



2025_CBS_08256 OMV_2024159720 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe opslagplaats en de uitbreiding van de bestaande kantoren en de verandering door uitbreiding van de exploitatie van een confiserie-suikerbakkerij - zonder openbaar onderzoek - Booiebos, 9031 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 25 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

CONFIDAS NV met als contactadres Booiebos 29, 9031 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024159720) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 16 juni 2025.

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

- Onderwerp: het bouwen van een nieuwe opslagplaats en de uitbreiding van de bestaande kantoren en de verandering door uitbreiding van de exploitatie van een confiserie-suikerbakkerij
- Adres: Booiebos 29, 9031 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 27 sectie D nr. 1150A

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 5 augustus 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 16 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

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

De aanvraag betreft de uitbreiding en herinrichting van de bedrijfsgebouwen van Confidas nv, gelegen te Booiebos 29, 9031 Drongen. Het perceel maakt deel uit van het regionaal bedrijventerrein Drongen I en is bestemd als industriegebied. De bestaande loodsen en kantoren/sociale lokalen hebben een bruto vloeroppervlakte van 1845,5 m².

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Aan de achterzijde van het perceel wordt, tegen en in het verlengde van de bestaande loodsen, een nieuw magazijn van 781,9 m² opgericht, uitsluitend bestemd voor de opslag van eindproducten. Deze loods wordt afgewerkt met een plat dak en heeft een hoogte van 8,5 m.

Aan de voorzijde worden de bestaande kantoren en sociale lokalen uitgebreid en heringericht. Het inkomvolume wordt gesloopt en vervangen door een uitbreiding over twee bouwlagen met een totale oppervlakte van 496,1 m². De straatgevel krijgt een transparant karakter met beglazing. Deze uitbreiding wordt ook afgewerkt met een plat dak met een hoogte van 8,5 m.

De gevelbekleding van bestaande en nieuwe volumes wordt volledig vernieuwd in uniforme stalen sandwichpanelen, waardoor een architecturaal samenhangend geheel ontstaat.

De buitenaanleg wordt herzien met een nieuwe circulatie in éénrichtingslus met een afzonderlijke in- en uitrit (elk 9 m breed). Langsheen de circulatie worden 35 autoparkeerplaatsen en 18 overdekte fietsplaatsen voorzien, aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Voor het hemelwaterbeheer worden bovengrondse infiltratievoorzieningen en een regenwaterput van 20.000 liter geplaatst. Het dak van het magazijn wordt uitgerust met zonnepanelen; het dak van de kantoren dient voor regenwateropvang.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de verandering door uitbreiding van de exploitatie van een confiserie-suikerbakkerij.

De confiserie- suikerbakkerij produceert “pâtes de fruits” voor groothandels, chocolatiers en retail. De geplande uitbreiding van de productiecapaciteit gaat niet gepaard met een toename van het geïnstalleerd vermogen van de productielijn. Deze zal echter wel intensiever gebruikt worden, en er zal een toename zijn van de opslag van grondstoffen en eindproducten, van het transport en van het aantal werknemers.

De overige wijzigingen ten opzichte van de vergunde situatie betreffen een regularisatie van reeds aanwezige, maar nog niet vergunde activiteiten, meer bepaald:

- Het lozen van bedrijfsafvalwater
- Het stallen van voertuigen
- Koelinstallaties
- Compressoren
- Opslag van onderhoudsproducten
- Labo voor kwaliteitscontrole
- Stookinstallatie en stoomketel

Voor de opslag van verpakkingsmaterialen (kunststof, hout en karton) worden de drempelwaarden van klasse 3 niet overschreden:

