

Deputatie

Besluit

Zitting van 5 februari 2026
directie Leefmilieu - dienst
Omgevingsvergunningen (L)
OMV_2023114392_LA

28	2026_DEP_00908	Omgevingsvergunningsaanvraag in laatste aanleg – de heer Wahidi F. – Gent - Weigering
-----------	-----------------------	--

Bevoegde gedeputeerde: Joke Schauvliege

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Afwezig

Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter

Feitelijke en juridische gronden

Wetgeving

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna "Omgevingsvergunningsdecreet").

Besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna "Omgevingsvergunningsbesluit").

Procedure

De omgevingsvergunningsaanvraag werd op 20/12/2024 ingediend door Dhr. Farhad Wahidi, Adolphe della Faillelaan 53 te 9052 Gent.

Voorliggend dossier werd ingediend op het omgevingsloket onder het dossiernummer OMV_2023114392.

De aanvraag heeft betrekking op zowel ingedeelde inrichtingen of activiteiten (afgekort "IIOA") als stedenbouwkundige handelingen (afgekort "SH").

Bijkomende informatie gevraagd op 3 en 27 januari en 26 februari 2025 en ontvangen op respectievelijk 5 januari, 21 en 26 februari 2025

De gemachtigde ambtenaar heeft deze aanvraag op 18 maart 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 26 juni 2025 werd de omgevingsvergunning geweigerd.

Tegen dit besluit werd beroep ingediend (op 18 juli 2025) door de exploitant/aanvrager.

De gemachtigde provinciale ambtenaar heeft dit beroep op 13 augustus 2025 ontvankelijk en volledig verklaard.

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager werd de beslissingstermijn op 6 november 2025 verlengd met 60 dagen (cfr. 66 van het Omgevingsvergunningsdecreet).

De aanvraag werd behandeld conform de gewone procedure.

Locatie project

Het exploitatieadres betreft: Adolphe della Faillelaan 53, 9052 Zwijnaarde (Gent), Adolphe della Faillelaan 53, 9052 Gent.

De locatie van de ingedeelde inrichting of activiteit is gekend onder het inrichtingsnummer 20240122-0047 en heeft betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nr. 0251/A/2/.

De stedenbouwkundige handelingen hebben betrekking op een terrein kadastraal gekend als: GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nrs. 0251/A/2.

Context

Vergunningstoestand

Volgens het college van burgemeester en schepenen van Gent zijn volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen bekend (aangevuld met het bestreden besluit):

- ***Stedenbouwkundige vergunningen en/of bouwvergunningen***
 - Op 22 maart 1982 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woning, een bijhorende werkplaats en toonzaal voor auto's (1981/1162).
 - Op 22 maart 1982 werd een weigering afgeleverd voor het plaatsen van een luifel, 6 pompen, 1 lpg-installatie met bovengrondse ketel van 15.000 liter (1981/1076).
 - Op 6 september 1982 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een luifel boven benzinepompen (1982/811)
 - Op 8 september 1983 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van accommodatie voor korfbal (kantine en kleedkamers) (1983/704).
 - Op 12 juli 1989 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een paardenstal tot clublokaal (1989/29).
 - Op 25 april 2002 werd een vergunning afgeleverd voor de plaatsing van een veranda, een stapelruimte en een afdak (voorstel tot regularisatie) (1999/70109).
 - Op 8 juni 2006 werd een weigering afgeleverd voor het slopen van een tankstation en het bouwen van een nieuw tankstation (2006/70036).
 - Op 31 augustus 2006 werd een vergunning afgeleverd voor slopen van een tankstation en bouwen van een nieuw tankstation (2006/70088).
 - Op 28 september 2006 werd een vergunning afgeleverd voor het slopen van een toonzaal (2006/70122).
 - Op 23 februari 2007 werd een weigering afgeleverd voor het bouwen van een telecommunicatiestation (2006/70166).
 - Op 20 december 2007 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een tuinhuisje (2007/70201).
 - Op 22 mei 2008 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning - open bebouwing (2008/70057).
 - Op 17 juli 2008 werd een vergunning afgeleverd voor het plaatsen van een tuinhuis > 10 m² (2008/70106).
 - Op 14 januari 2016 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een handelspand met kantoren, met voorafgaande sloop van een werkplaats met woning (2015/04195).
 - Op 9 mei 2018 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een woning tot woning met winkel bij bestaande benzinestation Gent (2017/04277 Dig).
- ***Bouwmisdrijven***
 - Er is een proces-verbaal met nummer 66.97.10012/20 opgemaakt op 9 maart 2020 voor:
 - het stallen van gebruikte, afgedankte auto's zonder nummerplaat in open lucht, rechts naast de garage.
 - het verharden van de zijtuin, links van de woning met een oppervlakte van ca. 65 m².
 - het plaatsen van een gesloten omheining in de voortuin van ca. 2,25 m hoogte over een lengte van ca. 4,75 m.
 - het plaatsen van een gesloten omheining in de zijtuin aan de linkerkant, tegen de perceelsgrens van ca. 2,25 m hoogte over een lengte van 15 m.

- Er is een 1^e navolgend proces-verbaal 66.97.10012/20 opgemaakt op 14 december 2022 voor:
 - het plaatsen van een pergola in de linkerzijtuin;
 - het plaatsen van een overdekte constructie aan de rechterzijde;
 - het maken van een dakterras op het plat dak boven de winkelruimte.
- Er is een 2^e navolgend proces-verbaal met nummer R2020308.026 opgemaakt op 29 november 2023 voor:
 - het plaatsen van een publiciteitsinrichting tegen de voorgevel van het winkelgedeelte: een spandoek in metalen frame ca. 7 m x 2,50 m.
 - het winkelgedeelte is ca. 65 cm breder uitgevoerd dan vergund (ca. 12,30 m in plaats van 11,65 m).
 - het stallen van gebruikte, afgedankte auto's zonder nummerplaat in het gras langs de rechterzijde tegen de haag en midden het terrein.
 - de carport (ca. 6,25 m x 7 m) is langs de zijkanten dichtgemaakt om als opslagloods te gebruiken.
 - het plaatsen van vier dierenhokken achteraan, tegen de perceelsgrens met een oppervlakte van ca. 4 m x 2 m, ca. 3 x 3,5 m, ca. 1 m x 2 m en ca. 4 m x 2 m).
- Er is een 3^e navolgend proces-verbaal met nummer R2020308.026 opgemaakt op 22 maart 2024 voor:
 - het plaatsen van twee zeecontainers naast de dierenhokken achteraan, tegen de perceelsgrens, met een oppervlakte van ca. 6 m x 2,50 m per container.
- Op 29 april 2024 vorderde de gemeentelijk stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen of de burgemeester als herstelmaatregel het volgende:

Plaats in vorige staat herstellen of strijdig gebruik staken en uitvoeren van aanpassingswerken:

Wat betreft de overmatige verharding en bebouwing en het stallen van voertuigen:

 - a. De verharding (ca. 65 m²) aangebracht in de zijtuin links moet integraal verwijderd worden en aangelegd worden als groenzone.
 - b. De pergola opgetrokken in de linkerzijtuin moet integraal verwijderd worden.
- *Omgevingsvergunningen*
 - Op 14 mei 2020 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het aanleggen van een terras (OMV_2020058871).
 - Op 14 mei 2020 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het regulariseren van reeds aangebrachte tuininrichtingen en kleine afwijken op een eerder verkregen vergunning tot het omvormen van een handelspand tot woning met handelspand en werkplaats het herbouwen en uitbreiden van de bestaande werkplaats tot autowerkplaats, manuele carwash en werkruimte voor verhoor met bijhorende parkeerinfrastructuur (OMV_2020058887).
 - Op 14 mei 2020 werd een melding ongegrond/niet rechtsgeldig bevonden voor het plaatsen van een omheining (OMV_2020058898).
 - Op 20 juli 2022 werd een weigering afgeleverd voor het regulariseren van de aangebrachte tuininrichting (OMV_2022057019).
 - Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 26 juni 2025 houdende het weigeren van de omgevingsvergunning voor het regulariseren van divers reeds aangebrachte tuininrichtingen en kleine afwijkingen op een eerder verkregen vergunning tot het omvormen van het handelspand tot woning met handelspand en werkplaats en het exploiteren van een garage met carwash. (OMV_2023114392 – bestreden besluit).

Omschrijving project

Niet-technische omschrijving

De aanvraag heeft betrekking op een ingedeelde inrichting of activiteit en stedenbouwkundige handelingen.

Met voorliggend dossier beoogt de exploitant voor het luik IIOA het exploiteren van een nieuwe inrichting, nl. een garagewerkplaats met carwash.

Voor het luik SH omvat voorliggende aanvraag het regulariseren van diverse reeds aangebrachte tuininrichtingen en kleine afwijkingen op een eerder verkregen vergunning tot het omvormen van het handelspand tot woning met handelspand en werkplaats. Daarnaast omvat de aanvraag het uitbreiden van de werkplaats tot autowerkplaats en carwash met uitbreiden parkeerinfrastructuur.

Het bedrijf is niet te beschouwen als MER- of VR-plichtig, is geen Seveso-bedrijf, is evenmin een GPBV- of BKG-inrichting en is niet energie-intensief.

Het bedrijf diende voor deze klasse 2-inrichting een omgevingsvergunningsaanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van Gent. Op 26 juni 2025 weigerde het college de omgevingsvergunning omwille van volgende hoofdreden:

- het ongunstig advies door het Agentschap Wegen en Verkeer – District Autosnelweg (afgeleverd op 2 juni 2025 onder ref. AV/411/2025/00454/A). De aanvraag is in strijd met direct werkende normen, bijgevolg komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking.

Ingedeelde inrichtingen of activiteiten (cfr. PIV5)

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een garage met carwash, met volgende toepasselijke rubrieken:

3.4.1°b) (2)

De lozing van maximum 0,7 m³/uur - 8,6 m³/dag en 1.156 m³/jaar bedrijfsafvalwater op de openbare riolering.

6.4.1° (3)

De maximale opslag van 5.000 liter brandbare vloeistoffen, zijnde:

- afvalolie in een bovengrondse, dubbelwandige tank van 2.000 liter;
- olie in 3 bovengrondse, dubbelwandige tanks van elk 1.000 liter.

15.2. (3)

Een autoherstelwerkplaats met 3 werkbruggen.

15.4.2°b) (2)

Een carwash voor het wassen van maximum 100 voertuigen per dag en 224 voertuigen per week.

15.6.1° (3)

Een stelplaats voor het al dan niet overdekt stallen van maximum 25 ton geaccidenteerde voertuigen of van voertuigwrakken.

16.3.2°a) (3)

Een compressor (4 kW), een airconditioningsinstallatie (3,5 kW) en koelinstallaties (4 kW), met een geïnstalleerde, totale drijfkracht van 11,5 kW.

17.3.2.1.2.1° (3)

De maximale opslag van 1 ton ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 (GHS02), zijnde ruitenwisservloeistof in een bovengrondse, dubbelwandige tank van 1.000 liter.

17.3.6.1°b) (3)

De maximale opslag van 1 ton schadelijke stoffen (GHS07), zijnde koelvloeistof in een bovengrondse, dubbelwandige tank van 1.000 liter.

