpasserende kleiklinkers. De parkeerzones worden aangelegd in grasbetontegels en waterpasserende betonklinkers.

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad moet minder dan 2% bedragen.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

De aan- en uitrijzone (815 m²) wordt aangesloten op de infiltratievoorziening.

Het dak van de middenspanningscabine watert af naar de naastliggende groenzone. De overdekte constructie moet, 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.

Het hemelwater afkomstig van de tankpiste wordt door contact met delen van de verharding zo vervuild dat het als afvalwater moet worden beschouwd. Dit afvalwater wordt in de omgevingsvergunning IIOA opgenomen.

Hemelwaterput

Het hemelwater afkomstig van de dakdelen van de luifels (totaal 193,96 m²) watert af naar twee hemelwaterputten van elk 10.000 liter. Het hemelwater wordt hergebruikt voor toiletspoeling en onderhoud inrichting.

Groendak

Het dak van het shopgebouw (335 m²) wordt voorzien als groendak.

Infiltratievoorziening

Volgens de aanvraag wordt de overloop van de hemelwaterputten, de overloop van het groendak en het hemelwater afkomstig van de in- en uitrit (asfalt) aangesloten op de bovengrondse infiltratievoorziening van 37.500 liter en 84,5 m².

Bij de berekening van de dimensionering van de infiltratievoorziening werd echter enkel rekening gehouden met de oppervlaktes van de luifels en de asfaltverharding. De oppervlakte van het groendak werd niet meegerekend. Indien het groendak met een buffercapaciteit van 50 l/m² wordt aangelegd, mag de helft van de groendakoppervlakte meegerekend worden i.p.v. de volledige groendakoppervlakte bij de dimensionering van de infiltratievoorziening.

De infiltratievoorziening is te klein gedimensioneerd. De helft van het groendak dient ook in rekening te worden gebracht. De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben van minimum 37.883 liter en een oppervlakte van minimum 92 m².

Er kan voldaan worden aan de GSV en het ABR indien bovenstaande maatregelen worden toegepast.

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

De aanleg van de ondergrondse constructie mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt. De ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

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 merplichtig 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 heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

De activiteit of inrichting is niet gelegen in een gebied met een middelgrote overstromingskans onder het huidige klimaat

Waterkwaliteit

De lozing van het afvalwater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater/bodem en grondwater. 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 (indelingsplichtig volgens Vlarem II, bijlage 1). 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.

5.3. Conclusie

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

6. 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. Volgens beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten is de impactscore analyse kleiner of gelijk aan 1. Het huishoudelijk afvalwater en het bedrijfsafvalwater worden geloosd in de riolering. 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 heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 11 juni 2025 tot en met 10 juli 2025. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

INPLANTING VOLUME

Met de integrale sloop en nieuwbouw van het servicestation wenst men de locatie te moderniseren, zowel qua uitstraling als qua dienstenaanbod. De aanvrager biedt de conventionele brandstoffen aan op een beperkt deel van de inrichting en zet volop in op het aanbieden van (snel)laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen. In een eerste fase worden 3 snellaadpalen (met 6 laadposities) voorzien, waarvan er 2 ook gericht zijn op elektrische bestelwagens (drive-through opstelling en laadpositie voor voertuigen tot 7 m). In de toekomst kan de inrichting uitgebreid worden met een extra laadpaal; alle ondergrondse voorzieningen (funderingen, riolering, wachtleidingen) zullen hiervoor mee worden aangelegd. De laadtijd van elektrische voertuigen is gemiddeld ca. 20 minuten, waardoor klanten een langere tijd op locatie blijven. Hiervoor voorziet men daarom een ruime shop, met consumptieruimte en in de aanleg van aangename buitenruimtes met terrassen en ruime groenvoorzieningen.

Het nieuwe gebouw en luifels krijgen met een lichte dakstructuur een eenvormige uitstraling wat ruimtelijk inpasbaar is binnen het straatbeeld. De geplande handelingen integreren zich qua inplanting, volume en materiaalgebruik binnen deze industriële omgeving.

Ook de publiciteitsinrichting in functie van de daar gevestigde activiteit is aanvaardbaar binnen het straatbeeld.

MOBILITEIT

Situering en historiek

Situering

Het perceel ligt op de grens van de bebouwde kom. Gelegen langsheen Zeeschipstraat N456 die beheerd wordt door het Agentschap Wegen en Verkeer van het Vlaamse Gewest. De Zeeschipstraat is gecategoriseerd als regionale weg. De weg wordt benoemd als 'tijdelijke zuidelijke havenring en vervult daarmee de rol als primaire zuidelijke verbinding tussen beide kanten van Gentse Zeehaven.

Programma

Integrale sloop en nieuwbouw van het servicestation.

- Aanbod van conventionele brandstoffen
- (snel)laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen: in eerste fase 3 snellaadpalen (met 6 laadposities), waarvan er 2 ook gericht zijn op elektrische bestelwagens (drive-through opstelling en laadpositie voor voertuigen tot 7m). Uitbreiding mogelijk met 1 extra laadpaal.
- Shop met consumptieruimte, waarvan men aangeeft 317,5 m² NHO te bedragen. Volgens de plannen bedraagt dit eigenlijk 243 m² NHO als binnenruimte en nog een terras van +/- 90 m² die ook als consumptieruimte kan ingezet worden.

