

Deputatie

Besluit

Zitting van 11 september 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024022994

**39 2025_DEP_04712 OVberoep 2024022994 - Gent - derden (Tijtgat e.a.)
tegen Flow De Gand vzw - Vergunning verlenen onder
voorwaarden**

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

Kurt Moens, Gedeputeerde - wnd. Voorzitter; Joke Schauvliege, Gedeputeerde; Dagmar Beernaert, Gedeputeerde; David Coppens, Gedeputeerde; Steven Ghysens, Provinciegriffier

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, hierna OVD; Flow De Gand vzw, met als contactadres Slinke Molenstraat 51, 9000 Gent, heeft per beveiligde zending van 5 december 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024022994.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Gent, Warandestraat 67, kadastraal gekend 1^o afdeling, sectie A, nr. 2931G4.

Het betreft een aanvraag tot het creëren van een parkourhal.

De aanvraag omvat volgende stedenbouwkundige handeling:

- Functiewijziging gebouw zonder verbouwingswerken naar dienstverlening.
- Wijzigen verharding.

De aanvraag werd in eerste aanleg behandeld volgens de gewone procedure.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 27 maart 2025 de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 6 mei 2025 beroep ingesteld door volgende derden: de heer Pieter Tijtgat, Warandestraat 69 te Gent en andere buurtbewoners.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 4 juni 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 21 augustus 2025;

Gehoord tijdens de hoorzitting van dinsdag 2 september 2025 ,in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Joke Schauvliege, en meneer Jan Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar:

aanvrager: de heer Wouter De Mol en de heer Seppe Top

derden: mevrouw Evelien Jonckheere

Beschrijving

Context

1.1 Stedenbouwkundige basisgegevens

- Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen -het inrichtingsbesluit- bepaalt dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Volgens artikel 6.1.2.3. van het inrichtingsbesluit wordt in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de bestemming en/of voorschriften m.b.t. dit perceel wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Departement Omgeving (Dienst VR)

Deze instantie bracht op 18 december 2024 volgend advies uit:

"Gelet op het feit dat de ontwikkeling niet gelegen is binnen de – voor de aard van het project – relevante consultatiezone van de naburige Seveso-inrichting heeft het Team Omgevingseffecten met betrekking tot de externe veiligheid geen bezwaar tegen deze aanvraag. Dergelijke consultatiezone is een door het Team Omgevingseffecten vastgelegde zone rond een Seveso-inrichting, afhankelijk van de risico's die uitgaan van de Seveso-inrichting en de kans op indirecte effecten vanuit de omgeving op de Seveso-inrichting."

1.3.2 Brandweerzone Centrum

Deze instantie bracht op 6 januari 2025 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

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

- Op 16/04/1991 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van tweedehandswagens en wrakken (20 wagens). (1989/2242)
- Op 07/03/1996 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een afsluiting in betonplaten, het bekleden van de voorgevel van de stapelplaats en het aanleggen van een gebetonneerde parking voor de stapelplaats. (1995/556)
- Op 25/11/1999 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een garage (voorstel tot regularisatie). (1997/1189)
- Op 25/11/1999 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een straatwand. (1997/1190)
- Op 14/12/2007 werd een vergunning afgeleverd voor het vernieuwen van een dakbedekking, het bekleden van een voorgevel, het versmallen van een inkom en het plaatsen van een nieuwe inkompoort aan een loods. (2007/708)

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het perceel ligt in de Warandestraat in de wijk 'Sluizeken-Tolhuis-Ham'.

De omgeving bestaat voornamelijk uit rijwoningen.

Het pand in kwestie betreft een loods (magazijn) van ca. 14 m breed en 40 m diep, dus ca. 560 m² groot, bestaande uit één bouwlaag en een hellend dak.

De loods is gelegen in binnengebied, toegankelijk via een oprit (gelegen tussen 2 halfopen woningen) met een breedte van ca. 6 m en diepte van 17,50 m. Deze oprit is 100% verhard, deze verharding blijkt niet vergund te zijn.

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden aangevraagd:

1/ De functiewijziging van magazijn naar parkourhal:

De nieuwe parkourhal bevindt zich op het gelijkvloers en beslaat de totale loods, namelijk 560 m².

Hiervan is slechts de eerste 30 m (van de totale 40 m) publiek toegankelijk (ca. 420 m²). Dit omwille van de brandweereisen.

Het overige deel van het pand wordt gebruikt als kleedruimten, bureau en opslagplaatsen.

Deze functiewijziging gaat gepaard met enkele niet vergunningsplichtige werken:

- De interne indeling van het gebouw door middel van wanden.
- Het aanpassen van de poort door een inkomdeur (1,95 x 2,45 m) in de bestaande poortopening.