17.3.7.1°b) (3)

De maximale opslag van 1 ton op lange termijn gezondheidsgevaarlijke stoffen (GHS07), zijnde koelvloeistof in een bovengrondse, dubbelwandige tank van 1.000 liter.

17.4. (3)

De maximale opslag van 2.000 liter diverse gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen.

Bijstelling (cfr. PIV5)

Het bedrijf vraagt een bijstelling in afwijking van volgend artikel van VLAREM II:

- Artikel 5.15.0.6.§1 m.b.t. de exploitatie-uren van de carwash.

Stedenbouwkundige handelingen (cfr. PIV5)

De volgende voorwerpen maken deel uit van het voorwerp van de aanvraag:

- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal woongelegenheden: woning met autowerkplaats
- Nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen: tuinaanleg met pergola
- Nieuwbouw of aanleggen: verharding

Beroepschrift

Tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 26 juni 2025 waarbij de omgevingsvergunning werd geweigerd voor het regulariseren van diverse reeds aangebrachte tuininrichtingen en kleine afwijkingen op een eerder verkregen vergunning tot het omvormen van het handelspand tot woning met handelspand en werkplaats en het exploiteren van een garage met carwash, werd beroep aangetekend door Mr. Michiel Deweirdt, namens dhr. Farhad Wahidi (exploitant/aanvrager) op 18 juli 2025. De appellante wenst gehoord te worden.

Beroepsargumenten

De beroepsargumenten kunnen als volgt samengevat worden:

- het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) is niet zorgvuldig opgesteld;
- de berekeningsmethode van AWV - met name "*bepaling van de grens van het domein van de autosnelweg: buitenkant langsgracht + 1 meter*" is onjuist en heeft geen wettelijke basis; AWV weerhoudt onterecht een maximalistische visie om het domein van de autosnelweg te berekenen;
- bovendien gaf AWV in eerdere vergunningsaanvragen wel een gunstig advies, waarbij constructies in de 30m-zone werden vergund;
- een wadi moet niet als een constructie worden beschouwd, maar als een reliëfwijziging, waardoor het verbod van artikel 2 van het KB Bouwvrije Stroken niet van toepassing is op de wadi.

Land- en gewestgrensoverschrijdende effecten

Het bedrijf bevindt zich op meer dan 5 km van de grens met Nederland of Wallonië. Gelet op de afstand tot de land- en gewestgrenzen en de aard van de aangevraagde activiteiten, mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat er geen significante grensoverschrijdende effecten te verwachten zijn.

Openbaar onderzoek in eerste aanleg

Het openbaar onderzoek in eerste aanleg liep van 26 maart 2025 tot en met 24 april 2025. Tijdens het openbaar onderzoek werden **8 bezwaarschriften en 1 petitielijst** ingediend.

Uit de bestreden beslissing kunnen de argumenten en de evaluatie door het college van burgemeester en schepenen als volgt geciteerd worden:

a) “Historiek van de inrichting

Op het adres is er één inrichting die nog over een geldige milieuvergunning beschikt, nl. Q8 Easy, vergund door de deputatie op 12 oktober 2006. Het perceel waarop het tankstation zich bevindt moet mee betrokken worden in de aanvraag. De vergunningsplichtige handelingen zijn met elkaar verbonden en kunnen niet opgesplitst worden van elkaar. De vergunning voor de eerdere functie van de werkplaats als carrosserie dateert van de jaren 80.

Verder is de onderneming PIT SHOP Zwijnaarde VOF actief, zonder omgevingsvergunning voor ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

De voorbije jaren zijn er activiteiten geweest (herstellen van auto's, verkoop van 2e hands auto's en autowrakken, carrosserie, enz..) zonder dat men over de nodige vergunningen beschikte.

Bespreking bezwaar: *op het adres A. della Faillelaan 53 is een vergunning afgeleverd aan Kuwait Petroleum Belgium voor het exploiteren van een tankstation. Het tankstation bevindt zich uitsluitend op huidig perceel 251Z en maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag op huidig perceel 251A2. Beide percelen maakten voor perceelmutatie(s) deel uit van hetzelfde perceel 251T waardoor de vergunning voor het tankstation op perceel 251T is vergund en ook op perceel 251A2 is ingetekend.*

Op het perceel 251A2 zijn er sinds het vervallen van de vergunning verleend aan Scheldemotors op 03/07/2017 geen geldige vergunningen meer voor ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

De milieuhygiënische verenigbaarheid van voorliggende aanvraag wordt beoordeeld volgens de actueel geldende wetgeving.

b) Aanvrager/exploitant

Het is niet duidelijk wie de activiteiten zal uitbaten: de heer Farhad Wahidi als natuurlijk persoon of het failliet verklaarde AUTOPLUS GENT als rechtspersoon. Als de natuurlijke persoon Farhad Wahidi op het adres Adolphe della Faillelaan 53 te Zwijnaarde een zelfstandige beroepsactiviteit van auto- en carrosseriehersteller, schroothandelaar of autoverkoper uitoefent, dient hij over een ondernemingsnummer te beschikken en uiteraard ook over de nodige attesten en vergunningen.

Bespreking bezwaar: *op het Omgevingsloket is Farhad Wahidi als natuurlijk persoon geregistreerd als aanvrager en exploitant van de aangevraagde inrichting. Er is geen rechtspersoon geregistreerd. De inrichting werd op het omgevingsloket AUTOPLUS GENT – ZWIJNAARDE genoemd en aan de inrichting is het uniek inrichtingsnummer 20240122-0047 toegekend.*

Het is de keuze van de aanvrager om een omgevingsvergunning aan te vragen als natuurlijk of als rechtspersoon. De aanvrager kan ook vrij kiezen hoe de inrichting op het Omgevingsloket wordt genoemd.

c) Geluidsoverlast

De omgeving vreest geluidsoverlast door de carwash die ook in de avonduren en in het weekend uitgebaat zou worden en vreest de extra geluidsemissies, bovenop reeds aanwezige geluiden van de nabijgelegen autosnelweg en de A. della Faillelaan.

Bespreking bezwaar: *voor de aangevraagde activiteiten worden volgende openingsuren aangegeven:*

- Winkel: alle dagen (7/7) van 7u tot 23u

- Autowerkplaats: van maandag t.e.m. zaterdag van 8u tot 18u30
- Carwash: alle dagen (7/7) van 7u tot 21u

Door de inrichting te exploiteren conform de algemene en sectorale voorwaarden van VLAREM II en bijzondere voorwaarden op te nemen in de vergunning kan de geluidshinder tot een aanvaardbaar niveau beperkt worden. Een akoestisch onderzoek zou dit kunnen onderbouwen. Het is dan ook aangewezen dat bij een volgende omgevingsvergunningsaanvraag een verslag van een akoestisch onderzoek in het dossier wordt opgenomen.

d) Aantasting van de leefomgeving en de volksgezondheid

Bezwaarindieners vrezen verontreiniging van het water, de bodem en de lucht, het aantrekken van ongedierte (ratten en marters) en een groter risico op calamiteiten door de nabijheid van het tankstation bij de aangevraagde activiteiten.

Meerdere bezwaarindieners hebben weinig vertrouwen in de aanvrager/exploitant en diens bereidwilligheid om de wetgeving op te volgen en aan opgelegde vergunningsvoorwaarden te voldoen.

Bespreking bezwaar: er wordt verwezen naar de bespreking van de milieuaspecten bij de beoordeling van de milieuhygiënische en veiligheidsaspecten bij de omgevingstoets verderop. Vergunde activiteiten mogen uitsluitend op de daarvoor voorziene locaties op het plan bij de vergunning uitgevoerd worden. Een spuitcabine (rubriek 4.3) maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag.

Wanneer aan de algemene en sectorale voorwaarden van VLAREM II en aan eventuele bijzondere voorwaarden bij de vergunning voldaan wordt, kunnen de risico's tot een aanvaardbaar niveau herleid worden.

Het exploiteren van een garagewerkplaats, carwash of andere ingedeelde inrichtingen of activiteiten uit Bijlage I van VLAREM II zonder te beschikken over een Omgevingsvergunning of aktenaam is een inbreuk op de bepalingen uit de Milieuwetgeving.

e) Mogelijk ontbreken van een milieueffectenrapport

Voor projecten die mogelijk aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, kan een milieueffectrapport (MER) verplicht zijn. Gezien de aard van de activiteiten en de nabijheid van woonzones lijkt een milieueffectrapportering minstens vereist.

Bespreking bezwaar: er wordt verwezen naar het hoofdstuk PROJECT-M.E.R.-SCREENING.

f) Inspraak van de buurt en schaalgrootte van de inrichting

Bezwaarschrijvers omschrijven de aanvraag als een project met grote impact en grote potentiële hinder voor de directe omgeving. Men betreurt daarom dat er vooraf geen informatievergadering of buurtconsultatie is georganiseerd. Er wordt ook verwezen naar 3M in Zwijndrecht, waar volgens het bezwaarschrift aangetoond is dat op het eerste zicht kleinschalige industriële activiteiten op lange termijn onherstelbare schade kunnen aanrichten.

Bespreking bezwaar: de omgevingswetgeving deelt inrichtingen en activiteiten in naargelang de potentiële hinder die verwacht wordt, waarbij klasse 1 inrichtingen de meeste en klasse 3 inrichtingen de minste kans hebben op hinder. Het omgevingsvergunningsbesluit verplicht een openbaar onderzoek voor klasse 1 en klasse 2 inrichtingen. Bij dat openbaar onderzoek kan iedereen zijn bezwaren en opmerkingen overmaken.

Een informatievergadering is enkel verplicht bij vergunningsaanvragen die betrekking hebben op de exploitatie van in de 1e klasse ingedeelde inrichtingen die een project-MER of een OVR omvatten. De activiteiten die via deze vergunning worden aangevraagd vallen onder klasse 2 en 3 en vereisen geen project-MER, wat impliceert dat de inrichting minder hindergevoelig is dan de inrichtingen waarvoor een informatievergadering georganiseerd moet worden.

De schaalgrootte en potentiële hinder van deze klasse 2 inrichting verschilt van deze van de 3M in Zwijndrecht.

g) Ruimtelijke inpasbaarheid – bestemming

De geplande uitbreiding van het servicestation roept ernstige vragen op over de verenigbaarheid met het geldende bestemmingsplan en de impact op de woonomgeving. De voorgestelde verdubbeling van de bedrijfsoppervlakte zou resulteren in een gebouw dat qua schaal en uitstraling volledig uit verhouding is met de omliggende woningen. Hierdoor dreigt de woonfunctie in de buurt zowel visueel als functioneel overschaduwd te worden. Hoewel het servicestation zich bevindt

binnen de bouwzone langs de Adolphe della Faillaan, grenst de achterliggende grond aan een strikt woongebied. Deze zone is niet bestemd voor verdere bebouwing als carrosseriebedrijf of carwash. De uitbreiding richting deze woonzone zou indruisen tegen de bestemming van het perceel en het residentiële karakter van de omgeving ernstig aantasten.

