



2025_CBS_08554 OMV_2025007227 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren en het exploiteren van een bedrijfsverzamelgebouw voor duurzame maakbedrijven met bijhorende kantoren, gedeelde overdekte ontmoetingsplek, conciërgewoning en horecazaak en het realiseren van een zone voor rietland in de Gentbrugse Meersen - met openbaar onderzoek - Dulle-Grietlaan en Oude Scheldeweg, 9050 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: Filip Watteeuw, Bram Van Braeckvelt

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?

HUIZEN OM TE AARDEN CV met als contactadres Louis Van Houttestraat 52 bus B, 9050 Gent en Onbetaalbaar BV met als contactadres Kriephoekstraat 29, 9890 Gavere hebben een aanvraag (OMV_2025007227) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 mei 2025.

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

- Onderwerp: het realiseren en het exploiteren van een bedrijfsverzamelgebouw voor duurzame maakbedrijven met bijhorende kantoren, gedeelde overdekte ontmoetingsplek,

conciërgewoning en horecazaak en het realiseren van een zone voor rietland in de Gentbrugse Meersen

- Adres: Dulle-Grietlaan en Oude Scheldeweg , 9050 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 21 sectie A nrs. 111B en afdeling 22 sectie B nrs. 14E3

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 30 juni 2025.

De aanvraag volgde de gewone procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 22 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.

Omgeving

Het perceel uit voorliggende aanvraag is gelegen in Oud Gentbrugge en bevindt zich tussen de Dulle-Grietlaan in het Zuiden, Het Puntfabriekpad en Arbedpark in het Oosten, het jaagpad van de Schelde in het Noorden en De Zwarte Doos (Archief Stad Gent) in het Westen. Het desbetreffende perceel is een braakliggende industriegrond in eigendom van SoGent binnen een industrieterrein. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 5.100m², is 80,96m breed, 39,23m diep op de rechter perceelsgrens en 84,65m diep op de linker perceelsgrens (gemeten vanaf de Dulle-Grietlaan). Ten zuiden van het perceel is er een tweede braakliggende industriegrond aanwezig.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het realiseren en het exploiteren van een bedrijfsverzamelgebouw voor duurzame maakbedrijven met bijhorende kantoren, gedeelde overdekte ontmoetingsplek, conciërgewoning en horecazaak en het realiseren van een zone voor rietland in de Gentbrugse Meersen.

Volume & Programma

Er wordt een bedrijfsverzamelgebouw voorzien dat bestaat uit 2 delen met een centrale overdekte hal. De totale footprint van het gebouw (incl. overdekte hal) bedraagt 3582,5m², wat 70% van de totale perceelsoppervlakte betreft. Het gebouw is opgevat als een gebouw met één bouwlaag en één groot zadeldak met de helling richting het Arbedpark en de Zwarte Doos. Het hellend dak heeft een kroonlijsthoogte van +6,65m (gemeten vanaf het trottoirpeil) en een nokhoogte van +10,03m (gemeten vanaf het trottoirpeil). Er wordt aan de achterzijde van het linker gebouwdeel een plaatselijk uitspringend volume van 7,5m breed, 17,4m diep en een totale hoogte van +12,5m voorzien. Het gebouw bestaat uit volgende delen:

1/ Linker gebouwdeel

Heeft een footprint van 1683m² met een voorgevelbreedte van 23,2m, achtergevelbreedte van 30,3m en een diepte van 57,65m. Aan de voorzijde is de rechter hoek afgeschuind voorzien. Aan de achterzijde op de rechter hoek is er een rechthoekig volume voorzien. Dit volume is 7,5m breed, 17,4m diep en heeft een totale hoogte van +12,5m voorzien. Centraal in het hellende dak

zijn er 5 lichtstraten voorzien van elk 9,4m lang en 3m breed. Het dak is integraal voorzien van een groendak met een bufferend vermogen van 50l/m².

Het gebouw kent volgend programma:

- Gelijkvloerse verdieping
 - * Atelier 1 van 168,62m² NVO
 - * Atelier 2 van 231,47m² NVO
 - * Atelier 3 van 231,47m² NVO
 - * Atelier 4 (HOTA) van 519,28m² NVO en stockage van 36,62m² NVOAlle ateliers zijn voorzien van een inkomzone, kleedruimte, sanitair en private fietsenberging. Deze zijn telkens voorzien langsheen de centrale hal.
 - * Reca-functie van 60m² NVO met bijhorende keuken van 30,25m² NVO.
- Eerste verdieping
 - * Atelier 8 van 61,78m² NVO
 - * Mezzanine grenzend aan de centrale hal voorzien als kantoorruimte van 190m² NVO die vanuit elk atelier toegankelijk is via een interne trap.
 - * Gemeenschappelijke eetruimte
- Tweede verdieping
 - * Conciërgewoning (2 slaapkamers) van 81,5m² NVO en een terras van 6m².

2/ Rechter gebouwdeel

Heeft een footprint van 1198m² met een voorgevelbreedte van 28,7m, achtergevelbreedte van 25m en een diepte tussen 37m (rechts) en 47,15m (links). De linker achterste hoek van het gebouw is afgeschuind voorzien. Centraal in het hellende dak zijn er 3 lichtstraten voorzien van elk 9,4m lang en 3m breed en 1 lichtstraat van 3,8m diep en 3m breed. Het dak is integraal voorzien van een groendak met een bufferend vermogen van 50l/m².

Het gebouw kent volgend programma:

- Gelijkvloerse verdieping
 - * Atelier 5 (Onbetaalbaar) van 444,73m² NVO
 - * Atelier 6 van 231,47m² NVO
 - * Atelier 7 van 231,78m² NVOAlle ateliers zijn voorzien van een inkomzone, kleedruimte, sanitair en private fietsenberging. Deze zijn telkens voorzien langsheen de centrale hal.
 - * Reca-functie van 60m² NVO met bijhorende keuken van 30,25m² NVO.
- Eerste verdieping
 - * Mezzanine grenzend aan de centrale hal voorzien als kantoorruimte van 184,5m² NVO die vanuit elk atelier toegankelijk is via een interne trap.
 - * Vergaderzaal van 16m² NVO

3/ Centrale overdekte hal

De centrale hal heeft een oppervlakte van 701,5m². Dit dak is voorzien van een transparante dakbedekking. De centrale zone dient op de gelijkvloerse verdieping als inkomzone tot het bedrijventerrein en als centrale ruimte voor de beide gebouwdelen alsook als fietsenberging en ontmoetingsruimte voor buurtbewoners. Deze zone is afsluitbaar door middel van hekwerk. De eerste verdieping is voorzien van een centrale passerelle als verbinding tussen beide gebouwen. Deze is ook voorzien van een trapvolume dat een verbinding maakt tussen de gelijkvloerse en eerste verdieping. Aan de achterzijde van de overkapping worden er openingen in de

dakbedekking voorzien in functie van opgaand groen (bomen).

Materialisatie

Tot op een hoogte van 3m worden de gevels voorzien uit een plint uit een prefab betonnen paneel. Het overige deel van de gevels wordt voorzien uit een houten, natuurkleurige beplanking en schrijnwerk uit hout met spijltjesbalustrades uit staal. De overdekte hal is voorzien uit gelamelleerde spanten en een polycarbonaat dak.

Mobiliteit

1/ Fietsen

Er worden 82 fietsstalplaatsen voorzien, waarvan 10 buitenmaatse fietsstalplaatsen en 10 dubbellaagse fietsstalplaatsen met volgende opdeling:

- Atelier 4 (HOTA) is voorzien van 11 inpandige fietsstalplaatsen voor medewerkers
- Atelier 5 (Onbetaalbaar) is voorzien van 15 inpandige fietsstalplaatsen waarvan 10 dubbellaags voor medewerkers
- Atelier 1, 2, 3, 6 en 7 zijn telkens voorzien van 5 inpandige fietsstalplaatsen voor medewerkers
- Atelier 8 is niet voorzien van fietsstalplaatsen
- In de centrale overdekte hal zijn er in totaal 20 overdekte fietsstalplaatsen voorzien waarvan 8 plaatsen voor buitenmaatse fietsen.
- Achter het gebouw zijn er 11 niet-overdekte fietsstalplaatsen waarvan 2 buitenmaatse fietsstalplaatsen voorzien. De fietsstalplaatsen in de centrale overdekte hal en achter het gebouw dienen voor bezoekers van zowel de ateliers, reca-functie als voor de conciërgewoning.

2/ Auto

Op het perceel zelf worden er geen autostaanplaatsen voorzien. Werknemers kunnen hierbij hun auto stallen in het centrale parkeergebouw. Deze is voorzien ten zuiden van het projectgebied.

3/ Laden en lossen

Het laden en lossen gebeurt links van het gebouw alsook via de centrale overdekte hal.

Omgevingsaanleg

1/ Verharding

Het perceel wordt voorzien van 2 opritten. De eerste oprit is voorzien links van het gebouw met een breedte van 6m. Deze biedt toegang tot een oprit die over de volledige diepte van het gebouw gelegen is in functie van leveringen. Het betreft hier een verharding uit polybeton van ca. 413m² die afwatert naar de bovengrondse infiltratiezones. Aansluitend op deze zone is er een brandweg en draaizone voorzien van ca. 118,5m² in grindgazon.

De tweede oprit is centraal op het perceel voorzien met een breedte van 6m. Deze biedt toegang tot de centrale overdekte hal en dient enerzijds voor leveringen alsook voor fiets- en voetgangersverkeer toegang te bieden tot het perceel. Het betreft hier een verharding uit polybeton van ca. 732,5m² die afwatert naar de bovengrondse infiltratiezones. Deze verharding is gelegen onder de overdekte centrale hal en wordt meegerekend in de footprint van het gebouw.

Achter het gebouw (noorden) is er een terras en fietsenstalling in polybeton stapstenen voorzien. De totale oppervlakte hiervan bedraagt ca. 113m² en is voorzien van groene voegen (gras). In totaal wordt 1.377m² als verharde oppervlakte voorzien.

2/ Groenzones/waterinfiltratie

Aan de linkerzijde van het gebouw is er een groenzone van ca. 202m² voorzien waarvan 140,7m² als bovengrondse infiltratievoorziening (wadi 1) wordt voorzien.

Aan de voorzijde van het gebouw, tussen de twee opritten, is er een groenzone van ca. 175m² voorzien, waarvan 154,5m² als bovengrondse infiltratievoorziening (wadi 2) wordt voorzien.

Aan de voorzijde en rechterzijde van het gebouw is er een groenzone van ca. 285m² voorzien waarvan 104,8m² (wadi 3a) en 58,4m² (wadi 3b) als bovengrondse infiltratievoorziening wordt voorzien. In totaal wordt ca. 662m² als onverharde groenzone voorzien.

Vegetatiewijziging/-Compensatie

Het perceel is in bestaande toestand braakliggend. Door de langdurige braakliggende toestand van het perceel is er zich spontaan vegetatie beginnen ontwikkelen op het perceel. Deze vegetatie bestaat uit 3.642m² jong bos en ca. 346m² rietvegetatie. De vegetatie wordt integraal verwijderd of verplaatst.

Voor de rietvegetatie wordt een natuurcompensatie in de Gentbrugse meersen voorzien. Hierbij wordt er ca. 3.791m² aan natuurcompensatie voorzien door middel van een uitgraving van ca. 3.800m².

