

Deputatie

Besluit

Zitting van 11 september 2025
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Omgevingsvergunningen (R)
R02 OMV_2024138750

59	2025_DEP_03884	OVberoep 2024138750 - Gent - Derden (Van Groenweghe ; e.a.) tegen Fiers Projects bv - Vergunning verlenen
-----------	-----------------------	--

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; Fiers Projects BV, met als contactadres Schuurstraat 74 te 9040 Gent, heeft per beveiligde zending van 7 november 2024 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

Deze aanvraag heeft als omgevingsvergunning-referentie : 2024138750.

De aanvraag heeft voor wat betreft de stedenbouwkundige handelingen betrekking op een terrein gelegen te Sint-Amandsberg, deelgemeente van Gent, Schuurstraat 74, kadastraal gekend 19° afdeling, sectie C, nr. 128K5, 128M5, 128H5;

Het betreft een aanvraag tot het opsplitsen van een bedrijfsgebouw in 2 units, het aanleggen van parkeerplaatsen en grindverharding.

De aanvraag omvat:

stedenbouwkundige handelingen:

- Verbouwen en/of uitbreiden met het wijzigen van alle zelfstandige gebruikseenheden (unit) binnen het gebouw
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: waterdoorlatende verharding
- Nieuwbouw van bijgebouwen en niet overdekte lage constructie: parkeerplaatsen

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

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 13 maart 2025 op basis van deze aanvraag de omgevingsvergunning gedeeltelijk verleend.

Tegen deze beslissing werd per beveiligde zending van 14 april 2025 beroep ingesteld door Mr. Stijn Van Hulle, advocaat te Lievegem, Zomerlaan 1 B 0102, optredend namens volgende derden:

- de heer Van Groenweghe Eugeen, mede-zaakvoerder van de BVBA Verne Fotografie, met zetel te Schuurstraat 74A, bus 001 te 9040 Gent;

- de heer Van Hoey Herman, mede zaakvoerder van de BVBA Verne Fotografie, met zetel te Schuurstraat 74A, bus 002 te 9040 Gent;
- BV Gwen Vandeputte, met zetel te Schuurstraat 74A, bus 003 te 9040 Gent;
- BV Wereldvrede en BV Far West Unlimited, beiden met zetel te Schuurstraat 74A, bus 103 te 9040 Gent;
- de heer en mevrouw Vertriest – Verniers, met als adres Camille D'havéstraat 22 te 9040 Gent;
- de heer en mevrouw Sorel – Spreux, met als adres Camille D'havéstraat 20 te 9040 Gent.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op woensdag 14 mei 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Gelet op het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar van 3 juli 2025;

Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting;

Gehoord tijdens de hoorzitting van dinsdag 29 juli 2025 in aanwezigheid van de heer Jan

Allaert, provinciaal omgevingsambtenaar;

voor de derden : mr. Dries Belligh loco mr. Stijn Van Hulle

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.

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 en voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- Het perceel is gelegen in het gebied van het op datum van 22 mei 1997 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Oude Bareel'.

Het perceel bevindt zich deels in een zone voor producerende en dienstverlenende bedrijven met geringe milieuhinder en deels in een zone voor buffergroen.

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat de bestemming van dit perceel wijzigt, noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent is van toepassing.

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein is via een private toegangsweg vanuit de voldoende uitgeruste gemeenteweg Schuurstraat te bereiken.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is. Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

1.3 Adviezen eerste aanleg

1.3.1 Hulpverleningszone Centrum

Deze instantie bracht op 4 december 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.3.2 Farys

Deze instantie bracht op 18 december 2024 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

1.4 Historiek

Volgende vergunningen/aanvragen zijn relevant :

Omgevingsvergunningen

- Op 09/08/2018 werd een weigering afgeleverd voor het wijzigen van de grindverharding en het aanvullen van de groenbuffer. (OMV_2018038580)
- Op 27/08/2020 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen en het exploiteren van een kantoor, een gesloten loods, een overdekte loods en een conciërgewoning na het slopen van alle gebouwen en constructies. (OMV_2019133787)
- Op 21/09/2021 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor stallen van 8 bedrijfsvoertuigen en aanhangwagens andere dan personenwagens. (OMV_2019090678)
- Op 16/12/2021 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het regulariseren van een conciërgewoning. (OMV_2021158905)
- Op 29/06/2023 werd een weigering afgeleverd voor het verbouwen van een bedrijfsgebouw en inrichten van het terrein en het veranderen van een bedrijf dat zonnepanelen plaatst en het onderhoud doet op externe werven. (OMV_2021036651)

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 24/07/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een schrijnwerkerij. ((1978/100 SA) Litt. S-28-78)
- Op 10/03/1980 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een schrijnwerkerij. (KW S-25-80 (1980/036 SA))
- Op 16/01/1990 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van een nijverheidsgebouw. ((1989/113 SA) 1989/965)