Bereikbaarheidsprofiel

Voetganger – Fiets – Openbaar vervoer

De site is goed bereikbaar met duurzame modi.

Auto - vracht

De site ligt aan een goed uitgeruste regionale weg die rechtstreeks aangesloten is op R4 op 1,2 km. Er doet zich wel vaak congestie voor richting de kruispunten met N458 en R4. De weg is ook goed uitgerust voor de passage van vrachtverkeer.

De site is zeer goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer.

Parkeren

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: Detailhandel + consumptieruimte
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: ongeveer 330m² nho.

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 1 fietsparkeerplaatsen voor werknemers en 9 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Gezien de aard van de functie (bijtanken of bijladen van gemotoriseerde voertuigen) en ligging (aan rand van bebouwde kom) is echter de verwachting dat dergelijk aantal fietsparkeerplaatsen voor bezoekers te hoog ligt. Er worden 4 fietsparkeerplaatsen voorzien. Dat lijkt voldoende.

Daarnaast vraag het project parkeerrichtlijnen 10 tot 15 autoparkeerplaatsen. Er worden 14 autoparkeerplaatsen voorzien, dus dit voldoet aan de richtlijnen.

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.

De inrichting en locatie van de fietsparkeerplaatsen voldoet grotendeels aan de richtlijnen. Fietsparkeerplaatsen voor werknemers dienen echter afgesloten te zijn en in het ideale geval ook voorzien van de mogelijkheid om elektrische fiets bij te laden. Gezien het over slechts 1 fietsparkeerplaats gaat, kan aanvaard worden dat deze niet volledig conform de richtlijnen is ingericht. Toch wordt aangeraden om voor personeel een afgesloten gedeelte te voorzien om op die manier het gebruik van de fiets te stimuleren.

Uitvoering autoparkeerplaatsen

De uitvoering van de autoparkeerplaatsen voldoet aan de richtlijnen.

Mobiliteitseffecten

Verkeersgeneratie en circulatie

Volgende verkeerbewegingen worden ingeschat door de aanvrager: (LV=licht verkeer, ZV=zwaar verkeer)

- tankstation: 33.000 LV/jaar, 52 ZV/jaar (brandstofleveringen)
- shop: 20.000 LV/jaar, 120 ZV/jaar (shopleveringen)
- EV: 9.000 LV/jaar

Zeeschipstraat is voldoende uitgerust om dergelijke aantallen op te vangen. Het lijkt bovendien geen of amper extra verkeer te generen t.o.v. de huidige functie als servicestation.

Een grote meerwaarde is de lengte van de parkeerweg tussen inrit aan de straatzijde en opstelplaatsen voor tanken of bijladen. Hiermee kunnen minstens 5 wachtende voertuigen zich opstellen indien er een maximale bezetting van de tank- of laadplaatsen zou zijn. Op die manier

is het risico op hinder op N456 beperkt. Bij het verlaten van de site garandeert de inrichting voldoende zichtbaarheid op aankomend (fiets)verkeer. De voorziene aansluitingen van in- en uitrit worden versmald t.o.v. de huidige aansluitingen. De inrichting houdt hiermee voldoende rekening met het garanderen van de verkeersveiligheid.

Logistiek verkeer

Volgende inschattingen worden door de aanvrager gemaakt over de leveringen:

De tankwagens en kleine vrachtwagen die komen beleveren kunnen zich volledig op eigen terrein opstellen om te lossen. De brandstofleveringen worden danig ingepland dat deze in verkeersluwe momenten doorgaan, dewelke 24/7 kunnen voorkomen.

Hetzelfde wordt voorzien voor de shopleveringen, dewelke gebeuren tijdens de openingsuren van de shop: maandag - vrijdag 04:00 tot 20:00; zaterdag 06:00 tot 20:00; zondag 08:00 tot 18:00

Deze stellingen zijn aannemelijk. Er is voldoende ruimte op eigen terrein voor het opstellen van een vrachtwagen.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen (restafval, PMD, slib KWS-afscheider...) 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. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect afvalwater

De inrichting is gelegen in centraal gebied.

Jaarlijks wordt max. 70 m³ aan huishoudelijk afvalwater geloosd in de openbare riolering. Het betreft een lozing van minder dan 600 m³/jaar en is bijgevolg niet indelingsplichtig.

Het bedrijfsafvalwater is afkomstig van de vloeistofdichte piste, zijnde met koolwaterstoffen verontreinigd hemelwater. Het wordt geloosd in de openbare riolering via een KWS-afscheider (1,2 m³/uur – 3 m³/dag – 61 m³/jaar).

De tank-/vulpiste van 138 m² wordt uitgevoerd in vloeistofdicht beton, waarvan 110 m² overkapt is. Concreet betekent dit dat er 28 m² rechtstreeks beregend kan worden, de overige 110 m² wordt onrechtstreeks beregend waardoor deze oppervlakte maar voor 40% in rekening gebracht moet worden (44 m²). In totaal wordt gerekend met een oppervlakte van 72 m² vloeistofdichte zone. Volgende debieten zijn van toepassing voor het potentieel verontreinigd hemelwater afkomstig van deze vloeistofdichte zone:

$$72 \text{ m}^2 \times 0,0159 \text{ m}^3/\text{uur}/\text{m}^2 \times 40\% = 1,15 \text{ m}^3/\text{u}$$

$$72 \text{ m}^2 \times 0,0408 \text{ m}^3/\text{dag}/\text{m}^2 \times 40\% = 2,94 \text{ m}^3/\text{dag}$$

$$72 \text{ m}^2 \times 0,85 \text{ m}^3/\text{jaar}/\text{m}^2 \times 40\% = 61,20 \text{ m}^3/\text{jaar}.$$

Deze aanpak sluit aan bij de huidige klimaatveranderingen en is nodig voor het correct inschatten van de hydraulische en ecologische impact op de riolering of ontvangende waterloop.