- Max. 10 ton kartonverpakkingen
- Max. 20 m³ houten paletten
- Max. 5 ton verpakkingsmateriaal.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.1°a)	lozen (zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie) van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria (tot en met 2 m ³ /u) Lozen van het mengsel van bedrijfsafvalwater (reinigingswater productie-installaties en productieruimte) en huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering met een maximum debiet van 0,6 m ³ /u, 4,5 m ³ /dag, 1000 m ³ /jaar klasse 3 Nieuw	0,6 m ³ /uur
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens Het stallen van 5 bedrijfsvoertuigen: 1 vrachtwagen, 1 bestelwagen, 1 heftruck, 1 stapelaar en 1 kuismachine klasse 3 Nieuw	5 voertuigen
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 persluchtcompressoren (totaal: 10kW) en verschillende koelinstallaties voor ruimte- en productkoeling (totaal: 82,1 kW - GWP 153,34 kW) klasse 3 Nieuw	92,1 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van niet ontvlambare reinigings- en onderhoudsproducten in verplaatsbare recipiënten van max. 30 liter of 30 kg klasse 3 Nieuw	100 liter
24.4.	laboratoria waar geen afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd Labo voor kwaliteitscontrole (zonder lozing van afvalwater) klasse 3 Nieuw	1 labo
39.1.1°	stoomgeneratoren, andere dan lagedruk stoomgeneratoren (waterinhoud van 25 l tot en met 500 l) Stoomketel 12 bar klasse 3 Nieuw	55 liter

43.1.1°a)	stookinstallaties volledig gelegen in industriegebied én gestookt met vloeibare brandstoffen, aardgas of vloeibaar gemaakt gas (van 300 kW tot en met 2 000 kW) Stookinstallatie centrale verwarming (237 kW) en stoomketel (279 kW) op stookolie klasse 3 Nieuw	516 kW
-----------	---	--------

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

17.3.2.1.1.1°a) | Opslag van stookolie in een ondergrondse vaste houder met inhoud van 9800 liter (8330 kg) | 8,33 ton

45.8.1°a) | Productielijn voor het bereiden van "pâtes de fruits" op basis van suiker | 10,67 kW

2. HISTORIEK

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

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 14/05/1991 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een suikerfabriek. (1991/10012)

* Op 02/02/1995 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van een magazijn/werkplaats. (1994/90103)

Milieuvergunningen

* Op 25/02/1992 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning afgeleverd voor het exploiteren van een confiserie - suikerbakkerij. (91/E/1)

* Op 10/02/2011 werd door het college van burgemeester en schepenen akte genomen voor het exploiteren van een confiserie-suikerbakkerij. (91/E/2)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 20 augustus 2025 onder ref. 007759-007/MN/2025:

GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten: - de brandweer adviseert om de brandhaspels in de buurt van de (buiten-)uitgangen te voorzien - de technische ruimte op het gelijkvloers aan de kantoren moet voorzien worden met een brandwerende deur EI130 - de brandweer adviseert (naar bedrijfszekerheid) om brandwerende poorten in plaats van rolluiken te voorzien tussen het bestaande gebouw en de uitbreiding.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Elia Asset** afgeleverd op 1 september 2025 onder ref. 483247-KVR

zie integraal advies op het omgevingsloket.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Watering Oude Kale en Meirebeek** afgeleverd op 19 augustus 2025:

Zie afspraken gemaakt bijlage 1 ivm onderhoud aanpalende waterloop.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in **industriegebied** volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de ander industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is niet in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement, het wijkt af op

Artikel 3.2 - Beperken van verhardingen

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.

Rond het gebouw wordt een circulatielus in asfalt aangelegd, met daarnaast parkeerzones in grind. Hierdoor wordt een zeer hoge mate van verharding op het perceel gerealiseerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt vastgesteld dat de verhardingsgraad kan worden verminderd: de breedtes van de doorgangen en de extra verhardingen aan de voor- en zijkanen zijn ruimer dan functioneel noodzakelijk en bepaalde grindstroken hebben geen duidelijke bestemming. Dit biedt mogelijkheden om bijkomende ontharding en groenaanleg te realiseren, wat zowel de infiltratiecapaciteit als de beeldkwaliteit van de site zou verbeteren. In principe vragen we ook steeds om per 5 parkeerplaatsen 1 boom aan te planten om het hitte-eilandeffect tegen te gaan.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van een waterloop zonder naam met provinciaal nummer ODO030 (beheer: Watering Oude Kale en Meirebeek).

Het perceel waarop voorliggend project zich situeert ligt naast de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Bij nazicht blijken volgende tekortkomingen aanwezig in het ontwerp:

- Verharding (wegenis): niet waterdoorlatende verharde oppervlakten dienen niet in rekening te worden gebracht voor de dimensionering van de infiltratievoorziening indien de oppervlakken afstromen naar een waterdoorlatende verharding met een oppervlakte die minstens 100 % van de verharde oppervlakte bedraagt. De waterdoorlatende verharding dient hierbij te voldoen aan de gestelde voorwaarden voor waterdoorlatende verharding. De oppervlakte aan waterdoorlatende verharding is niet gelijk aan of kleiner dan de oppervlakte aan niet waterdoorlatende verharding.