Bouwmisdrijven

- Er is een proces-verbaal met nummer 66.97 10009/19 opgemaakt op 6/02/2019 voor:
 - > Op het perceel achteraan en rechts van het atelier met nr.74+ zijn diverse afbraakmaterialen, installatiemateriaal voor zonnepanelen, afgedankte zonnepanelen brandhout en boomstronken gestapeld.
 - > De bouwvrije zones rondom het atelier werden gedeeltelijk verhard met gemalen steenpuin en zijn in gebruik als circulatiezone en parking voor bestelwagens, trailers en personenwagens.
 - > Op het perceel achteraan het atelier met nr.74+ (nr 128 K5) is een beschadigde boom gerooid.
- Er is een proces-verbaal met nummer 66.97 10.009/19 1° navolgend opgemaakt op 1/04/2019 voor:
 - > Langs de noordelijke perceelgrens is over een lengte van 30 meter, ± 150 m² bijkomende verharding in kiezelstenen aangelegd.
- Er is een proces-verbaal met nummer 66.97 10009/19 2° navolgend opgemaakt op 26/09/2019 voor:
 - > In de verharde zone achteraan, vlak voor de bufferzone is 1 gesloten container van ± 24 m³ en 3 containers van ± 8 m³ gestald, Naast de aanwezige paletten brandhout (buffer tot de groenzone), is een 10 tal paletten met profielen, zonnepanelen en installatiemateriaal gestapeld.
 - > Binnen een straal van drie meter rond de te behouden esdoorn (centraal achteraan) en de eik (links achteraan) zijn paletten en materialen gestapeld.
- Er is een proces-verbaal met nummer 66.97.10002/21 opgemaakt op 20/01/2021 voor:
 - > De oorspronkelijke bureel- en ontvangstruimte van de schrijnwerkerij (1989) is in gebruik als woonentiteit.

1.5 Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen in Sint-Amandsberg, binnen de wijk Oude Bareel. Het goed bevindt zich in een binnengebied tussen de woningen langs de Schuurstraat en de Camille D'Havéstraat/Frederik Vanmellestraat. Het terrein is bereikbaar via een private 4,50m brede oprit vanuit de Schuurstraat. De aanvraag heeft betrekking op het perceel nr. 128H5, dat bebouwd is met een bedrijfsgebouw waarin zich bevinden: een loods (438m²) met afdak (49m²), kantoren (216m²) en een atelier (136m²). Er is tevens een conciërgewoning aanwezig.

Het gebouw heeft een grondoppervlakte van overmeten 27,10m op 33,36m.

Tegen de zijgevel van het gebouw, op het kadastraal perceel nr. 128K5, is een afdak met berging aangebouwd, 2,10m breed en 16,24m lang.

Rondom is het terrein verhard in functie van de bedrijfsvoering. In het oosten is een groenbuffer aanwezig.

Aan de zuidzijde is de bufferstrook bezwaard door een erfdienstbaarheid van Farys. De riolering van de achterliggende verkaveling Camille D'Havéstraat verloopt via deze strook naar de riolering in de Schuurstraat.

In de zuidoostelijke hoek van het perceel is een controleput van Farys aanwezig. Dit legt beperkingen op naar toegelaten beplanting en eisen inzake bereikbaarheid door Farys.

1.5.1 Stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag beoogt het opsplitsen van het bedrijf in 2 units. Het oorspronkelijk aanwezige bedrijf van aanvrager wordt geherlokaliseerd. Bedoeling is in het bedrijfsgebouw 2 units te creëren, om te verhuren of verkopen aan KMO's. Unit 1 heeft een oppervlakte van 474m² en omvat het grootste deel van het gebouw, evenals de conciërgewoning in de zuidoostelijke hoek. Unit 2 situeert zich in de noordwestelijke hoek en heeft een oppervlakte van 250m². Het noordelijke afdak wordt verwijderd, de betonplaat behouden als toegang tot de units.

De omgevingsaanleg wordt aangepast. Het terrein wordt heraangelegd met kiezels op een waterdoorlatende ondergrond.

Tegen de noordelijke perceelsgrens worden 5 parkeerplaatsen (waarvan één voor fietsen) aangelegd, in waterdoorlatende grasraten. Ter hoogte van unit 2 en de betonplaat komen nog 3 parkeerplaatsen. De groenzone langs de oostelijke scheidsgrens wordt verder uitgebreid met 200m². De tuinzone voor de conciërgewoning wordt uitgebreid. Langs de zuidzijde wordt een haag aangeplant.

Tegen de berging / afdak worden tenslotte 2 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 1 voor de conciërgewoning.

De toegangsweg tot het bedrijfsgebouw blijft ongewijzigd.

1.6 Openbaar onderzoek

Er diende over de aanvraag een openbaar onderzoek gehouden te worden. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er 1 bezwaarschrift ontvangen.

1.7 Motivering beslissing college van burgemeester en schepenen

"...

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft het opdelen van het bestaande bedrijfsgebouw in twee entiteiten. De ontworpen bedrijfsunits bestaan hoofdzakelijk uit opslagruimtes met telkens een ondergeschikt bureelruimte. De conciërgewoning blijft behouden en wijzigt niet. Verder zal de omgevingsaanleg van het terrein onder handen worden genomen.

Programma

De site is binnen het BPA bestemd als een kleinschalige cluster voor producerende en dienstverlenende bedrijven met geringe milieuhinder. Dit past eveneens in het streven van stad Gent naar het verweven van kleinschalige bedrijvigheid binnen het woonweefsel.

Het project omvat twee compacte bedrijfsunits met een netto vloeroppervlakte (NVO) van respectievelijk 474 m² en 250 m². Deze loodsen zijn qua schaal en impact aangepast aan de omgeving en voorzien in een vraag naar flexibele bedrijfshuisvesting voor kleine ondernemingen. De functies binnen de loodsen zullen beperkt blijven tot activiteiten die in overeenstemming zijn met de geldende bestemmingsvoorschriften en milieuregelgeving, waardoor een evenwicht wordt gegarandeerd tussen economische dynamiek en woonkwaliteit in de buurt.