Het bedrijf heeft bij de berekening van het debiet van de tankpiste rekening gehouden met deze cijfers.

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

Aspect bodem en grondwater

De brandstoffen worden opgeslagen in een nieuwe ondergrondse, gecompartmenteerde dubbelwandige houder van 80.000 liter: 40.000 liter diesel, 25.000 liter eurosuper 95/euro95/E10 en 15.000 liter super plus 98/euro98/E5. De houders zullen voorzien worden een overvulbeveiliging, een permanent lekdetectiesysteem en een kathodische bescherming. De houder moet gebouwd worden volgens een code van goede praktijk zoals vermeld in bijlage 5.17.2. van Vlarem II.

Het verslag van controle voor ingebruikname van de houder door de deskundige dient voorgelegd te worden conform art. 5.17.4.2.7 van Vlarem II. 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 voldoen aan VLAREM. Deze maken immers deel uit van de infrastructuur rond de houder. Ook het leidingwerk rond een ondergrondse houder dient aan een dichtheidsbeproeving onderworpen te worden vooraleer de houder in gebruik genomen kan worden. Ter staving van de naleving wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat het verslag van controle voor ingebruikname van de gecompartmenteerde houder van 80.000 liter binnen een termijn van 3 maanden na datum van dit besluit dient bezorgd te worden aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.

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. Dit wordt als opmerking opgenomen.

De ondergrondse houder dient ten minste om de 2 jaar onderworpen te worden aan een beperkt onderzoek. Het algemeen onderzoek van de houder dient te gebeuren volgens de huidige geldende periodiciteiten (15 jaar) of ten minste om de periode die de helft of 75% van de berekende of verwachte levensduur overeenkomstig bijlage 5.17.2 bedraagt. Dit wordt als opmerking opgenomen.

De ondergrondse houder en hun toebehoren (ontluchtingsleidingen, vulpunten) moeten voldoen aan de verbods- en afstandsregels van Vlarem II.

De verlaadoperaties moeten plaatsvinden op een vloeistofdichte standplaats. De nodige hellingen of greppels (met eventueel opstaande randen) moeten voorzien zijn zodat alle gemorste vloeistoffen naar een opvangsysteem afvloeien. De tankpiste en de piste rond de vulpunten worden vloeistofdicht uitgevoerd en voorzien van een afwateringssysteem, aangesloten op een KWS-afscheider.

Om de goede werking van de KWS-afscheider te kunnen garanderen, wordt die aangepast aan de situatie waarin de KWS-afscheider gebruikt wordt. Als die te klein wordt gebouwd, zal er een

risico op vervuiling van oppervlaktewateren of de riolering bestaan. Om die reden dient rekening gehouden te worden met een aantal parameters bij de berekening van de noodzakelijke nominale afmeting, zoals de hoeveelheid regen, het debiet van het effluent, de densiteit van de koolwaterstoffen en de aanwezigheid van substanties die de afscheiding kunnen vertragen. Een correcte berekening van de nominale afmeting en de klasse van de KWS-afscheider dient vóór de installatie ervan beschikbaar te zijn.

De controle van de KWS-afscheider wordt onderdeel van het beperkt onderzoek. De KWS-afscheider dient conform de geldende normering binnen de daarin vastgelegde termijnen inwendig onderzocht op lek Dichtheid en goede werking van de onderdelen. De installatie is zo geconstrueerd dat die onderzoeken uitgevoerd kunnen worden. Er dient een afname-/controlepunt voorzien te zijn waar op elk moment een monster van het effluent genomen kan worden. De KWS-afscheider dient ook uitgerust te zijn met een alarmsysteem.

De exploitant registreert alle onderhoud en tussentijdse controles op de goede werking van de onderdelen. Er wordt een logboek aangelegd waarin de reinigingsdata van de KWS-afscheider worden opgenomen, alsook de resultaten van de effluentmetingen ter hoogte van het afnamepunt.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

De verlaadprocedure dient gekend te zijn bij zowel de exploitant/toezichter als de bestuurder van de tankwagons. 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. Dit wordt als opmerking opgenomen.

De opslag van antivries, ruitensproei vloeistof, smeerolie (1.200 liter) gebeurt in kleine verpakkingen.

Er wordt een transformator van 1600 kVA aangevraagd. Indien dit een oliegekoelde transformator betreft, dient een opvangbak voorzien te worden die bij lek de diëlectrische vloeistof kan opvangen.

Er dienen steeds de nodige maatregelen getroffen te worden om bodem- en grondwaterverontreiniging te voorkomen.

Conform artikel 5.17.4.2.13§3 van Vlarem II moeten de houders die definitief buitengebruikgesteld worden binnen een termijn van 36 maanden geledigd, gereinigd en verwijderd te worden. Ter staving van de naleving wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen dat het attest van de deskundige naar aanleiding van de buitengebruikstelling van de houders binnen een termijn van 3 maanden na datum van dit besluit dient bezorgd te worden aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.