Dit is een maatregel uit het provinciaal beleidskader dat door de Stad Gent en de Watering wordt gevolgd.

- De opslagruimte/magazijn is een uitbreiding van het bestaande magazijn. Ook voor deze oppervlakte moet het win back principe gehanteerd worden. De infiltratievoorziening moet dus gedimensioneerd worden op volgende oppervlakten: 144 (helling-verharding) + 214 (kantoor) + 428 (win back) + 782 m² (magazijn) + 1564 m² (win back) + een deel van de wegenis (zie hoger) = meer dan 3132 m³. Het volume moet meer dan 103,36 m³ bedragen en de infiltratieoppervlakte moet meer dan 250,56 m² bedragen (voorzien: 52,75 m³ en 168, 2 m²).

Indien de infiltratie niet volledige bovengronds kan voorzien worden, kan er geopteerd worden voor een combinatiesysteem (bovengronds en ondergronds). Voorwaarde hierbij is dat er voldoende kwalitatieve metingen (grondwaterstand, infiltratiecapaciteit) worden uitgevoerd (zie technisch achtergronddocument bij de GSVH).

- Alle gegevens zoals vermeld in bijlage B25 – verklaring, moeten op de plannen staan, vooral de gegevens bij de infiltratievoorzieningen ontbreken.

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

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

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Met de waterloopbeheerder werden afspraken gemaakt omtrent het onderhoud van de aanpalende waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. De waterloop en de riolering waarin de infiltratievoorzieningen overlopen zijn dit wel. De voorwaarden uit de gewestelijke verordening hemelwater dienen strikt opgevolgd te worden om verdere overstromingen te voorkomen.

Waterkwaliteit

Er wordt geen significante impact op de kwaliteit van het oppervlakte-en grondwater verwacht, mits naleving van de voorwaarden voortvloeiend uit Vlarex II.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag (momenteel) de watertoets **niet** doorstaat. Het ontwerp dient aangepast aan bovenstaande voorwaarden.

6. NATUURTOETS

Het stikstofdecreet omvat een nieuw beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen de SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrichtlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), moet bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van de SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H. In dit dossier is het beoordelingskader voor mobiliteit van toepassing.

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het dossier is de emissie kleiner dan 1%. Het project zal op vlak van stikstofemissies bijgevolg geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Het bedrijfsafvalwater wordt geloosd in de openbare riolering van Booiebos die is aangesloten op een openbare zuiveringsinstallatie.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. BEKENDMAKING

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

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft de uitbreiding en herinrichting van de bedrijfsgebouwen van Confidas, gelegen op het regionaal bedrijventerrein Drongen I. Aan de achterzijde van het perceel wordt, aansluitend op de bestaande loodsen, een nieuw magazijn van 781,9 m² voorzien. Aan de voorzijde worden de kantoren en sociale lokalen uitgebreid door de sloop van het huidige inkomvolume en de oprichting van een nieuwe kantoorvleugel over twee bouwlagen met een totale oppervlakte van 496,1 m². Deze uitbreidingen sluiten logisch aan op de bestaande bebouwing, zorgen voor een efficiënt ruimtegebruik binnen het industriegebied en behouden het ondergeschikt karakter van de kantoorfunctie ten opzichte van de productieactiviteiten. Door de uniforme gevelafwerking ontstaat bovendien een samenhangend architecturaal geheel. De volumetrie van de uitbreidingen is inpasbaar in deze industriezone.

