



2025_CBS_08543 OMV_2025078585 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verwijderen van twee tussenmuren tot herindeling van de handelsoppervlakte + wijzigen handelsgeheel - met openbaar onderzoek - Brugsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 oktober 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, 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: Sofie Bracke

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

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

De beslissing wordt genomen op grond van:

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

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

VEGA NV met als contactadres Korte Zoutstraat 45, 9300 Aalst heeft een aanvraag (OMV_2025078585) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 27 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een kleinhandelsactiviteit handelt over:

- Onderwerp: het verwijderen van twee tussenmuren tot herindeling van de handelsoppervlakte + wijzigen handelsgeheel
- Adres: Brugsesteenweg 265 A-G, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 16 sectie K nrs. 859L10, 859K10, 868C, 868D en 868E

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 15 juli 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 23 september 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

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

De aanvraag situeert zich langs de Brugsesteenweg in Mariakerke. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing met verspreid in de straat handel op het gelijkvloers. De aanvraag heeft betrekking op een perceel dat toegang biedt tot een binnengebied waar zich een aantal handelszaken bevinden met aansluitend een grote parking.

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een kleinhandelsactiviteit

Beschrijving van de aangevraagde kleinhandelsactiviteit

Aan de Brugsesteenweg 265 ligt een concentratie winkels die zich bevinden in verschillende gebouwen. Hierbij het actuele overzicht van de winkels die zich op de site bevinden.

- Zeeman
- Gebouw A met Ihlas Home Gent.
- Gebouw B met Proxy Delhaize (unit 1), leegstaand (unit 2), leegstaand (unit 3), Kruidvat (unit 4).

De huidige aanvraag heeft betrekking op het gebouw B. De panden van het B-gebouw worden als historisch vergund beschouwd omdat ze dateren van 1985 dus van voor de start van de volgende decreten:

- het decreet van 15 juli 2016 m.b.t. het integraal handelsvestigingsbeleid
- wijzigingsdecreet van 4 maart 2024, art 4 en 6 dat handelt over een uitbreiding van categorieën kleinhandel en de vergunningsplicht bij het opsplitsen van winkels.

De handelszaken in gebouw B van de Brugsesteenweg 265 bestonden reeds voor de bovenstaande decreten van toepassing waren. In de praktijk betekent dit dat deze handelszaken vanaf 15 juli 2016 (start decreet) van rechtswege een handelsgeheel vormen.

Aanvankelijk waren de kleinhandelsactiviteiten verdeeld over 4 categorieën van kleinhandel maar sinds het wijzigingsdecreet van 4 maart 2024 werden deze 4 categorieën naar 6 categorieën herleid. De nieuwe categorieën zijn:

1. Verkoop van voeding;
2. Verkoop van goederen voor persoonsuitrusting;
3. Verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw;
4. Verkoop van vervoers- en transportmiddelen;
5. Verkoop van volumineuze goederen die niet vallen onder de categorieën, vermeld in punt 1° tot en met 4°;
6. Verkoop van niet-volumineuze goederen die niet vallen onder de categorieën, vermeld in punt 1° tot en met 4°

Men wenst voor het B-gebouw een wijziging van oppervlaktes en categorieën door te voeren en daarom wordt een wijziging van het handelsgeheel aangevraagd.

De historisch vergunde situatie ziet er als volgt uit:

Handelsgebouw B	CAT. IHB	Vergunde m ²
UNIT 1: Delhaize	1,2,3,6	614 m ² netto
UNIT 2: Bristol	2	653 m ² netto
UNIT 3: Swiss Sense	5,6	320 m ² netto
UNIT 4: Kruidvat	1,2,3,6	350 m ² netto

Men wenst de twee leegstaande winkelpanden, unit 2 (Bristol) en unit 3 (Swiss Sense) te verbouwen om enerzijds de Proxy Delhaize uit te breiden en om anderzijds de 2 leegstaande units samen te voegen en er een nieuwe vestiging van Hema in onder te brengen.