Volgens het attest van BOFAS, toegevoegd aan het dossier, is er geen verbod tot aflevering van een milieuvergunning voor de uitbating van het tankstation. Er is geen aanvraag ingediend bij de vzw BOFAS voor tussenkomst in het kader van een sluiting van een tankstation.

Aspect lucht/geur

Om de kans op geurhinder en luchtverontreiniging te beperken, zal het station uitgerust worden met een damprecuperatiesysteem fase 1 en fase 2 bij de benzineopslag.

Er worden diverse koelinstallaties en een airconditioning van 14 kW aangevraagd. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De koelinstallaties 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-energiesdeskundige 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). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lekdichtheidscontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Indien het product van de toelaatbare druk (bar) en het volume (liter) van de luchtcompressor niet groter is dan 3.000 bar.liter, dient de luchtcompressor conform artikel 5.16.3.2, §4 van Vlarem II niet onderworpen te worden aan een onderzoek door een milieudeskundige erkend in de discipline houder voor gassen of gevaarlijke stoffen.

Aspect geluid

De dichtstbijzijnde (potentiële) woning ligt op ongeveer 100m van de inrichting.

Geluidshinder kan optreden ten gevolge van het aan- en afrijden van de wagens, het aanvoeren van brandstoffen en nevelgeluiden zoals stemmen en muziek van de autoradio van klanten.

Aan elk pompeiland worden borden gehangen met richtlijnen voor de klanten, waarbij ze verzocht worden om o.m. hun voertuig stil te leggen bij de tankbeurt en onnodig lawaai tot een minimum te beperken.

Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de tankwagens en andere bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d.

Deze voorwaarde wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect bodem

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 10 jaar en bij overdracht, sluiting en faillissement. Dit wordt opgenomen als opmerking.

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. De voorwaarden uit het advies (met referentie 031824-008/MN/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.1°a)	lozen (zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie) van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria (tot en met 2 m ³ /u) het berekende verschil in lozingsdebiet van de vergunde toestand tov. berekeningswijze lozingsdebieten bedrijfsafvalwater VMM. Zie bijlage waterhuishouding Verandering	0,85 m ³ /uur
6.5.2°	brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen: overige inrichtingen Hernieuwing	12 brandstofverdeelslangen
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA plaatsen van een nieuwe middenspanningscabine, voorzien van een transfo van 1600 kVA Nieuw	1600 kVA
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) geschatte vermindering van totaal geïnstalleerd vermogen aan koelinstallaties Verandering	-7,8 kW
17.3.2.1.1.2°	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3: gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55 °C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 20 ton tot en met 500 ton het verwijderen van de bestaande houders (vergunde opslag 50.000l diesel & 5.000l stookolie = 45,815 ton; ρ= 0,833 kg/liter) en plaatsen van een nieuwe ondergrondse, gecompartmenteerde, dubbelwandige houder (gevraagde opslag 40.000l diesel = 33,32 ton; ρ= 0,833 kg/liter). Verandering	-12,495 ton
17.3.2.2.2°a)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 1 en 2 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 2 ton tot en met 90 ton voor de opslag in uitsluitend ondergrondse houders het verwijderen van de bestaande houders (vergunde opslag 50.000l benzine = 38,75 ton; ρ= 0,775	-7,75 ton

	kg/liter) en plaatsen van een nieuwe ondergrondse, gecompartmenteerde, dubbelwandige houder (gevraagde opslag 40.000l benzine = 31,00 ton; $\rho = 0,775$ kg/liter). Verandering	
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 Hernieuwing	1200 liter

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.1°a)	lozen (zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie) van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria (tot en met 2 m ³ /u) Het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater via een KWS-afscheider in de openbare riolering thv. de Mechelsesteenweg, met een debiet van 1,2 m ³ /uur (3,0 m ³ /dag, 61 m ³ /jaar) klasse 3	1,2 m ³ /uur
6.5.2°	brandstofverdeelininstallaties voor motorvoertuigen: overige inrichtingen een verdeelininstallatie voor vloeibare brandstoffen, met een totaal van 12 brandstofverdeelslangen vlarebo : B klasse 2	12 brandstofverdeelslangen
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA plaatsen van een nieuwe middenspanningscabine, voorzien van een transfo van 1600 kVA klasse 2	1600 kVA
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Koelinstallaties (frigo's, vriezers 8 kW), airconditioning (14 kW) en een luchtcompressor (0,75 kW) tbv. de bandenblazer klasse 3	22,75 kW
17.3.2.1.1.2°	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3: gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlammpunt ≥ 55 °C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 20 ton tot en met 500 ton Gevaarlijke stoffen:	33,32 ton

	opslag van 33,32 ton ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3: - 33,320 ton (40.000l; $\rho = 0,833$ kg/liter) "Diesel" / Diesel / B7 in een ondergrondse, gecompartmenteerde, dubbelwandige houder van 80.000l vlarebo : A,A* klasse 2	
17.3.2.2.2° a)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 1 en 2 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 2 ton tot en met 90 ton voor de opslag in uitsluitend ondergrondse houders Gevaarlijke stoffen: opslag van 31,00 ton ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 1: - 19,375 ton (25.000l; $\rho = 0,775$ kg/liter) "Eurosuper 95" / Euro 95 / E10 in een ondergrondse, gecompartmenteerde, dubbelwandige houder van 80.000 liter; - 11,625 ton (15.000l; $\rho = 0,775$ kg/liter) "Super Plus 98" / Euro 98 / E5 in een ondergrondse, gecompartmenteerde, dubbelwandige houder van 80.000 liter vlarebo : A klasse 2	31 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 de opslag van 1.200l gevaarlijke producten (antivries, ruitensproeivloeistof, smeeroilie) in kleinhandelsverpakkingen. klasse 3	1200 liter