Naast de uitbreidingen wordt ook de omgevingsaanleg herzien. Rond het gebouw wordt een circulatielus in asfalt aangelegd, met daarnaast parkeerzones in grind. Hierdoor wordt een zeer hoge mate van verharding op het perceel gerealiseerd, waardoor de resterende ruimte beperkt blijft tot infiltratievoorzieningen en smalle groenstroken. Deze stroken zijn evenwel te beperkt in breedte om het hemelwater van de verhardingen voldoende te kunnen verwerken. Ook het voorziene infiltratiebekken is ontoereikend gedimensioneerd, zie ook waterparagraaf. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt vastgesteld dat de verhardingsgraad kan worden verminderd: de breedtes van de doorgangen en de extra verhardingen aan de voor- en zijkanten zijn ruimer dan functioneel noodzakelijk en bepaalde grindstroken hebben geen duidelijke bestemming. Dit biedt mogelijkheden om bijkomende ontharding en groenaanleg te realiseren, wat zowel de infiltratiecapaciteit als de beeldkwaliteit van de site zou verbeteren. In principe vragen we ook steeds om per 5 parkeerplaatsen 1 boom aan te planten om het hitte-

eilandeffect tegen te gaan. Op dit punt is de aanvraag strijdig met het algemeen bouwreglement en doorstaat de aanvraag ook de watertoets niet.

Mobiliteit

De aanvraag werd beoordeeld op basis van de fiets- en autoparkeerrichtlijnen van Stad Gent. Voor het project worden 35 autoparkeerplaatsen voorzien (33 voor werknemers en 2 voor bezoekers), wat in lijn ligt met de richtlijnen. Voor fietsen zijn er 18 plaatsen gepland, maar dit is onvoldoende. Volgens de berekeningen moeten er minstens 34 fietsparkeerplaatsen voor werknemers en 2 voor bezoekers voorzien worden, rekening houdend met de toekomstige groei van het personeelsbestand tot 45 medewerkers.

De geplande fietsenstalling vertoont meerdere tekortkomingen: er is geen onderscheid tussen werknemers en bezoekers, er zijn geen plaatsen voorzien voor buitenmaatse fietsen (min. 10%), de as-op-as-afstand is te beperkt, en er ontbreekt duidelijkheid over overdekking, hoogte, afsluitbaarheid, verlichting en laadpunten voor elektrische fietsen. Ook de uitbreidbaarheid dient aangeduid te worden op de plannen.

Wat de circulatie betreft, wordt een eenrichtingslus rond het gebouw ingevoerd met twee aangepaste en versmalde opritten (9 m), wat de verkeersveiligheid verbetert en manoeuvres langs het fietspad vermijdt. Het vrachtverkeer blijft beperkt tot één beweging per dag, en laden en lossen gebeurt volledig op eigen terrein. Er kan slechts één oprit van 12 m of twee opritten van elk 6 m breed worden verkregen, dit moet aangepast worden. Opritten op openbaar domein worden aangelegd door de stad Gent.

Het project wordt op vlak van mobiliteit ongunstig beoordeeld, voornamelijk omwille van het tekort en de gebrekkige uitvoering van de fietsparkeerplaatsen.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

De voortgebrachte afvalstoffen worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. Zoals VLAREMA stelt, wordt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld en opgehaald door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker.

Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

Aspect afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent. Het afvalwater wordt geloosd in de openbare riolering van Boeiebos die is aangesloten op een openbare zuiveringsinstallatie.

Voor het lozen van het bedrijfsafvalwater wordt rubriek 3.4.1°a) aangevraagd. Er is een analyserapport van het bedrijfsafvalwater toegevoegd dat dateert van 2017, waarin de concentratie koper het indelingscriterium overschrijdt. Op basis van slechts één meting kan men niet besluiten dat de overschrijding voortvloeit uit de meetonzekerheid op het analyseresultaat. **Een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning moet een recent analyserapport van het te lozen afvalwater bevatten.** Wanneer uit de analyse blijkt dat het afvalwater stoffen uit lijst 2C van Vlare II bevat in concentraties hoger dan deze opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in

de kolom “indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)” van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II is de klasse 2 rubriek 3.4.1°b) van toepassing.

Aspect lucht

Er worden 2 airco's, 4 koelinstallaties en 2 warmtepompen gebruikt. De gebruikte koelmiddelen in deze toestellen zijn R407C, R134A en R410A (type HKF) en R449A en R513A (type HFO/HFK-mengsels). Het gebruik van natuurlijke koelmiddelen (CO₂, NH₃, propaan, ...) of koelmiddelen met een laag Global Warming Potential (GWP < 2500) dient nagegaan te worden.