Het assortiment aangeboden door Hema betreft goederen uit categorie 1, 2, 3 en 6 van het IHD. De nieuwe indeling van het B-gebouw en verdeling over de verschillende categorieën ziet er als volgt uit:

	Cat. 1	Cat. 2	Cat.3	Cat. 4	Cat. 5	Cat. 6	TOTAAL
Delhaize	929 m ²	54 m ²	25 m ²	0 m ²	0 m ²	102 m ²	1.110 m ²
Hema	18 m ²	187 m ²	4 m ²	0 m ²	0 m ²	190 m ²	399 m ²
Kruidvat	17 m ²	123 m ²	7 m ²	0 m ²	0 m ²	203 m ²	350 m ²
TOTAAL	964 m ²	364 m ²	36 m ²	0 m ²	0 m ²	495 m ²	1.859 m ²

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Met voorliggende aanvraag worden twee interne muren gesloopt en worden twee nieuwe muren opgericht. Op deze manier wordt het handelsgebouw herverdeeld in drie units. De units hebben respectievelijk een nvo van 1.110 m², 399 m² en 350 m².

2. HISTORIEK

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

Omgevingsvergunningen

* Op 30/05/2024 werd een *weigering* afgeleverd voor het plaatsen van een nieuwe voorzetgevel tegen een gemeenschappelijke muur ter vervanging van de huidige en aan te vragen zaakgebonden publiciteit. (OMV_2024017692)

* Op 24/10/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een nieuwe voorzetgevel tegen een gemeenschappelijke muur ter vervanging van de bestaande en het aanvragen van een gewijzigde publiciteit. (OMV_2024092883)

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 06/05/1974 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van verbouwingswerken op het gelijkvloers en het verbouwen van de vensters op de binnenkoer. (KW B-14-74)

* Op 20/01/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een verkoopmagazijn. (1987/454)

* Op 16/05/1989 werd een vergunning afgeleverd voor het rooien van 7 knotwilgen. (1989/648)

* Op 06/07/1993 werd een vergunning afgeleverd voor het renoveren van de gevel.
(1993/40109)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Gunstig advies van **Agentschap Innoveren en Ondernemen** afgeleverd op 5 augustus 2025:
VLAIO handhaaft het advies van 22 mei 2025 inzake het (inmiddels ingetrokken) dossier 2025025356 dat betrekking had op nagenoeg hetzelfde project, dat vandaag opnieuw op het omgevingsloket wordt gezet.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 4 augustus 2025 onder ref. 075973-001/LA/2025:
Besluit: GUNSTIG, mits te voldoen aan de in bijlage vermelde maatregelen en reglementeringen. (zie bijlage Omgevingsloket)

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Gewestplan

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

De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.

De gebouwen werden reeds opgericht voor de inwerkingtreding van het gewestplan.

Gewestelijk RUP

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

BPA

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg BOURGOYEN (deel B), goedgekeurd op 23 mei 2003, en is bestemd als **zone voor natuurgebied** en **zone voor schermgroen**.

Het project is niet in overeenstemming met de volgende voorschriften:

Zone voor natuurgebied:

- Bestemming: de zone voor natuurgebied is bestemd voor behoud van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Een natuurgebied met het accent op een open karakter. Deze zone omvat weiden, bomenrijen, kleine landschapselementen..... met daarin de in het wild levende planten- en diersoorten.

- Aanleg en inrichting: enkel werken zijn toegelaten die een meerwaarde bieden voor de natuurfunctie.

De aanvraag is **niet** in overeenstemming met de voorschriften van BPA. Het bouwproject is immers integraal gelegen in natuurgebied en heeft geen betrekking op werken die in functie staan van het natuurgebied.

Het BPA voorziet de volgende overgangsbepaling: *wanneer een bestaande bestemming strijdig is met het plan kunnen enkel onderhouds- en instandhoudingswerken toegelaten worden.* De voorgestelde werken zijn echter niet louter onderhouds- en instandhoudingswerken en vallen niet onder de overgangsbepaling voorzien in het BPA.

De bestaande gebouwen worden beschouwd als zonevreemde constructies.

Artikel 4.4.10. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat de basisrechten voor zonevreemde constructies van toepassing zijn op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevreemde constructies. Het handelsgebouw wordt geacht hoofdzakelijk vergund te zijn.

Art. 4.4.11. bepaalt dat bij de afgifte van een vergunning op grond van deze basisrechten voor zonevreemde constructies de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening geldt, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort. [...]. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt behandeld in hoofdstuk 9 van dit stedenbouwkundig advies.

Deze aanvraag heeft betrekking op **art. 4.4.16.** (verbouwen zone vreemde constructies, niet zijnde woningbouw) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel bepaalt dat in alle bestemmingsgebieden de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw.