Bovendien zou de uitbreiding de volledige tuinzone, die bedoeld is als groene ruimte, volbouwen. Dit zou leiden tot een onevenredig groot bedrijfsgebouw dat niet past binnen de kleinschalige, residentiële context. In plaats van uitzicht op tuinen, zouden bewoners geconfronteerd worden met een industrieel ogend volume, wat het woonkarakter van de buurt aanzienlijk zou verstoren. Enkel de voorzijde van het perceel is bestemd voor commerciële activiteiten; de achterliggende zone maakt integraal deel uit van de woonfunctie van de omliggende percelen.

Bespreking bezwaar: De voorgenomen functies laten zich zowel in de aard van hun activiteiten als in hun fysieke veruitwendiging makkelijk integreren in het omgevend woonweefsel. De site is door zijn beperkt beschikbare breedte en de ligging langs een autosnelweg minder geschikt voor een woonproject. De keuze voor werkruimten en detailhandel op deze locatie draagt bij tot een goede vermenging van functies binnen de kern van Zwijnaarde.

h) Bouwvrije strook

De oorspronkelijke verkavelingsvergunning (1964 ZW 031), waar de woningen langs de Cornelis de Schepperestraat deel van uitmaken, stelt het betrokken terrein voor als een zone waar niet mag worden gebouwd. Bij aanleg van de E17 in 1972 werd het KB van 1959 van kracht. Dit KB weerhoudt een bouwvrije strook van 30 m aan weerszijden van de autostrade. Desondanks werd toch gebouwd op het perceel in kwestie.

Bespreking bezwaar: De site ligt niet in een goedgekeurde verkaveling of bijzonder plan van aanleg en wordt enkel gevat door de generieke voorschriften van 'woongebied' volgens het gewestplan. Deze algemene voorschriften maken geen melding van een bouwverbod dat op deze site zou rusten.

Het oorspronkelijk verkavelingsplan voor de woningen langs de Cornelis de Schepperestraat (zie dossiernr. 1964 ZW 031) laat evenwel uitschijnen dat er toch een bouwverbod zou rusten op de betrokken gronden. Volgens dit plan reikt de zone nonaedificandi tot aan de achterzijde van de (toen nieuw op te richten) woningen langs de Cornelis de Schepperestraat. Omdat de achterliggende gronden niet mee vervat zitten in de verkavelingsvergunning, is deze weergave echter louter figuratief en draagt ze geen enkele juridische waarde. Wellicht heeft men bij de aanleg van de autosnelweg een vrij brede zone willen behoeden van toekomstige bebouwing. Het verkavelingsplan uit 1964 dateert immers van vóór de aanleg en ingebruikname van de autosnelweg in 1972. Eenmaal die autosnelweg op zijn definitieve bedding werd aangelegd, werd het Koninklijk Besluit van 1959 van kracht. Dit KB weerhoudt een strook van 30 meter aan weerszijden van de autosnelweg van bebouwing. Het huidige voorstel voldoet aan alle bepalingen van dit KB. Het gebouw houdt minstens 30 meter afstand van de rand van de autosnelweg (de O-lijn wordt gevormd door de bovenzijde van de talud van de langsgracht onderaan de berm. De oorspronkelijke vergunning voor de garage, werkplaats en het tankstation is wel degelijk rechtmatig bekomen (zie dossiernr. 1981/1162).

i) Visuele hinder en schending van de privacy

Inplanting en volume zijn storend voor de aanpalende woningen en leiden tot een duidelijke waardevermindering van de betrokken panden.

Bespreking bezwaar: Het voorstel van volume en inplanting is ruimtelijk te verantwoorden. De specifieke, langgerekte vorm is vooral ingegeven vanuit het feit dat een belangrijk deel van de site bezwaard is met een bouwverbod. De nieuwbouw mag dan wel erg diep reiken, de beperkte bouwbreedte maakt dat de 'footprint' van de totale bebouwing (circa 636 m²) nog steeds in verhouding staat tot de omvang van de site. De nieuwbouw neemt ca. 1/5 van het terrein in. Het nieuw te bouwen volume bestaat uit één bouwlaag en behoudt 3,70 m afstand tot de linker perceelsgrens. Deze afstand laat voldoende ruimte om een groenscherm aan te planten en zo eventuele visuele hinder tot een minimum te beperken. De gehanteerde zijstrook, in combinatie met de ontworpen bouwhoogte, volstaat om de ruimtelijke impact van het toekomstig volume voor de bewoners van de woningen langs de Cornelis de Schepperestraat te beperken. De nieuwbouw staat oostelijk georiënteerd ten opzichte van de woningen langs de Cornelis de Schepperestraat, zodat de afname van zonlicht eveneens tot een minimum beperkt blijft. De gevel die uitgaat op de betrokken woningen bevat geen ramen, waardoor de privacy van de omwonenden niet in het gedrang komt.

j) Negatieve mobiliteitsimpact

De geplande inrit van de self-carwash aan de Adolphe della Faillaan ligt op een bijzonder drukke fietsroute die intensief gebruikt wordt door scholieren, studenten en pendelaars, onder meer richting Don Bosco College en het centrum van Gent. Deze locatie bevindt zich net aan het einde van het populaire jaagpad langs de Bovenschelde, waar fietsers overstappen op lokale wegen richting Zwijnaarde en verder. De carwash zou precies op dit drukke knooppunt komen, waar al sprake is van gevaarlijke verkeerssituaties door snel autoverkeer, beperkte zichtbaarheid door de E17-brug, en een onveilige oversteekplaats ondanks het aanwezige zebrapad. De toegang tot de carwash ligt bovendien vlak bij twee bushaltes en een bocht waar vaak te snel gereden wordt. Dit verhoogt het risico op conflicten tussen auto's, fietsers en voetgangers, zeker gezien het grote aantal schoolgaande kinderen en openbaarvervoergebruikers dat hier dagelijks passeert. De geplande uitbreiding zou extra verkeer aantrekken, wat haaks staat op de doelstelling van de stad Gent om autoverkeer te verminderen en de verkeersveiligheid te verbeteren. De locatie is simpelweg ongeschikt voor een functie die zoveel bijkomend verkeer genereert.

Bespreking bezwaar: de bestaande oprit naar het servicestation wordt gebruikt om zowel de winkel, autowerkplaats als carwash te bereiken. De Adolphe della Faillaan fungeert als een belangrijke as tussen Merelbeke en Zwijnaarde waarop nieuwe activiteiten kunnen worden aangetakt. De weg is op afdoende wijze aangepast opdat wagens die naar het servicestation, de autowerkplaats of carwash het verkeer niet onaanvaardbaar zouden ophouden. Het opladen van de site met een autowerkplaats en een carwash zal inderdaad voor een toename van de verkeersdruk teweeg brengen. Deze toename zal echter niet van die schaal zijn dat de verkeersleefbaarheid in de buurt ernstig in het gedrang komt. Om aandacht te vestigen op het fietspad is bijkomende signalisatie op het eigen terrein aan te raden.

k) Parkeerplaatsen en toegangsweg

De voorziene parkeerplaatsen en toegangsweg bevinden zich binnen de 30 m brede bouwvrije zone langs de E17, wat in strijd is met de geldende regelgeving. De aanvraag verwijst naar een verouderd advies uit 2015, dat bovendien ongunstig was. Alle acht parkeerplaatsen liggen in deze zone, terwijl een afwijking naar 10 m niet werd toegestaan. Bovendien maken de bestaande verhardingen en het stallen van wagens in de rechter zijtuinstrook geen deel uit van de huidige aanvraag, maar worden ze wel mee beoordeeld. Deze verhardingen zijn onvergund en vallen binnen de bouwvrije strook, waardoor ze niet vergund kunnen worden. De aanvraag negeert dus bestaande normen en eerdere negatieve adviezen.

Bespreking bezwaar: zie hoofdstuk 4 externe adviezen – 4.1 advies AWV – District Autosnelwegen.

l) Fietsenstallingen

De aanvraag voorziet vier fietsenstallingen achter de winkel, woning en carrosserie, net zoals in een eerdere aanvraag waarin ze uiteindelijk nooit gerealiseerd werden. Momenteel zijn er geen fietsenstallingen aanwezig, hoewel de woning en carrosserie al in gebruik zijn. De vermelde fietsenrekken bevinden zich achter afsluitingen en gesloten hekken, waardoor ze niet toegankelijk zijn voor bezoekers die met de fiets komen. De voorgestelde locatie is dus volledig onbruikbaar en lijkt enkel bedoeld om aan de vergunningsvereisten te voldoen. Als de stallingen opnieuw niet worden geplaatst, dreigt dit opnieuw een regularisatiedossier te worden.

Bespreking bezwaar: De verschillende onderdelen van het project vallen voor zowel fiets- als autoparkeren onder de drempelwaarde. Er is bijgevolg geen verplichting voor het plaatsen van fietsenstallingen. In het project worden echter 12 fietsparkeerplaatsen en 8 autoparkeerplaatsen gerealiseerd, volgens de verhoudingen in de parkeerrichtlijnen van de stad.

De fietsparkeerplaatsen naast de ingang van de winkel worden ontoegankelijk wanneer een auto parkeert op de naastgelegen autoparkeerplaats. Deze autoparkeerplaats moet worden gesupprimeerd of op een andere locatie worden voorzien. Daarnaast is het ook aanbevolen om één fietsparkeerplaats voor buitenmaatse fietsen te voorzien.

m) Regularisatie na eerdere bouwovertradingen

De aanvrager vraagt momenteel een regularisatie aan voor talrijke bouwovertradingen die reeds zonder vergunning zijn uitgevoerd. Dit roept ernstige vragen op over de naleving van de regelgeving en doet twijfels rijzen over de zorgvuldigheid waarmee toekomstige activiteiten zullen worden beheerd, zeker wat betreft milieuregels en afvalbeheer. Eerdere beloftes tot afbraak of

aanpassing van niet-vergunde constructies, zoals een pergola, carport, afsluitingen, dierenhokken en zeecontainers, zijn niet nagekomen, ondanks herhaalde verzoeken en eerdere weigeringen tot regularisatie.

Daarnaast zijn er afwijkingen van de vergunde bouwplannen: de woning is breder gebouwd dan toegestaan, er is een dakterras toegevoegd, en publiciteit op de gevel overschrijdt de toegestane proporties, wat de beeldkwaliteit schaadt. Ook de winkelruimte en een deel van de woning zijn ondergebracht in een achterliggende hangar zonder vergunning. De aanvraag bevat dus niet alleen nieuwe plannen, maar ook een poging om een lange reeks bestaande inbreuken te regulariseren, wat het vertrouwen in een correcte uitbating ernstig ondermijnt.

Bespreking bezwaar: Enkel die elementen die ruimtelijk verantwoord zijn, worden weerhouden. De verbreding van de woning met 70 cm en de toevoeging van een luifel aan de rechterzijde hebben slechts een beperkte ruimtelijke impact, aangezien deze zich aan de zijde van de autosnelweg bevinden. Er blijft bovendien een voldoende brede zijtuinstrook behouden. Ook het dakterras is georiënteerd richting autosnelweg en niet naar de achterliggende woningen, waardoor de impact op de omgeving minimaal is.

Wat betreft de publiciteit op de gevels: deze maakt deel uit van de aanvraag, maar wordt niet vergund wegens onvoldoende informatie.