Het overige deel van de poort wordt dichtgemetst.

Het bestaande volume van de loods blijft onveranderd.

De geplande bestemming 'parkour' wordt aangeboden door de aanvrager in de loods, hiervoor zullen enkele obstakels worden geplaatst in de toegankelijke hal. De aanvragers zetten in op het geven van lessen maar ook op het sociale aspect (lessen aan voordelig tarief, workshops, initiaties, etc.). Zij zien de parkourhal als een multifunctionele ruimte die een breder sociaal karakter aanraken.

2/ Het deels verharderen van de oprit, en uitbreken van de niet vergunde verharding:

De oprit is op heden 100 % (107,50 m²) verhard, dit zonder vergunning.

Het ontwerp voorziet een karrenspoor (2 keer een spoor van 1 m breed) als verharde zone. Dit om de toegangsweg tot de loods te vrijwaren. De overige zones ca. 72,50 m² worden ingericht als groenzone. Er worden outdoor fietsenstallingen (goed voor 16 staanplaatsen) voorzien op deze groenzone.

3/ Het aanpassen van de riolering:

Het ontwerp voorziet een gescheiden riolering tot aan de rooilijn.

Verder wordt er ook een septische put voorzien.

1.6 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd van 24 december 2024 t.e.m. 22 januari 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Gedurende dit onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren werden door het College van Burgemeester en Schepenen als volgt samengevat:

I. Geluidsoverlast: de bezwaarschrijvers halen aan dat het gebouw geluidsdicht gemaakt dient te worden om zo geen overlast te bieden naar de omliggende woningen. Er wordt gevraagd de loods akoestisch te isoleren en de toegangsdeur gesloten te houden tijdens de activiteiten.

II. Oprit: bezwaarschrijvers vrezen overlast van de oprit doordat deze zich tussen 2 bestaande woningen bevindt. Deze oprit zal gebruikt worden als toegang tot de loods. Ze vragen om duidelijke afspraken te maken met de aanvragers over het gebruik van deze oprit alsook het sluiten van de poort aan de straatzijde.

III. Functie loods: de bezwaarschrijvers vragen zich af welke functie er precies wordt voorzien, aangezien er gesproken wordt over een multifunctionele ruimte.

IV. Sloop loods: bezwaarschrijvers geven aan dat een betere inrichting van deze loods is de sloop hiervan zodanig dat de buurtbewoners deze ruimte kunnen aankopen als een uitbreiding van hun tuin.

V. Buurtinformatie: de bezwaarschrijvers geven aan dat het jammer is dat er geen buurtinformatie moment werd gehouden om de bewoners in te lichten over de functiewijziging die nu voor ligt.

De bezwaren werden door het College van Burgemeester en Schepenen als volgt beoordeeld:

I. Geluidsoverlast: De activiteiten bevinden zich in een gesloten loods waardoor de overlast naar de burens wel als gedempt kan worden beschouwd. Daarnaast geven de aanvragers ook aan (in een bericht als reactie op de bezwaarschriften) dat er nog een contactmoment met de buurt zal worden ingepland om goede afspraken te maken. Hierin wordt ook aangegeven dat er geen activiteiten zullen zijn na 21u en dat hun schema ook naar de buurt gecommuniceerd zal worden. Verder geeft de

aanvrager ook aan dat parkour een heel stille sport is waarbij het geluid van de sport zelf niet hoorbaar is buiten de hal wanneer de deur gesloten is, ongeacht de isolatie.

De aanvraag doet geen melding van een milieulijk waardoor het maximale geluidsniveau ook beperkt moet zijn tot 85dB(A), gemeten als LAeq,15min (~energetisch gemiddeld geluidsniveau over 15 minuten) en 92 dB(A), gemeten als LMax,slow (~piekniveau). Dit zal ook worden toegevoegd als opmerking.

II. Oprit: De oprit behoort tot de loods en bevindt zich tussen de 2 woningen en hun aanpalende tuinzone. De oprit zal enkel gebruikt worden door de gebruikers van de loods, die beperkt zijn tot maximaal 27 personen.

De functiewijziging zal een verandering in dynamiek van de oprit betekenen, echter zal deze beperkt zijn. Zo zullen er nu niet wagens en busjes op- en afrijden zoals bij het gebruik van de opslagloods. Vanuit de stad willen we wel inzetten op goede afspraken tussen burens, ook het gebruik van deze oprit en het sluiten van de poort dient in overleg met de burens te gebeuren.