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.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025036683 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het slopen van een bestaand en het bouwen en exploiteren van een nieuw servicestation inclusief het plaatsen van een middenspanningsvoorziening aan KUWAIT PETROLEUM (Belgium) nv (O.N.:0404584525) gelegen te Zeeschipstraat 52-54, 9000 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt. Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

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

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.1°a)	lozen (zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie) van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria (tot en met 2 m ³ /u) het berekende verschil in lozingsdebiet van de vergunde toestand tov. berekeningswijze lozingsdebieten bedrijfsafvalwater VMM. Zie bijlage waterhuishouding Verandering	0,85 m ³ /uur
6.5.2°	brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen: overige inrichtingen Hernieuwing	12 brandstofverdeelslangen
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA plaatsen van een nieuwe middenspanningscabine, voorzien van een transfo van 1600 kVA Nieuw	1600 kVA
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) geschatte vermindering van totaal geïnstalleerd vermogen aan koelinstallaties Verandering	-7,8 kW
17.3.2.1.1.2°	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3: gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlampunt ≥ 55 °C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 20 ton tot en met 500 ton het verwijderen van de bestaande houders (vergunde opslag 50.000l diesel & 5.000l stookolie = 45,815 ton; ρ= 0,833 kg/liter) en plaatsen van een nieuwe ondergrondse, gecompartmenteerde, dubbelwandige houder	-12,495 ton

	(gevraagde opslag 40.000l diesel = 33,32 ton; ρ = 0,833 kg/liter). Verandering	
17.3.2.2.2°a)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 1 en 2 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 2 ton tot en met 90 ton voor de opslag in uitsluitend ondergrondse houders het verwijderen van de bestaande houders (vergunde opslag 50.000l benzine = 38,75 ton; ρ = 0,775 kg/liter) en plaatsen van een nieuwe ondergrondse, gecompartmenteerde, dubbelwandige houder (gevraagde opslag 40.000l benzine = 31,00 ton; ρ = 0,775 kg/liter). Verandering	-7,75 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 Hernieuwing	1200 liter

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.1°a)	lozen (zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie) van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria (tot en met 2 m ³ /u) Het, zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, lozen van bedrijfsafvalwater via een KWS-afscheider in de openbare riolering thv. de Mechelsesteenweg, met een debiet van 1,2 m ³ /uur (3,0 m ³ /dag, 61 m ³ /jaar) klasse 3	1,2 m ³ /uur
6.5.2°	brandstofverdeelinstallaties voor motorvoertuigen: overige inrichtingen een verdeelinstallatie voor vloeibare brandstoffen, met een totaal van 12 brandstofverdeelslangen vlarebo : B klasse 2	12 brandstofverdeelslangen
12.2.2°	transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van meer dan 1.000 kVA plaatsen van een nieuwe middenspanningscabine, voorzien van een transfo van 1600 kVA klasse 2	1600 kVA

16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Koelinstallaties (frigo's, vriezers 8 kW), airconditioning (14 kW) en een luchtcompressor (0,75 kW) tbv. de bandenblazer klasse 3	22,75 kW
17.3.2.1.1.2°	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3: gasolie, diesel, lichte stookolie en gelijkaardige vloeistoffen met een vlammpunt ≥ 55 °C met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 20 ton tot en met 500 ton Gevaarlijke stoffen: opslag van 33,32 ton ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3: - 33,320 ton (40.000l; $\rho = 0,833$ kg/liter) "Diesel" / Diesel / B7 in een ondergrondse, gecompartmenteerde, dubbelwandige houder van 80.000l vlarebo : A,A* klasse 2	33,32 ton
17.3.2.2.2°a)	ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 1 en 2 met een gezamenlijke opslagcapaciteit van meer dan 2 ton tot en met 90 ton voor de opslag in uitsluitend ondergrondse houders Gevaarlijke stoffen: opslag van 31,00 ton ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 1: - 19,375 ton (25.000l; $\rho = 0,775$ kg/liter) "Eurosuper 95" / Euro 95 / E10 in een ondergrondse, gecompartmenteerde, dubbelwandige houder van 80.000 liter; - 11,625 ton (15.000l; $\rho = 0,775$ kg/liter) "Super Plus 98" / Euro 98 / E5 in een ondergrondse, gecompartmenteerde, dubbelwandige houder van 80.000 liter vlarebo : A klasse 2	31 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 de opslag van 1.200l gevaarlijke producten (antivries, ruitensproeivloeistof, smeerolie) in kleinhandelsverpakkingen. klasse 3	1200 liter

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Brandweer

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 10 juni 2025 met kenmerk 031824-008/MN/2025).