Het bos dat aanwezig is op het perceel betreft een jong bos (minder dan 20 jaar) waarvoor geen compensatieplicht is.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting klasse 3, meer bepaald een bedrijfsverzamelgebouw. Via voorliggend dossier worden de IIOA's verbonden aan het project aangevraagd.

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van max. 1843,65 m ³ /jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering klasse 3 Nieuw	1843,65 m ³ /jaar
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens stallen 3 bestelwagens en een aanhangwagen klasse 3 Nieuw	4 voertuigen
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepompen, koelinstallatie en compressoren met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 69,68 kW klasse 3 Nieuw	69,68 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 max. 100 liter diverse producten met een gevaarskenmerk in kleine verpakkingen klasse 3 Nieuw	100 liter
19.3.1°a)	inrichtingen voor het mechanisch behandelen en vervaardigen van artikelen van hout met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW, als de inrichting volledig is gelegen in een industriegebied houtbewerkingsmachines met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 21 kW klasse 3 Nieuw	21 kW
19.6.1°a)	opslag van hout in een lokaal volledig gelegen in een industriegebied - andere dan rubriek 48 en 19.8 (meer dan 40 m³ tot en met 400 m³ in een lokaal) opslag van 135 m³ hout klasse 3 Nieuw	135 m³

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 08/11/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van twee assemblagehallen met twee inpandige kantoren, een gedeelde overdekte buitenruimte met laad- en loskade (OMV_2018007396).
- Op 08/11/2018 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van twee assemblagehallen met twee inpandige kantoren, een gedeelde overdekte buitenruimte met laad- en loskade (OMV_2018007396).

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 16/11/2017 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een geheel van twee assemblagehallen met inpandige kantoren, een gedeelde overdekte buitenruimte als verbinding met groendak en dakterras, en een centraal gelegen laad- en loskade met verhoogd logistiek dek. (2017/03057 Dig)
- Op 22/03/2018 werd een vergunning afgeleverd voor de uitbreiding van de sportcluster gentbrugse meersen. (2017/03236 Dig)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (integraal raadpleegbaar op het Omgevingsloket):

3.1. Agentschap voor Natuur en Bos (ANB)

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 5 augustus 2025:

Het betreffen stedenbouwkundige handelingen in industriegebied. Er is bos aanwezig. Cf. art. 90bis kan er in deze bestemming afgeweken worden van het algemeen ontbossingsverbod. Dit betreft jong bos dat is vrijgesteld van de compensatieplicht. Het pro forma boscompensatievoorstel wordt goedgekeurd (zie bijlage). Volgens de natuurtoets heeft er zich ook een beperkte rietvegetatie ontwikkeld, deze wordt aangeduid op de Gentse BWK. Er wordt een herstelmaatregel voorzien door de aanplant van riet op een ander perceel in natuurgebied.

Indien deze herstelmaatregel wordt uitgevoerd, treedt er geen vermijdbare schade op (art. 16 natuurdecreet), en voldoet de aanvraag aan de zorgplicht (art. 14 Natuurdecreet).

3.2. De Vlaamse Waterweg (Afdeling Regio Centraal)

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 5 augustus 2025:

De Vlaamse Waterweg nv kan door omstandigheden op heden geen advies op maat uitbrengen voor uw adviesvraag.

We houden eraan wel te verwijzen naar de geldende hemelwaterverordening en bijhorend technisch achtergronddocument, code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en onderhoud van rioleringssystemen, deel 3: bronmaatregelen en richtlijnen m.b.t. overstromingsregime opgenomen in de omzendbrief OMG/2022/1. De aanvraag dient verenigbaar te zijn met de doelstellingen en beginselen van het gecodificeerd decreet betreffende het integraal waterbeleid.

Aangezien de werkzone in de buurt van de waterkering van de Boven-Zeeschelde gelegen is, moeten alle noodzakelijke maatregelen genomen worden om de integriteit en de stabiliteit van de waterkering te vrijwaren en in een stabiliteitsstudie onderzocht worden. De verkrijger is aansprakelijk voor alle verzakkingen, incidenten en ongevallen die kunnen voortvloeien uit de aanleg, het bestaan, onderhoud, verandering of schorsing van de werken. Eventuele gebreken die optreden aan de waterkering na het beëindigen van de werken moeten onmiddellijk aan De Vlaamse Waterweg nv gerapporteerd worden en in voorkomend geval direct hersteld worden tot de volledige voldoening van De Vlaamse Waterweg nv, zo niet zullen deze herstellingswerken van ambtswege op kosten en risico's van de verkrijger worden uitgevoerd.

Terreinaanlegwerken (ophogen, afgraven en opslag van grond) binnen een afstand van 10 m tot de waterkering zijn, rekening houdende met de stabiliteit en integriteit van de waterkering, niet toegestaan. Deze werken kunnen namelijk aanleiding geven tot afschuivingen, verzakkingen en andere stabiliteitsproblemen. Binnen de 10-meter zone mag geen grond gestapeld worden. Afwijkingen hiervan dienen, gemotiveerd door een stabiliteitsstudie, schriftelijk aangevraagd te worden bij De Vlaamse Waterweg nv, afdeling Regio Centraal.

Er mag in geen geval gebruik gemaakt worden van het jaagpad voor de realisatie van deze aanvraag. De werken dienen van op eigen terrein uitgevoerd te worden.

Het advies is gunstig onder deze voorwaarden.

3.3. Brandweerzone Centrum

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 4 juli 2025 onder ref. 073555-002/MN/2025:

GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor maatregelen en reglementeringen. Zie integraal advies op het omgevingsloket.

Bijzondere aandachtspunten

- De groendaken moeten beantwoorden aan de bepalingen van punt 5 van bijlage 7.*
- De twee rookluiken in loods 5 bevinden zich te dicht bij elkaar (volgens de ingediende plannen is de afstand ongeveer 1 meter)*
- De horecazaak (60 m²) op het gelijkvloers moet voldoen aan de Politieverordening op publiek toegankelijke inrichtingen van 01/01/2016, goedgekeurd in de gemeenteraad van Gent op 23 november 2015 – toepassingsgebied: Bijlage 1*

3.4. FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID

Gunstig advies afgeleverd op 22 juli 2025 onder ref. 10792:

Advies ASTRID-veiligheidscommissie

Noodzaak van een ASTRID-indoorradiodekking : NEE.

Het advies is: GUNSTIG

Motivering

Gezien de beperkte oppervlakte van elke afzonderlijke unit en de beperkte onthaalcapaciteit van de horeca, heeft de commissie beslist dat er geen verplichting is tot ASTRID indoordekking.

3.5. Dienst VR – Team Externe Veiligheid

Geen advies afgeleverd op 7 juli 2025:

Gelet op het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van art. 35 §15 van het omgevingsvergunningenbesluit, geeft het Team Omgevingseffecten voor wat betreft externe veiligheid geen advies op deze aanvraag. Om na te gaan of er voor een vergunningsaanvraag advies dient te worden gevraagd inzake externe veiligheid, heeft het Team Omgevingseffecten een online tool ter beschikking gesteld, deze is terug te vinden op de introductiepagina van het omgevingsloket, zie <https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/info-voor-behandelaars>.

3.6. Farys

Voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd op 22 juli 2025 onder ref. AD-25-692:

Drinkwater

We hebben geen opmerkingen en/of bezwaren voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw voor duurzame maakbedrijven, met bijhorende kantoren, gedeelde overdekte ontmoetingsplek, conciërgewoning en horecazaak, alsook de realisatie van een zone voor rietland in de Gentbrugse Meersen.

Ons advies is gunstig.

Riolering

*HET TE BEOORDELEN DOSSIER BETREFT EEN COMPLEX BOUWDOSSIER
(VERHARDE OPPERVLAKTE > 1000m²)*

ZONERINGSPLAN

*Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:
Centraal of collectief geoptimaliseerd gebied
In de straat is een gescheiden stelsel voorzien*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- aansluiting op bestaand stelsel op de voorziene huisaansluitputjes in de straat

SEPTISCHE PUT

Verplicht te voorzien per lot.

Op de septische put dient enkel het zwart/fecaal water te worden aangesloten: minimum volume van 2.000 liter, tot 10 IE: 300l/IE, vanaf 11 IE: 225l/IE

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

- De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder “Mijn privéwaterafvoer”)

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20cm boven het maaiveld aan te leggen
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

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. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

PROJECTSPECIEKE AANDACHTSPUNTEN:

De aanvraag betreft de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw voor duurzame maakbedrijven, met bijhorende kantoren, gedeelde overdekte ontmoetingsplek, conciërgewoning en horecazaak.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met wegenisontwerp:

Er zijn onvoldoende hoogtepeilen inzake wegenisontwerp vermeld op de plannen.

Het is niet duidelijk hoe het regenwater van de verharding van de inkomzone zal afstromen naar de infiltratievoorziening. Voor de weg langsheen de langs wadi is dit duidelijker.

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi/grachten op het rioleringsplan:

- bodempeil
- overstortpeil noodoverloop
- lengte van de wadi op bodemniveau
- breedte van de wadi op bodemniveau
- lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau
- breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau

Het is niet duidelijk hoe de wadi's verbonden zijn en op welke peilen deze zullen verbonden worden.

Op het rioleringsplan werd geen infiltratie (+ inhoud) vermeld. Volgens hemelwaterformulier moeten bepaalde gegevens vermeld worden op de plannen, deze ontbreken nu. Zie ondertekening van de verklaring.

*De wadi's zitten zeer ingesloten op het terrein, maw het is niet duidelijk hoe deze kunnen onderhouden worden en geruimd worden indien dit noodzakelijk zou blijken.
Het is ook niet duidelijk welke beplanting hier zal voorzien worden.
Onderhoud moet steeds mogelijk zijn vanaf het eigen terrein.*

Detailplannen:

*Op de detailplannen werd het detail van de noodoverloop van de wadi niet ingetekend.
Op de detailplannen werd het detail van de uitstroom van de regenwaterput op de wadi / gracht niet ingetekend.*

OPMERKINGEN DWA-ONTWERP

De dimensionering van de septische put ontbreekt op de plannen. Er wordt vermeld dat 1 septische put wordt voorzien van 15 000L, echter volgens de plannen zijn dit 2 putten van 7 500L.

Op de grijswaterafvoer van de horecazaak wordt geen vetafscheider voorzien volgens de nota. Dit wordt best nogmaals nagezien of deze niet verplicht is.

De overloop van de septische put moet recht naar aansluiting naar de riolering lopen. Op deze overloop wordt het huishoudelijk afvalwater aangesloten. Dit lijkt hier precies niet zo voorzien te zijn.

De aansluiting naar het openbaar domein sluit niet overeen met de locatie van het bestaande huisaansluitputje in de straat. Aansluiting wordt nu voorzien in de inkomzone terwijl putjes voorzien is thv van wadi 2. Er dient binnen het terrein verlopen te worden naar de locatie van het putje in de straat.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Grondwatermetingen:

Voor de bepaling van gemiddelde hoogste grondwaterstand zijn onvoldoende peilmetingen uitgevoerd. Om de gemiddelde hoogste grondwaterstand te kunnen bepalen, moeten, cfr GSV de grondwaterpeilmetingen maandelijks plaatsvinden tussen de maanden november en april. Als inschatting voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand neem je dan de hoogste waarde van deze maandelijkse grondwaterpeilmetingen. Meer richtlijnen vind je terug in de code van goede praktijk rioleringen.

De metingen van de grondwaterstand worden best omgerekend naar mTAW. Dit is eenvoudiger te vergelijken met de bodem van de wadi/gracht/bufferbekken.