De pergola komt niet in aanmerking voor regularisatie, onder meer wegens de te beperkte afstand tot de perceelsgrens en het overschrijden van het maximaal toegelaten bebouwingsaandeel.

n) Overstromingsgevoeligheid

De geplande uitbreiding van de werkplaats overlapt een overstromingsgevoelig gebied, waarvoor bijkomend advies en onderzoek vereist zijn. Bouwen in dergelijke zones wordt vandaag niet langer gedoogd. Een bestaande gracht die het water moest afvoeren naar een infiltratiebekken werd door de aanvrager opgevuld, en het aanleggen van een nieuwe gracht lijkt onrealistisch. Daarnaast zijn er verhardingen aangebracht in de rechter zijstrook, in strijd met de regelgeving en zonder vergunning. De gebruikte materialen (grasbetontegels en kiezels) zijn niet conform de goedgekeurde plannen en bevinden zich eveneens in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Ook het ontbreken van een groendak roept vragen op over de correcte opvang en verwerking van hemelwater. Deze elementen versterken de bezorgdheid over de impact van de uitbreiding op de waterhuishouding en de naleving van de geldende voorschriften.

Bespreking bezwaar: volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van de gracht naast het perceel. De aanvraag voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening en aan het algemeen bouwreglement, bijgevolg wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht. Zie hoofdstuk 6 waterparagraaf.

o) Activiteiten onlosmakelijk verbonden

Het perceel waarop het servicestation zich bevindt moet mee betrokken worden in de aanvraag. De vergunningsplichtige handelingen zijn met elkaar verbonden en kunnen niet opgesplitst worden van elkaar. Dit werd tevens ook zo opgenomen in het dossier van het Parket.

Bespreking bezwaar: Het is niet vereist dat het volledige terrein in de aanvraag wordt opgenomen, zolang de vergunningsplichtige handelingen op zichzelf duidelijk omschreven, functioneel afgebakend en ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Omgevingsvergunningsbesluit mogen handelingen die een functioneel geheel vormen samen worden aangevraagd, maar dit impliceert geen verplichting om het volledige terrein (meerdere percelen) te betrekken.”

Adviezen over PIV5

College van Burgemeester en Schepenen van Gent

ONGUNSTIG op 01 september 2025

In het beroepsschrift zijn geen nieuwe elementen of argumenten opgenomen waarop we een bijkomende reactie of motivatie wensen te formuleren. Het huidig advies verwijst bijgevolg

naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 26 juni 2025 in eerste aanleg, waarvan de inhoud integraal wordt bevestigd.

Departement Omgeving - milieuadvies

GEEN ADVIES op 18 augustus 2025

Departement Omgeving - stedenbouwkundig advies

GEEN ADVIES op 25 augustus 2025

Vlaamse Milieumaatschappij - Advies Vergunning Afvalwater en Lucht

GEEN ADVIES op 3 september 2025

Voor de redenen van beroep onthoudt de VMM zich van advies en sluit zich aan bij de bevoegde instanties. Het advies uit eerste aanleg kan behouden blijven.

Ter informatie het advies uit eerste aanleg:

GUNSTIG op 29 april 2025 voor het lozen van 0,7 m³/uur, 8,6 m³/dag en 1.156 m³/jaar bedrijfsafvalwater met 2C-stoffen via een KWS-afscheider op de DWA-riolering, mits het naleven van de algemene voorwaarden voor lozing van bedrijfsafvalwater op riool en volgende bijzondere voorwaarden:

- totaal fosfor: 20 mg/l
anionische oppervlakte-actieve stoffen: 2 mg/l
niet-ionogene en kationische oppervlakte-actieve stoffen: 10 mg/l
koper: 0,5 mg/l
zink: 2 mg/l
- De concentraties in het effluent van de niet-nominatief in de vergunning genoemde parameters welke bedoeld zijn in lijst 2C van VLAREM II, zijn beperkt tot concentraties opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Bij ontstentenis van een indelingscriterium zijn de concentraties beperkt tot de rapportagegrens of tot de bepalingsgrens.
- De detergenten die het bedrijf gebruikt, moeten voldoen aan de Verordening van het Europees Parlement en de Raad (nr. 648/2004) betreffende detergenten. Het bedrijf houdt de overeenstemmende MSDS fiches beschikbaar voor de toezichthoudende overheid.

Hulpverleningszone Centrum

GUNSTIG op 24 september 2025 mits te voldoen aan de in het brandpreventieverslag vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- Compartimentering: de correcte aansluiting van compartimenten behorend tot verschillende type gebouw;
- RWA-installatie: manueel te openen dakopeningen zijn te voorzien;
- Automatische schuifdeuren.

Indien er in een latere fase tussenvloeren worden voorzien in het industriegebouw is een nieuw advies van de brandweer vereist daar dit impact kan hebben op het brandveiligheidsprincipe van het gebouw.

Agentschap Wegen en Verkeer - District Gent Autosnelwegen

ONGUNSTIG op 02 september 2025 omwille van volgende redenen:

- In de 30 meter bouwvrije zone worden geen voor bedrijfsvoering essentiële installaties toegestaan. De nieuwe parkeerplaatsen en nieuwe ondergrondse putten (3 regenwaterputten (20.000L/stuk), slibvanger + vetafscheider + coalescentiefilter, dubbel sifonput, ...) en de koelinstallaties behoren daar toe.
- De niet-vergunde uitbouw van 70 cm aan het gebouw kan niet geregulariseerd worden, gezien deze zich eveneens in de bouwvrije strook van 30 meter bevindt.

Provincie Oost-Vlaanderen - Waterbeleid

GUNSTIG op 29 september 2025, onder de hierna vermelde voorwaarden.

Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:

- De dienst heeft niet gecontroleerd of aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:
 - De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd;
 - De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 50 cm onder maaiveld gerealiseerd worden;
 - De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.
- De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.

Provinciale deskundigen milieu en ruimte

Met betrekking tot de IIOA

ONGUNSTIG

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting, zijnde een garagewerkplaats met carwash;
- het bedrijf diende voor deze klasse 2-inrichting een omgevings-vergunningsaanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van Gent; op 26 juni 2025 weigerde het college de omgevingsvergunning op basis van het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer;
- met voorliggende procedure gaat de exploitant (tevens aanvrager) in beroep; de beroepsargumenten zijn stedenbouwkundig van aard en hebben betrekking op het weerleggen van het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer;
- tijdens het openbaar onderzoek in eerste aanleg werden 8 bezwaarschriften en een petitielijst ingediend; de argumenten handelen samengevat over de historiek van de inrichting, een eerder faillissement, de vrees voor geluidsoverlast, de aantasting van de leefomgeving en de volksgezondheid, het ontbreken van een MER, de schaalgrootte van de inrichting, de ruimtelijke inpasbaarheid, bestemming en bouwvrije strook, daarnaast ook de vrees voor visuele hinder en schending van de privacy, een negatieve mobiliteitsimpact, het aantal parkeerplaatsen en fietsenstalling, de overstromingsgevoeligheid, de regularisatie van eerder bouwovertreden en tot slot de onlosmakelijk verbonden activiteiten (tankstation dat apart vergund is); de weerlegging uit het bestreden collegebesluit kan hierbij bijgetreden worden;

- te vermelden is dat er volgens het aanvraagdossier tijdens de avonduren geen geluidsproductie is van de carwash; dit is evenwel niet correct gezien de carwash tot 21.00 uur open zal zijn (avondperiode = vanaf 19.00 uur); er wordt zelfs een bijstelling van de sectorale exploitatie-uren gevraagd buiten de dagperiode; in het aanvraagdossier is geen enkele informatie opgenomen met betrekking tot het geluidsniveau dat de inrichting zal voortbrengen; gelet op de nabijheid van de dichtste woningen (woning zelf op 20 m van de loods; tuin van de woning op ca. 3,5 m) is geluidshinder niet zondermeer uit te sluiten; zoals hiervoor vermeld, werd tijdens het openbaar onder de vrees voor geluidshinder geuit en kan dit op basis van het aanvraagdossier niet weerlegd worden; in het beroepsschrift wordt evenmin ingegaan op het aspect geluid.

Met betrekking tot de SH

ONGUNSTIG

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het bindend ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV);
- er wordt een te grote bouwdiepte gerealiseerd op het terrein, ook het aandeel verharding is te groot;
- het is onduidelijk of wordt voldaan aan de voorwaarden uit het advies van de brandweer;
- het is onduidelijk of wordt voldaan aan de verordening toegankelijkheid.

Globaal advies

Gelet op hetgeen voorafgaat wordt de omgevingsvergunningsaanvraag **ONGUNSTIG** geadviseerd.

Provinciale omgevingsvergunningscommissie (povc)

De commissie deed volgende vaststellingen:

“De voorzitter licht het openbaar onderzoek en de adviezen toe.

Ter zitting worden geen verdere opmerkingen gemaakt.”

De povc adviseert **ONGUNSTIG** op 04 november 2025.

Volgende overwegingen leiden tot dit advies:

- het betreft de exploitatie van een nieuwe inrichting, zijnde een garagewerkplaats met carwash;
- het bedrijf diende voor deze klasse 2-inrichting een omgevings-vergunningsaanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van Gent; op 26 juni 2025 weigerde het college de omgevingsvergunning op basis van het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer;
- met voorliggende procedure gaat de exploitant (tevens aanvrager) in beroep; de beroepsargumenten zijn stedenbouwkundig van aard en hebben betrekking op het weerleggen van het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer;
- tijdens het openbaar onderzoek in eerste aanleg werden 8 bezwaarschriften en een petitie ingediend; de argumenten handelen samengevat over de historiek van de inrichting, een eerder faillissement, de vrees voor geluidsoverlast, de aantasting van de leefomgeving en de volksgezondheid, het ontbreken van een MER, de schaalgrootte van de inrichting, de ruimtelijke inpasbaarheid, bestemming en bouwvrije strook, daarnaast ook de vrees voor visuele hinder en schending van de privacy, een negatieve mobiliteitsimpact, het aantal parkeerplaatsen en fietsenstalling, de

overstromingsgevoeligheid, de regularisatie van eerder bouwovertradingen en tot slot de onlosmakelijk verbonden activiteiten (tankstation dat apart vergund is); de weerlegging uit het bestreden collegebesluit kan hierbij bijgetreden worden;

- te vermelden is dat er volgens het aanvraagdossier tijdens de avonduren geen geluidsproductie is van de carwash; dit is evenwel niet correct gezien de carwash tot 21.00 uur open zal zijn (avondperiode = vanaf 19.00 uur); er wordt zelfs een bijstelling van de sectorale exploitatie-uren gevraagd buiten de dagperiode; in het aanvraagdossier is geen enkele informatie opgenomen met betrekking tot het geluidsniveau dat de inrichting zal voortbrengen; gelet op de nabijheid van de dichtste woningen (woning zelf op 20 m van de loods; tuin van de woning op ca. 3,5 m) is geluidshinder niet zondermeer uit te sluiten; zoals hiervoor vermeld, werd tijdens het openbaar onder de vrees voor geluidshinder geuit en kan dit op basis van het aanvraagdossier niet weerlegd worden; in het beroepsschrift wordt evenmin ingegaan op het aspect geluid.
- het bindend ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV);
- er wordt een te grote bouwdiepte gerealiseerd op het terrein, ook het aandeel verharding is te groot;
- het is onduidelijk of wordt voldaan aan de voorwaarden uit het advies van de brandweer;
- het is onduidelijk of wordt voldaan aan de verordening toegankelijkheid.