Omgevingsaanleg

*Het voorstel voorziet, ten opzichte van de bestaande toestand, een compactere circulatie aan de noord- en westzijde van het gebouw. Als voordeel leidt dit tot minder bewegingen op de site zelf. Dit laat toe meer groen aan te planten en verharding weg te halen, de waterhuishouding ten goede komt. Langs de oostgevel van het bedrijfsgebouw kan nog een deel verharding worden gesupprimeerd. Deze verharding is niet noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Als **bijzondere voorwaarde** wordt opgelegd dat een deel van de verharding verwijderd moet worden en dat de vrijgekomen ruimte als groenzone moet worden aangelegd. Het is toegestaan een karrenspoor te behouden om de kleinere opslagruimtes langs de oostgevel van het gebouw te kunnen bereiken.*

De parkeerplaatsen situeren zich langs de noordelijke perceelsgrens en worden aangelegd in grasraten. Enkele parkeerplaatsen worden op de kiezelverharding voorzien nabij het bedrijfsgebouw. De parkeerplaats '8' bevindt zich voor de poort van bedrijfsunit 1. Dit hindert het inrijden van de loods. Deze parkeerplaats moet verschoven worden naar de noordelijke perceelsgrens thv parkeerplaats '1'. Deze parkeerplaats moet eveneens in grasraten worden aangelegd. Dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

In functie van de inpassing naar de omliggende woonomgeving worden de groenbuffers ten oosten en zuiden maximaal aangeplant met hoog en laagstammig groen. Aan de oostzijde wordt de groenbuffer ca. 5,85 m verbreed. Aan de zuidzijde is deze bufferstrook echter bezwaard door een erfdiensbaarheid van Farys. De riolering van de achterliggende verkaveling Camille D'Havéstraat verloopt via deze strook naar de riolering in de Schuurstraat. In de zuidoostelijke hoek van het perceel is bijkomend een controleput van Farys aanwezig. Dit legt beperkingen op naar toegelaten beplanting en eisen inzake bereikbaarheid door Farys. Desalniettemin voorziet het voorstel de maximale beplanting van deze zones, rekening houdend met de voorwaarden van Farys. Tot slot geeft een extra haag op de grens van de parkeerplaatsen bijkomende visuele schermwerking.

Mobiliteitsaspecten

Bereikbaarheidsprofiel

- Gezien de beperkte breedte op de in/uitrit dient er een voorrangsregeling (bvb via signalisatie, bebording of evt lichtengeregeld) uitgewerkt te worden waarbij het inrijdende verkeer vanaf de Schuurstraat voorrang krijgt op het uitrijdend verkeer. Op die manier wordt de doorstroming op het openbaar domein niet gehinderd.
- Er is ruimte om te laden en te lossen op eigen terrein

Parkeren

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 parkeerverlast 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: arbeidsextensief, kantoor en wonen
2. Ligging: witte zone
3. Grootte: 545 m² bvo arbeidsextensief (=loods/opslag), 173 m² kantoor (=bureau), 1 woonunit met 1 slaapkamer (=conciërgewoning)

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen minimum 10 fietsparkeerplaatsen en 8-15 autoparkeerplaatsen voor dit project. Dit aantal fiets- en autoparkeerplaatsen sluit het beste aan bij de functie en ligging van het project. De voorgestelde plannen voldoen gedeeltelijk omdat:

Fiets

- Er worden in totaal 11 fietsparkeerplaatsen voorzien in het bedrijfsgebouw. Dit aantal is voldoende. De afmetingen zijn conform, er wordt gebruik gemaakt van een hooglaag-systeem.
- Er wordt 1 buitenmaatse fietsparkeerplaats voorzien.

Auto

- Er worden 8 autoparkeerplaatsen voorzien. De autoparkeerplaatsen zijn conform ingericht.

Beoordeling

Gunstig advies mits aan volgende voorwaarde wordt voldaan:

- Gezien de beperkte breedte op de in/uitrit dient er een voorrangsregeling (bvb via signalisatie, bebording of lichtengeregeld) uitgewerkt te worden waarbij het inrijdende verkeer vanaf de Schuurstraat voorrang krijgt op het uitrijdend verkeer. Op die manier wordt de doorstroming op het openbaar domein niet gehinderd.

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. Ongunstig voor een deel van de verharding langs de oostgevel. Deze verharding is niet noodzakelijk en kan worden vervangen door groenaanleg.

...

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het opsplitsen van een bedrijfsgebouw in 2 units, het aanleggen van parkeerplaatsen en grindverharding aan FIERS PROJECTS bv (O.N.:0467892663) gelegen te Schuurstraat 74, 9040 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.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten:

- een deel van de verharding langs de oostgevel

[afbeelding]

Externe adviezen:

* De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 december 2024 met kenmerk 059834-009/MN/2024).

* De bijzondere voorwaarden opgenomen in het advies van Farys (zie advies van 18 december 2024 onder ref. AD-20-025), moeten strikt worden nageleefd.

Omgevingsaanleg:

De parkeerplaats '8' hypothekeert de toegang tot bedrijfsunit 1. Deze parkeerplaats moet verschoven worden naar de noordelijke perceelsgrens. Deze parkeerplaats moet aangelegd worden in grasraten.

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.

Een deel van de verhardingen kan beperkt worden:

* Een deel van de verharding langs de oostgevel van het gebouw is niet noodzakelijk, de groenzone kan nog verder uitgebreid worden. Er kan een karrenspoor worden aangelegd om de opslagruimtes langs de oostgevel te bereiken.

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

Mobiliteit:

Gezien de beperkte breedte op de in/uitrit dient er een voorrangsregeling (bvb via signalisatie, bebording of lichtengeregeld) uitgewerkt te worden waarbij het inrijdende verkeer vanaf de Schuurstraat voorrang krijgt op het uitrijdend verkeer. Op die manier wordt de doorstroming op het openbaar domein niet gehinderd.