III. Functie loods: De loods wordt ingezet als een ruimte waar er lessen in parkour worden gegeven aan gebruikers. De 'multifunctionaliteit' zoals beschreven in de beschrijvende nota toont het diverse gebruik, als deze dienst aan. Zo kunnen er lessen worden gegeven, maar ook initiaties aan jongeren en kwetsbare doelgroepen. Op deze manier is de zaal inzetbaar als een sociaal aspect in de buurt.

IV. Sloop loods: Het slopen van de loods is geen onderwerp van de aanvraag. De loods zelf is nog in een goede staat, de herbestemming hiervan is dus aangewezen. Vanuit de Stad Gent wensen we in te zetten op kwetsbaar stedelijke functies in de binnenstad, de voorziene functie valt hieronder.

V. Buurtinformatie: Vanuit de stad willen we aandringen op voldoende buurtinformatie vooraleer er wordt overgegaan naar een omgevingsaanvraag. Het is jammer dat dit hier niet voorafgaand is gebeurd.

De aanvragers geven wel aan dit nog in te plannen nadat de vergunning werd verleend.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functiewijziging

De aanvraag betreft de omvorming van een opslagloods, gelegen in een binnengebied, tot een parkour hal. Deze hal biedt lessenreeksen aan (tot max 21u) die op verschillende momenten zullen doorgaan met maximaal 27 personen tegelijkertijd. De omvorming van de loods tot een parkourhal past binnen de bouwblokvisie. Waarbij we gebouwen in goede staat zullen inzetten voor andere kwetsbaar stedelijke functies.

De geplande functie vormt een geschikte aanvulling op het bestaande woonweefsel. De omvorming van opslag tot de hal wordt ook beschouwd als inpasbaar in de omgeving. De hinder naar de omgeving zal beperkt blijven.

Mobiliteit

De site is zeer goed tot goed bereikbaar via alle vervoersmodi (te voet, fiets, openbaar vervoer en auto). Verder geeft de aanvrager ook aan dat ze al hun leden en bezoekers zullen motiveren de fiets of het openbaar vervoer te gebruiken i.p.v. de auto.

Hierom worden er ook geen parkeerplaatsen aangeboden op de site. Gelet op deze goede bereikbaarheid is het denkbaar dat de gebruikers van deze parkourhal gebruik zullen maken van duurzame vervoersmiddelen (te voet, fiets, openbaar vervoer) i.p.v. het gebruik van de auto. Daarnaast wordt er een overtal aan fietsparkeerplaatsen voorzien op de site waardoor het lage aantal benodigde parkeerplaatsen, indien nodig, op het openbaar domein kan worden opgevangen. Het is wel noodzakelijk dat er blijvend actieve communicatie wordt gevoerd naar de bezoekers rondom de duurzame bereikbaarheidsmogelijkheden van de sportaccommodatie. Het kan ook nuttig zijn om bijvoorbeeld de openingsuren van de sportaccommodatie goed af te stemmen op de amplitude van het openbaar vervoer.

Uitvoering fietsenstalling

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik. Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

1) Locatie van de fietsenberging

Er wordt zowel een inpandige en uitpandige (16 fietsen) fietsenstalling voorzien. Gezien de inpandige fietsenstalling per definitie overdekt is zal deze het meest comfortabel zijn. Vooral voor langparkeerders (zoals lesgevers) is dit belangrijk. Zeker deze moeten hier een plaats kunnen vinden.

2) Type fietsenstalling

Afhankelijk van welk type fietsenstalling gekozen wordt, moet er rekening gehouden worden met voldoende as-op as afstand. Bij hoog-laag systemen moet dat minimaal 50 cm zijn. Een kwalitatieve fietsenstalling heeft ook minimaal 10 % standplaatsen voor buitenmaatse fietsen. Voor deze parkeerplaatsen wordt een lengte van 2,50 meter en een breedte van 1 meter aangehouden.

3) Afmetingen van de fietsenberging

Er moet voldoende ruimte zijn in zowel de aanbindmogelijkheid als de manoeuvreerruimte. Ook de route naar de fietsenstalling moet voldoende breed zijn en vrij van te krappe bochten. Gangpaden moeten steeds 2 meter breed zijn. Voorzie een deuropening die breed genoeg is, zodat het mogelijk is om op een comfortabele manier de fietsenberging te betreden met de fiets aan de hand. Bij kleinere fietsenbergingen kan een deuropening met een vrije doorgang van 1,10 m volstaan.

4) Bijkomende comforteisen

Het is belangrijk om ook oog te hebben voor andere comforteisen van de fietsenstallingen. Een goede fietsenstalling is bijvoorbeeld goed verlicht.