Beschrijving en motivering

MER-plicht

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Volgens het luik SH heeft de aanvraag betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III van het project-mer-Besluit, meer bepaald categorie:

11.e) opslag van schroot, met inbegrip van autowrakken (projecten die niet onder bijlage II vallen)

Bij het luik IIOA wordt dan evenwel gesteld dat de aanvraag geen betrekking heeft op een activiteit die voorkomt op één van de bijlagen van het project-mer-Besluit.

In het bestreden collegebesluit wordt deze discrepantie niet geduid en is volgende alinea hierover opgenomen:

8. PROJECT-M.E.R.-SCREENING Een project-m.e.r.-screening is uitgevoerd in 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.-screenings 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.

De in het luik SH opgenomen categorie 11.e) voor de opslag van de aangevraagde autowrakken is correct en zou ook in het luik IIOA zo dienen opgenomen te zijn.

Op basis van de door het omgevingsloket gegenereerde aan te vullen bespreking van de effecten op de omgeving, en de aan het dossier toegevoegde projectinformatie, kan echter redelijkerwijze worden aangenomen dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

Motivering met betrekking tot IIOA

Ligging t.o.v. hindergevoelige gebieden/elementen

De site situeert zich langs de Adolphe Della Faillelaan in Zwijnaarde en zit ingesloten tussen een aantal vrijstaande woningen uit de verkaveling van de Cornelis de Schepperestraat (woningen nrs. 6 tot en met 10) en de begroeide berm van de E17-autosnelweg. De Adolphe Della Faillelaan verbindt de kern van Zwijnaarde met Merelbeke.

De site bevat op vandaag een tankstation aan de straatzijde met aansluitend een woning met winkel, opslagruimte en garage. In de linker zijtuinstrook bevindt zich een pergola (ca. 13 m²). De totale bouwdiepte van de op de site aanwezige bebouwing bedraagt ca. 49,5 m, gemeten vanaf de rooilijn.

Te vermelden is dat het tankstation op een afzonderlijk perceel (251z) ligt en geen betrekking heeft op de huidige aanvraag.

De dichtste vreemde woning situeert zich op ca. 20 m van de achterliggende hangaar. Tussen de loods en de perceelsgrens (tuin) van deze woning situeert zich ca. 3,5 m.

Bespreking milieuhygiënische aspecten

Afvalstoffen

Afvalstoffen zoals de inhoud van de stofzuigers en vuilnisbakken, slib van de KWS-afscheider, geaccidenteerde voertuigen/voertuigwrakken en afvalolie zullen selectief worden ingezameld in daartoe voorziene afvalrecipiënten en afgevoerd door daartoe erkende inzamelaars, afvalstoffenhandelaars of –makelaars (IHM) naar ter zake vergunde verwerkingscentra.

De voertuigwrakken zullen binnen gestald worden.

Afvalwater

Lozingssituatie

Volgens het zoneringsplan ligt het bedrijf in een centraal gebied. De ontvangende riolering is aangesloten op de RWZI van Gent.

Huishoudelijk afvalwater

Er is een beperkte hoeveelheid huishoudelijk afvalwater (< 600 m³) die in hoofdzaak afkomstig is van de sanitaire installaties. De lozing gebeurt via een septische put op de openbare riolering.

Het betreft aldus een niet ingedeelde lozing die dient te voldoen aan de bepalingen van afdeling 6.2.2. van VLAREM II.

Bedrijfsafvalwater

Het bedrijf vraagt de lozing aan van maximum 0,7 m³/uur, 8,6 m³/dag en 1.156 m³/jaar bedrijfsafvalwater met gevaarlijke stoffen aan. Dit bedrijfsafvalwater is afkomstig van het wassen van voertuigen en het reinigen van de werkplaats; ook de lavabo's van deze activiteiten zijn aangesloten op deze stroom.

Het bedrijfsafvalwater zal via een KWS-afscheider met coalescentiefilter geloosd worden op de openbare riolering.

Het gaat hierbij over een manuele carwash, zonder borstels of wasbox. Er zullen per week maximaal 224 voertuigen gewassen worden. Per auto wordt er volgens het aanvraagdossier maximaal 80 liter water verbruikt. De gewassen voertuigen worden niet mechanisch gedroogd.

Het bedrijf vraagt volgende lozingsnormen aan:

- totaal fosfor: 20 mg/l;
- anionische oppervlakte-actieve stoffen: 2 mg/l;
- niet-ionogene en kationische oppervlakte-actieve stoffen: 10 mg/l;
- koper: 0,5 mg/l;
- zink: 2 mg/l.

Gelet de lozing op de riolering, de gezamenlijke lozing met een stuk huishoudelijk afvalwater en de aard van het bedrijfsafvalwater, gaat de VMM akkoord met de aangevraagde lozingsnormen.

Het bedrijfsafvalwater dient geloosd te worden via een controle-inrichting die alle waarborgen biedt om de kwaliteit van het werkelijk geloosde afvalwater te controleren en die toelaat gemakkelijk monsters te nemen van het geloosde water, overeenkomstig artikel 4.2.5.1.1. van VLAREM II.

De gebruikte detergenten moeten voldoen aan de Verordening van het Europees Parlement en de Raad (nr. 648/2004) betreffende detergenten. Het bedrijf moet de overeenstemmende MSDS fiches beschikbaar houden voor de toezichthoudende overheid.

Zoals gestipuleerd in het bestreden collegebesluit moet een KWS-afscheider voldoende groot gedimensioneerd zijn en voorzien van een automatische afsluiter of gelijkwaardig systeem. De goede werking van de KWS-afscheider moet altijd verzekerd zijn; daarom dient deze zo dikwijls geledigd en gereinigd te worden als nodig om de goede werking te waarborgen. De exploitant inspecteert daarvoor minstens om de drie maanden de afscheider. Van de inspecties moet een logboek bijgehouden worden. De afvalstoffen die bij reiniging vrijkomen dienen opgehaald en afgevoerd worden conform VLAREMA.

Hemelwater

Artikel 4.2.1.3.§5 van VLAREM II stelt dat met betrekking tot de afvoer van hemelwater de voorkeur moet gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit:

1. opvang voor hergebruik;
2. infiltratie op eigen terrein;
3. buffering met vertraagd lozen in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;
4. lozing in RWA in de straat.

Dat slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Het hemelwater van de winkel, woning, autowerkplaats en carwash wordt opgevangen. Daartoe worden er naast de bestaande hemelwaterput (5 m³), 3 nieuwe hemelwaterputten (elk 20 m³) voorzien. De totale inhoud van de hemelwaterputten is 65 m³.

Het opgevangen hemelwater zal gebruikt worden voor laagwaardige toepassingen zoals de carwash. Ook het spoelen van toiletten en reinigen behoort tot de mogelijkheden.

Voor de verdere beoordeling van de impact op het watersysteem wordt verwezen naar de watertoets.

Bodem- en grondwater

De vloer van de autowerkplaats en de carwash zullen voorzien worden van een vloeistofdichte (beton)vloer. Het afvalwater van de carwash en eventuele lekverliezen van de autowerkplaats zullen via een vet- en slibafscheider met coalescentiefilter in de openbare riolering geloosd worden.

Ook de geaccidenteerde voertuigen/autowrakken (maximum 3/jaar) zullen binnenin de autowerkplaats op een vloeistofdichte vloer met lekdicht afwateringssysteem opgeslagen worden.

Voor de opslag van brandbare en gevaarlijke stoffen voorziet het bedrijf 6 vaste bovengrondse en dubbelwandige tanks:

- afvalolie in een houder van 2.000 liter;
- oliën in 3 houders van elk 1.000 liter;
- ruitenwisservloeistof in een houder van 1.000 liter;
- koelvloeistof in een houder van 1.000 liter.

Deze tanks dienen conform VLAREM II uitgerust met een overvulbeveiliging en een lekdetectiesysteem. Voor de eerste ingebruikname moeten de tanks aan een keuring onderworpen worden; daarna periodiek om de 3 jaar aan een beperkt onderzoek conform de bepalingen van de hoofdstukken 5.6. en 5.17 van VLAREM II

De tanks worden geplaatst in de autowerkplaats die voorzien wordt van een vloeistofdichte vloer.

De 2.000 liter gevaarlijke producten in kleine verpakkingen (zepen, waxen, benzine, diesel....) zullen worden opgeslagen op een lekbak.

De nodige maatregelen moeten getroffen worden om het morsen van vloeibare brandstoffen en de verontreiniging van de bodem, het grond- en oppervlaktewater te voorkomen. Daarom dient er in de autowerkplaats steeds absorptiemateriaal voorzien te worden, om bij morsen de nodige maatregelen te kunnen treffen.

Rekening houdend met de voorzien preventieve maatregelen kan aangenomen worden dat het risico op bodem- en grondwaterverontreiniging minimaal is.

Energie

Het betreft geen energie-intensief bedrijf. Het finaal energiegebruik wordt geschat op 0,00081752 PJ_{finaal}.

Geluid

De exploitatie van de winkel, carwash (inclusief stofzuiginstallaties), autowerkplaats en het aan- en afrijden van voertuigen veroorzaken geluidsemissies. Volgende openingsuren worden aangegeven:

- winkel: alle dagen (7/7) van 7.00 uur tot 23.00 uur;
- autowerkplaats: van maandag t.e.m. zaterdag van 8.00 uur tot 18.30 uur;
- carwash: alle dagen (7/7) van 7.00 uur tot 21.00 uur

Volgens de aanvrager zijn er nog geen geluidsklachten geweest ten gevolge van de buitenunits van de koelinstallaties en airco van de winkel die al geëxploiteerd worden. De exploitant geeft aan volgende maatregelen te nemen om de geluidshinder te beperken:

- de wanden van de carwash, de autoherstelwerkplaats (en het atelier) worden bekleed met akoestisch isolerende sandwichpanelen;
- de stofzuigers zijn geluidsarm en worden enkel binnen in het gebouw gebruikt;

- de carwash zelf is een quasi afgesloten ruimte; de inkom- en uitgangspoort kunnen tijdens het wasproces worden afgesloten;
- de carwash is niet permanent geopend; tijdens de avond- en nachturen is er geen geluidsproductie door de carwash;
- ter vermindering van (neven)geluiden (onnodig draaien motoren, stemgeluiden, autoradio's) zullen op het terrein pictogrammen opgehangen worden om de mensen aan te manen de rust te respecteren;
- tijdens de openingsuren van de carwash is er steeds personeel aanwezig bij het functioneren van deze carwash, hetgeen een belangrijke sociale controle betekent;
- de autoherstelwerkplaats is binnen in het gebouw gesitueerd; de toegang kan afgesloten worden, om geluid binnen te houden.