Gezien de grootte van gebouw (meer dan 1000m²) en de mogelijke diepte van de wadi > 0.50m zijn grondwatertafelmetingen aangeraden.

Infiltratie:

Het rapport infiltratiemetingen ontbreekt in het dossier. Gezien de grootte van terrein en de mogelijke diepte van de wadi wordt dit best uitgevoerd.

Het is onduidelijk op welke diepte de wadi zullen uitgevoerd worden, dit wordt immers niet vermeld op de plannen. Volgens de terreinprofielen bijlage 9 lijkt dit heel diep te zijn zowel tov bestaande toestand als van de geplande toestand.

Op de terreinprofielen T2 wordt een waarde -1.20 weergegeven, maar het is niet duidelijk tov van welk peil in mTAW de nulpas is bepaald. Tov niveau van de weg zou de wadi 0.75m diep. Het is niet duidelijk of op deze diepte geen grondwater is en of infiltratie wel mogelijk is.

Op het rioleringsplan worden 2 hemelwaterputten vermeld, maar het is niet duidelijk welk dakoppervlakte op welke put is aangesloten en of deze put dan voldoet volgens de aangesloten oppervlakte en het voorzien herbruik. Gezien de putten niet verbonden zijn wordt dit best verduidelijkt in het dossier en per put berekend.

De berekening klopt volledig van wat noodzakelijk is aan infiltratievoorzieningen. Het is echter niet duidelijk hoe deze zal uitgevoerd worden naar diepte van de voorziening, peil van de noodoverloop, de infiltratieoppervlakte, of deze volledig kan ingerekend worden (dus ook de bodem of enkel de zijwanden) of niet. Voor het inrekenen van de bodem als infiltratieoppervlakte mag de infiltratievoorziening niet dieper zijn dan 0.50m tov maaiveldpeil.

De aansluiting naar het openbaar domein is niet vermeld op de plannen. Aansluiting op openbaar domein is verplicht op het bestaande huisaansluitputje in de straat. De noodoverloop van de wadi wordt best hier voorzien zodat een recht aansluiting mogelijk is.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

De berekening is in afstemming met de milieudienst.

BESLUIT ADVIES RIOLERING

Het dossier wordt al volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden". Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- * Bovenstaande opmerkingen worden best verwerkt in uitvoeringsdossier*
- * Aansluiting van private DWA en RWA-huisaansluiting zijn de voorzien op de bestaande huisaansluitputjes. De aansluiting naar openbaar dient loodrecht te verlopen, dus verlopen binnen privaat domein is noodzakelijk.*
- * De berekende infiltratievoorziening klopt en dient dus met deze volumes en infiltratieoppervlakte uitgevoerd te worden. Het is echter niet duidelijk hoe deze correct zal uitgevoerd worden door ontbrekende peilen, afmetingen op de plannen.*
- * Het is ook onduidelijk hoe de wadi's onderling met elkaar verbonden worden. Om als 1 geheel te kunnen worden beschouwd moeten deze op bodempeil verbonden worden*

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het bouwperceel ligt in het gewestelijk RUP '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.

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

'De industriegebieden 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 andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.'

Het bouwperceel is bestemd als zone voor bedrijven volgens het BPA 'Arbed Noord' (goedgekeurd op 27 januari 2003).

De aanvraag is **niet in overeenstemming met de voorschriften** op volgende punten:

2.5 Zone voor bedrijven

1/ Inplanting

*De gebouwen dienen voorzien te worden binnen de bebouwbare zone aangeduid op plan. Ze dienen zo voorzien te worden dat per entiteit of bouwblok gekoppelde of rijbebouwing mogelijk is. Het inrichtingsvoorstel (simulatie, na blz. 14), in de toelichtingsnota is voor de inplanting richtinggevend. **Minstens 66% van de verplichte bouwlijn moet per bedrijfskavel door middel van een gevelfront bebouwd worden.** Minstens 70 % van de totale bebouwbare oppervlakte moet in een eerste fase ingenomen worden door bebouwing. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100 %. De maximale bouwlijn mag echter niet overschreden worden. De resterende niet-bebouwde oppervlakte kan verhard worden.*

Toetsing:

De verplichte bouwlijn voor dit perceel bedraagt ca. 35,1m, waarvan dus minimaal ca. 23,17m van moet bebouwd worden. Het gebouw wordt op ca. 8,3m achter de verplichte bouwlijn voorzien wat resulteert in een bebouwing van de bouwlijn met 0%.

2/ Afsluitingen

*Afsluitingen van de terreinen dienen met levende streekeigen hagen te worden gerealiseerd. Bij het gebruik van draadafrasteringen dienen deze met begroeiing of aan plantingen te worden aangevuld. De hoogte van draadraasteringen zal max. 2,5 m. bedragen. Per bedrijf mag er één slagboom voorzien worden ter hoogte van de in- en uitrit. **De plaatsing van de afsluitingen dient te gebeuren op de grens van het bedrijfskavel en dus op de buitenrand van de bouwvrije zones waar deze voorzien zijn.***

Toetsing:

Er wordt geen afsluiting voorzien rondom het perceel, waarbij het project opgevat is als een open en doorwaadbare site. De gewenste afsluiting van het perceel wordt enkel voorzien waar deze noodzakelijk wordt geacht. Hierbij wordt enkel de centrale zone afsluitbaar voorzien wat resulteert in een afsluiting die in de lijn van de gevels wordt geplaatst

Overeenkomstig **artikel 4.4.9/1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is. Om de kansen die deze verruimde afwijkingsmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

De afwijkingen op de voorschriften van het BPA 'Arbed Noord' zijn **aanvaardbaar** om volgende redenen:

1/ Inplanting

Het teruggetrokken voorzien van het gebouw heeft geen negatieve impact op de omgeving en heeft zelfs een positief impact hierop. Door het gebouw teruggetrokken te voorzien t.o.v. de voorbouvlijn wordt er een duidelijk pleingevoel bekomen en geen gesloten pleinwand zoals het BPA wil realiseren. Door het gebouw dieper op het perceel te voorzien kan het hoogteverschil in deze zone opgevangen worden. Er is bijkomend, door de vorm van het perceel en ligging in een hoek, een verlaagd contact met de straat. Door het gebouw dieper op het perceel te voorzien vergroot dit de zichtbaarheid. Verder biedt de zone aan de voorzijde van het perceel de grootste waterbufferende capaciteit en het bebouwen hiervan zou resulteren in een groter te compenseren volume. De afstand tussen het gebouw en de voorbouvlijn kan hierbij dus maximaal ingericht worden als groenzone en bovengrondse infiltratievoorziening om potentieel overstromingswater op te vangen. Verder dient het gebouw hoger gelegen te zijn in functie van overstromingsveilig bouwen.

De gevraagde afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van de omgeving. De afwijkingsaanvraag heeft geen negatieve impact op de samenhang van de omgeving. De afwijking is beperkt en doet geen afbreuk aan de essentiële doelstellingen van het BPA.

2/ Afsluitingen

In het totaalontwerp van de site past het voorzien van een afsluiting op de perceelgrens niet in het concept. Hierbij wordt enkel de centrale hal afsluitbaar voorzien om zo eventueel overlast tijdens de sluitingsuren te vermeiden. Door het zo beperkt mogelijk houden van de afsluitingen fungeert de plek als open en toegankelijke plek en niet als afgesloten bedrijventerrein. Verder biedt het niet voorzien van hekwerk op de perceelsgrens de mogelijkheid om één landschappelijke geheel van de groenzones van dit project en het zuidelijke gelegen project alsook het Arbedpark te realiseren. Dit wordt niet als een afwijking op dit voorschrift aanzien en is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar.

4.2. Vergunde verkavelingen

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

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de

stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is **in overeenstemming** met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

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

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

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

Het ontwerp is **in overeenstemming** met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Milieuaspecten

Afval

Voorzie voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien zodat het afval inpandig kan worden opgeslagen. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling.

Afvalwater

De opstapeling van vetten afkomstig van afvalwater van restaurants kan leiden tot verstoppingen van het eigen of openbaar rioleringsstelsel.

Deze verstoppingen kunnen waterschade, geurhinder en grote herstellingskosten tot gevolg hebben.

Indien er een restaurantfunctie wordt voorzien, moet het afvalwater dat afkomstig is van de keuken via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Geur

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Mobiliteit

Zorg dat klanten hun fietsen niet hinderlijk parkeren voor de buurtbewoners en voetgangers. Vraag indien nodig na bij de fietsambassade welke opties er zijn voor een (extra) fietsenstalling in de buurt.

Geluid

Voor lokalen met elektronisch versterkte muziek worden in de Vlaamse regelgeving (Vlarem) 3 categorieën afgebakend:

- Categorie 1: geluidsniveau tot 85 dB(A) LAeq,15min. Er gelden geen administratieve verplichtingen.
- Categorie 2: geluidsniveau tot 95 dB(A) LAeq,15min. Het betreft een meldingsplichtige inrichting volgens Vlarem.
- Categorie 3: geluidsniveau tot 100 dB(A) LAeq,60min. Het betreft een vergunningsplichtige inrichting volgens Vlarem.

In principe mag de exploitant zelf kiezen tot welke categorie deze wenst te behoren. Hoe hoger het geluidsniveau hoe meer flankerende maatregelen de exploitant moet nemen. Er moet ook steeds voldaan zijn aan de omgevingsnormen voor geluid. Hierdoor zal in een pand met minder gunstige akoestische eigenschappen minder luide muziek kunnen geproduceerd worden dan in een pand met goede akoestische isolatie.

Er moeten voldoende akoestische isolatiemaatregelen genomen worden om bij de uitbating geluidshinder bij de burens te voorkomen.

Bij het spelen van achtergrondmuziek heeft de horecazaak waarschijnlijk voldoende met een categorie 1 - geluidsniveau.

Voor dergelijke inrichtingen mag het maximaal geluidsniveau, voortgebracht door muziek, LAeq,15min 85dB(A) niet overschrijden. Als het maximale geluidsniveau gemeten als LAmax,slow 92 dB(A) niet overschreden wordt, wordt geacht hieraan te zijn voldaan. In het pand moet echter ook aan de omgevingsnormen in de buurt worden voldaan: De muziekactiviteiten moeten zo ingericht zijn dat de LAeq,1s,max gemeten in de buurt : 1° niet hoger is dan 5 dB(A) boven de LA95,5min, indien deze lager is dan 30 dB(A); 2° niet hoger is dan 35 dB (A) indien de LA95,5min ligt tussen 30 en 35 dB(A); 3° niet hoger is dan de LA95,5min indien die hoger is dan 35 dB (A). LA95,5min wordt gemeten bij uitschakeling van alle muziekbronnen. De omgevingsnormen in de buurt zijn niet gekoppeld aan dag-, avond- of nachtperiodes, dit betekent dat deze normen te allen tijde gelden.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlarem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het afstroomgebied van een waterloop in het beheer van de Vlaamse Waterweg. Het project ligt 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), middelgrote kans.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

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

Toetsing gewestelijke verordening (GSV) en algemeen bouwreglement stad Gent (ABR) inzake hemelwater

Verharding

Het aandeel aan verharding dat niet overdekt is in functie van laden en lossen, fietsparkeren, opritten, terrassen en brandweer wordt voorzien in waterdoorlatende materialen / of kan afwateren naar de omgeving en een voldoende groter onverharde groenzone.