Een goed zichtbare en verlichte fietsparking verhoogt het veiligheidsgevoel en gebruiksgemak aanzienlijk. Bij voorkeur maak je gebruik van natuurlijke lichtinval. Ook de route naar de fietsenberging verlicht je voldoende. Een goede fietsenberging voor langparkeerders is afsluitbaar. Deze bergingen kunnen geopend worden met een badge, code of een sleutel. Op die manier kan de fiets veilig worden gestald. Niet alle fietsenbergingen moeten echter afsluitbaar zijn. Als de fietsenberging is gericht op kortere parkeerperiodes is het net belangrijk dat fietsers vrij in en uit kunnen gaan. Bij fietsenstallingen waar slechts voor kortere tijd een fiets wordt gestald, is een overkapping aangeraden, maar niet verplicht.

Oprit

Het ontwerp voorziet in de beperkte verharding van de oprit, namelijk een karrenspoor. Dit betreft een verbetering t.o.v. de bestaande, niet vergunde, toestand. Het ontharden van de oprit tot de minimaal noodzakelijke verharding is conform het Algemeen Bouwreglement en de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

...

Legt volgende voorwaarden op:

Voorwaarden die voortvloeien vanuit externe adviezen:

De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 januari 2025 met kenmerk 071317- 007OMG/DA/2025).

Bijzonder voorwaarden:

- bureel- en vergaderruimtes en bergingen mogen enkel gebruikt worden door het eigen personeel; de toegang voor het publiek wordt daartoe fysisch afgeschermd en gesignaleerd (toegangsverbod);*
- de uitrusting van alle afsluitbare lokalen met voldoende autonome rookdetectoren;*
- langs beide langse zijanten van de zaal moet een evacuatiegang worden vrijgehouden;*
- er t.h.v. huidige inkom met sectionaalpoort, een dubbele naar buiten opendraaiende deur wordt voorzien, zodat een vlotte evacuatie gegarandeerd zal worden (minimale breedte van 99 cm);*
- de voorziening van duidelijke signalisatie in het gebouw;*
- de uitrusting van het volledige gebouw met veiligheidsverlichting, die voldoet aan de opgelegde norm NBN EN 1838;*
- de brandklasse van de rubbertegels minstens aan de brandklasse Cfl, s2 voldoen;*
- de maximaal aantal toegelaten personen nooit overschreden mag worden (deze capaciteit zal worden vastgelegd bij het plaatsbezoek, voor het bekomen van een brandveiligheidsattest).*

Inkom – toegankelijkheid:

Het niveauverschil tussen de binnen- en buitenruimte mag maximaal twee cm bedragen.

Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijkebepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/meldingbuitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer. Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer"). De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede

praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 2 meter op het openbaar domein worden toegestaan ifv de fietsenstallingen. Zie ook opmerkingen.

Fietsenberging:

- *De fietsenstallingen moeten ingericht worden volgens de meest recente parkeerrichtlijnen van stad Gent.*
- *Er moeten min. 10 % fietsenstallingen voor buitenmaatse fietsen beschikbaar gesteld worden.*
- *Er moet actieve en blijvende communicatie gevoerd worden naar de bezoekers rondom de duurzame bereikbaarheidsmogelijkheden van de sportaccommodatie.*

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

..."

1.8 Argumentatie appellanten, hier de derden-beroepinstellers

Zij vrezen voor geluidsoverlast vanuit de loods, daar er geen geluidsisolatie in de loods wordt voorzien.

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Departement Omgeving (Dienst VR)

Deze instantie bracht op 24 juni 2025 volgend advies uit:

"Gelet op het feit dat de ontwikkeling niet gelegen is binnen de – voor de aard van het project – relevante consultatiezone van de naburige Seveso-inrichting heeft het Team Omgevingseffecten met betrekking tot de externe veiligheid geen bezwaar tegen deze aanvraag. Dergelijke consultatiezone is een door het Team Omgevingseffecten vastgelegde zone rond een Seveso-inrichting, afhankelijk van de risico's die uitgaan van de Seveso-inrichting en de kans op indirecte effecten vanuit de omgeving op de Seveso-inrichting."

1.9.2 Advies college van burgemeester en schepenen

De gemeentelijke omgevingsambtenaar bracht op 16 juni 2025 volgend advies uit:

"In het beroepsschrift zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren.

Het huidige advies verwijst bijgevolg naar de voorwaardelijke beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 27 maart 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd."

Motivering

2.1 De watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets.

Het perceel ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv Afdeling Regio West.

Het perceel ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het perceel:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).

- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moet het project voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (GSVH), alsook aan de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent die betrekking hebben op hemelwater.

De aanvraag wijzigt de bebouwde oppervlakte niet. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd.