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 Watervkoopreglement. 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 – de bestaande - op het openbaar domein worden toegestaan.

..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

Appellant schetst vooreerst de historiek van de site en verwijst hierbij naar voorgaande weigeringen van regularisatievergunningsaanvragen.

Volgende middelen worden opgeworpen:

- Schending van het BPA, en de zone voor buffergroen: het aansnijden van de zone achteraan doorheen een zone voor buffergroen is pertinent onvergunbaar, zoals reeds gesteld in 2021.
- In de beslissing wordt in alle talen gezwegen over de strijdigheid met het BPA wat de verharding betreft; het BPA laat geen verharding toe op de ontsluitingslocatie.
- Appellanten herhalen hun tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren.
- Een historisch niet vergund industrieel bedrijf, één bouwbedrijf, dat in twee wordt gedeeld, veroorzaakt hinder op vlak van privacy, leefklimaat, woongenot, mobiliteit,...

1.9 Adviezen in beroepsfase

1.9.1 Advies college van burgemeester en schepenen

Er werd op 14 mei 2025 advies gevraagd aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen bracht op 28 mei 2025 volgend gedeeltelijk gunstig advies uit:

"..."

1. BESCHRIJVING VAN DE NIEUWE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

1. De BV Fiers bewijst geenszins dat de toegangsweg zou zijn vergund op de locatie van de toegang tot het perceel. De stukken die men voorlegt zijn niet dienstig, en kunnen geen (vermoeden van) vergunning staven.

2. Het is vreemd dat in het bestreden besluit uit eigen beweging een deel verharding wordt geschrapt omdat die strijdig zou zijn met het ABR. Het hele opzet van de verharding is hier niet alleen strijdig met het ABR, maar in het bijzonder met het BPA, die geen verharding op de ontsluitingslocatie toelaat.

3. Herneming bezwaren in 1e aanleg

2. BEHANDELING VAN DIE ELEMENTEN/ARGUMENTEN VAN HET BEROEP

De oprit werd vergund met de vergunning voor het bouwen van een schrijnwerkerij (1978/100 SA) Litt. S-28-78).

Aangezien de toegankelijkheid van het bedrijf beoordeeld moet worden, moet ook opnieuw de toetsing aan het BPA gebeuren. De oprit wijkt af op het voorschrift van de zone voor groenbuffer. Omdat het BPA ouder is dan 15 jaar kan cfr. artikel 4.4.9/1 afgeweken worden hierop. De oprit is reeds bestaand en noodzakelijk om het bedrijfsgebouw, dat hier sinds eind jaren '70 is gevestigd, te ontsluiten. Het gaat hier om bestaande verharding die onmogelijk kunnen weggehaald worden als het gebouw op deze plek blijft staan. Ook Farys maakt gebruik van deze oprit omdat er een erfdiensbaarheid gevestigd is op het perceel die leidt naar infrastructuur van Farys.

In de aanvraag wordt geen afwijking gevraagd op het BPA, echter moet deze vraag tot afwijking wel gemotiveerd worden.

CONCLUSIE

Huidig advies herneemt integraal de inhoud en de motieven van de collegebeslissing in eerste aanleg, met dien verstande dat op de nieuwe elementen in het beroepschrift aanvullend advies is gegeven onder punt 2 van dit advies.

..."

Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt volgens de meest recente watertoetskaarten niet in fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De bepalingen van de Hemelwaterverordening van 2023 zijn niet van toepassing aangezien de bebouwde oppervlakte niet wordt gewijzigd.

De bestaande omgevingsaanleg wordt vernieuwd, waarbij alle verharding waterdoorlatend (kiezels en grasraten) wordt uitgevoerd.

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

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

Er wordt geoordeeld dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

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

De aanvraag kan niet aanzien worden als een stadsontwikkelingsproject, aangezien bedrijvigheid expliciet niet vermeld wordt bij de voorbeelden volgens de Europese guidance.

De aanvraag is evenmin een industrieterreinontwikkeling. Het gaat om een bestaande site, waarbij er geen sprake is van een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen. Er vindt geen intensifiëring plaats voor de gevraagde wijziging.

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

2.3 De natuurtoets

Artikel 16 van het Decreet natuurbehoud legt aan de overheid op er voor te zorgen dat geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door het verlenen van een vergunning.

De bouwplaats is op de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. De op het terrein aanwezige groenbuffer wordt behouden en verder uitgebreid.

De aanvraag heeft geen negatieve impact op in de onmiddellijke omgeving aanwezige natuurwaarden. De aanvraag doorstaat de natuurtoets.

2.4 Stikstoftoets

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.

Volgende wetgeving is van toepassing:

- Artikel 26 bis §2 natuurdecreet (in kader van de verscherpte natuurtoets)
- Artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (in het kader van passende beoordeling).

Volgens de kaart met de aanduiding van de Natura 2000-gebieden is de inrichting gelegen op ca. 2 km van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Het project bevindt zich op meer dan 2 km van de dichtstbijzijnde SBZ-H. Gezien de schaal van voorliggend project, namelijk de opsplitsing van één KMO naar twee KMO-units gaan we uit van minder dan 9 181 000 bijkomende vervoersbewegingen (lichte voertuigen) of 1 248 000 bijkomende vervoersbewegingen (zware voertuigen) per jaar.

Dit betekent dat wanneer het project op die afstand van de meest kritische habitat voorzien zou worden, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1%. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project bij worst case-benadering van het aantal opgegeven voertuigbewegingen kleiner dan of gelijk is aan 1 % en dit zowel in de aanlegfase als in de fase na de aanleg.