Waterdoorlatende verharding

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

Natuurlijke infiltratie

De verhardingen of overdekte constructies zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsvinden. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 40m³ voorzien voor een aangesloten dakoppervlakte van 661m². dit betreft de centrale overdekte hal. Zowel het linker als rechter gebouwdeel worden voorzien van een groendak en worden hier niet op aangesloten. Dit is in overeenstemming met het hergebruik van 29.274,67 liter/maand.

Het opgevangen hemelwater dient maximaal gebruikt te worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is. Het hemelwater wordt hergebruikt voor sanitair (bedrijven, horeca; conciërgewoning), poetsen, ...).

Groendak

Er wordt een groendak aangelegd van 2.870m². De dakoppervlakte die aangesloten wordt op de hemelwaterput is doorschijnend en moet derhalve niet voorzien worden van een groendak. Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m². De aandelen van het dak dat voorzien worden van een groendak worden rechtsreeks aangesloten op de bovengrondse infiltratievoorziening.

Infiltratievoorziening

De infiltratievoorziening is bovengronds (type wadi). De voorziening dient een inhoud te hebben van 83.094,66 liter en een oppervlakte van 201,4416m². De aanvrager vraagt om de infiltratievoorziening kleiner te mogen uitvoeren, op basis van het hergebruik, waarbij er 469m² afwaterend oppervlakte in mindering wordt gebracht. De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 67.610 liter en een oppervlakte van 464,21m². Er kan akkoord worden gegaan met deze afwijking.

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

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

Grondwaterbemaling

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

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlareminstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs mer-plichtig 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. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

De site is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied, niet in ?uviaal overstromingsgevoelig gebied. Volgende maatregelen moeten worden genomen:

1. Aanpassing van het vloerpeil van het gebouw tot 30cm boven het overstromingsniveau
Het effectieve overstromingspeil werd bepaald op 7.40 T.A.W (uitgaande van T100).
De vloerpas van het gebouw zal 30cm hoger, op 7.70m T.A.W. komen te liggen.
2. Compensatie van de ruimte voor water die verloren gaat door het project

Er werd bepaald dat 106,56m³ moet gecompenseerd worden. Dit volume wordt gerealiseerd door combinatie met de infiltratievoorziening. Er wordt een gecombineerde voorziening geplaatst met een volume van 179,06m³ en een oppervlakte van 464,21m².

Waterkwaliteit

De lozing van het afvalwater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig volgens Vlare II, bijlage 1). De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlare II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

5.3. Conclusie

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

6. NATUURTOETS

Het project is gelegen binnen een te ontwikkelen bedrijventone. Quasi het volledige terrein wordt ingenomen, waardoor alle aanwezige vegetaties, namelijk deels verboste ruigte met delen van rietland (een verboden te wijzigen vegetatietype) worden vernietigd. Gezien de te verbossen zones nog geen 20 jaar oud zijn, is een boscompensatie niet noodzakelijk (confer boscompensatieformulier). Wel wordt een natuurcompensatie uitgevoerd als compensatie van het rietland dat zal verdwijnen. De oppervlakte van de compensatie, gerealiseerd door een uitgraving in de Gentbrugse Meersen, is veel ruimer dan de contour van de zone met strikt rietland. De te compenseren oppervlakte is effectief bepaald n.a.v. een eerder bouwdoosier, dat nooit is gerealiseerd. Gezien de bestemming en de aangegeven natuurcompensatie, kan onze dienst het doosier gunstig beoordelen. Voorafgaand de werken starten, dient wel onderzocht te worden of amfibieën aanwezig zijn en kunnen verplaatst worden (volgens de wettelijke bepalingen uit het Soortenbesluit). Er dient ook onderzocht te worden of het riet kan verplaatst worden naar de uit te graven compensatiezone (i.f.v. timing/historische bodemverontreiniging).

Volgens de impactscore analyse toegevoegd in het doosier is de emissie kleiner dan 1%.

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 mits voorwaarden 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 7 juli 2025 tot en met 5 augustus 2025.

Gedurende dit openbaar onderzoek werden **201 individuele bezwaarschriften** ingediend en **2 gebundelde bezwaarschriften bestaande uit 5 en 3 bezwaarschriften**.

Gezien de aangeleverde bezwaarschriften zeer ruime thema's bevatten en ook persoonlijk van aard zijn, zonder ruimtelijke argumenten, werden de persoonlijke punten van de bezwaarschriften weggelaten en werden de ruimtelijke bezwaarschriften samengevat in 5 grote subcategorieën die ingaan op de ruimtelijke aspecten van de aanvraag.

De bezwaren worden als volgt samengevat:

1/ Druk op de natuur en leefkwaliteit

Het Arbedpark in Gentbrugge vormt een zeldzame groene ademruimte in een van de dichtst bebouwde steden van het land. In een wijk waar kleine woningen en verharding domineren, is elke vierkante meter groen van cruciaal belang. Het terrein ten westen van het Arbedpark, dat visueel en nu ook reeds functioneel deel uitmaakt van deze groene zone, dreigt te verdwijnen door de geplande bebouwing ten voordele van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Dit zou de leefbaarheid en weerbaarheid van de buurt ernstig aantasten. Het terrein bevat spontane bebossing en groen bestaande uit struiken, bomen en een drassige bodem, wat een waardevolle biotoop voor vogels, insecten en andere dieren biedt. Tegelijk is het een geliefde speelplek en ontmoetingsruimte voor kinderen, jongeren, gezinnen, wandelaars en sporters. Het park fungeert als sociaal bindmiddel en draagt actief bij aan de biodiversiteit en het microklimaat van Gentbrugge. Het inkorten van de groene zone zal een negatieve impact hebben op de omgeving.

2/ Buurtfunctie en maatschappelijke waarde

Voor de bewoners van Gentbrugge is het Arbedpark veel meer dan een ecologische zone. Het is een plek van rust, ontmoeting en ademruimte. Het park wordt intensief gebruikt door jeugdbewegingen en vormt een laagdrempelige ontmoetingsplek die bijdraagt aan sociale cohesie en welzijn in een dichtbebouwde wijk. Het verdwijnen van de groene ruimte naast het Arbedpark, in een context waarin steeds meer gronden worden overgedragen aan projectontwikkelaars voor grootschalige en vaak onbetaalbare woonprojecten, roept fundamentele vragen op over de beleidsprioriteiten. Als alternatief stellen de bezwaarschrijvers voor om een aandeel van de ontwikkelen percelen te behouden en bestemmen als buurtgroen die als groene ruimte kan dienen. Deze invulling sluit beter aan bij de noden van de wijk en biedt een toegankelijke voorziening voor buurtbewoners met honden. In een stedelijke context waar groene plekken schaars zijn, draagt het behoud van deze open ruimte bij aan zowel het welzijn van dieren als de sociale verbondenheid van de buurt. De groene zone naast het Arbedpark verdient bescherming als groene buffer, buurtplek en waardevolle leefomgeving voor huidige én toekomstige generaties.

3/ Ecologische waarde

Het terrein rond het Arbedpark vervult een cruciale rol als natuurlijke klimaatbuffer in Gentbrugge. Door zijn lagere ligging en drassige bodem werkt het als een spons die regenwater opneemt en infiltreert, waardoor overstromingen worden voorkomen. In tijden van toenemende neerslag en langere droogteperiodes is deze functie van groot belang. Bebouwing

zou deze bufferwerking tenietdoen, zeker in combinatie met nog een toekomstig tweede gebouw, wat leidt tot verhoogde afstroming, overbelasting van het naastgelegen bassin en risico op wateroverlast in de omliggende straten. Daarnaast draagt het terrein bij aan verkoeling: het groen absorbeert en verdampt warmte, en helpt zo hittestress in de wijk te temperen. Het ligt in een zone met hoge hittegevoeligheid, en het wegnemen van deze natuurlijke verkoeling zou het microklimaat en het welzijn van bewoners negatief beïnvloeden. In een stad waar het bodemwaterpeil al laag is, is verdere verharding onverantwoord. Hoewel het stuk grond relatief klein lijkt, vervult het een essentiële rol als natte spons die zomerse hitte omzet in verdamping. Dit draagt bij aan het lokale klimaat en de leefbaarheid van de wijk. Het verdwijnen van deze bufferzone is in strijd met beleidsinitiatieven zoals de Blue Deal en het hemelwaterplan van Stad Gent. De natuur op de percelen levert dus niet alleen ecologische, maar ook maatschappelijke meerwaarde binnen het bredere kader van ecosysteemdiensten.

4/ Verkeersimpact, luchtkwaliteit en geluidsoverlast

De geplande ontwikkeling van loodsen, bedrijven en een reca-zaak zal leiden tot een aanzienlijke toename van verkeer in een woonwijk met smalle straten. Er is geen duidelijke inschatting van het aantal bezoekers, werknemers of leveringen, terwijl het mobiliteitsplan van Gentbrugge net inzet op minder doorgaand verkeer en meer veiligheid voor fietsers en voetgangers. De parkeerdruk is nu al extreem hoog, en de veronderstelde modal-split in het mobiliteitsrapport — met een hoog aandeel fietsgebruikers — is niet afdwingbaar. Bovendien wordt het vrachtverkeer, geschat op 68 bewegingen per dag, deels tijdens de spitsuren verwacht, wat de verkeersveiligheid verder onder druk zet. Naast mobiliteitsproblemen brengt het project ook risico's op verslechtering van de luchtkwaliteit. Het terrein fungeert vandaag als een ademruimte in een stedelijke context met verhoogde pollutantenconcentraties. De toename van autobewegingen — tot 128 per dag — zal extra uitstoot veroorzaken, wat haaks staat op de noodzaak om luchtvervuiling te verminderen.

Daarbovenop wordt geluidsoverlast verwacht door bedrijvigheid en technische installaties zoals warmtepompen. De schaal van het project en het type activiteiten botsen met het stedelijk beleid dat inzet op leefkwaliteit en verkeersreductie. De industriële bestemming van het terrein, gebaseerd op een BPA uit 2002, sluit niet meer aan bij de huidige maatschappelijke en ruimtelijke context van de wijk.

5/ Gebrekkige planning en oproep tot herziening van de plannen

De geplande ontwikkeling op de percelen lijdt onder een gebrek aan integrale visie. De projecten van HOTA/Onbetaalbaar en De Punt worden afzonderlijk beoordeeld, waardoor de gecombineerde impact op verkeer, parkeerdruk en leefbaarheid onvoldoende wordt ingeschat. De bestaande infrastructuur is al verzadigd en niet geschikt voor verdere uitbreiding. Een kleinschaliger invulling met behoud van vegetatie zou beter aansluiten bij de draagkracht van de buurt en de beleidsdoelstellingen van Stad Gent. Daarbij staat het project haaks op het stedelijk en Vlaams beleid rond ontharding en klimaatadaptatie. Stad Gent promoot al jaren vergroening via het RUP Groen, het hemelwater- en droogteplan en de visie op de Gentbrugse Meersen. Vlaanderen stuurt met haar betonstop aan op herwaardering van open ruimte. Toch wordt hier bijkomende verharding voorgesteld, terwijl burgers verplicht worden tot ontharding. Deze tegenstrijdigheid is niet te verantwoorden in een tijd van klimaatcrisis.