Te vermelden is dat de exploitant stelt dat er de tijdens de avonduren geen geluidsproductie is van de carwash; dit is evenwel niet correct gezien de carwash tot 21.00 uur open zal zijn (avondperiode = vanaf 19.00 uur). Er wordt zelfs een bijstelling van de sectorale exploitatie-uren gevraagd buiten de dagperiode.

Bovendien is er in het aanvraagdossier geen enkele informatie opgenomen met betrekking tot het geluidsniveau dat de inrichting zal voortbrengen. Gelet op de nabijheid van de dichtste woningen (woning zelf op 20 m van de loods; tuin van de woning op ca. 3,5 m) is geluidshinder niet zondermeer uit te sluiten.

Tijdens het openbaar onderzoek in eerste aanleg werd de vrees voor geluidshinder geuit.

In het bestreden collegebesluit wordt het volgende meegegeven:

“Om aan tonen dat de voorziene exploitatie kan uitgevoerd worden in regel met de toepasselijk zijnde geluidsnormen wordt aangeraden een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren door een erkend milieudeskundige in de discipline geluid en trillingen. Bij de modellering van de geluidsemissies moet rekening gehouden worden met het geluid van het manoeuvrerende voertuigen en de milderende maatregelen die de exploitant voorstelt.

Bij een volgende indiening is het aangewezen een verslag van dergelijk akoestisch onderzoek in het aanvraagdossier voor de omgevingsvergunning op te nemen.”

Lucht

De 3 koelinstallaties (samen 4 kW) en airco (3,5 kW) behorende tot de winkelruimte wenst men met voorliggende aanvraag regulariseren.

De koelinstallaties en airconditioninginstallatie 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-energieskundige overeenkomstig VLAREL.

Bespreking bijstelling

- *M.b.t. de exploitatie-uren*

Artikel 5.15.0.6.§1 van VLAREM II luidt:

Onverminderd de bepalingen van hoofdstuk 4.5. zijn rustversturende werkzaamheden verboden op werkdagen tussen 19 uur en 7 uur alsmede op zon- en feestdagen, tenzij anders vermeld in de omgevingsvergunning voor de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit.

De exploitant vraagt een bijstelling in afwijking van dit artikel om de manuele carwash en stofzuigers elke dag (ook zaterdag en zon- en feestdagen) tussen 7u en 21u te kunnen exploiteren.

De motivatie van de exploitant luidt dat er op de site pictogrammen worden geplaatst met aanduiding om o.a. de muziekinstallatie van de voertuigen uit te zetten en dat de carwash tevens gelegen is aan een verbindingsweg.

Zoals blijkt uit de bespreking van het aspect Geluid is geluidshinder niet zonder meer uit te sluiten, gelet op de nabijheid van de woning en het gebrek aan informatie in het aanvraagdossier om te staven dat de vigerende VLAREM-geluidsnormen gerespecteerd kunnen worden.

De gevraagde bijstelling kan dan ook momenteel niet toegestaan worden.

Motivering met betrekking tot de SH

Stedenbouwkundige basisgegevens

Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone. De bouwplaats ligt in woongebied.

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

Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of RUP dat de bestemming van dit gebied wijzigt noch in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Voorschriften die volgen uit stedenbouwkundige verordeningen: het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de stad Gent is van toepassing.

Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

Het terrein ligt aan de voldoende uitgeruste gewestweg N469, plaatselijk genaamd Adolphe della Faillelaan en grenst tevens aan de autosnelweg E17.

Het terrein ligt niet aan een (oud-)geklasseerde waterloop.

De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.

Het terrein ligt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied, een speciale beschermingszone, of in een park of een bos.

Beschrijving omgeving en aanvraag

Het aanvraagperceel is gelegen in deelgemeente Zwijnaarde, langsheen de Adolphe della Faillelaan, ter hoogte van de overbrugging van de E17. De Adolphe Della Faillelaan verbindt de kern van Zwijnaarde met Merelbeke.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van woningen en verschillende handzaken en diensten langsheen de Adolphe della Faillelaan en residentiële woonwijken aantakend op de gewestweg. Links aansluitend op het perceel bevinden zich woningen gelegen langs de Cornelis de Schepperestraat.

Het terrein is bereikbaar via een oprit (erfdienstbaarheid van doorgang) rechts naast een bestaand tankstation (kadastraal perceel nr. 251Z waarop tankstation staat behoort niet toe aan aanvrager) en loopt achter het tankstation verder door. Op het terrein bevindt zich een eengezinswoning met winkel en hangar. Aansluitend op de hangar bevindt zich een garage/bergplaats.

In de linker zijdelingse bouwvrije strook is een pergola aanwezig. Aansluitend komt een beplanking van 11,63 m² voor.

Rechts aansluitend op de oprit, op 99 cm van de zijgevel van de winkel, komt een verharding voor in betonklinkers, met een oppervlakte van 156 m².

Aansluitend op deze verharding is een carport aanwezig, 6,30 m op 7,29 m groot.

Rechts van de hangar bevindt zich een vergunde waterdoorlatende verharding in dolomiet, met een oppervlakte van 281,33 m² + 71,40 m².

Ter hoogte van de achterste perceelsgrens zijn verschillende dierenhokken en twee containers gelegen.

Het rechtse gedeelte van het terrein is braakliggend.

Voorliggende aanvraag beoogt het regulariseren van volgende onvergunde stedenbouwkundige handelingen:

- Regulariseren van de pergola. De pergola is ingeplant tot op 50 cm van de zijdelingse scheidsgrens, de hoogte bedraagt 2,60 m.
- Regulariseren van feit dat de winkel 70 cm breder werd opgericht dan vergund. Aansluitend op de rechter zijgevel werd een luifel van 1 m breed voorzien.
- Regulariseren houten tuinafsluiting, ter hoogte van de pergola, zowel langs de voor- als zijdelingse perceelsgrens, hoogte 2,05 m tot 2,40 m.
- Regulariseren verschillende wijzigingen (raamopeningen) aan de gevels van de woning.
- Regulariseren dakterras op het plat dak van de winkelruimte, oppervlakte 40 m². Ter hoogte van de scheiding met het voorliggende perceel is een houten balustrade geplaatst.

Voorliggende aanvraag voorziet in het verwijderen van volgende constructies:

- De carport wordt afgebroken.
- Een deel van de verharding in dolomiet wordt verwijderd, het betreft een gedeelte met een oppervlakte van 71,40 m² gelegen achter de carport.
- De dierenhokken en containers achteraan het terrein worden verwijderd.
- De garage/bergplaats wordt gesloopt.
- De beplanking ter hoogte van de pergola wordt verwijderd.

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden nieuw aangevraagd:

- De hangar wordt herbestemd tot een autowerkplaats, op de plaats van de te slopen garage wordt een nieuw volume opgetrokken waarin een carwash wordt voorzien. Het nieuwe volume heeft een maximale breedte van 12,21 m en een lengte van 25,26 m. De hoogte bedraagt 4,89 m onder plat dak. Ter hoogte van de westelijke perceelsgrens wordt de kroonlijsthoogte beperkt tot 4,12 m.
- De bestaande waterdichte betonverharding wordt vervangen door waterdoorlatende grasbetontegels en kiezels. De oppervlakte wordt uitgebreid tot voorbij de carwash, tot in totaal 716,06 m². De verharding zal dienst doen als parkeerplaatsen en stelplaatsen voor wagens in functie van verkoop, carwash en werkplaats.
- In de graszone rechts van de doorrit wordt een fietsenstalplaats voor 4 fietsen voorzien, voor bezoekers van de winkel. Er komen tevens parkeerplaatsen voor auto's in deze strook.
- Plaatsen panelen met publiciteit winkel, op de gevels boven de winkelruimte.
- Verlengen van de tuinafsluiting langs de westelijke perceelsgrens met 11m.
- Achteraan komt een gracht en wadi.

Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

Toegankelijkheidstoets

De aanvraag dient in overeenstemming te zijn met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

De bijgevoegde plannen laten moeilijk toe om na te gaan of de niveauverschillen tussen maaiveld en vloerпас voldoen. Een verduidelijking is aangewezen.

Juridische toets

a) Advies Agentschap Wegen en Verkeer

Het Agentschap Wegen en Verkeer bracht zowel in eerste aanleg als in fase van beroep een ongunstig advies uit.

Het advies van 2 september 2025 luidt als volgt:

“ ...

INLICHTINGEN EN BEPERKINGEN

1. Vastlegging ten opzichte van de grens van het autosnelwegdomein (A0140002 van 48.3 - 70 tot 48.1 +40):

a. De bouwlijn ligt op 30 m van de grens van het autosnelwegdomein volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 2019 (betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen, eerste artikel). Deze is gemeten loodrecht op de as van de autosnelweg.

b. Bepaling van de grens van het domein van de autosnelweg: buitenkant langsgracht + 1 meter.

(De gracht is weldegelijk deel van het autosnelwegdomein aangezien deze dient voor de afvoer van het regenwater van de autosnelweg. De extra meter is nodig omdat de gracht ook stabiliteit moet hebben en niet bovenaan de kruin stopt.)

ONGUNSTIG ADVIES

1. Schending direct werkende normen

Conform artikel 4.3.3. VCRO moet de vergunning worden geweigerd of moeten er voorwaarden opgelegd worden in de vergunning indien uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen de beleidsvelden waarvoor het Agentschap bevoegd is.

“Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.”

In casu moet de vergunningsaanvraag worden geweigerd, aangezien volgende direct werkende normen geschonden worden:

a. Schending van het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 2019 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen

Artikel 1 van het BvR (verder: het BvR Bouwvrije Stroken) bepaalt dat de vrije stroken langs het autosnelwegdomein 30 meter bedragen.

Artikel 2, 1° van het BvR Bouwvrije Stroken bepaalt dat het verboden is te bouwen, te herbouwen of bepaalde constructies overeenkomstig artikel 4.1.1, 3°, VCRO te verbouwen. Dat verbod geldt niet voor instandhoudings- en onderhoudswerken.

De vergunningsaanvraag is strijdig met de bepalingen van het BvR Bouwvrije Stroken gelet op volgende redenen:

Voorbij de tiende meter, gemeten van de grens van het domein van de autosnelweg, kan de wegbeheerder afwijkingen van het in het artikel 2 gestelde verbod toestaan.

Als de wegbeheerder over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsaanvraag een gunstig advies uitbrengt, wordt dat beschouwd als een toegestane afwijking, ingevolge artikel 7, eerste lid.

Als de wegbeheerder persoonlijke of zakelijke rechten toestaat op zijn eigendom die binnen de vrije stroken langs de autosnelweg ligt, wordt dat beschouwd als een toegestane afwijking, ingevolge artikel 7, 2e lid.

Het Agentschap kan de gevraagde afwijking echter niet toestaan en adviseert ongunstig, omwille van volgende redenen:

** In de 30 meter bouwvrije zone worden geen voor bedrijfsvoering essentiële installaties toegestaan. De nieuwe parkeerplaatsen en nieuwe ondergrondse putten (3 regenwaterputten (20.000L/stuk), slibvanger + vetafscheider + coalescentiefilter, dubbel sifonput, ...) en de koelinstallaties behoren daar toe.*

** De niet-vergunde uitbouw van 70 cm aan het gebouw kan niet geregulariseerd worden, gezien deze zich eveneens in de bouwvrije strook van 30 meter bevindt.*

Besluit:

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer ONGUNSTIG betreffende voorliggende aanvraag."