Bij deze aanvraag wordt aan bovenstaande voorwaarde voldaan.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

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

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Vanuit de aanvraag kan onvoldoende worden beoordeeld of de aanvraag voldoet aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid. De handelszaken moeten voldoen aan deze verordening. Dit wordt opgelegd als ***bijzondere voorwaarde***.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

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

Het terrein is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

De voorliggende aanvraag wijzigt noch de bebouwde noch de verharde oppervlakte. Het afvoerstelsel blijft ongewijzigd. Er worden geen nieuwe platte daken aangelegd. Hieruit volgt dat er vanuit de GSV of het algemeen bouwreglement van de stad Gent geen verplichtingen zijn voor de aanleg van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of een groendak.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

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

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de wegenis. Indien de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement inzake hemelwater correct toegepast worden, wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden. Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen <https://www.vmm.be/water/overstromingen/hoe-je-woning-beschermen>.

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

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

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

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

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

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

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

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25 juli 2025 tot en met 23 augustus 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft tot doel het bestaande handelsgebouw intern te herinrichten. Het gebouw wordt herverdeeld van vier naar drie handelszaken, met respectievelijke nvo's van 1.110 m² (Delhaize), 399 m² (Hema) en 350 m² (Kruidvat). De geplande werken betreffen uitsluitend interne verbouwingen, waardoor er geen impact zal zijn op de omgeving. De totale handelsoppervlakte wordt niet uitgebreid en ook het volume van het gebouw blijft ongewijzigd. Na uitvoering van de werken blijft de functie van het gebouw, namelijk handel, behouden. Bijgevolg is de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar.

Er wordt opgemerkt dat er geen publiciteit wordt aangevraagd. Aangezien het handelsgebouw een zonevreemde constructie betreft in natuurgebied kan er geen publiciteit worden vergund.

Beoordeling aspect kleinhandel

De beoordeling van de aanvraag gebeurt aan de hand van de criteria van het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid en het wijzigingsdecreet van 4 maart 2024.

- Criterium 1: Het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten.

De site gelegen aan de Brugsesteenweg 265, met de handelsactiviteiten in gebouw B, is zonevreedt gelegen. De bestemming van de site wordt beschreven in BPA Bourgoyen. Volgens dit BPA bevinden de inrit en een deel van de parking zich in "zone voor tuinen", "zone voor hoofdgebouwen (gesloten bebouwing)" en "zone voor verzorgende bedrijven, diensten en stapelruimten" en bevindt het gebouw zelf zich deels in de "zone voor natuurgebied" en deels in "zone voor natuurgebied en de "zone voor schermgroen". Hier kan gebruik worden gemaakt van de zonevreemde basisrechten. (zie hoofdstuk 4.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen)

Volgens de Visienota Detailhandel en Horeca 2023 kunnen bestaande clusterings van grootschalige detailhandel bestendig worden maar ze mogen niet significant worden uitgebreid. De huidige aanvraag voorziet niet in een uitbreiding. Het gaat om een zoals in de Visienota omschreven "bestendiging" en dus is hetgeen men aanvraagt in overeenstemming met de Visienota. De huidige aanvraag betreft het hergebruik van leegstaande ruimtes in een bestaand handelsgeheel. De aanvraag draagt bij tot de maximale concentratie van handelsactiviteiten en hergebruik van ruimte, daling van de leegstand en veroorzaakt geen bijkomend ongewenst kleinhandelslint.

Conclusie criterium 1: Deze doelstelling wordt als gunstig beoordeeld.

- Criterium 2: Het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten.

Volgens de visienota Detailhandel en Horeca 2023 bevindt het handelsgeheel zich in buurtwinkelgebied. Buurtwinkelgebied is de zone waar wonen dominant is en waar enkel buurtwinkels zijn toegelaten. Dat zijn kleinhandelsbedrijven met een beperkte omvang. Ze zijn maximaal 600 m² groot (nwvo), met uitzondering voor de categorie voeding.

In functie van de leefbaarheid van onze stad vermijden we winkelarme buurten, we streven naar een basisaanbod op wandel- of fietsafstand voor elke inwoner van Gent. De handelszaken mogen de draagkracht van de buurt niet overstijgen.

De supermarkt is buurtondersteunend omdat deze voorziet in de basisbehoefte van voeding voor buurtbewoners. De twee overige winkels, met een verkoop van goederen voor persoonsuitrusting, richten zich tot een breder verzorgingsgebied, maar de oppervlakte blijft onder de 600 m² en is dus conform de visienota. Een vestiging van Hema vervangt een beddenwinkel die minder conform het profiel van buurtwinkelgebied was. De huidige wijziging betekent op dat vlak een verbetering. Het aanbod in het gewijzigde handelsgeheel heeft, ten opzichte van de vorige vergunde situatie, een aanbod dat nog meer gericht is op de buurt.