Er kan geconcludeerd worden dat de impactscore van het project lager is dan 1% en een verdere passende beoordeling voor wat betreft de effecten van stikstofdepositie via lucht niet nodig zijn.

2.5 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen archeologienota gevoegd te worden.

2.6 Resultaten openbaar onderzoek & Bespreking

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en beoordeeld:

"...

De bezwaren worden als volgt samengevat en besproken:

Legaliteitsbelemmeringen:

- Onduidelijk en onontvankelijk dossier

De voorgestelde opsplitsing van het bedrijf en de casco-aanpak wordt onterecht gebruikt om milieueffecten en andere beoordelingsaspecten uit te stellen, terwijl de site illegaal wordt geëxploiteerd in strijd met de bestemmingsvoorschriften, de dossierstukken verouderde en misleidende informatie bevatten, en er een gebrek is aan duidelijkheid over de fasering en regularisatie, waardoor geen wettige vergunning kan worden verleend.

- Gebrekkige projectscreening

De aanvraag gaat ten onrechte voorbij aan de toegenomen impact van de site uitbreiding en bijkomende constructies, negeert relevante milieueffecten zoals mobiliteit en ontbossing.

- Gebrekkige koppeling met milieubrieven

In de aanvraag worden bewust essentiële exploitatieaspecten zoals voertuigstalling en magazijnactiviteiten niet opgenomen.

- Artikel 4.4.1/0 VCRO

De aanvraag bevat geen gemotiveerd verzoek voor de afwijking op de bufferzones van het BPA. Er wordt geen onderbouwing gegeven van het ruimtelijk rendement zoals gevraagd door artikel 4.4.1/0 VCRO, en de site blijft onbereikbaar bij gebrek aan ontsluiting.

- Strijdigheid ABR Gent

De aanvraag is in strijd met artikel 3.2 ABR, aangezien de volledige site wordt verhard zonder aan te tonen hoe de bedrijven voldoen aan de verhardings- en waterbeheerregels, terwijl de planologisch uitgesloten doorgang en de schaalvergroting onverenigbaar zijn met de BPA-bestemming.

Opportuniteitsbelemmeringen:

- Toetsingsmaatstaf

Er kan geen bedrijf, laat staan twee bedrijven, met een dergelijke footprint en verhardingsgraad in dit type binnengebied in het BPA worden voorzien. Dit betreft geen duurzame ruimtelijke ontwikkeling die streeft naar kwaliteit voor de toekomstige generaties.

- Voorbehoud nadere conclusies

De vage aanvraag miskent de principes van goede ruimtelijke ordening, terwijl de opsplitsing van een illegaal industrieel bedrijf in een woonbuurt onaanvaardbare hinder veroorzaakt.

Bespreking bezwaarschriften:

Bestemmingsvoorschriften en functie van de loodsen

Het perceel is binnen het BPA Oude Bareel bestemd als "zone voor producerende en dienstverlenende bedrijven met geringe milieuhinder": "De activiteiten van de bedrijven moeten verenigbaar zijn met deze van de hoofdfunctie van het gebied, namelijk woongebied. Deze bedrijven mogen geen abnormale hinder veroorzaken voor de omgeving met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trillingen." Voorliggende aanvraag betreft het realiseren van twee kleine bedrijfsactiviteiten, wat qua schaal in principe niet onverenigbaar is met de omgeving. De exacte bedrijfsactiviteiten zijn bij verhuur nog niet bepaald, maar elke activiteit zal moeten voldoen aan de Vlarew-wetgeving. Dit garandeert dat er geen ontoelaatbare hinder voor de buurt ontstaat en dat, indien nodig, aanvullende milieuvergunningen of meldingen vereist zijn.

Mobiliteitsimpact en ontsluiting

De bezwaren stellen dat het project tot extra verkeershinder zal leiden. Dit is onterecht, aangezien:

- *De Schuurstraat een tweerichtingsstraat is met ruime rijwegbreedte en parkeermogelijkheden langs beide zijden.*

- *De verkeersstroom beperkt zal zijn door de kleinschaligheid van de loodsen.*

- *Laden en lossen op eigen terrein kan gebeuren, waardoor geen extra parkeerdruk of verkeershinder op de openbare weg ontstaat.*

- *Het perceel via een bestaande en vergund geachte oprit ontsloten is. Deze oprit is reeds aanwezig*

sinds het oprichten van de toenmalige schrijnwerkerij eind jaren '70 en ontsluit eveneens Schuurstraat 74A. Omwille van de beperkte breedte van de oprit wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat er een voorrangsregeling moet uitgewerkt worden.

Op basis hiervan wordt geen significante mobiliteitsimpact verwacht.

Ruimtelijke inpassing – omgevingsaanleg

De aanvraag respecteert de ruimtelijke inpassing door vergroening en beperking van onnodige verharding:

- **Groenbuffers aan de oost- en zuidzijde worden maximaal aangeplant** met hoog- en laagstammig groen.

- Aan de oostzijde gaat dit effectief over een voldoende dens aangeplant groenscherm met hoog en laagstammig groen, zoals het BPA voorschrijft.

- Aan de zuidzijde gelden beperkingen door een erfdienstbaarheid van Farys. De riolering van de achterliggende verkaveling Camille D'Havéstraat verloopt via deze strook naar de riolering in de Schuurstraat. In de zuidoostelijke hoek van het perceel is bijkomend een controleput van Farys aanwezig. Dit legt beperkingen op naar toegelaten beplanting en eisen inzake bereikbaarheid door Farys. Desalniettemin voorziet het voorstel de maximale beplanting van deze zones, rekening houdend met de voorwaarden van Farys.