Artikel 4.3.3 VCRO bepaalt:

"Indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, wordt de vergunning geweigerd of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder "direct werkende normen" verstaan: supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is."

Krachtens artikel 35 §6 omgevingsvergunningsbesluit, moet voor aanvragen op minder dan dertig meter van het domein van autosnelwegen, hoofdwegen of primaire wegen categorie I volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of langs gewestwegen de wegbeheerder -in casu het Agentschap Wegen en Verkeer- verplicht advies verlenen.

In het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer wordt duidelijk gemotiveerd waarom de aanvraag strijdig is met direct werkende normen. Om die reden dient de aanvraag conform voormeld artikel 4.3.3. VCRO te worden geweigerd. Voorwaarden kunnen niet worden opgelegd, aangezien een plaanpassing zich opdringt om te kunnen voldoen aan de sectorale regelgeving.

Aanvrager stelt in het beroepsschrift dat de grens van het domein van de autosnelweg zoals bepaald door AWW onjuist is en geen wettelijke basis heeft. In haar advies van 2 september 2025 stelt AWW dienaangaande: *"De gracht is weldegelijk deel van het autosnelwegdomein aangezien deze dient voor de afvoer van het regenwater van de autosnelweg. De extra meter is nodig omdat de gracht ook stabiliteit moet hebben en niet bovenaan de kruin stopt."*

Er bestaat bijgevolg geen enkele reden om het advies van AWW in twijfel te trekken.

Het standpunt van appellant met betrekking tot de wadi wordt wel bijgetreden. Een wadi betreft geen 'constructie' maar een reliëfwijziging en lijkt dus op het eerste zicht wel binnen de zone 'non aedificandi' te kunnen worden aangelegd.

b) Overeenstemming met gewestplan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de gewestplanbestemming woongebied. Ambacht en kleinbedrijf zijn slechts toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Onder de rubriek 'goede ruimtelijke ordening' wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en onmiddellijke omgeving beoordeeld.

c) Overeenstemming met Algemeen Bouwreglement

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement.

Goede ruimtelijke ordening

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het bedrijf met zijn onmiddellijke omgeving dient naast de louter planologische aspecten ook rekening gehouden te worden met de bespreking van de milieuhygiënische aspecten. Deze werden hierboven besproken.

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering (bindend ongunstig advies AWV), dient de vergunning te worden geweigerd.

Voorliggende aanvraag beoogt de regularisatie van verschillende wederrechtelijk uitgevoerde tuininrichtingen en afwijkingen op een eerder verkregen vergunning evenals het uitbreiden van de bestaande werkplaats tot autowerkplaats en carwash met bijhorende parkeerinfrastructuur.

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

Functioneel past het gevraagde zich in in het bestaande weefsel. De Adolphe della Faillelaan wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een verscheidenheid aan functies, waaronder in de directe nabijheid:

- tankstation (Q8) op voorliggende perceel
- bakkerij (A. della Faillelaan nr. 47)
- optieker (A. della Faillelaan nr. 7)
- verzekeringskantoor (A. della Faillelaan nr. 11)
- elektrozaak Sandrie (A. della Faillelaan nr. 8)
- huisartsenpraktijk (A. della Faillelaan nr. 2/T)
- notaris (A. della Faillelaan nr. 2/H)
- immokantoor (A. della Faillelaan nr. 2N)

De Adolphe della Faillelaan maakt de verbinding tussen Zwijnaarde en Merelbeke en kan met zijn breed wegprofiel een grotere dynamiek verdragen.

Bovendien sluit de nieuwe functie aan bij het aanwezige tankstation op het voorliggende perceel. Een carwashbeurt kan dan gecombineerd worden met een tankbeurt.

Na uitbreiding bedraagt de totale bouwdiepte afgerond 54 m. De afstand van het nieuwe volume tot de zijdelingse perceelsgrens met de aanpalende woningen lang de Cornelis de Schepperestraat bedraagt 3,70 m tot 3,87 m. Aan de westelijke zijde krijgt het volume een hoogte van 4,12 m.

Stedenbouwkundig wordt de voorgestelde uitbreiding niet wenselijk geacht. Met de gevraagde uitbreiding wordt een aaneensluitende bouwdiepte van meer dan 50 m gerealiseerd. Nergens in de omgeving komt dergelijke bouwdiepte voor. Nagenoeg het volledige perceel wordt in de diepte bebouwd, er rest slechts een afstand van 10 m tot de achterste perceelsgrens.

De aanpalende woningen langs de Cornelis de Schepperestraat (nrs. 6, 8, 10 en 12) zullen uitkijken op een blinde gevel van meer dan 50m.

De directe aanpalende omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen op ruime percelen, met ruime tuinzones. De gevraagde invulling staat hiermee in schril contrast en geeft aanleiding tot een visuele hinder voor de aanpalenden. Het plaatselijk beperken van de hoogte kan hieraan geen oplossing bieden.

Omwille van de aard van de activiteiten is het ruimtelijk opportuun om een voldoende brede groenbuffer naar de woningen te voorzien, hetgeen hier niet mogelijk is gelet op de beperkte bouwvrije strook van minder dan 4 m.

Daarnaast is de ligging van de carwash niet optimaal. De carwash bevindt zich achteraan, achter de woning en de autowerkplaats. Echter zal de carwash elke dag geopend zijn voor publiek. Klanten moeten dus diep het terrein oprijden. Dit brengt ontegensprekelijk geluidshinder met zich mee voor de naburen, gelet op de ligging van de carwash naast diens tuinen. Het aanvraagperceel wordt in het westen immers omgeven door een residentiële woonwijk. De carwash zal ook open zijn in de avond en in het weekend, waardoor mogelijke hinder niet beperkt blijft tot weekdays overdag. Het toelaten van beide functies op het perceel -carwash én autowerkplaats- brengt een te grote dynamiek welke niet langer verzoenbaar is met de aanpalende woonomgeving.

Ook de oppervlakte aan verharding is onaanvaardbaar groot. Aanvrager toont onvoldoende aan waarom al deze verharding functioneel noodzakelijk is. Het aandeel verharding is quasi even groot als het aandeel bebouwing. De oppervlakte verharding neemt buitenproportioneel toe met huidige aanvraag.

Het aandeel verharding en bebouwing overschrijdt ruimschoots de draagkracht van het bebouwbaar deel van het perceel en van de omgeving.

Tenslotte wordt vastgesteld dat het onduidelijk is of de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van de brandweer met betrekking tot de draaicirkels.

Natuurtoets

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

Biologische waarderingskaart

De bouwplaats wordt volgens de biologische waarderingskaart niet aangeduid als biologisch waardevol. Het betreft een bouwplaats zonder bijzondere natuurwaarden. Gelet op de ligging van de bouwplaats nauw aansluitend en binnen een gevormde bedrijfssite en de aard en omvang van de werken dient besloten dat geen negatief effect op de beperkt aanwezige natuurwaarden te verwachten is.

Wat betreft indirecte effecten worden volgens de biologische waarderingskaart in de omgeving van het bedrijf geen biologische waarden waargenomen. Er kan redelijkerwijze vermoed worden dat onderhavige aanvraag geen natuurelementen in de onmiddellijke omgeving zal vernietigen of ernstig zal beschadigen.

Impact op SBZ en VEN-gebieden

Volgende wetgeving is van toepassing:

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

Volgens de kaart met de aanduiding van de natura 2000-gebieden ligt de inrichting op ca. 4,8 km ten zuidwesten van de SBZ (speciale beschermingszone) 'Habitatrichtlijngebied: Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent'.

Overeenkomstig de afbakening van de VEN-gebieden ligt de inrichting op ca. 360 m van het VEN-gebied 'De Vallei van de Bovenschelde Noord'.

Het project heeft een potentiële impact op de volgende effectgroep: lucht.

Effect van de stikstofemissies (verzuring en vermistig)

Het voorliggende project heeft stikstofimpact tijdens:

- de aanlegfase ten gevolge van werfverkeer en/of stationaire bronnen;
- de exploitatiefase ten gevolge van extra transport.

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

Het beoordelingskader voor stikstofoxiden veroorzaakt door mobiliteitsgerelateerde projecten is van toepassing. De opmaak van een passende beoordeling van de effecten van stikstofdepositie via de lucht ten aanzien van SBZ-H niet vereist als de impactscore kleiner is dan of gelijk is aan een drempelwaarde van 1 %.

Voor de toepassing van het beoordelingskader dient het geheel van de stikstofdepositie van de al vergunde IIOA én de stikstofdepositie van de verandering in rekening worden gebracht.

Deze berekening werd toegevoegd aan het aanvraagdossier. Volgende bronnen werden meegenomen: mobiliteit.

De impactscore bedraagt 0,0753 %, dit is minder dan de drempelwaarde.

Er is geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de SBZ-H in kwestie mogelijk, wat de effecten van stikstofdepositie via de lucht betreft.

Bovendien veroorzaakt het project ook geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in VEN-gebied.

Conclusie

Uit dit alles dient besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

Watertoets

Voor wat betreft de IIOA heeft de vergunningsaanvraag betrekking op de opslag van bodemvreemd materiaal (diverse gevaarlijke stoffen) en op een lozing op het rioleringsstelsel. Hiervoor wordt verwezen naar de resp. milieuhygiënische aspecten.

Met betrekking tot de overstromingsrisico's als gevolg van de stedenbouwkundige handelingen kan worden verwezen naar het advies van de waterbeheerder: de provinciale dienst Integraal Waterbeleid bracht op 29 september 2025 volgend advies uit:

“Het perceel is gelegen in het stroomgebied van waterloop nr. O706 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans (deels) en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De dienst verleende in eerste aanleg geen advies bij dit dossier. De beroepsargumenten hebben geen betrekking op de watertoets.

Motivering

Overstromingsgevoeligheid

De werken en de te regulariseren inrichtingen zijn deels (enkel wadi) gelegen in overstroombaar gebied met kleine kans in huidig en/of toekomstig klimaat, maar niet in overstroombaar gebied met middelgrote kans huidig en/of toekomstig klimaat. Er zijn dan ook geen maatregelen nodig in verband met overstromingsveilig bouwen gezien het gaat om een kleine overstromingskans in huidig en toekomstig klimaat.

Het effect op het watersysteem werd onderzocht op basis van de beschikbare gegevens. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Om die reden wordt enkel rekening gehouden met pluviale en fluviale overstromingscontouren met middelgrote tot grote kans van voorkomen en niet met overstromingscontouren met kleine kans van voorkomen. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als ‘klein’ benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

Milderer effect van verhardingen

De verhardingen die in dit project voorzien worden, zullen geen schadelijke invloed hebben op de waterhuishouding in de omgeving indien voldaan wordt aan de voorwaarden vermeld bij de conclusie. De bodem van de infiltratievoorziening mag zich niet dieper dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand bevinden. Op basis van de drainageklasse (c) wordt een maximale diepte van 50 cm-mv geadviseerd. De dienst heeft niet gecontroleerd of aan deze voorwaarde is voldaan.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Farhad Wahidi met als voorwerp 'het regulariseren van diverse tuininrichtingen en afwijkingen op een eerder verkregen vergunning en het uitbreiden van de bestaande werkplaats en carwash' op een perceel gelegen te Gent, Adolphe della Faillelaan 53 onder de hierna vermelde voorwaarden.