De plannen baseren zich bovendien op een BPA uit 2002, opgesteld in een totaal andere maatschappelijke en ecologische context. Sindsdien zijn de inzichten rond klimaat, biodiversiteit en stedelijke leefkwaliteit sterk geëvolueerd. In Gentbrugge is al veel groen opgeofferd voor bouwprojecten zoals Rute, lofts langs de Schelde en sportvelden. De resterende open ruimte op

de Arbedsite is deels ingenomen door een afgesloten parking voor bedrijven, terwijl er elders in Gent voldoende alternatieve locaties bestaan voor uitbreiding zonder extra verhanding. De bezwaarschrijvers doen daarom een dringende oproep aan Stad Gent om de plannen te herzien. Ze vragen om te kiezen voor visie, bescherming en geloofwaardigheid. Het Arbedpark en naastliggende groenzones moet behouden blijven als groene buffer, sociale ontmoetingsplek en ecologisch waardevolle zone. In een stad waar natuur schaars is, mag dit stukje niet verloren gaan.

Naar aanleiding van het stedenbouwkundig onderzoek van deze aanvraag worden de bezwaren als volgt besproken:

1/ Druk op de natuur en leefkwaliteit

Als Stad erkennen we de meerwaarde van het aanwezig zijn van een groene, verwilderde zone dat zowel visueel als functioneel een uitbreiding van het Arbedpark biedt. Echter gaat het hier om een industriegrond die zowel vanuit het geldende BPA alsook de onderliggende gewestplanbestemming als industriegebied wordt aangeduid. Het perceel maakt hierbij geen deel uit van de officieel beschermde parkzone. Het gaat hier om één van de schaarse industriegebieden die nog rest vlakbij het historisch centrum van Stad Gent. De geplande ontwikkeling strookt integraal met de geldende regelgeving en streeft ook een doordacht ontwerp en goede invulling van het perceel na met een evenwicht tussen een goede ruimtelijke ordening, economische noodzaak en ecologische waarde. Als Stad is het ook wenselijk om op een locatie waar de dag van vandaag al veel bedrijvigheid aanwezig is deze verder te gaan clusteren en uitbouwen en niet te gaan zorgen voor versnipperde industrie doorheen het stedelijk woonweefsel. Verder biedt deze ontwikkeling meer werkgelegenheid en voorziet het ontwerp in een grondige compensatie van de aanwezige groenzone door enerzijds een natuurcompensatie van ca. 3.800m² te voorzien in de Gentbrugse Meersen alsook het linker en rechter gebouwdeel integraal te gaan voorzien van een groendak en maximaal in te zetten op waterbuffering en ecologisch ontwerp.

2/ Buurtfunctie en maatschappelijke waarde

Het wordt erkend dat het Arbedpark een onmiskenbare belangrijke sociale en ecologische functie binnen Gentbrugge en de ruimere omgeving speelt. Er is tijdens het opmaken van het BPA ook duidelijk gekozen om een zone voor park in te tekenen alsook industriezones en hier dus een duidelijk onderscheid te maken dus de desbetreffende bestemmingen. De zones hebben dus elk hun specifieke bestemming, waarbij het perceel uit de aanvraag een industriële functie kan vervullen. Er wordt in het ontwerp ook zeer sterk ingezet op een buurtverbindende en maatschappelijke functie door het gebouw niet als een louter industrieel en gesloten gebouw (loods) op te vatten maar het op te vatten als een gebouw dat tijdens de werkuren toegankelijk is voor de buurt en ruimere omgeving. Dit wordt bekomen door een centrale overdekte hal te creëren waarbij er ook een reca-zaak wordt voorzien. Verder zorgen zowel deze ontwikkeling als deze van het zuidelijke perceel voor het behoud van een groot aandeel groenzone grenzend aan het Arbedpark, waardoor de link hiermee behouden blijft. Het project zet hier dus grondig in op het behouden van de sociale cohesie in de wijk door een plek voor ontmoeting te creëren.

3/ Ecologische waarde

De aangehaalde bezorgdheden over waterinfiltratie, hittestress en het lokale microklimaat worden erkend. In het kader van de geplande ontwikkeling en voorafgaand het indienen van een Omgevingsvergunningsaanvraag zijn nauwkeurige studies uitgevoerd om de benodigde waterbuffering correct te berekenen. Op basis daarvan worden gerichte maatregelen genomen

om wateroverlast te voorkomen en de infiltratiecapaciteit op het perceel te behouden. Daarnaast wordt ingezet op de uitbouw van een ecologische hub die de bestaande groenstructuren versterkt. Deze hub zal gebruik maken van technieken zoals waterrecuperatie en een groendak, die bijdragen aan verkoeling, biodiversiteit en duurzaam waterbeheer. Dit sluit aan bij de doelstellingen van het hemelwaterplan en de Blue Deal. Het behoud van ecosysteemdiensten en de maatschappelijke meerwaarde van stedelijk groen vormen belangrijke aandachtspunten in de ruimtelijke afweging en werden ook reeds geïntegreerd in de aanvraag.

4/ Verkeersimpact, luchtkwaliteit en geluidsoverlast

In het kader van de vergunningsaanvraag zijn mobiliteitsstudies uitgevoerd, inclusief een inschatting van verkeersstromen, leveringen en bezoekersaantallen, dit wordt ook grondig beoordeeld onder '9. OMGEVINGSTOETS'. Daarbij wordt rekening gehouden met het mobiliteitsplan van Gentbrugge, met aandacht voor verkeersveiligheid, actieve verplaatsingsmodi en parkeerdruk. De Eco-hub streeft een zeer duurzame modal-split na, wat ook in overeenstemming is met de visie van de aanvragers en de reeds betrokken bedrijven. Verder worden er maatregelen voorzien om vrachtverkeer te spreiden buiten piekuren en om de modal-shift te ondersteunen via infrastructuur en stimulansen. Wat betreft luchtkwaliteit en geluidshinder, worden de geldende normen strikt toegepast. Technische installaties zoals warmtepompen worden geselecteerd op basis van energie-efficiëntie en geluidsbeperking. Bovendien wordt ingezet op duurzame bouwprincipes, waaronder groendaken, circulaire materialen en een ecologische inrichting die de omgeving ten goede komt.

5/ Gebrekkige planning en oproep tot herziening van de plannen

In het intensieve voortraject naar aanloop van een officiële aanvraag werd er reeds grondig ingezet op het creëren van een gebiedsgerichte benadering waarbij de ruimtelijke, ecologische alsook mobiliteits-effecten in samenhang worden beoordeeld en dit voor beide projecten. De bestaande infrastructuur en draagkracht van de wijk vormen daarbij belangrijke toetsingscriteria. Hierbij werden meerdere overlegmomenten, kwaliteitskamers en werksessies ingepland met de opdrachtgevers en architecten van beide percelen en alle betrokken stadsdiensten om tot een integrale visie te komen. Beide projecten werden dus steeds samen bekeken en werden via onderlinge afstemming verder bijgestuurd. Gezien het hier nog steeds om 2 afzonderlijke partijen en percelen gaat werden er ook 2 afzonderlijke aanvragen voorzien. Wat betreft verharding en klimaatadaptatie, werd het ontwerp grondig afgestemd op de beleidskaders van Stad Gent en Vlaanderen, het hemelwaterplan en de principes van ontharding. Er wordt ingezet op een ecologische inrichting met groendaken, permeabele verharding en waterrecuperatie. Hoewel het BPA uit 2002 de juridische basis vormt, wordt bij de planvorming rekening gehouden met actuele inzichten rond biodiversiteit, leefkwaliteit en klimaatbestendigheid. Alternatieve locaties en schaalverkleining zijn onderzocht. Hierbij wordt ook geduid op het feit dat industriegronden zeer schaars zijn binnen of vlakbij het stadscentrum en het dus ook de visie is om deze beperkte gronden nog de ontwikkelen in functie van bedrijvigheid. De gekozen invulling biedt volgens de huidige afweging een haalbare combinatie van maatschappelijke meerwaarde, economische activiteit en ecologische compensatie.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Volume & Programma

Voorliggende aanvraag betreft het realiseren en het exploiteren van een bedrijfsverzamelgebouw voor duurzame maakbedrijven met bijhorende kantoren, gedeelde overdekte ontmoetingsplek, conciërgewoning en horecazaak en het realiseren van een zone voor rietland in de Gentbrugse Meersen. Specifiek gaat het hier over de ontwikkeling van één van de nog resterende industriekevels op het bedrijventerrein Gentbrugge II gelegen aan de Dulle-Grietlaan. In 2001 verwierf SoGent de gronden en gebouwen in verschillende fasen. Het stadsontwikkelingsbedrijf maakte de percelen bouwrijp, voorzag de nodige infrastructuur en in 2022 werd via een uitgifteprocedure het perceel op de markt aangeboden aan geïnteresseerde bedrijven. Er werden een aantal principes van zorgvuldig ruimtegebruik toegepast, zoals een minimaal bebouwingspercentage van 70%, geschakelde bebouwing en centraal parkeren. Het is belangrijk om de schaarse resterende bedrijfsgronden in Gent effectief te kunnen ontwikkelen. Voorliggend project, waarbij er een ECO-hub zal worden gerealiseerd wordt werd door het college van burgemeester en schepenen positief gescreend op 14 juli 2022.

Er werd voorafgaand het indienen van een officiële Omgevingsvergunningsaanvraag een intensief voortraject afgelegd. Het volume confirmeert zich zowel naar footprint als naar bouwhoogte, -breedte en -diepte aan de voorschriften van het geldende BPA. De footprint van het gebouw komt voort uit enerzijds de minimale bebouwingsgraad van 70% opgelegd door de voorschriften alsook anderzijds door de noodzaak tot infiltratiezones en onverharde zones te voorzien op het perceel. De afwijkende voorbouwlijn is op dit perceel verdedigbaar gezien dit meer ademruimte biedt en het perceel een hoekperceel betreft waarbij het volgen van de voorbouwlijn een negatief effect zou hebben op het project alsook op de beschikbare zone voor waterbuffering.

Er wordt in een architecturaal doordacht geheel een oplossing geboden voor de site waarbij het gebouw leesbaar, verzorgt alsook met de nodige aandacht voor detail werd uitgewerkt. Het opzet voor het bedrijfsgebouw is bedacht vanuit de gebruiker en de mens, en niet louter als anoniem bedrijfsgebouw. De overdekte centrale multifunctionele ruimte met ontsluiting en de duidelijke scheiding tussen linker- en rechterdelen creëren een helder geheel dat zowel voor de werknemers alsook de buurtbewoners en de ruimere omgeving toegankelijk is. De centrale ruimte zorgt voor een vorm van collectiviteit alsook inclusiviteit binnen het project en zal van grote betekenis kunnen zijn voor de gebruikers alsook de directe omgeving. Ze vormt daarbij een mooi onthaal en multifunctionele ruimte. Er is aandacht voor licht en kwaliteit voor de werknemers, alsook de verschillende contexten zoals de relatie met het bedrijvencentrum versus het gezicht naar de Groenklimate-as. Het project uit zich als meer dan zomaar een industrieel gebouw, het is een plek om te werken en om te ontmoeten. De gevel wordt opgetrokken uit een robuuste plint in prefabbeton panelen. Daarboven wordt de gevel in houtskelet opgetrokken en afgewerkt met verticale houten planken, een duurzame bouwmethode passend bij de identiteit van het project.