Conclusie criterium 2: Deze doelstelling wordt gunstig beoordeeld.

- Criterium 3: Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden.

De Brugsesteenweg behoort deels tot het kernwinkelgebied van Mariakerke en deels tot het buurtwinkelgebied. Het handelsgeheel waarvoor men een wijziging aanvraagt, is gelegen in het gedeelte buurtwinkelgebied. We kunnen niet met zekerheid aannemen dat de wijziging van het handelsgeheel zal bijdragen tot de versterking van het kernwinkelgebied dat verder op de steenweg ligt. Deze aanvraag draagt wel bij tot het verminderen van leegstand vermits 2 leegstaande units nu een nieuwe invulling krijgen. Het handelsgeheel is deels complementair aan het aanbod van het kernwinkelgebied waardoor gesteld kan worden dat de aanvraag een neutraal effect heeft op het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu.

Conclusie criterium 3: Deze doelstelling wordt neutraal beoordeeld.

- Criterium 4: Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit.

De site is multimodaal ontsloten. Potentiële klanten kunnen te voet, met de fiets, met de wagen of met het openbaar vervoer komen. Aan de ingang van de winkels is plaats voorzien voor 12 fietsen inclusief buitenmaatse. De Lijn beschikt over een halte op wandelafstand van het handelscomplex en deze halte wordt bediend door verschillende lijnen. Het handelsgeheel heeft een eigen klantenparking met ca. 125 parkeerplaatsen. Deze capaciteit is voldoende groot zodat geen extra parkeerplaatsen op het openbaar domein worden ingenomen.

De aangevraagde wijziging brengt geen extra druk op het openbaar domein met zich mee. Wat het laden en lossen betreft is het zo dat de goederen rechtstreeks in de stockruimte worden afgeleverd via de daarvoor voorziene laad- en loszone.

Conclusie criterium 4: Deze doelstelling wordt gunstig beoordeeld.

Globale conclusie:

Gunstig advies voor het handelsgeheel gelegen aan de Brugsesteenweg 265, Mariakerke, Gent voor een totale oppervlakte van 1.859 m² verdeeld over de categorieën:

- categorie 1, verkoop van voeding: 964 m²
- categorie 2, verkoop van goederen voor persoonsuitrusting: 364 m²
- categorie 3, verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw: 36 m²
- categorie 4, verkoop van vervoers- en transportmiddelen: 0 m²
- categorie 5, verkoop van volumineuze goederen die niet vallen onder de categorieën, vermeld in punt 1° tot en met 4°: 0 m²
- categorie 6, verkoop van niet-volumineuze goederen die niet vallen onder de categorieën, vermeld in punt 1° tot en met 4°: 495 m²

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.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

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

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

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025078585_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verwijderen van twee tussenmuren tot herindeling van de handelsoppervlakte + wijzigen handelsgeheel aan VEGA nv (O.N.:0434792206) gelegen te Brugsesteenweg 265 A-G, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Externe adviezen:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 augustus 2025 met kenmerk 075973-001/LA/(2025)).

Toegankelijkheid:

De handelszaken moeten voldoen aan de gewestelijk verordening toegankelijkheid.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

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

Bekendmaking

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

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

Artikel 99.

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

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

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

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

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

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

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

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontplofing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

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

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

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

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

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

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

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

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

Mededeling

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

2025_CBS_08543 - OMV_2025078585 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het verwijderen van twee tussenmuren tot herindeling van de handelsoppervlakte + wijzigen handelsgeheel - met openbaar onderzoek - Brugsesteenweg, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025078585

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

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

Plannen	Hash code (base64)
BA_Gebouw B_P_N_01_Grondplan - nieuwe toestand.pdf	m6osN7eD7UBrHNYeWsKxJA==
BA_Handelsgeheel_I_N_01_Inplantingsplan - nieuwe toestand.pdf	QeMhl/6gy1ht50w1NB4rkW==
BA_Handelsgeheel_I_B_01_Inplantingsplan - bestaande toestand.pdf	DCLh72Kkh3zpLQKu/KZSKW==
BA_Gebouw B_S_N_01_Doorsnede - nieuwe toestand.pdf	YNXM692e2hRHjiyc63NUeA==
BA_Gebouw B_S_B_01_Doorsnede - bestaande toestand.pdf	JPZcs+YcLHDIOV2HCvDMA==
BA_Gebouw B_P_B_01_Grondplan - bestaande toestand.pdf	l7xy97PgZm4rNmHD1lD1KA==