- **Overmatige verharding wordt beperkt:**

- De verharding langs de oostgevel wordt deels uit de vergunning gesloten en wordt ingericht als groenzone.

- Enkel een karrenspoor blijft behouden voor toegang tot opslagruimtes.

- De overige verhardingen zijn functioneel noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

..."

2.7 De juridische toets

a) Overeenstemming met BPA

De aanvraag dient getoetst aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Oude Bareel'.

Het perceel bevindt zich grotendeels in een zone voor producerende en dienstverlenende bedrijven met geringe milieuhinder (zone 7) en deels in een zone voor buffergroen (zone 15).

De voorschriften voor de zone voor produceren en dienstverlenende bedrijven met geringe milieuhinder luiden als volgt:

"De activiteiten van de bedrijven moeten verenigbaar zijn met deze van de hoofdfunctie van het gebied, nml. woongebied. Deze bedrijven mogen geen abnormale hinder veroorzaken voor de omgeving met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trillingen."

Het perceel van de aanvraag bevindt zich te midden een woonwijk, op ca. 92m afstand van de Schuurstraat, en neemt toegang tot deze straat via een private toegangsweg van ca. 4,50m breed.

Tussen het perceel en de woningen langs de Schuurstraat bevindt zich nog een bedrijfsgebouw (met woon- en werklofts) van ca. 450 m² groot, eigendom van 4 beroepsindieners. Dit gebouw bevindt zich eveneens in de 'zone 7' en is toegankelijk via voormelde private toegangsweg.

Het perceel van de aanvraag is 2.871m² groot.

Ten zuiden (verlengde private weg) is het perceel in een 5m brede zone voor buffergroen (zone 15) gelegen, ten oosten in een 10m brede zone voor buffergroen.

Ten noorden paalt het perceel aan een braakliggend terrein, gelegen in de zone 7 zodat t.o.v. dit terrein geen zone voor buffergroen moet gerespecteerd worden, wel moeten gebouwen op 4m van de perceelgrens staan. Hetzelfde geldt voor het westelijk gelegen perceel van beroepsindieners nrs. 1 t.e.m. 4.

Het perceel ligt dus voor ongeveer 2.130m² in de zone 7 en ± 741m² in de zone 15.

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de opsplitsing van het bestaande bedrijfsgebouw naar 2 units om te verhuren of te verkopen. Unit 1 heeft een oppervlakte van 474m² en omvat tevens de conciërgewoning, unit 2 is 250m² groot. De omgevingsaanleg wordt aangepast, waarbij er 8 parkeerplaatsen worden voorzien, de groenzone wordt verder uitgebreid en de tuin bij de conciërgewoning wordt vergroot.

Het is nog niet gekend welke bedrijven zich zullen vestigen in deze units, reden waarom ook geen iioa's worden aangevraagd. Bij de aanvraag werd geen mobiliteitsnota gevoegd, met inschatting van het aantal vervoersbewegingen die zullen worden gegenereerd.

Het college van burgemeester en schepenen stelt dat elke activiteit zal moeten voldoen aan de Vlarew-wetgeving, hetgeen garandeert dat er geen ontoelaatbare hinder voor de buurt ontstaat. Hier kan worden bij aangesloten. Alle vergunningsplichtige exploitaties van de kmo-units zullen op het ogenblik van de volgende vergunningsaanvragen voor de specifieke units (moeten) beoordeeld worden op hun bestemmingsconformiteit. Daarbij zal de kwalificatie van de bedrijven die er zich zullen vestigen van belang zijn en zelfs doorslaggevend zijn om te kunnen beoordelen of de aanvraag in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften.

Appellant stelt de strijdigheid met het BPA vast met betrekking tot de ligging van de toegangsweg deels binnen de zone voor buffergroen. Appellant stelt dat aanvrager niet aantoonde dat deze toegangsweg zou zijn vergund.

Uit voorgaand dossier werd volgende vaststelling overgenomen:

"De zone voor private wegenis heeft een diepte van $\pm 70\text{m}$ t.o.v. de Schuurstraat, met daarachter over een diepte van $\pm 20\text{m}$ de zone nr. 7 (zone voor producerende en dienstverlenende bedrijven met geringe milieuhinder) en dan de zone voor buffergroen.

Het BPA voorziet dus dat men ten laatste op 90m diepte de zone nr. 7 moet zijn ingedraaid.

Doordat de bestemmingszone in 2 bedrijfskavels werd opgesplitst vangt onderhavig aanvraagperceel slechts aan op 92,72m afstand van de Schuurstraat, en bevindt een gedeelte van de toegang in steenslag zich dus in de zone voor buffergroen.

Volgens het college van burgemeester en schepenen is deze toestand vergund, volgens appellanten is deze toestand niet vergund.

Om te voldoen aan de voorschriften van het BPA had de toegangsweg naar onderhavig perceel dus minstens 5m naar binnen moeten draaien op het voorliggend perceel, zijnde iets wat niet gebeurd is.

..."

De Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt in haar arrest RvVb-A-2021-1189 dienaangaande: *"Het gegeven dat er steeds een toegangsweg is geweest, zelfs voor de splitsing van het perceel en voor de goedkeuring van het BPA maakt nog niet dat deze toegangsweg juist door de splitsing van het perceel mogelijk lichtjes anders verloopt."*

Er worden evenwel geen stedenbouwkundige handelingen uitgevoerd aan deze toegangsweg, de bestaande verharding blijft behouden.

Wat de bufferzone betreft, voldoet de aanvraag. De bestaande bufferzone in het oosten wordt verder uitgebreid tot een breedte van circa 15m, terwijl het BPA een breedte van slechts 10m oplegt.