Voorwaarden inzake milderer van het effect van verhardingen:

o De dienst heeft niet gecontroleerd of aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- De bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd;*
- De bodem van de voorziening mag niet dieper dan 50 cm onder maaiveld gerealiseerd worden;*
- De voorziening moet bovengronds worden aangelegd.*

o De capaciteit van de infiltratievoorziening dient te allen tijde behouden en gegarandeerd te blijven. Hiervoor dient de voorziening minstens om de twee jaar, of indien de omstandigheden dat vereisen frequenter, te worden onderhouden.”

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Er worden 3 nieuwe hemelwaterputten met een totale inhoud van 60.000 liter geplaatst, naast de bestaande regenwaterput van 5000 liter. Het hemelwater dat op de daken van de winkel, de woning, de autowerkplaats en de carwash valt, wordt opgevangen en hergebruikt.

Een groendak is niet verplicht, aangezien alle dakoppervlakken worden aangesloten op de hemelwaterputten.

De overloop gaat naar een voldoende gedimensioneerde bovengrondse infiltratievoorziening. De infiltratievoorziening wordt 30cm onder het maaiveld aangelegd.

Rekening houdende met bovenstaande is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

Mobiliteit

Van voorliggende aanvraag zijn geen specifiek nadelige effecten te verwachten op de aard en (verkeersveilige) afwikkeling van de verkeersbewegingen van en naar deze site.

Uit de project-MER-screeningsnota blijkt met betrekking tot mobiliteit dat het maximum aantal voertuigen dat per dag de carwash aandoet, op piekdagen de 100 niet zal overschrijden. De grootste verkeersintensiteit naar de carwash zal zich situeren op andere dagen en momenten dan de gewoonlijke woon-werk verkeersdrukte.

De Adolphe della Faillelaan betreft een verbindingsweg tussen Zwijnaarde en Merelbeke met een breed wegprofiel, waarlangs reeds veel verkeer komt. De impact van de autowerkplaats en carwash op de verkeerdruchte zal derhalve beperkt zijn.

Evenwel dient volgende te worden vastgesteld:

- Op eigen terrein zijn parkeerplaatsen voorzien, voor zowel personeelsleden als bezoekers, dit zowel voor de autowerkplaats als de carwash. Evenwel blijkt uit het advies van Agentschap Wegen en Verkeer dat deze parkeerplaatsen zich binnen de 30 m zone non aedificandi bevinden en zijn deze parkeerplaatsen bijgevolg niet vergunbaar.
- In de bezwaarschriften wordt verwezen naar de gevaarlijke verkeerssituatie ter hoogte van de bouwplaats. Met name de aanwezigheid van een bushalte vlakbij, het feit dat bestuurders vanuit de richting van Zwijnaarde niet veilig kunnen oversteken. Deze aspecten dienen verder te worden verduidelijkt.

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.

In het bijzonder moeten de brandweervoorwaarden opgenomen in het advies van de Hulpverleningszone Centrum van 24 september 2025, met referentie: 044655-005/KH/2025, strikt worden nageleefd.

In het advies worden voorwaarden opgelegd met betrekking tot de toegangsweg, onder andere dient een minimale draaistraal van 11 m binnenkant en 15 m buitenkant aanwezig te zijn. Volgens de huidige voorliggende plannen kan niet met zekerheid gesteld worden dat hieraan is voldaan. Verduidelijking dringt zich op.

Bespreking beroepsargumenten

Voor de bespreking van de beroepsargumenten wordt verwezen naar de motivering met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen (SH). Uit die motivering blijkt dat de argumenten over het vermeend onzorgvuldige advies van het Agentschap Wegen en Verkeer en over de wadi niet worden weerhouden en als ongegrond worden beschouwd.

Slotbepaling

De omgevingsvergunning dient te worden geweigerd indien het project:

1° onaanvaardbare risico's of hinder voor de mens en het milieu inhoudt die niet door algemene, sectorale of bijzondere milieuvoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden herleid;

2° in strijd is met:

- a) een wettelijke, decretale of reglementaire bepaling, ingesteld ter bescherming van de mens en het milieu tegen de risico's en de hinder, afkomstig van de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, voor zover daarvan niet op geldige wijze kan worden afgeweken;
- b) een stedenbouwkundig voorschrift of een verkavelingsvoorschrift, voor zover daarvan niet op geldige wijze kan worden afgeweken;
- c) de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan worden vastgesteld dat:

- Tijdens het openbaar onderzoek in eerste aanleg werden acht bezwaarschriften en een petitie ingediend. De ingediende argumenten hebben samengevat betrekking op: de historiek van de inrichting, een eerder faillissement, de vrees voor geluidsoverlast, de aantasting van de leefomgeving en volksgezondheid, het ontbreken van een MER, de schaalgrootte van de inrichting, de ruimtelijke inpasbaarheid, bestemming en bouwvrije strook, visuele hinder en schending van de privacy, negatieve mobiliteitsimpact, het aantal parkeerplaatsen en fietsenstalling, overstromingsgevoeligheid, de regularisatie van eerdere bouwovertreduingen en de onlosmakelijk verbonden activiteiten (tankstation dat apart vergund is). De beoordeling in het bestreden collegebesluit kan hierin worden bijgetreden.
- Volgens het aanvraagdossier is er tijdens de avonduren geen geluidsproductie van de carwash. Dit is evenwel onjuist, aangezien de carwash tot 21.00 uur zal opereren (avondperiode start vanaf 19.00 uur). Bovendien wordt een bijstelling van de sectorale exploitatie-uren gevraagd buiten de dagperiode. In het aanvraagdossier is geen informatie opgenomen over het te verwachten geluidsniveau van de inrichting. Gelet op de nabijheid van de dichtstbijzijnde woningen (woning op ca. 20 m van de loods; tuin op ca. 3,5 m) kan geluidshinder niet zonder meer worden uitgesloten. Zoals hiervoor vermeld, werd tijdens het openbaar onderzoek de vrees voor geluidshinder geuit, die op basis van het aanvraagdossier niet kan worden weerlegd. In het beroepsschrift wordt dit aspect evenmin behandeld.
- Er is sprake van een bindend ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV).
- De gerealiseerde bouwdiepte op het terrein is te groot en het aandeel verharding overschrijdt de aanvaardbare grenzen.
- Het is onduidelijk of wordt voldaan aan de voorwaarden uit het advies van de brandweer.
- Het is onduidelijk of wordt voldaan aan de verordening toegankelijkheid.

Gezien het voorgaande kan het beroep niet worden ingewilligd en dient de gevraagde vergunning te worden geweigerd.

Besluit

Artikel 1.

Het hogervermelde beroep wordt niet ingewilligd.

Artikel 2.

§1. Aan Dhr. Farhad Wahidi, Adolphe della Faillelaan 53 te 9052 Gent, wordt de **vergunning geweigerd** voor het project gelegen aan de Adolphe della Faillelaan 53, 9052 Zwijnaarde (Gent), Adolphe della Faillelaan 53, 9052 Gent op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nr. 0251/A/2/, voor de volgende **ingedeelde inrichtingen of activiteiten** (IIOA):

Het exploiteren van een nieuwe inrichting, zijnde een garage met carwash, met volgende toepasselijke rubrieken:

3.4.1°b) (2)

De lozing van maximum 0,7 m³/uur - 8,6 m³/dag en 1.156 m³/jaar bedrijfsafvalwater op de openbare riolering.

6.4.1° (3)

De maximale opslag van 5.000 liter brandbare vloeistoffen, zijnde:

- afvalolie in een bovengrondse, dubbelwandige tank van 2.000 liter;
- olie in 3 bovengrondse, dubbelwandige tanks van elk 1.000 liter.

15.2. (3)

Een autoherstelwerkplaats met 3 werkbruggen.

15.4.2°b) (2)

Een carwash voor het wassen van maximum 100 voertuigen per dag en 224 voertuigen per week.

15.6.1° (3)

Een stelplaats voor het al dan niet overdekt stallen van maximum 25 ton geaccidenteerde voertuigen of van voertuigwrakken.

16.3.2°a) (3)

Een compressor (4 kW), een airconditioningsinstallatie (3,5 kW) en koelinstallaties (4 kW), met een geïnstalleerde, totale drijfkracht van 11,5 kW.

17.3.2.1.2.1° (3)

De maximale opslag van 1 ton ontvlambare vloeistoffen van gevarencategorie 3 (GHS02), zijnde ruitenservlueistof in een bovengrondse, dubbelwandige tank van 1.000 liter.

17.3.6.1°b) (3)

De maximale opslag van 1 ton schadelijke stoffen (GHS07), zijnde koelvloeistof in een bovengrondse, dubbelwandige tank van 1.000 liter.

17.3.7.1°b) (3)

De maximale opslag van 1 ton op lange termijn gezondheidsgevaarlijke stoffen (GHS07), zijnde koelvloeistof in een bovengrondse, dubbelwandige tank van 1.000 liter.

17.4. (3)

De maximale opslag van 2.000 liter diverse gevaarlijke stoffen in kleine verpakkingen.

§2. Aan Dhr. Farhad Wahidi, Adolphe della Faillelaan 53 /te 9052 Gent, wordt de **vergunning geweigerd** voor het project gelegen aan de Adolphe della Faillelaan 53, 9052 Zwijnaarde (Gent), Adolphe della Faillelaan 53, 9052 Gent, op de percelen, kadastraal bekend onder GENT 24 AFD (ZWIJNAARDE), sectie B, nrs. 0251/A/2, voor de volgende **stedenbouwkundige handelingen** (SH):

- Verbouwen en/of uitbreiden met functiewijziging, maar zonder wijziging van het aantal woonegelegenheden: woning met autowerkplaats
- Nieuwbouw van bijgebouwen, niet-overdekte lage constructies en andere handelingen: tuinaanleg met pergola
- Nieuwbouw of aanleggen: verharding

§3. De gevraagde bijstellingen worden geweigerd.

Artikel 3.

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

Artikel 4.

De plannen en het dossier waarop dit besluit gebaseerd is, maken er integraal deel van uit.

Artikel 5.

§1. Tegen deze beslissing kan, overeenkomstig de modaliteiten en de termijnen beschreven in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, een beroep worden ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

§2. Het beroep wordt ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen die ingaat:

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

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

§3. Het verzoekschrift wordt ingediend:

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

Als de Raad het beroep ontvankelijk en gegrond acht, kan de bestreden beslissing vernietigd worden, waarna de deputatie een nieuwe beslissing zal moeten nemen.

U kan zich in deze procedure laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.

§4. De beroepsmogelijkheden en de procedure worden geregeld in artikel 105 van het Omgevingsvergunningsdecreet, titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO, het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en in het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

Deze regelgeving vindt u onder meer terug op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen www.rvvb.be.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de wnd. Voorzitter,
Kurt Moens