Wegen en Verkeer

De voorwaarden opgenomen in het advies van Agentschap Wegen en Verkeer (advies van 8 juli 2025, met kenmerk AV/411/2025/00902) moeten strikt nageleefd worden.

In het bijzonder:

- *De in- en uitrit dienen om reden van verkeersveiligheid zo haaks mogelijk tov. de gewestweg ingeplant te worden.*

- *De toegangswegen mogen op de perceelsgrens, evenwijdig met de openbare weg, maximaal 7m breed zijn.*

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

Fluvius

De voorwaarden opgenomen in het advies van Fluxys NV (advies van 16 juni 2025, met kenmerk TPW-OL-2025256478) moeten strikt nageleefd worden.

Verharding

De waterdoorlatende verharding dient uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen, geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag en onderfunderingslaag. De hellingsgraad moet minder dan 2% bedragen.

Er mogen geen afvoerkolken voorzien worden. Een verhoogde veiligheidskolk kan, indien deze minimaal 5 cm boven de verharding wordt voorzien.

Dak cabine

Het dak van de middenspanningscabine moet, 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.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is te klein gedimensioneerd. De helft van het groendak dient ook in rekening te worden gebracht. De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben van minimum 37.883 liter en een oppervlakte van minimum 92 m².

Groendak shop

Het groendak van het shopgebouw moet aangelegd worden met een buffercapaciteit van 50 l/m².

Toegankelijkheid

De aanpaste toiletruimte voldoet aan de verordening maar de ruimte ervoor moet 1,50 m breed zijn in plaats van 1,20 m.

Licht

Dimmer.

Om alle vormen van lichthinder of lichtvervuiling tegen te gaan, wordt gevraagd om een dimmer te voorzien op de lichtinstallatie. Bij vermoeden/melding van lichthinder zal ter plaatse a.d.h.v. een proefopstelling geëvalueerd en bepaald worden hoeveel de lichtinstallatie moet gedimd worden (conform bestaande normen en richtlijnen).

Geen bewegende of knipperende publiciteit.

Aangezien er geen knipperende of bewegende publiciteit wordt aangevraagd, wordt het ook niet toegestaan.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

1. Het bedrijf dient te beschikken over een controle inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit en kwantiteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die inzonderheid toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig art. 4.2.5.1.1. van Vlarem II.
2. Het verslag van controle voor ingebruikname van de houder door de deskundige dient voorgelegd te worden conform art. 5.17.4.2.7 van Vlarem II. 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 voldoen aan VLAREM. Deze maken immers deel uit van de infrastructuur rond de houder. Ook het leidingwerk rond een ondergrondse houder dient aan een dichtheidsbeproeving onderworpen te worden vooraleer de houder in gebruik genomen kan worden. Het verslag van controle voor ingebruikname van de gecompartmenteerde houder van 80.000 liter dient binnen een termijn van 3 maanden na datum van dit besluit bezorgd te worden aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.
3. Het attest van de deskundige naar aanleiding van de buitengebruikstelling van de houders dient binnen een termijn van 3 maanden na datum van dit besluit bezorgd te worden aan de Dienst Toezicht van de Stad Gent (toezicht@stad.gent) met vermelding van het dossiernummer.
4. Om geluidshinder en luchtverontreiniging te voorkomen, moeten de motoren van de tankwagens en andere bedrijfsvoertuigen tijdens wachtperiodes en laad- en losoperaties stilgelegd worden, tenzij het noodzakelijk is voor de aandrijving van pompen, kranen, hefbruggen, e.d.

5. De voorwaarden uit het advies (met referentie 031824-008/MN/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Fietsparkeerplaats

Het is wenselijk dat minimum 1 fietsparkeerplaats voor werknemers in een afgesloten gedeelte wordt geplaatst en voorzien van een oplaadpunt voor elektrische fiets.

Licht

VlareM 2

Deel 4: algemene milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen

Hoofdstuk 4.6 beheersing van hinder door licht:

- (artikel 4.6.01) Onverminderd andere reglementaire bepalingen treft de exploitant de nodige maatregelen om lichthinder te voorkomen.
- (artikel 4.6.02) Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake uitbating en veiligheid. De verlichting is dermate geconcentreerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- (artikel 4.6.03) Klemtoonverlichting mag uitsluitend gericht zijn op de inrichting of onderdelen ervan.
- (artikel 4.6.04) Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.

Artikel 80.2 (lid 1) van de wegcode

- Artikel 80.2 van de wegcode verbiedt het aanbrengen op de openbare weg van reclameborden, uithangborden of andere inrichtingen die de bestuurders verblinden, die hen in dwaling brengen, die, zij het ook maar gedeeltelijk, verkeersborden voorstellen of nabootsen, die van verre met deze verkeersborden worden verward, of die op enige andere wijze de doelmatigheid van de reglementaire verkeersborden verminderen.
- Indien het gaat om verlichting die wordt aangevraagd in de buurt van verkeerslichten, geldt ook volgende regel uit Artikel 80.2 lid 1 Wegcode: Het is verboden een luminositeit met een rode of groene tint te geven aan alle reclameborden, uithangborden of inrichtingen die zich, binnen een afstand van 75 meter van een verkeerslicht, op minder dan 7 meter boven de grond bevinden.