Verder gaat het programma uit van een industriële invulling, waarvoor dit perceel bestemd is. Er worden maakbedrijven voorzien die een grote werkgelegenheid creëren voor zowel de buurt alsook de ruimere omgeving. Er wordt hierbij ook gedacht aan de buurtgerichte functie door het implementeren van een reca-functie in de achterzijde van het linker gebouwdeel. Deze functie zorgt voor een activatie van de site en zet in op het creëren van een ontmoetingsplek op de site. Aanvullend aan het bedrijfsgebouw wordt er een conciërgewoning voorzien. Deze biedt een hoge woonkwaliteit zonder de ruimtelijke draagkracht te overschrijden en zorgt voor een architecturaal accent op de kop langs het jaagpad.

Het voorliggende project biedt een kwalitatieve oplossing voor dit industrieel kavel onder de vorm van een ecologische hub die ook een grote maatschappelijke rol zal vervullen. Zowel het vooropgestelde volume alsook het programma zijn ruimtelijk inpasbaar en worden **gunstig** beoordeeld.

Mobiliteit

1. Bereikbaarheidsprofiel

Het project is goed bereikbaar te voet en met de fiets en relatief goed bereikbaar met het openbaar vervoer alsook voor gemotoriseerd verkeer.

2. Mobiliteitsprofiel

In de mobiliteitsnota wordt het mobiliteitsprofiel beschreven op maat.

2.1. Voor de ateliers:

Er wordt een modal-split voorgesteld in de aanvraag op basis van de huidige werknemers en de voorspelde groei:

- Huidige toestand: 29 medewerkers waarvan 21 met de fiets, 4 met de auto en 2 afwisselend fiets/auto.
- Toekomst: 44 medewerkers waarvan 31 met de fiets, 7 met de auto en 6 afwisselend fiets/auto

2.2. Overige ateliers:

De overige 6 ateliers worden verhuurd. De bedrijven die hun intrek nemen in deze ateliers zijn nog niet gekend. Het is de intentie om deze ateliers te verhuren aan bedrijven met eenzelfde filosofie als de initiatiefnemers en de modal-split hiervan wordt ook gehanteerd voor de toekomstige afnemers. De reeds ingevulde ateliers hebben samen een oppervlakte van 1.094m² atelierruimte en 146m² kantoorruimte. De overige ateliers hebben samen een oppervlakte van 1.368m² atelierruimte en 248m² kantoorruimte. Deze ateliers hebben samen bijgevolg een oppervlakte die 1,3 keer groter is dan de ingevulde ateliers. Uitgaande van de 44 toekomstige, wordt het werknemersaantal van de overige ateliers samen ingeschat op 57 werknemers.

De aanvragers wensen voor de overige ateliers bedrijven aan te trekken met een gelijkaardige duurzaamheidsfilosofie, waarbij het gros van de medewerkers zich op een duurzame manier naar het werk verplaatst. Hierbij kan voor de modal-split van deze medewerkers bijgevolg een gelijkaardige modal-splitpercentages hanteren:

- 75% met fiets
- 15% met auto
- 10% afwisselend fiets/auto.

Voor de geschatte 57 werknemers van de overige ateliers komt dit neer op 43 fietsers, 8 autobestuurders en 6 werknemers die meestal met de fiets komen en soms met de auto.

Alle ateliers (en bijhorende kantoren) samen zullen volgens bovenstaande gegevens en schatting 101 werknemers tewerkstellen, waarvan 74 personen altijd met de fiets komen werken, 15 altijd met de auto en 12 meestal met de fiets en soms met de auto. Deze 101 werknemers wordt gezien als een maximale bezetting van de ateliers en kantoren van de site gezien er reeds rekening gehouden wordt met een groei van de reeds bestaande bedrijven die richting de site verhuizen én een maximale bezetting van alle overige ateliers op de site.

Niet alle werknemers zullen elke dag op de projectsite komen werken. De kantoorbedienden kunnen bijvoorbeeld af en toe thuiswerken of elders bij een klant aanwezig zijn. Werfleiders, bouwers of andere zullen doorgaans wel in het atelier werken, maar kunnen ook ter plekke bij een klant aan het werk zijn. In de huidige werking van de bedrijven die el gekend zijn, werken de bedienden eerder beperkt van thuis uit. De werknemers van de ateliers komen vaak ook eerst naar de ateliers voordat ze naar de klanten gaan. Er wordt daarom aangenomen dat de gemiddelde aanwezigheidsgraad van de werknemers (voor zowel kantoormedewerkers als ateliermedewerkers) 80% bedraagt. Dit betekent dat van de 101 werknemers op een gemiddelde werkdag 81 werknemers aanwezig zullen zijn, waarvan 12 autobestuurders, 59 fietsers, en 10 werknemers die meestal met de fiets en soms met de auto komen.

Voor de bezoekers geeft het richtlijnenboek aan dat het gemiddelde aantal bezoekers voor kantoren zonder baliefunctie 0,125 tot 0,313 bezoekers per aanwezige werknemer bedraagt. Voor dit project wordt uitgegaan van 0,125 bezoekers per aanwezig werknemer gezien een aanzienlijk deel van de werknemers in de ateliers werken (bouwers, werfleiders...) en doorgaans geen tot weinig bezoekers ontvangen. Op basis van 81 aanwezige werknemers komt dit neer op 10 bezoekers per dag. Het richtlijnenboek gaat uit van volgende modale verdeling voor zakelijke verplaatsingen in grootstedelijk gebied, centrumgemeenten: 66% als autobestuurder, 10% als fietser, de overige 24% komt met een ander vervoersmiddel (bus, te voet...). Van de 10 bezoekers komen op een dag bijgevolg 7 bezoekers met de auto als bestuurder, 1 met de fiets en 2 met een ander vervoersmiddel. Het gemiddelde van 10% als fietser voor de centrumgemeenten uit het richtlijnenboek lijkt ons heel weinig gezien de ligging van het project in de stedelijke omgeving met goede fietsverbindingen naar de site. We schatten in dat er hierdoor iets meer dan 10% van de bezoekers met de fiets zullen komen. Daarom vragen we hier om minstens een 3-tal fietsparkeerplaatsen voor de bezoekers te voorzien in plaats van 1. Bij een grotere vergadering waarbij enkele bezoekers gezamenlijk met de fiets komen kan de fietsparkeerbehoefte zo op eigen terrein opgevangen worden.

2.3. Voor de recazaak:

De recazaak heeft een oppervlakte van 87m² en bijhorend terras. De recazaak zal plaats bieden aan ongeveer 30 couverts. Voor de 30 bezoekers resulteert dit in 2 bezoekers als autobestuurder, 10 bezoekers met de fiets, 17 bezoekers te voet.

Volgens het richtlijnenboek varieert het aantal werknemers van cafés van deze grootte tussen 1 en 7 werknemers. In lijn met het richtlijnenboek wordt verondersteld dat per dag maximaal 7 werknemers in de horecazaak werken, maar dat deze 7 werknemers in shiften werken en dus niet allen tegelijkertijd aanwezig zijn in de zaak. Hierbij wordt er geschat dat er op een piekmoment, wanneer alle tafels bezet zijn, er 1 werknemer per 10 couverts aanwezig is plus 1 extra werknemer. Dit komt neer op 4 aanwezige werknemers bij volledige bezetting.

3. Parkeren

Voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen voor dit project doen we beroep op maatwerk gezien het in detail beschreven mobiliteitsprofiel.

3.1. Fietsparkeerplaatsen:

- *Ateliers en kantoren:* 69 fietsstalplaatsen voor de 59 fietsers, 10 werknemers die meestal met de fiets en soms met de auto komen en 3 voor de bezoekers.
- *Horecazaak:* 2 fietsstalplaatsen voor de medewerkers en 10 voor de bezoekers.
- *Conciërgewoning:* 3 fietsstalplaatsen voor de bewoners gezien de 2 slaapkamers (cf de parkeerrichtlijnen).

Dit resulteert in totaal 87 fietsstalplaatsen (74 voor werknemers/bewoners en 13 voor bezoekers). Er worden 82 conform ingerichte fietsparkeerplaatsen voorzien op de plannen waarvan 10 buitenmaats en waarvan 10 in een dubbellaags systeem. Dit zijn er 5 minder dan de minimaal benodigde 87 fietsparkeerplaatsen. Dit is oplosbaar met een **bijzondere voorwaarde**. Op de plaats waar in de centraal overdekte ruimte nu 4 standaard fietsparkeerplaatsen en 8 standaard fietsparkeerplaatsen zijn ingetekend met een as-op-as-afstand van 75 cm kan er via een hoog-laag-systeem respectievelijk 6 en 12 fietsparkeerplaatsen worden ingetekend met een as-op-as-afstand van 50 cm. Op die manier kunnen er daar 6 fietsparkeerplaatsen bijkomen zonder extra ruimte te moeten innemen waardoor het totale aantal op 88 komt en de parkeerbehoefte opgevangen kan worden.

Vanop het jaagpad moet het duidelijk gesignaleerd worden voor bezoekers dat de fietsenstalling voor de recazaak kan bereikt worden via de Dulle Grietlaan of via het Puntfabriekpad (aangezien deze niet via het jaagpad zelf kan bereikt worden).

3.2. Autoparkeerplaatsen

- *Ateliers en kantoren*: 17 voor werknemers (i.e. de 12 autobestuurders en de aanname van de helft van de 10 die soms met de auto zullen komen) en 7 voor bezoekers
- *Horecazaak*: 2 voor de medewerkers en 2 voor bezoekers
- *Conciërgewoning*: 1 voor de bewoners (cf de parkeerrichtlijnen groene zone)

Dit resulteert in een behoefte van 29 autostaanplaatsen voor de totaliteit van het project.

Werknemers, bewoners en bezoekers van de projectsite dienen hun auto te parkeren op de gemeenschappelijke centrale parking van het bedrijventerrein vlakbij de projectsite. Uit een parkeerbezettingstelling op een werkdagnamiddag (i.e. dinsdag 17 dec '24) blijkt dat er op deze gemeenschappelijke parking nog voldoende parkeerruimte vrij is, namelijk 65 plaatsen, om de parkeerbehoefte van de werknemer, bewoners en bezoekers van het project op te vangen. Bovendien is de geraamde parkeerbehoefte voor bezoekers 9 plaatsen. Dit is eerder een worstcasebenadering waarbij zowel de bezoekers van de horeca als de ateliers zich allemaal gelijktijdig naar de site begeven. In realiteit zal de effectieve vraag voor autoparkeren voor bezoekers voor het grootste deel van de dag lager liggen.

De bezoekers zullen aan de hand van parkeerkaarten (beschikbaar aan de balie van de projectsite) gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke parking van het bedrijventerrein. Dit dient duidelijk via de bedrijven en via de recazaak gecommuniceerd te worden aan de bezoekers (o.a. via website en bij het organiseren van meetings met bezoekers via mailverkeer bvb) zodat de bezoekers duidelijk vooraf weten dat daar kan geparkeerd worden.

4. Mobiliteitseffecten – Verkeersgeneratie en interne circulatie

De totale verkeersgeneratie door het project wordt bekomen door de verkeersgeneratie van de verschillende functies op te tellen uit de mobiliteitsnota. Tijdens het ochtendspitsuur komen er zo'n 10 PersonenAuto-Equivalent (pae) naar de site en rijden er 2 pae weg. Gedurende de avondspits komen 3 pae toe en rijden er zo'n 8 pae weg. Op dagbasis zijn een kleine 70 pae die inrijden en een kleine 70 pae die wegrijden. Gezien de ligging in industriegebied en de relatief goede ontsluiting naar het hogere wegennet kunnen we hiermee akkoord gaan. Bovendien wordt in de nota aangegeven dat de vrachtvoertuigen hoofdzakelijk buiten de spitsuren naar de ateliers zullen rijden.