In het zuiden wordt een haag aangelegd, een groenscherm is hier niet mogelijk gelet op de erfdienstbaarheid die op de weg rust ten voordele van Farys om hun infrastructuur te kunnen onderhouden en controleren.

b) Overeenstemming met de bepalingen van het ABR

Het college van burgemeester en schepenen stelt terecht vast dat de aanvraag strijdig is met artikel 3.2 ABR dat luidt als volgt:

"Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. Verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden."

De oostelijke zone van het terrein wordt overmatig verhard, tot aan de tuinzone bij de conciërgewoning, hetgeen niet noodzakelijk lijkt. In de oostelijke zijgevel bevindt zich geen poort, enkel toegangsdeuren naar de loods en bergingen. De verharde zone kan zowel in breedte als lengte worden ingeperkt. Hiertoe dient een gewijzigd inplantingsplan te worden opgeladen op het omgevingsloket.

2.8 Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat de Schuurstraat een voldoende uitgeruste openbare weg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

2.9 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."

De aanvraag heeft betrekking op een perceel, gelegen in een binnengebied van een woonwijk, op het BPA grotendeels ingekleurd als zone voor producerende en dienstverlenende bedrijven met geringe milieuhinder (zone 7).

Op dit perceel werd omstreeks 1978 een schrijnwerkerij vergund.

Later werd het voorste deel van het perceel afgesplitst en werd hierop een bedrijfsgebouw van ca. 450m² groot opgetrokken met woon- en werklofts, eigendom van en/of bewoond door 4 beroepsindieners.

Het achterste deel werd enkele jaren terug in gebruik genomen door een bedrijf dat zonnepanelen plaatst. Dit ging gepaard met tal van bouwovertrengingen (zie historiek in rubriek 1.4).

Huidige aanvraag strekt ertoe het bedrijfsgebouw op te splitsen in 2 bedrijfsunits teneinde deze te verkopen of verhuren aan KMO's. Het bedrijf in zonnepanelen van aanvrager zelf zal immers herlokalisieren.

De site is binnen het BPA bestemd als een kleinschalige cluster voor producerende en dienstverlenende bedrijven met geringe milieuhinder. Het project omvat twee compacte bedrijfsunits met een netto vloeroppervlakte (NVO) van respectievelijk 474 m² en 250 m². Deze loods en zijn qua schaal en impact aangepast aan de omgeving en voorzien in een vraag naar flexibele bedrijfshuisvesting voor kleine ondernemingen. De functies binnen de loods en zullen beperkt blijven tot activiteiten die in overeenstemming zijn met de geldende bestemmingsvoorschriften en milieuregelgeving, waardoor een evenwicht wordt gegarandeerd tussen economische dynamiek en woonkwaliteit in de buurt.

Het voorstel voorziet, ten opzichte van de bestaande toestand, een compactere circulatie aan de noord- en westzijde van het gebouw. Als voordeel leidt dit tot minder bewegingen op de site zelf. Dit laat toe meer groen aan te planten en verharding weg te halen, de waterhuishouding ten goede komt. Langs de oostgevel van het bedrijfsgebouw kan nog een deel verharding worden gesupprimeerd. Deze verharding is niet noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd dat een deel van de verharding verwijderd moet worden en dat de vrijgekomen ruimte als groenzone moet worden aangelegd. Het is toegestaan een karrenspoor te behouden om de kleinere opslagruimtes langs de oostgevel van het gebouw te kunnen bereiken.

De parkeerplaatsen situeren zich langs de noordelijke perceelsgrens en worden aangelegd in grasraten. Enkele parkeerplaatsen worden op de kiezelverharding voorzien nabij het bedrijfsgebouw. De parkeerplaats '8' bevindt zich voor de poort van bedrijfsunit 1. Dit hindert het inrijden van de loods. Deze parkeerplaats moet verschoven worden naar de noordelijke

perceelsgrens thv parkeerplaats '1'. Deze parkeerplaats moet eveneens in grasraten worden aangelegd. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

In functie van de inpassing naar de omliggende woonomgeving worden de groenbuffers ten oosten en zuiden maximaal aangeplant met hoog en laagstammig groen. Aan de oostzijde wordt de groenbuffer ca. 5,85 m verbreed. Aan de zuidzijde is deze bufferstrook echter bezwaard door een erfdienstbaarheid van Farys. De riolering van de achterliggende verkaveling Camille D'Havéstraat verloopt via deze strook naar de riolering in de Schuurstraat. In de zuidoostelijke hoek van het perceel is bijkomend een controleput van Farys aanwezig. Dit legt beperkingen op naar toegelaten beplanting en eisen inzake bereikbaarheid door Farys. Desalniettemin voorziet het voorstel de maximale beplanting van deze zones, rekening houdend met de voorwaarden van Farys. Tot slot geeft een extra haag op de grens van de parkeerplaatsen bijkomende visuele schermwerking.

De toegangsweg vanaf de Schuurstraat tot het bedrijf is $\pm$ 92m lang, waarvan eerst ruim 60m gelegen tussen naar de Schuurstraat gerichte woonpercelen.

De toegangsweg is slechts 4,50m breed, d.i. inclusief de halve breedte van afsluitingen, hagen,

Ter plaatse blijkt dat de toegangsweg bestaat uit een steenslagverharding van ca. 3,20m breed. Voertuigen kunnen elkaar niet kruisen op deze toegangsweg, wat aanvullend bedrijven die veel verkeer genereren zal uitsluiten van de vestiging op deze locatie. Gezien de beperkte breedte op de in/uitrit dient er een voorrangsregeling (bvb via signalisatie, bebording of lichtengeregeld) uitgewerkt te worden waarbij het inrijdende verkeer vanaf de Schuurstraat voorrang krijgt op het uitrijdend verkeer. Op die manier wordt de doorstroming op het openbaar domein niet gehinderd.