Gewestelijke publiciteitsverordening

Hoofdstuk 2. Algemene voorwaarden:

- Art. 6. Publiciteitsinrichtingen mogen inwendig of uitwendig verlicht worden als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:
 - de weggebruiker wordt niet verblind;

- de helderheid van vrij programmeerbare inwendig verlichte publiciteitsinrichtingen is instelbaar en past zich automatisch aan het omgevingslicht aan.

- OPTIE enkel als aangevraagd worden als knipperend/bewegend: Art. 7. Publiciteitsinrichtingen die knipperende of flitsende publiciteitsboodschappen weergeven, kunnen alleen worden toegelaten als de publiciteitsboodschap louter herkenbaar is vanop de volgende openbare wegen:

- de openbare wegen waar geen of maar beperkt gemotoriseerd verkeer is toegelaten, zoals in winkel-wandelstraten of verkeersluwe straten;

- de openbare wegen waar gemotoriseerd verkeer tijdelijk is verboden, zoals bij evenementen, gedurende de periode waarvoor dat tijdelijke verbod geldt.

- OPTIE enkel als aangevraagd worden als knipperend/bewegend: Art. 8.

§1. Publiciteitsinrichtingen met bewegende publiciteitsboodschappen of publiciteitsinrichtingen waarbij van de ene publiciteitsboodschap naar de andere publiciteitsboodschap wordt overgegaan zijn niet toegelaten als de publiciteitsboodschappen aan een van de volgende voorwaarden voldoen:

- ze zijn herkenbaar vanaf autosnelwegen;

- ze zijn herkenbaar op minder dan vijftig meter voor een kruispunt met een andere weg of een oversteekplaats voor zwakke weggebruikers;

- ze zijn herkenbaar voor en in een gevaarlijke bocht van een weg, vanaf de verkeerssignalisatie die daarvoor is aangebracht.

§2. Publiciteitsinrichtingen met bewegende publiciteitsboodschappen of publiciteitsinrichtingen waarbij van de ene publiciteitsboodschap naar de andere publiciteitsboodschap wordt overgegaan, zijn alleen toegelaten als de publiciteitsinrichtingen voldoen aan al de volgende voorwaarden:

- de weergavetijd van een publiciteitsboodschap bedraagt minimaal zes seconden;

- er wordt niet overgegaan van de ene publiciteitsboodschap naar de andere publiciteitsboodschap door speciale effecten te gebruiken, zoals vervagen, slepen, in- of uitzoomen;

- bij bewegende publiciteitsboodschappen beweegt maximaal een derde van het beeld.

NB De voorwaarden, vermeld in het eerste lid, gelden niet als de publiciteitsboodschappen alleen herkenbaar zijn vanaf de volgende openbare wegen:

- de openbare wegen waar geen of maar beperkt gemotoriseerd verkeer is toegelaten, zoals in winkel-wandelstraten of verkeersluwe straten;

- de openbare wegen waar gemotoriseerd verkeer tijdelijk is verboden, zoals bij evenementen, gedurende de periode waarvoor dat tijdelijke verbod geldt.

Manier van verlichting

- De commerciële verlichting wordt bij voorkeur gedoofd bij sluitingstijd van de handelszaak (of na de kantooruren), of ten laatste om 24u (tenzij de handelszaak nog open is na 24u). NB Zo ook wordt de monument- en sfeerverlichting in Gent gedoofd om 24u.

- Goede verlichte reclames en uithangborden, zowel deze die aangelicht worden als deze die van binnenuit verlicht zijn, hebben een sobere, stabiele (niet flikkerende of dynamische) verlichting, met wit of zachtgekleurd licht. Dergelijke van binnenuit verlichte reclames en uithangborden geven op de aanliggende gevels en openbaar domein niet meer licht dan 2 lux. Bij aangelichte reclames is het licht goed en enkel gericht op de reclame zelf; deze ontvangt maximaal een lichthoeveelheid van 10 lux. Bij van binnenuit verlichte reclames verdient verlichting met

negatief contrast (door het uitsnijden letters of figuren uit een donker vlak) de voorkeur. Andere van binnenuit verlichte reclames bevinden zich bij voorkeur onder de ramen van de eerste verdieping. Het gebruik van LED's voor de verlichting van reclames is meer dan wenselijk gelet op de vele voordelen daarvan (laag verbruik, lange levensduur, goede zichtbaarheid zonder te veel te verlichten).

Publiciteitsboodschappen

Beeldschermen en LED displays die achter glas worden geplaatst en zichtbaar zijn vanop openbaar domein, zijn eveneens vergunningsplichtig volgens de nieuwe gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen.

Fauna

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).