Er lijkt voldoende ruimte op de plannen om de interne circulatie met de verschillende modi

goed te organiseren. Er dient door het logistiek verkeer voldoende aandacht te zijn voor het fiets- en voetgangersverkeer op de site zodat conflicten zoveel mogelijk vermeden worden.

5. Logistiek verkeer – Laden en Lossen

Op basis van de huidige werking van de bestaande bedrijven wordt er voor de volledige projectsite per dag één grote oplegger, 14 camionettes of lichte vrachtoertuigen gelinkt aan de bedrijven en 7 camionettes voor kleinere leveringen verwacht. In totaal worden er dus per dag 21 lichte vrachtoertuigen (pae = 1,5) en 1 groot vrachtoertuig (pae= 2,5) verwacht voor de projectsite. Uitgedrukt in pae zouden er 34 pae aan vrachtverkeer voor de ateliers toekomen en 34 pae aan vrachtverkeer terug weggrijden per dag. De cijfers liggen in lijn met de cijfers van het richtlijnenboek.

Kencijfers omtrent zwaar verkeer naar reca-gelegenheden zijn niet beschikbaar in het richtlijnenboek. Voor één recazaak zal het zwaar verkeer beperkt zijn. Het gaat dan vooral om leveringen van eten en drank.

Het laden en lossen van voertuigen gebeurt op de projectsite zelf. De ateliers 1 tot en met 4 kunnen via de zijkant van het gebouw de ateliers inrijden op een daarvoor voorziene weg met breedte 4,8m. Het uitrijden zal gebeuren via de centrale overdekte ruimte. Zowel het in- als uitrijden bij het laden en lossen voor ateliers 5 tot en met 7 zal gebeuren via de centrale overdekte hal. Het laden en lossen (inclusief het wachten, draaien en manoeuvreren) dient op eigen terrein te worden opgevangen. Gezien de ruimte op eigen terrein en het verwachte logistieke verkeer (met vooral camionettes en lichte vrachtoertuigen) is dit mogelijk.

6. Conclusie

Het mobiliteitsluik is grondig en duidelijk uitgewerkt om de impact op de omgeving aan te tonen. Gezien de ambitieuze (maar realistische) duurzame modal-split die beoogd wordt voor de huurders van de ateliers, dient er bij het aantrekken van deze bedrijven hier zeker rekening mee te houden en bij de komst van deze bedrijven een bedrijfsvervoerplan te laten opmaken. Op die manier zal de beoogde duurzame modal-split gefaciliteerd worden. Bijgevolg kan het mobiliteitsluik **positief** beoordeeld worden.

Omgevingsaanleg

1/ Verharding

Volgens de verordende voorschriften kan het perceel 100% bebouwd en verhard worden. Echter is een bebouwings- en verhardingsgraad van 100% op dit perceel realistisch niet haalbaar vanwege de watergevoeligheid van het perceel en de nodige ingrepen die hiervoor nodig zijn. Verder is het integraal verhard en het bebouwen van een perceel niet meer volgens hedendaagse normen, waar er wordt ingezet op het compacter bouwen en zo minder ruimte-inname te bekomen. Huidige aanvraag gaat uit van een bebouwingsgraad van 70% en de verhardingsgraad wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke verharding nodig voor het functioneren van het bedrijventerrein zoals opritten, circulatieruimte en fietsenstalling. Gezien het hier gaat om een industriële ontwikkeling is dergelijke bezettingsgraad ruimtelijk te motiveren en kan de beoogde bezettingsgraad als ruimtelijk aanvaardbaar aanzien worden.

2/ Groenzones/waterinfiltratie

Er wordt zorgvuldig en doordacht omgegaan met de beschikbare groenzones. Hierbij wordt er maximaal ingezet op het creëren van groenzones die ook een waterbufferende functie vervullen. Dit werd aan de hand van grondige studies bepaald om zo het maximaal aandeel aan

waterbuffering te kunnen bekomen op het perceel. De groenzones worden rondom het gebouw voorzien, aansluitend om de omliggende groenzones zoals het jaagpad en het Arbedpark, zodat er toch een zekere overgang aanwezig is. Aanvullend hierop wordt een groot aandeel van het dakoppervlakte van het gebouw voorzien van een groendak, wat bijdraagt tot de klimaatadaptatie van het gebouw. De beoogde groenzones, maatregelen voor waterinfiltratie en andere klimaatingrepen zijn ruimtelijk aanvaardbaar.

Vegetatiewijziging/-Compensatie

Het perceel betreft een industrieterrein, gelegen binnen een te ontwikkelen bedrijvenzone. Door de langdurige braakliggende toestand van het perceel is er spontaan vegetatie beginnen ontwikkelen op het perceel. Door de ontwikkeling op het perceel dienen de aanwezige vegetaties, namelijk deels verboste ruigte met delen van rietland (een verboden te wijzigen vegetatietype) te worden verwijderd. Het gaat hier enerzijds om 3.642m² jong bos. Gezien de boszones nog geen 20 jaar oud zijn, is een boscompensatie niet noodzakelijk (cf. boscompensatieformulier). Door de beperkte waarde van het jonge bos en het ontbreken van een compensatieplicht kan er ruimtelijk akkoord worden gegaan met het verwijderen hiervan in functie van de ontwikkeling.

Verder wordt er ca. 346m² rietvegetatie verwijderd. Hiervoor wordt er een natuurcompensatie uitgevoerd. De oppervlakte van de compensatie bedraagt ca. 3.800m² en wordt bekomen door een uitgraving in de Gentbrugse Meersen. De beoogde oppervlakte is veel ruimer dan de contour van het te compenseren rietland. Deze te compenseren oppervlakte is effectief bepaald n.a.v. een eerder bouwdoossier, dat nooit is gerealiseerd. Gezien de bestemming van het perceel als industrieterrein en de voorziene natuurcompensatie, kan de vegetatiewijziging en -compensatie **gunstig** beoordeeld worden.

Voorafgaand de werken starten, dient wel onderzocht te worden of amfibieën aanwezig zijn en kunnen verplaatst worden (volgens de wettelijke bepalingen uit het Soortenbesluit). er dient ook onderzocht te worden of het riet kan verplaatst worden naar de uit te graven compensatiezone (ifv timing / historische bodemverontreiniging).

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

De voortgebrachte worden volgens VLAREMA (Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen) beschouwd als bedrijfsafval. VLAREMA stelt dat bedrijfsafval gescheiden ingezameld moet worden en opgehaald moet worden door een erkende inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of -makelaar voor verdere verwerking door een erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Voorzie voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien zodat het afval in pandig kan worden opgeslagen. Afval mag enkel buiten staan op dag van de ophaling. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent.

De ateliers worden enkel droog gereinigd, er is geen bedrijfsafvalwater.

Het huishoudelijk afvalwater (1843,65 m³/jaar) wordt geloosd in de openbare riolering van Dulle Grietlaan. Voor het afvalwater van de toiletten wordt er voorzien in een septische put, voor het afvalwater van de keuken in een vetvang.

Aspect bodem en grondwater

De loods is voorzien van een vloeistofdichte vloer. Er worden enkel producten opgeslagen in kleine verpakkingen. Vloeistoffen zullen bewaard worden boven een lekbak. Er zijn voldoende absorberende materialen aanwezig om eventuele morsvloeistoffen onmiddellijk te verwijderen.

Aspect lucht

Warmtepompen

Het gebruikte koelmiddel in de warmtepompen is R32.

De 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-energiedeskundige overeenkomstig VLAREL.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijde beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). 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.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Aspect geluid

Algemeen

In de ateliers wordt er enkel gewerkt op weekdays tijdens de dagperiode. Er zal gewerkt worden met gesloten poorten.

Er werd een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geschatte geluidimpact op het omgevingsgeluid te kennen van de activiteiten in het nieuwe industriegebouw. Het rapport van deze studie werd toegevoegd als bijlage aan het dossier. Het rapport concludeert dat er voldaan wordt aan de regelgeving voor geluid in de open omgeving volgens VLAREM II, het geluidvermogeniveau LwA van de technische toestellen op het dak moet wel tot 75 dB beperkt worden. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De momenteel voorziene pompen hebben een geluidsdrukkniveau van respectievelijk 62dB(A) en 73 dB(A).

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

Warmtepompen

Om de geluidshinder 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
 - * Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien
 - * Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%.
- Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>). Dit wordt opgenomen als opmerking.

Horeca

De horecafunctie beoogt een kleinschalig café/restaurant met een middag- en avondservice van een 30-tal couverts. Er zal enkel achtergrondmuziek worden gespeeld (max. 85 dB(A) LAeq,15min).

Aspect trillingen

De warmtepompen worden bij de plaatsing trillingsvrij geplaatst.

Voor trillingen bevat Vlarem geen milieukwaliteitsnormen. Wel stelt Vlarem II in artikel 4.1.3.2 dat de exploitant als normaal zorgvuldig persoon alle nodige maatregelen dient te stellen om de buurt niet te hinderen door geur, rook, stof, geluid, trillingen, niet-ioniserende stralingen, licht en dergelijke meer. Indien de exploitant een correct beeld wil krijgen van de naleving van artikel 4.1.3.2 van Vlarem II en de vigerende geluidsnormen, dient een onderzoek te gebeuren door een erkend milieudeskundige geluid en trillingen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>). Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 073555-002/MN/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

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

Volgende rubrieken worden gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m³/jaar) lozen van max. 1843,65 m³/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering Nieuw	1843,65 m³/jaar

15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens stallen 3 bestelwagens en een aanhangwagen Nieuw	4 voertuigen
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepompen, koelinstallatie en compressoren met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 69,68 kW Nieuw	69,68 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 max. 100 liter diverse producten met een gevaarskenmerk in kleine verpakkingen Nieuw	100 liter
19.3.1°a)	inrichtingen voor het mechanisch behandelen en vervaardigen van artikelen van hout met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW, als de inrichting volledig is gelegen in een industriegebied houtbewerkingsmachines met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 21 kW Nieuw	21 kW
19.6.1°a)	opslag van hout in een lokaal volledig gelegen in een industriegebied - andere dan rubriek 48 en 19.8 (meer dan 40 m ³ tot en met 400 m ³ in een lokaal) opslag van 135 m ³ hout Nieuw	135 m ³

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_2025007227 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het realiseren en het exploiteren van een bedrijfsverzamelgebouw voor duurzame maakbedrijven met bijhorende kantoren, gedeelde overdekte ontmoetingsplek, conciërgewoning en horecazaak en het realiseren van een zone voor rietland in de Gentbrugse Meersen aan HUIZEN OM TE AARDEN cv (O.N.:0864709468) en Onbetaalbaar bv

(O.N.:0648947420) gelegen te Dulle-Grietlaan , Oude Scheldeweg en Oudescheldestraat , 9050 Gent.