De airconditioninginstallaties, koelinstallaties en warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL. De airconditioninginstallatie airco 2 bevat een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent $\geq$ 50 ton waardoor ze conform Vlarem II zesmaandelijks moet onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

De airconditioninginstallatie airco 1, beide koeltunnels en de warmtepomp van het nieuw kantoor bevatten een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent $\geq$ 5 ton waardoor ze conform Vlarem II iedere 12 maanden onderzocht moeten worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Gezien de toestellen reeds in gebruik zijn zouden **attesten van lekdetectietesten, attesten van onderhoud en/of een logboek opgesteld door een koeltechnicus**, voor de toestellen zoals bepaald in VLAREM II, voorhanden moeten zijn. Gelieve deze bij een nieuwe aanvraag toe te voegen.

In de aanvraag zijn geen gegevens opgenomen over de toelaatbare druk en het volume van de compressoren. Als het product van de toelaatbare druk en het volume van een luchtcompressor groter is dan 3.000 bar.liter, moet deze conform artikel 5.16.3.2. §4 van Vlarem II ten minste om de vijf jaar onderworpen te worden aan een periodiek onderzoek door een milieudeskundige erkend in de discipline houder voor gassen of gevaarlijke stoffen zodat een maximale beveiliging voor de buurt wordt verzekerd. **Voeg de nodige gegevens en - indien verplicht - attesten van periodiek onderzoek, conform artikel 5.16.3.2. §4 van Vlarem II toe aan het dossier.**

Bij de exploitatie wordt gebruik gemaakt van 2 stookinstallaties met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van 516 kW. Voor stookinstallaties met een nominaal thermisch ingangsvermogen van minder dan 300 kW zijn geen emissiegrenswaarden van toepassing. De stookinstallaties worden regelmatig onderhouden, bijgevolg wordt geen onmiddellijke hinder verwacht bij het gebruik van de installaties.

Aspect geluid

Om de geluidshinder van de airco's, warmtepompen en koelinstallaties tot een minimum te beperken kunnen volgende milderende maatregelen genomen worden:

- Plaats het toestel op een plaats waar ze het minste overlast creëert voor derden
- Voorzie lokale akoestische afschermingen rond het toestel

- Pas processturing toe waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70% of laat bepaalde installaties enkel werken op specifieke tijdstippen (bijv. uitschakelen tijdens de nachturen).

Verder geeft de exploitant aan dat het laden en lossen van voertuigen van maandag tot en met vrijdag tussen 7u en 18u gebeurt.

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

Aspect bodem

De opslag van stookolie in een ondergrondse, enkelwandige tank blijft ongewijzigd. Omwille van de CLP-wetgeving werd de geakteerde rubriek vertaald naar rubriek 17.3.2.1.1.1°a). Omdat de inrichting niet hoort bij de woonfunctie van een onroerend goed dat hoofzakelijk als woongelegenhed wordt gebruikt is echter **rubriek 17.3.2.1.1.1°b) van toepassing**.

De ondergrondse houder dient ten minste om de 2 jaar onderworpen te worden aan een beperkt onderzoek. In dit onderzoek wordt de goede werking van systeem tegen overvulling, lekdetectiesysteem, ... gecontroleerd. De ondergrondse houder dient ook ten minste om de 15 jaar onderworpen te worden aan een algemeen onderzoek.

Een conformiteitsattest dd. 12/06/2025 werd aan de aanvraag toegevoegd.

Als systeem tegen overvulling is er een elektrische sonde. Er is geen lekdetectiesysteem. De lopende prototypekeuringen van het systeem tegen overvulling dient uiterlijk tegen 1/1/2026 aangepast te worden. Bij het algemeen onderzoek van ondergrondse houders dient de resterende minimale levensduur van de houder bepaald te worden.

CONCLUSIE

Ongunstig. Principieel zijn er geen bezwaren tegen de uitbreidingen voor het bedrijf. Er wordt evenwel vastgesteld dat de verhardingsgraad op het perceel te hoog ligt en er daardoor ook onvoldoende ruimte is voor infiltratie van hemelwater. De aanvraag is daardoor strijdig met het algemeen bouwreglement van de stad Gent en doorstaat de watertoets niet. Daarnaast is het fietsparkeren ontoereikend, zowel qua aantallen als qua inrichting van de fietsenstalling. Ten slotte zijn er ook voor het milieuverschillen zaken die verduidelijkt en/of aangevuld moeten worden bij een nieuwe vergunningsaanvraag.