Er zijn geen vergunningsplichtige verbouwingswerken, enkel een functiewijziging.

Het afvoerstelsel wordt gewijzigd: er wordt sanitair geïnstalleerd (2 wc's + 1 toegankelijk toilet), er wordt een gescheiden riolering tot aan de rooilijn aangelegd en een septische put voorzien.

Er zijn vanuit de GSVH of het ABR geen verplichtingen voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

De bestaande verharding vóór de loods wordt gereduceerd tot een karrenspoor, waardoor het hemelwater dat op de verharding valt op eigen perceel in de bodem kan infiltreren.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. De aanvraag doorstaat de watertoets.

2.2 De MER-toets

De aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen en wordt geacht door diens locatie, aard en/of omvang geen aanzienlijke milieueffecten te kunnen veroorzaken.

2.3 Stikstofstoets

Het stikstofdecreet trad in werking op 23 februari 2024. Dit decreet heeft als doel bij te dragen aan de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor Europees beschermde natuur door de impact van stikstofdepositie op SBZ-H structureel en planmatig terug te dringen.

Het project veroorzaakt geen bijkomende stikstofemissiegenererende vervoersbewegingen. De aanvraag heeft bijgevolg geen negatieve impact op de overschrijding van de kritische depositiewaarde ten aanzien van de speciale beschermingszone van de Habitatrictlijn.

2.4 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, mits te voldoen aan artikel 18, 1^e lid van de verordening, dat als volgt luidt:

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

2.5 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De beoordeling van de bezwaren door het College van Burgemeester en Schepenen (zie rubriek 1.6) wordt bijgetreden.

2.6 De juridische toets

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven (zie rubriek 1.1).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen.

2.7 De goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

" 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel - vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Het perceel van de aanvraag situeert zich in de Gentse binnenstad.

Het perceel is bebouwd met een loods van 560 m² groot die zich hoofdzakelijk in binnengebied bevindt, bereikbaar via een uitweg van ca. 6 m breed en 17,5 m diep, gelegen tussen de blinde gevels van de woningen Warandestraat 65 en 67. Deze uitweg is quasi de enige onbebouwde oppervlakte op het perceel.

In de vergunde of vergund geachte toestand betreft de loods een opslagplaats, behorend tot de bestemmingscategorie 'industrie en bedrijvigheid'.

De aanvraag strekt ertoe deze te wijzigen naar 'dienstverlening'.

De loods wordt ingericht als een indoor parkourhal, uitgebaat door Flow De Gand vzw. Parkour kan als volgt gedefinieerd worden:

"Parkour is een dynamische en expressieve fysieke discipline die zich richt op efficiënte beweging door de omgeving, meestal in stedelijke of natuurlijke omgevingen.

Parkour, ook wel bekend als de 'kunst van het verplaatsen', omvat het navigeren langs obstakels door een combinatie van rennen, springen, klimmen en acrobatiek.

Het doel is om zo direct en vloeiend mogelijk van punt A naar punt B te komen, waarbij de nadruk ligt op snelheid, precisie en creativiteit.

De discipline beperkt zich niet tot een specifieke set bewegingen of technieken, maar moedigt beoefenaars aan zich aan te passen en te improviseren op basis van hun omgeving. Parkour draait evenzeer om zelfexpressie als om fysieke vaardigheid, en het is een vorm van bewegingskunst geworden die de traditionele atletische grenzen overstijgt."

In haar begeleidende nota stelt Flow De Gand vzw dat zij de parkourhal niet zomaar als sporthal zien, maar eerder als multifunctionele ruimte die als doel heeft een hub te zijn voor zelfontwikkeling, een bron van inspiratie voor de omgeving en bredere gemeenschap en een open ruimte van waaruit zij de positieve cultuur van parkour willen verspreiden. De hal zou daartoe ook dienst kunnen doen voor het vertonen van films, tentoonstellen van foto's of andere artistieke projecten, het geven van voordrachten en workshops omtrent parkour gerelateerde onderwerpen die toch een breder sociaal kader aanraken (participatie, inclusiviteit, ...) en meer.

Vandaar dat als nieuwe bestemming 'dienstverlening' gevraagd wordt en niet 'dagrecreatie, met inbegrip van sport'.

In haar motivering om de functiewijziging toe te staan verwijst het CBS in hoofdzaak naar haar zogenaamde 'bouwblokvisie'.