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

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

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

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

Vergunde rubrieken:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) lozen van max. 1843,65 m ³ /jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering Nieuw	1843,65 m ³ /jaar
15.1.1°	stallen van 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens stallen 3 bestelwagens en een aanhangwagen Nieuw	4 voertuigen
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) warmtepompen, koelinstallatie en compressoren met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 69,68 kW Nieuw	69,68 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 max. 100 liter diverse producten met een gevaarskenmerk in kleine verpakkingen Nieuw	100 liter
19.3.1°a)	inrichtingen voor het mechanisch behandelen en vervaardigen van artikelen van hout met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 5 kW tot en met 200 kW, als de inrichting volledig is gelegen in een industriegebied houtbewerkingsmachines met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 21 kW Nieuw	21 kW
19.6.1°a)	opslag van hout in een lokaal volledig gelegen in een industriegebied - andere dan rubriek 48 en 19.8 (meer dan 40 m ³ tot en met 400 m ³ in een lokaal) opslag van 135 m ³ hout Nieuw	135 m ³

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Voortvloeiend uit externe adviezen:

- **Brandweer**
De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze Omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 4 juli 2025 met kenmerk 073555-002/MN/2025).
- **Agentschap Natuur en Bos (ANB)**
Het advies van Agentschap voor Natuur en Bos (advies van 5 augustus 2025) moet strikt nageleefd worden.
- **FOD Binnenlandse Zaken**
De voorwaarden opgenomen in het advies van Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken (advies van 22 juli 2025, met kenmerk 10792) moeten strikt nageleefd worden.

Uitgiftebeleid

Het is belangrijk om de voorwaarden zoals gesteld in het uitgiftebeleid, en waarop het project werd gescreend door het college van burgemeester en schepenen na te leven.

Het gaat om de realisatie van een ecohub waar zich bedrijven zullen vestigen die bezig zijn rond duurzaam bouwen. Andere bedrijven kunnen zich hier niet vestigen.

Daarnaast heeft HOTA zich tijdens de uitgifte geëngageerd om geen grote verkeersstromen te genereren door enkel lokale bedrijven zich hier te laten vestigen. HOTA voorziet ook een plek voor de buurt waarbij mensen kunnen samenkomen en elkaar kunnen ontmoeten.

Het is belangrijk dit te bewaken zodat het project van de ECO-hub goed ingepast wordt in de buurt zonder hinder te genereren.

Biodiversiteit

Voorafgaand de werken starten, wordt onderzocht of amfibieën aanwezig zijn binnen het projectgebied en kunnen verplaatst worden (volgens de wettelijke bepalingen uit het Soortenbesluit).

Er dient te worden onderzocht of het riet verplaatst kan worden naar de uit te graven compensatiezone in de Gentbrugse meersen (ifv timing / historische bodemverontreiniging).

Verharding

Waterdoorlatende verharding

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

Natuurlijke infiltratie

De verhardingen of overdekte constructies m, zonder dat hiervoor een afvoersysteem wordt aangelegd (met uitzondering van dakgoten en regenpijpen) afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 25% van de oppervlakte van de afwaterende oppervlakte zijn. Er mogen geen afvoerkolken of boordstenen voorzien worden die de doorstroming van het water onmogelijk maken. De oppervlakte waaronder zich ondergrondse constructies bevinden mogen niet in rekening gebracht worden bij de onverharde zone.

Groendak

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 50 l/m².

Mobiliteit

Er dienen minstens 5 extra fietsparkeerplaatsen voorzien te worden zodat er in totaal minstens 87 conform ingerichte fietsparkeerplaatsen zijn. Deze 5 extra fietsparkeerplaatsen kunnen binnen de bestaande ruimte voor fietsparkeerplaatsen op de plannen voorzien worden door de standaard fietsparkeerplaatsen in de centraal overdekte ruimte in te richten via een hoog-laag-systeem (zodat de as-op-as 50cm wordt ipv de ingetekende 75cm). Op die manier zouden er 6 conform ingerichte fietsparkeerplaatsen kunnen bij gecreëerd worden.

Geluid

Neem voldoende infrastructurele maatregelen om te voorkomen dat de burens geluidshinder van muziek, klanten of materiaal ondervinden.

Afval

Voorzie voldoende ruimte binnen de uitbating voorzien zodat alle afval inpandig kan worden opgeslagen.

Afvalwater

Indien er een restaurantfunctie wordt voorzien, moet het afvalwater dat afkomstig is van de keuken via een correct gedimensioneerde en genormeerde vetafscheider (NEN-EN 1825 / DIN 4040) of gelijkwaardig geloosd worden.

Geur

De uitlaat van de keukendampen moet zo geplaatst worden dat de hinder voor de omwonenden maximaal wordt beperkt.

Volgens artikel 3.10 van het algemeen bouwreglement moet de uitlaat zich 1 meter boven de nok van het hellend dak of de dakrand van het plat dak waarop de uitlaat geplaatst wordt, situeren. En 2 meter boven elk terras en de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich binnen een straal van 10 meter bevinden, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal.

Riolering

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

Wettelijke bepaling rioolaansluiting

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

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.

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.

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/keuring-privéwaterafvoer.

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 = inwonerequivalent)
- * +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-praktijk-rioleringssystemen/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. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater in de gracht te lozen is 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 60cm. 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.

Openbaar domein

Oprit

Er zullen slechts twee opritten met elk een breedte van maximum 6 meter op het openbaar domein worden toegestaan. Zie opmerkingen.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT:

1. Het geluidvermogeniveau LwA van de technische toestellen op het dak moet tot 75 dB beperkt worden.
2. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 073555-002/MN/2025) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

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

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

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

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Afval

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

erkende verwerker. De bedrijfsafvalstoffen kunnen door het gemeentelijke inzamelsysteem opgehaald worden op voorwaarde dat hiervoor de reële kostprijs wordt betaald, dat de capaciteit van de gemeentelijke inzamelsystemen niet overbelast wordt en dat een zo goed mogelijke afzonderlijke registratie van dit bedrijfsafval wordt gevoerd. Het is ook verplicht om een afvalstoffenregister bij te houden.

Lucht

De 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 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.

Geluid

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

Om de geluidshinder 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

Lokale akoestische afschermingen rond het toestel voorzien

Processturing waarbij de ventilatortoerentallen in de nachtperiode worden beperkt tot 70%. Bij een erkend 'milieudeskundige geluid en trillingen' kan advies ingewonnen worden m.b.t. de controle van apparaten, akoestisch onderzoek, trillingsmetingen en het opstellen en begeleiden van saneringsplannen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Trillingen

Voor trillingen bevat Vlarem geen milieukwaliteitsnormen. Wel stelt Vlarem II in artikel 4.1.3.2 dat de exploitant als normaal zorgvuldig persoon alle nodige maatregelen dient te stellen om de buurt niet te hinderen door geur, rook, stof, geluid, trillingen, niet-ioniserende stralingen, licht en dergelijke meer. Indien de exploitant een correct beeld wil krijgen van de naleving van artikel 4.1.3.2 van Vlarem II en de vigerende geluidsnormen, dient een onderzoek te gebeuren door een erkend milieudeskundige geluid en trillingen (<https://www.vlaanderen.be/erkenning-als-milieudeskundige-geluid-en-trillingen>).

Mobiliteit

Vanop het jaagpad moet het duidelijk gesignaleerd worden voor bezoekers dat de fietsenstalling voor de horecazaak kan bereikt worden via de Dulle Grietlaan of via het Puntfabriekpad (aangezien deze niet via het jaagpad zelf kan bereikt worden).

Gezien de ambitieuze (maar realistische) duurzame modal split die beoogd wordt voor de huurders van de ateliers, vragen we om bij het aantrekken van deze bedrijven hier zeker rekening mee te houden en bij de komst van deze bedrijven een bedrijfsvervoerplan te laten opmaken. Op die manier zal de beoogde duurzame modal split gefaciliteerd worden.

De bezoekers zullen aan de hand van parkeerkaarten (beschikbaar aan de balie van de projectsite) gebruik kunnen maken van de gemeenschappelijke parking van het bedrijventerrein. Dit dient duidelijk via de bedrijven en via de horecazaak gecommuniceerd te worden aan de bezoekers (o.a. via website en bij het organiseren van meetings met bezoekers via mailverkeer bvb) zodat de bezoekers duidelijk vooraf weten dat daar kan geparkeerd worden.

Ingedeelde inrichtingen en activiteiten

Voor alle inrichtingen en activiteiten voorkomend in de als bijlage I toegevoegde lijst van Vlareem II dient te allen tijde voldaan te zijn aan de meldings- of vergunningsplicht.

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat de woning opgericht wordt in een gebied met risico's tot pluviaal overstromen. De bouwheer moet de nodige maatregelen treffen om wateroverlast in zijn woning te voorkomen. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast ten gevolge van een overstroming.

Hogere waterpeilen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten. Er is dan ook geen enkele garantie dat het perceel in de toekomst gespaard zal blijven van wateroverlast.

Het is de bouwheer niet toegestaan om zelf opritten op het openbaar domein aan te leggen. Na het beëindigen van de werken zullen de opritten aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. De Stad bepaalt het materiaal van de oprit. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via mail: wegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

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 aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervalttermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

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

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

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

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

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

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

voldoet aan de bouwfysische vereisten.

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

Artikel 100.

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

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

Artikel 101.

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

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 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 – 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 dossiertax;
- 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_08554 - OMV_2025007227 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren en het exploiteren van een bedrijfsverzamelgebouw voor duurzame maakbedrijven met bijhorende kantoren, gedeelde overdekte ontmoetingsplek, conciërgewoning en horecazaak en het realiseren van een zone voor rietland in de Gentbrugse Meersen - met openbaar onderzoek - Dulle-Grietlaan en Oude Scheldeweg, 9050 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025007227

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_ECOHUB_G_N_01.pdf	8fAGf2Z5AdWBXlGCDSl2wA==
BA_ECOHUB_G_N_02.pdf	qWfGsCaPL6CfSyfnsyxdSw==
BA_ECOHUB_G_N_03.pdf	SMD7+Rt5XI8ZRI2VcJDBDA==
BA_ECOHUB_G_N_04.1.pdf	EkKuZ5F3E6XBPafTCQ1OEA==
BA_ECOHUB_G_N_04.2.pdf	ifnaBcvC0/HHZqluXDx79Q==
BA_ECOHUB_G_N_05.pdf	sMb9JVhD8Gy7JqOW7xlN9g==
BA_ECOHUB_G_N_06.pdf	0BiUenDp7lu/6kUYi+rN1w==
BA_ECOHUB_I_B_00.pdf	w6haysE1b0JhQOHA ErbZzA==
BA_ECOHUB_I_N_00.pdf	9kjdhRTT+5YLPpi6mBEqg==
BA_ECOHUB_L_N.pdf	YtX0hIk2BEXMfH38Z1/iFA==
BA_ECOHUB_P_N_-01.pdf	hwKhsM4ACZYh5Gopn96CrQ==
BA_ECOHUB_P_N_00.pdf	UwQ2noEwBr0LQyE7ijpW0g==
BA_ECOHUB_P_N_01.pdf	qlgynAz7tj1zKbpE588jZQ==
BA_ECOHUB_P_N_02.pdf	W7y3M4T/TtKHpAlXv6lYeg==
BA_ECOHUB_P_N_03.pdf	BS+FkgcZuzEINXX34DgrmQ==
BA_ECOHUB_S_N_01.pdf	Jx7w6E3OviKz+b4IXf/ivg==
BA_ECOHUB_S_N_02.pdf	4WssqT+AU3rGqEhC4Z3iGA==
BA_ECOHUB_T_B_01.pdf	a+ey20l27T/pykwMi1Dt8w==
BA_ECOHUB_T_B_02.pdf	NgI3Bv4NsoFZ3/IOLZcp8g==
BA_ECOHUB_T_N_01.pdf	Y20/YVUbD1NRmJD/5rdoaQ==
BA_ECOHUB_T_N_02.pdf	Va+8gYPB60sPJE4k3V7ymw==