De gevraagde omgevingsvergunning is milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch NIET verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag ongunstig.

Volgende rubrieken worden ongunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.1°a)	lozen (zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie) van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria (tot en met 2 m ³ /u) Lozen van het mengsel van bedrijfsafvalwater (reinigingswater productie-installaties en productieruimte) en huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering met een maximum debiet van 0,6 m ³ /u, 4,5 m ³ /dag, 1000 m ³ /jaar Nieuw	0,6 m ³ /uur
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens Het stallen van	5 voertuigen

	5 bedrijfsvoertuigen: 1 vrachtwagen, 1 bestelwagen, 1 heftruck, 1 stapelaar en 1 kuismachine Nieuw	
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 persluchtcompressoren (totaal: 10kW) en verschillende koelinstallaties voor ruimte- en productkoeling (totaal: 82,1 kW - GWP 153,34 kW) Nieuw	92,1 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van niet ontvlambare reinigings- en onderhoudsproducten in verplaatsbare recipiënten van max. 30 liter of 30 kg Nieuw	100 liter
24.4.	laboratoria waar geen afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd Labo voor kwaliteitscontrole (zonder lozing van afvalwater) Nieuw	1 labo
39.1.1°	stoomgeneratoren, andere dan lagedruk stoomgeneratoren (waterinhoud van 25 l tot en met 500 l) Stoomketel 12 bar Nieuw	55 liter
43.1.1°a)	stookinstallaties volledig gelegen in industriegebied én gestookt met vloeibare brandstoffen, aardgas of vloeibaar gemaakt gas (van 300 kW tot en met 2 000 kW) Stookinstallatie centrale verwarming (237 kW) en stoomketel (279 kW) op stookolie Nieuw	516 kW

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe opslagplaats en de uitbreiding van de bestaande kantoren en de verandering door uitbreiding van de exploitatie van een confiserie-suikerbakkerij aan CONFIDAS nv (O.N.:0423032737) gelegen te Booiebos 29, 9031 Gent.

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

Geweigerde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.4.1°a)	lozen (zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie) van bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen (lijst 2C, VLAREM I) bevat in concentraties hoger dan de geldende indelingscriteria (tot en met 2 m³/u) Lozen van het mengsel van bedrijfsafvalwater (reinigingswater productie-installaties en productieruimte) en huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering met een maximum debiet van 0,6 m³/u, 4,5 m³/dag, 1000 m³/jaar Nieuw	0,6 m³/uur
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens Het stallen van 5 bedrijfsvoertuigen: 1 vrachtwagen, 1 bestelwagen, 1 heftruck, 1 stapelaar en 1 kuismachine Nieuw	5 voertuigen
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) 2 persluchtcompressoren (totaal: 10kW) en verschillende koelinstallaties voor ruimte- en productkoeling (totaal: 82,1 kW - GWP 153,34 kW) Nieuw	92,1 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l Opslag van niet ontvlambare reinigings- en onderhoudsproducten in verplaatsbare recipiënten van max. 30 liter of 30 kg Nieuw	100 liter
24.4.	laboratoria waar geen afvalwater eigen aan de laboratoriumtechnieken wordt gegenereerd Labo voor kwaliteitscontrole (zonder lozing van afvalwater) Nieuw	1 labo
39.1.1°	stoomgeneratoren, andere dan lagedruk stoomgeneratoren (waterinhoud van 25 l tot en met 500 l) Stoomketel 12 bar Nieuw	55 liter
43.1.1°a)	stookinstallaties volledig gelegen in industriegebied én gestookt met vloeibare brandstoffen, aardgas of vloeibaar gemaakt gas (van 300 kW tot en met 2 000 kW) Stookinstallatie centrale verwarming (237 kW) en stoomketel (279 kW) op stookolie Nieuw	516 kW

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

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

vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_08256 - OMV_2024159720 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe opslagplaats en de uitbreiding van de bestaande kantoren en de verandering door uitbreiding van de exploitatie van een confiserie-suikerbakkerij - zonder openbaar onderzoek - Booiebos, 9031 Gent - Weigering