De bouwblokvisie biedt een coherente visie op binnengebieden en biedt een geïntegreerd afwegingskader voor dichtbevolkte wijken in de binnen- en kernstad dat resulteert in een evenwichtiger verweving tussen wonen, werken, groen en voorzieningen op wijkniveau en daarnaast onder meer ontmoeting, duurzame mobiliteit en de klimaattransitie ondersteunt door de

doorwaadbaarheid te vergroten, ontmoetingsplekken te creëren en ontharding te stimuleren. Deze visie geldt in die wijken waar er een hoge woningdichtheid is, weinig groen, en een hoge bebouwings- en verhardingsgraad is.

De Bouwblokvisie wordt door het CBS beschouwd als een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' (BGO) in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO.

Er zijn 3 algemene uitgangspunten voor de bouwblokken in het toepassingsgebied:

1. Nieuwe kansen geven aan binnengebieden;
2. Ontharden & vergroenen;
3. Hergebruik waardevolle bebouwing.

Het ontwerp voorziet in de herbestemming van een loods die nog in goede staat verkeert, waarbij vooraan het perceel onthard en vergroend wordt.

De loods zal lessenreeksen in 'parkour' aanbieden (tot max. 21 u) die op verschillende momenten zullen doorgaan met maximaal 27 personen tegelijkertijd.

Uit een nalezing van beleidsvisies van Stad Gent zoals 'de bouwblokvisie' en 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent', blijkt dat het vooral de bekommernis is van Stad Gent om te voorkomen dat de binnengebieden teveel zouden ingenomen worden door 'harde functies' (voornamelijk wonen). De binnengebieden worden niet langer de juiste plekken geacht om de woonbehoefte op te vangen.

De binnengebieden dienen gereserveerd te worden voor 'kwetsbare stedelijke functies', dit zijn functies die extra moeten beschermd worden omdat ze anders door harde functies worden verdrongen, terwijl deze kwetsbare functies belangrijk zijn voor het stedelijk functioneren.

Dagrecreatie wordt in alle deelruimten (binnenstad – kernstad – groeistad – buitengebied) als een kwetsbare functie beschouwd. In de binnenstad is ook kantoren (behoort tot dezelfde bestemmingscategorie als dienstverlening) een kwetsbare functie, evenals bedrijvigheid,

Het standpunt van het CBS wordt bijgetreden dat de hier voorgestelde functie te beschouwen is als een 'kwetsbare functie' die past binnen de bouwblokvisie én die een geschikte aanvulling op het bestaande woonweefsel vormt.

Inzake mobiliteit is de site zeer goed bereikbaar met zachte vervoersmiddelen zoals de fiets, openbaar vervoer (Dampoortstation ligt op ca. 400 m wandelafstand), In de verklarende nota stelt de aanvrager al haar leden en bezoekers te zullen motiveren om de fiets of het openbaar vervoer te nemen.

Er zullen minstens 27 fietsparkeerplaatsen voorzien worden op het eigen perceel, waarvan een deel binnen in de loods.

Er worden geen autoparkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, zo wordt het komen met de auto ontmoedigd. Zij die toch met de auto komen kunnen bijvoorbeeld parkeren in de openbare NMBS-parking 'Gent-Dampoort' op ca. 400 m wandelafstand.

De grieven van appellanten hebben louter betrekking op het aspect geluid.

De loods staat tegen de perceelgrenzen ingeplant, op ca. 10 à 15 m afstand van de achtergevels van een 10-tal omliggende woningen.

De activiteiten bevinden zich in een gesloten loods waardoor de overlast naar de burens als gedempt kan worden beschouwd.

In een bericht dat op 1 maart 2025 op het Omgevingsloket werd geplaatst vermeldt de aanvrager dat er nog een contactmoment met de buurt zal worden ingepland om goede afspraken te maken. Hierin wordt ook aangegeven dat er geen activiteiten zullen zijn na 21u en dat hun schema ook naar de buurt gecommuniceerd zal worden.

Verder wordt in dit bericht het volgende verduidelijkt:

"Vanzelfsprekend gaan we er voor zorgen dat er geen lawaai aan de deur/poort is door de deelnemers, maar verder is parkour een heel stille sport. Stilte is een deel van de ethiek van de discipline, en uit de reeds bestaande voorbeelden van parkourhallen blijkt dat het geluid van landingen en contact niet hoorbaar is buiten de hal wanneer de deur gesloten is, ongeacht de isolatie."

De aanvraag doet geen melding van een milieulijk waardoor het maximale geluidsniveau beperkt moet zijn tot 85dB(A), gemeten als LAeq,15min (~energetisch gemiddeld geluidsniveau over 15 minuten) en 92 dB(A), gemeten als LAmax,slow (~piekniveau).