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

De derden stellen onder meer zich aan te sluiten bij het advies van de provinciaal omgevingsambtenaar, en te verwijzen naar het beroep.

2.11 Conclusie

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024138750 kan de omgevingsvergunning worden verleend volgens projectinhoud officieel PIV2.

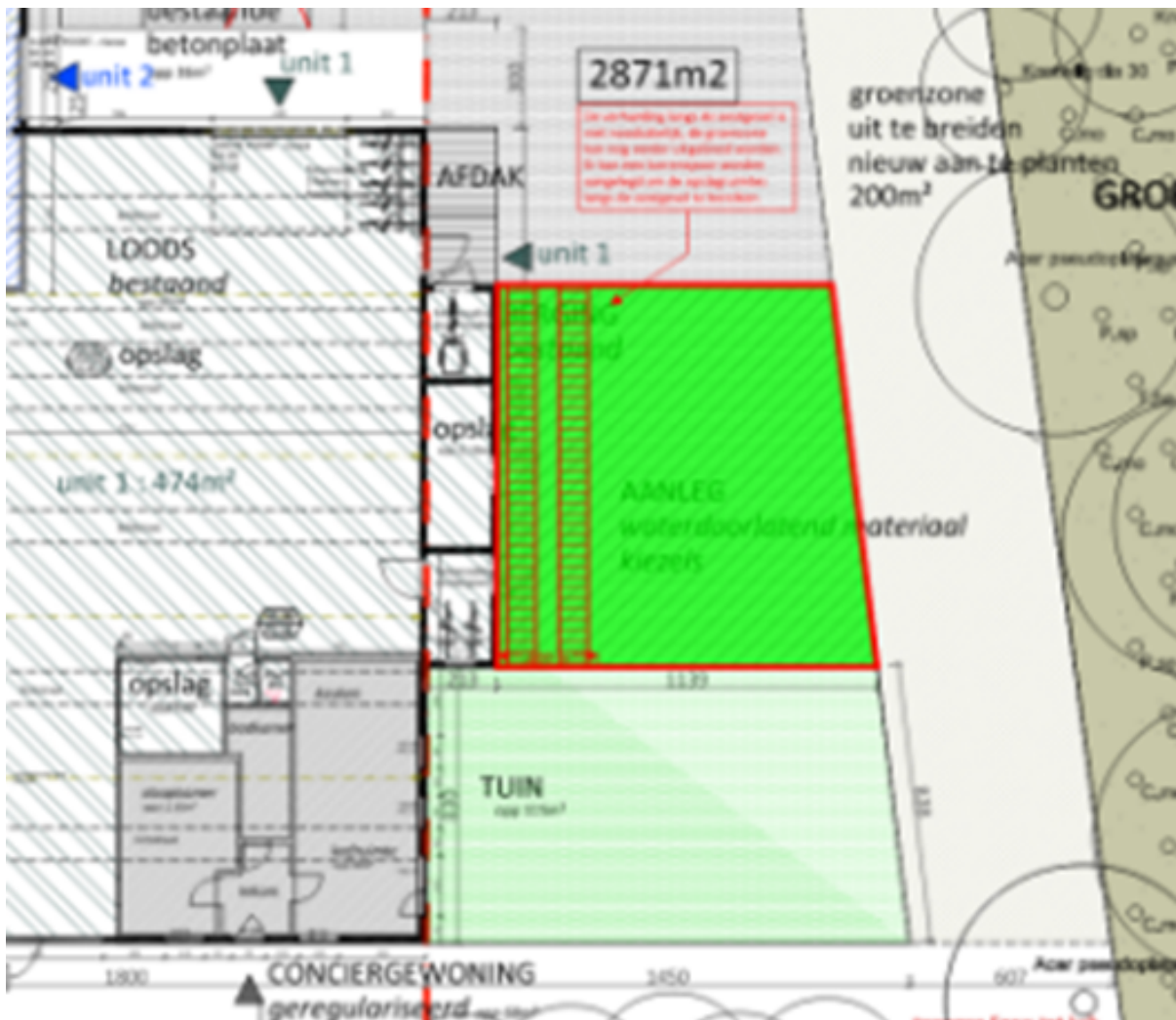
Besluit

Artikel 1

Op basis van de aanvraag met omgevingsvergunning-referentie 2024138750 ingediend door Fiers Projects bv wordt de vergunning verleend volgens projectinhoud officieel PIV.2

De volgende handelingen worden uit de vergunning gesloten:

- een deel van de verharding langs de oostgevel moet verwijderd worden en de vrijgekomen ruimte moet als groenzone worden aangelegd. Het is toegestaan een karrenspoor te behouden om de kleinere opslagruimtes langs de oostgevel van het gebouw te kunnen bereiken.



De vergunning wordt verleend onder volgende voorwaarden:

- De parkeerplaats '8' hypothekeert de toegang tot bedrijfsunit 1. Deze parkeerplaats moet verschoven worden naar de noordelijke perceelsgrens. Deze parkeerplaats moet aangelegd worden in grasraten
- de voorwaarden uit het advies van de brandweer van 4 december 2024 moeten worden nageleefd;
- de voorwaarden uit het advies van Farys van 18 december 2024 moeten worden nageleefd;
- de voorwaarden uit het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 13 maart 2025 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. 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 vervaltermijn 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 vervaltermijn 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