Milieu opmerkingen

1. Het is verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.
 2. Het systeem tegen overvulling bij de houder 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.
 3. De ondergrondse houder dient ten minste om de 2 jaar onderworpen te worden aan een beperkt onderzoek. Het algemeen onderzoek van de houder dient te gebeuren volgens de huidige geldende periodiciteiten (15 jaar) of ten minste om de periode die de helft of 75% van de berekende of verwachte levensduur overeenkomstig bijlage 5.17.2 bedraagt.
 4. Om de goede werking van de KWS-afscheider te kunnen garanderen, wordt die aangepast aan de situatie waarin de KWS-afscheider gebruikt wordt. Als die te klein wordt gebouwd, zal er een risico op vervuiling van oppervlaktewateren of de riolering bestaan. Om die reden dient rekening gehouden te worden met een aantal parameters bij de berekening van de noodzakelijke nominale afmeting, zoals de hoeveelheid regen, het debiet van het effluent, de densiteit van de koolwaterstoffen en de aanwezigheid van substanties die de afscheiding kunnen vertragen. Een correcte berekening van de nominale afmeting en de klasse van de KWS-afscheider dient vóór de installatie ervan beschikbaar te zijn.
- De controle van de KWS-afscheider wordt onderdeel van het beperkt onderzoek. De KWS-afscheider dient conform de geldende normering binnen de daarin vastgelegde termijnen inwendig onderzocht op lektheid en goede werking van de onderdelen. De installatie is zo geconstrueerd dat die onderzoeken uitgevoerd kunnen worden. Er dient een afname-/controlepunt voorzien te zijn waar op elk moment een monster van het effluent genomen kan worden. De KWS-afscheider dient ook uitgerust te zijn met een alarmsysteem.
- De exploitant registreert alle onderhoud en tussentijdse controles op de goede werking van de onderdelen. Er wordt een logboek aangelegd waarin de reinigingsdata van de KWS-afscheider worden opgenomen, alsook de resultaten van de effluentmetingen ter hoogte van het afnamepunt.

5. De verlaadprocedure 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.

6. Het gebruik van milieuschadelijke koelmiddelen (type HFK en HCFK) dient waar mogelijk beperkt te worden. Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden. De koelinstallaties 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-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Afhankelijk van de aard en inhoud van het gebruikte koelmiddel moeten de nodige lektheidcontroles worden uitgevoerd. Een logboek moet bijgehouden worden.

7. Te allen tijde moet voldaan worden aan de geluidsnormen opgenomen in Vlarem II.

8. 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 10 jaar en bij overdracht, sluiting en faillissement.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen

van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

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_07433 - OMV_2025036683 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het slopen van een bestaand en het bouwen en exploiteren van een nieuw servicestation inclusief het plaatsen van een middenspanningsvoorziening - met openbaar onderzoek - Zeeschipstraat, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025036683

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Q8 ZSCHP_T_N.pdf	UKXHrs5nFay+o24GJFNDGg==
BA_Q8 ZSCHP_T_B.pdf	+JPWUWiHLU0xDEltsffEMw==
BA_Q8 ZSCHP_S_N LUIFEL A.pdf	xwQNKTLMu/BEsmy6Vh6EUA==
BA_Q8 ZSCHP_S_N SHOP B.pdf	vuhj3PUreDzIRXUvGNklLg==
BA_Q8 ZSCHP_S_N SHOP A.pdf	YFNQUrlSCrqpQB/w8WPHA==
BA_Q8 ZSCHP_L.pdf	AUI8pn2TCJdmPWvFiYSU3g==
BA_Q8 ZSCHP_I_N rev.pdf	BBTKdZXFzmWuX/XYdte/IQ==
BA_Q8 ZSCHP_I_B.pdf	fOfTD3MOe4bXRL9XZsXOmW==
BA_Q8 ZSCHP_P_N -1 rev.pdf	QATOhlq5ToTAsVLCLj7aDQ==
BA_Q8 ZSCHP_P_N SHOP +0.pdf	uqargV2IZCGmpLoQWLA3QA==
BA_Q8 ZSCHP_P_N SHOP -1.pdf	bje5qhgSKlkVplw45D0ABQ==
BA_Q8 ZSCHP_P_N +0 rev.pdf	DX7uBXiu2tnHMKPa1vRkqA==
BA_Q8 ZSCHP_P_N LUIFEL.pdf	DsEo8QxsswmR3VYle9GY7A==
BA_Q8 ZSCHP_G_N LUIFEL W.pdf	/9WUao/kRGJUxHZID62z/A==
BA_Q8 ZSCHP_G_N SHOP N.pdf	QHjmBlc78fydPpgrQ7Nwow==
BA_Q8 ZSCHP_G_N LUIFEL O.pdf	hplUmRaN/6fftEhVziQIOw==
BA_Q8 ZSCHP_G_N SHOP W.pdf	TNyZ2Q9b4CCeqqkwMP35LQ==
BA_Q8 ZSCHP_G_N LUIFEL N.pdf	lqCFAj25Gw+582hmIXSL8A==
BA_Q8 ZSCHP_G_N SHOP O.pdf	7r5fMZJzLXt/v7NUbtuRfQ==
BA_Q8 ZSCHP_G_N Z.pdf	Gc6vLHSAsJfyUaYeC1HcRg==
BA_Q8 ZSCHP_G_N O.pdf	uz5ohoDP+GWvzI9tdoyZ+g==
BA_Q8 ZSCHP_G_N LUIFEL Z.pdf	XRk85/6tfmXlijqVcv2zuQ==
BA_Q8 ZSCHP_G_N W.pdf	iOatrJCO88OHINTzjISGBQ==
BA_Q8 ZSCHP_G_N SHOP Z.pdf	/B77eAxO3Z0M0u5U76CX/A==
BA_Q8 ZSCHP_D_N 1.pdf	RMUYOYEbOAC0AswJxYAXVA==
BA_Q8 ZSCHP_D_N 2.pdf	PXH9RxRkeKZcAVrisachHA==
BA_Q8 ZSCHP_D_N 3.pdf	VDYmwBY4G5+YDdqERJHA3g==