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

2.8 Replieken naar aanleiding van het verslag poa en/of de hoorzitting

De derden stellen onder meer dat parcours geen stille sport is, wat aangetoond wordt met een filmpje, dat bij het overwinnen van een hindernis iedereen blij is en roept, dat dit door 27 personen zal gebruikt worden, dat de schuur niet geïsoleerd is, dat het gebouw zeer gehorig is, dat het gevraagde 7 op 7 zou open zijn, dat de tuintjes van de omwonenden klein is, dat er ook een jeugdhuis in aanvraag is, alsook een superscholencampus, en een campus voor Artevelde, dat verder nog studentenkoten gerealiseerd werden in de Dampoortstraat, dat de loods gelegen is in wat stille woonbuurt was, dat de buurt zich in de steek gelaten voelt, dat niet kan begrepen worden waarom dit niet moet geïsoleerd worden, dat van demping nauwelijks sprake is, dat 85dBa best luid is, dat vanaf 55db al sprake is van een zwaar verstoorde nachtrust, dat vooraan een park gelegen is, zodat achteraan de ramen open gezet worden als dat nodig is, dat dit niet meer mogelijk zal zijn, dat daarbovenop nog 12 uitzonderingsmogelijkheden zijn, dat alternatieve locaties mogelijk zijn, dat het gevraagde niet gepast is op deze locatie, dat de tuinen wel degelijk stiller zijn dan de straatzijde, wat nu dreigt te veranderen.

De aanvrager stelt onder meer geen weet welke video werd doorgestuurd, dat een infomoment georganiseerd werd, dat rubberen tegels zullen aangebracht worden die geluidsdempend zullen zijn, dat de openingen in het dak dicht gemaakt zullen worden, dat geen muziek zal gebruikt worden, dat de 85db niet zal bereikt worden, dat de beoogde activiteit openstaat voor iedereen, dat deze zaal van SO Gent een interessante opportuniteit is om op lange termijn te kunnen denken, dat zal gestreefd worden naar goed overleg, dat de filmavond bvb vrij beperkt is.

De naar aanleiding van het verslag en/of de hoorzitting geformuleerde replieken zijn niet van die aard dat deze een gewijzigd standpunt ten opzichte van dat van de provinciaal omgevingsambtenaar, dat bijgetreden wordt, verantwoorden.

2.9 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024022994, ingediend door Flow De Gand vzw, kan een omgevingsvergunning onder voorwaarden worden verleend volgens projectinhoud Officieel versie PIV2

Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024022994 ingediend door Flow De Gand vzw wordt een omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend, volgens projectinhoud officieel PIV2, voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen.

Volgende voorwaarden zijn na te leven:

- Voorwaarden die voortvloeien vanuit externe adviezen:
- De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 6 januari 2025 met kenmerk 071317-007OMG/DA/2025).
- Bijzondere voorwaarden:
 - o bureel- en vergaderruimtes en bergingen mogen enkel gebruikt worden door het eigen personeel; de toegang voor het publiek wordt daartoe fysisch afgeschermd en gesignaleerd (toegangsverbod);
 - o de uitrusting van alle afsluitbare lokalen met voldoende autonome rookdetectoren;
 - o langs beide langse zijanten van de zaal moet een evacuatiegang worden vrijgehouden;
 - o er t.h.v. huidige inkom met sectionaalpoort, een dubbele naar buiten opendraaiende deur wordt voorzien, zodat een vlotte evacuatie gegarandeerd zal worden (minimale breedte van 99 cm);
 - o de voorziening van duidelijke signalisatie in het gebouw;

- o de uitrusting van het volledige gebouw met veiligheidsverlichting, die voldoet aan de opgelegde norm NBN EN 1838;

- o de brandklasse van de rubbertegels minstens aan de brandklasse Cfl, s2 voldoen;

- o de maximaal aantal toegelaten personen nooit overschreden mag worden (deze capaciteit zal worden vastgelegd bij het plaatsbezoek, voor het bekomen van een brandveiligheidsattest).

- Inkom – toegankelijkheid:

De toegang tot de loods moet voldoen aan artikel 18, 1^e lid van de toegankelijkheidsverordening, dat als volgt luidt: *"Niveauverschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes."*

- Geluid:

De aanvraag doet geen melding van een milieulijk waardoor het maximale geluidsniveau beperkt moet zijn tot 85dB(A), gemeten als LAeq,15min (~energetisch gemiddeld geluidsniveau over 15 minuten) en 92 dB(A), gemeten als LMax,slow (~piekniveau).

- Riolering:

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

- o Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden

op www.farys.be/wettelijkebepalingen. Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over :

- o de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting

- o de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn. Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen. Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte locatie van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis). Je dient in principe zelf te zorgen voor de verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein). De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein kan door FARYS gebeuren. De voorwaarden vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

- o Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/meldingbuitendienststelling.

- Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuringprivéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

- Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:
 - o enkel voor zwart/fecaal afvalwater
 - o van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwoner equivalent)
 - o +300 l/ IE tem 10 IE
 - o +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede

praktijk https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijkrioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. De RWA-leidingen naar de straat is te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA- gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering. Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

Er moet blijvend voorzien worden in een septische put. Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

- Oprit:

Er zal slechts één oprit met een breedte van maximum 2 meter op het openbaar domein worden toegestaan ivf de fietsenstallingen. Zie ook opmerkingen.

- Fietsenberging:

- o De fietsenstallingen moeten ingericht worden volgens de meest recente parkeerrichtlijnen van stad Gent.
- o Er moeten min. 10 % fietsenstallingen voor buitenmaatse fietsen beschikbaar gesteld worden.
- o Er moet actieve en blijvende communicatie gevoerd worden naar de bezoekers rondom de duurzame bereikbaarheidsmogelijkheden van de sportaccommodatie.

Aandachtspunten:

De aanvrager wordt gewezen op de aandachtspunten zoals vermeld in de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 27 maart 2025.

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Artikel 2

Hou verder rekening met volgende wettelijke bepalingen, relevant na een beslissing van de deputatie: Omgevingsvergunningen zijn uitvoerbaar conform de bepalingen van artikel 35 (beslissingen in eerste aanleg) en 55 (beslissingen in beroep) van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Bekendmaking

De beslissing dient te worden bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het OVB.

De aan te plakken gele affiches (A2-formaat) moeten bij de gemeente opgevraagd worden!

De aanplakking van de beslissing moet in het omgevingsloket worden geregistreerd.

(Enkel weigeringen in de vereenvoudigde procedure moeten niet worden aangeplakt.

Alle andere beslissingen moeten worden aangeplakt.)

Verval omgevingsvergunningen stedenbouwkundige handelingen

Artikel 99 OVD (01/01/2024 -).

§ 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;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen;

6° als de lasten die in de omgevingsvergunning zijn opgelegd, niet zijn uitgevoerd:

a) binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;

b) binnen tien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen zonder wegeaanleg;

c) binnen vijftien jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning om te verkavelen met wegeaanleg.

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 aantoonst 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 inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 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.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2/1, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de kleinhandelsactiviteiten, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100 OVD (29/06/2019 -).

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 of door een gedeeltelijke stopzetting van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als meldingsakte en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101 OVD (01/04/2019 -).

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 archeologienota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de nota waarvan akte is genomen overeenkomstig artikel 5.4.17 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 laatste aanleg

U kunt een beroep tot nietigverklaring van deze beslissing instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Bezorg hiertoe een verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging:

- door elektronische neerlegging via het digitaal loket van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, of;
- per aangetekende brief aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, p/a Dienst van de Bestuursrechtcolleges, Koning Albert II-laan 15 bus 130, 1210 Brussel of;
- door neerlegging ter griffie, Marie-Elisabeth Belpairegebouw, Toren Noord (tweede verdieping), Simon Bolivarlaan 17, 1000 Brussel.

Doe dit op straffe van onontvankelijkheid binnen een vervalttermijn van **45 dagen** te rekenen vanaf de dag van de betekening van deze beslissing.

Bezorg gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan:

- de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, Charles De Kerckhove 189, 9000 Gent
- de aanvrager (u vindt het adres van deze laatste in de beslissing).

Vermeld in het verzoekschrift minstens de volgende gegevens:

- uw naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel, de gekozen woonplaats in België en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- de deputatie van de provincie en het hierboven vermelde adres als verweerder;
- het voorwerp van het beroep;
- een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- een inventaris van de overtuigingsstukken.

U bent bij het indienen van het verzoekschrift een rolrecht verschuldigd van:

200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging

100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

De procedure voor de Raad van Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges. (<http://www.dbrc.be/vergunningsbetwistingen>)

uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 105 OVD (03/11/2020 -).

§ 1. De volgende beslissingen kunnen worden bestreden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunningsaanvraag, genomen in laatste administratieve aanleg;

2° de beslissing over een verzoek of initiatief tot het opleggen, wijzigen of aanvullen van de voorwaarden in laatste administratieve aanleg;

3° de beslissing over een aanvraag tot afwijking van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden;

4° de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een melding, vermeld in artikel 111 van dit decreet.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie 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° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige beslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

[... vernietigd bij arrest 46/2019 van het Grondwettelijk Hof van 14 maart 2019].

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen..

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 ruimtelijke ordening. 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.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens